

EN LO PRINCIPAL: Evacúa traslado; EN EL OTROSÍ: Acompaña documentos.

**SRA. MARIE CLAUDE PLUMER BODIN**  
**SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE**

ISAAC VIDAL TAPIA, en representación de INMOBILIARIA POCURO SUR SPA ('*Pocuro Sur*' o '*Titular*'), ambos ya individualizados; en procedimiento sancionatorio rol **D-108-2024** ('*Procedimiento Sancionatorio*' o '*Procedimiento D-108-2024*'), seguido ante vuestra Superintendencia del Medio Ambiente ('*SMA*' o '*Superintendencia*'), a Ud. respetuosamente digo:

Que, estando dentro de plazo, por el presente vengo en evacuar el traslado conferido por vuestra SMA mediante Resolución Exenta N°5 / ROL D-108-2024, de fecha 16 de enero de 2026 ('*R.E. N°5*'), respecto de los antecedentes que se tuvieron por incorporados al Procedimiento Sancionatorio, pudiendo adelantar que hay antecedentes que se refieren a circunstancias no asociadas a de Pocuro Sur, otros que no aportan información pertinente al proceso, y otros que, en complemento con lo ya latamente indicado por esta parte, corroboran la postura de la Titular en cuanto a no haberse configurado los supuestos fácticos ni jurídicos para imputar —y mucho menos sancionar por ello— el cargo formulado en su contra en la resolución de inicio del Procedimiento Sancionatorio.

Así, desde ya se solicita tener presente las consideraciones que se pasan a detallar y en virtud de ellas, y de los demás antecedentes que obran en el expediente, determine concluir el Procedimiento D-108-2024, estableciendo que Pocuro Sur no incurrió en ninguna infracción a la normativa ambiental aplicable con la ejecución del proyecto inmobiliario Vista Cordillera I y II ('*Proyecto*' o '*Vista Cordillera*').

Para mayor claridad en lo que se tratará en esta presentación, a continuación, se inserta un índice de los contenidos que se pasan a desarrollar en lo sucesivo:

I.	Anotaciones de contexto.....	2
II.	Evacúa traslado.....	5
A.	"Informe Técnico "Inspección Geológica en Humedal Urbano Valle Volcanes, comuna de Puerto Montt", de julio 2024, elaborado por funcionarios del Servicio Nacional de Geología y Minería" .....	6
B.	"Oficio Ord. N°964/2024 de fecha 1 de agosto de 2024, y Oficio Ord. N°82/2025 de fecha 24 de enero de 2025, ambos emitidos por la Dirección Regional de Los Lagos del SAG, junto con los respectivos Informes de Atención de Denuncias anexos" .....	8
C.	"Informe Técnico Ambiental "Reclamación a la Declaración del Humedal Urbano Valle Volcanes de abril de 2022, elaborado por Green Business S.A. a solicitud de Inmobiliaria Pocuro Sur SpA" .....	11

D.	"Informe MP-016-2022 "Análisis Técnico de las características del Humedal Valle Volcanes y de la Eventual Aplicación de la Ley N°21.202 sobre Humedales Urbanos al Proyecto Vista Cordillera", de febrero de 2022, elaborado por Mejores Prácticas a solicitud de Inmobiliaria Pocuro Sur SpA" .....	15
E.	"Informe Técnico "Sector Valle Volcanes" de febrero de 2022, elaborado por Eccoprime SpA. A petición de Inmobiliaria Rossan Ltda." .....	17
III.	Conclusiones .....	20

## I. ANOTACIONES DE CONTEXTO

1. Dando —en aplicación del principio de economía procedural— por expresamente reiterado lo latamente expuesto en presentaciones previas en relación con las circunstancias fácticas y jurídicas que rodearon la ejecución de Vista Cordillera, y considerando los términos de la R.E. N°5, así como el origen, contenido y época de elaboración de los antecedentes incorporados por ella al Procedimiento Sancionatorio, resulta atingente recordar ciertos aspectos relevantes.
2. En primer término, al comenzar la implementación de la 'Ley sobre Humedales Urbanos' ('*Ley N°21.202*' o '*LHU*')<sup>1</sup> no existía un criterio definido sobre la aplicación de la tipología de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental ('*SEIA*') – incorporada por la LHU– contenida en la letra s) del art. 10 de la Ley N°19.300 ('*Ley N°19.300*' o '*LBGMA*')<sup>2</sup>; tipología cuya configuración sostiene vuestra Superintendencia respecto del Proyecto para imputar una supuesta infracción a la Titular.
3. En un comienzo, esta SMA<sup>3</sup> fue de la tesis de que se requería el reconocimiento oficial del Ministerio del Medio Ambiente ('*MMA*') sobre la calidad de humedal urbano ('*HU*'). En ese escenario el Proyecto inició su ejecución, sin ningún antecedente que sugiriera la existencia de un presunto humedal en su emplazamiento e, incluso, habiendo encargado la elaboración de un informe técnico para descartar una potencial afectación del sitio que estaba en proceso de reconocimiento de la calidad de HU, ubicado fuera del emplazamiento de Vista Cordillera, a casi 400 metros aguas arriba.
4. Luego, en plena ejecución de Vista Cordillera, el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental ('*3TA*' o '*ITAV*') compartió<sup>4</sup> el criterio de la Superintendencia y, posteriormente, la Contraloría General de la República ('*Contraloría*' o '*CGR*') lo confirmó<sup>5</sup> de forma general, y no fue sino cuando Vista Cordillera llevaba meses de ejecución, que la CGR reconsideró<sup>6</sup> su postura inicial, señalando que

<sup>1</sup> Ley N°21.202, que '*Modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos*'.

<sup>2</sup> Ley N°19.300, "*sobre Bases Generales del Medio Ambiente*".

<sup>3</sup> V.gr. R.E. N°648 (23.04.20), R.E. N°1.102 (02.07.20), R.E. N°1805 (14.09.20), R.E. N°66 (13.01.21) y R.E.N°1/ROL D-028-2021 (02.02.21).

<sup>4</sup> S.T.T.A., 19.05.21, causa rol R-43-2020, c. 31°.

<sup>5</sup> Dictamen N°E129413 (13.08.21), de la CGR.

<sup>6</sup> Dictamen N°E157665 (19.11.21), de la CGR.

la tipología aplicaría con independencia del pronunciamiento del MMA; cambio de criterio que, por disposición expresa de la ‘Ley de Bases de los Procedimientos Administrativos’ (*Ley N°19.880* o ‘LBPA’)<sup>7</sup>, la jurisprudencia de los Tribunales Superiores de Justicia<sup>8</sup> y la administrativa de la Contraloría<sup>9</sup>, no puede afectar situaciones jurídicas consolidadas, que para estos efectos se configura por el inicio de ejecución material<sup>10</sup> del Proyecto en las circunstancias indicadas.

5. Desde ya, cabe resaltar que la Excma. Corte Suprema (*Corte Suprema* o ‘ECS’) asentó recientemente que “*se colige que la única exégesis viable, es que la Ley N°21.202 tiene por objeto proteger los humedales urbanos declarados por el Ministerio del Medio Ambiente*” [énfasis agregado], y que “*desconocer los aspectos técnicos y jurídicos del pronunciamiento del MMA en relación con el reconocimiento de un humedal [...] supone quebrantar la ley*” [énfasis agregado]<sup>11</sup>.
6. En suma, concluyó la Corte Suprema que “*ni el texto de la moción parlamentaria de la ley y tampoco en su historia, es posible entender que los humedales urbanos puedan reconocerse sin necesidad de una declaración del MMA que los declare como tales*” [énfasis agregado]<sup>12</sup>.
7. Así, la ECS fijó el correcto criterio de que la LHU –incluyendo la tipología de ingreso incorporada por ella– aplica solo respecto de aquellos HU que hayan sido reconocido como tales por el MMA; no habiendo existido –entonces y ahora– ninguna declaración de HU sobre el área del Proyecto –y fuera de no haber existido un humedal en su emplazamiento–, resulta inconcuso que no se le puede efectuar reproche a Pocuro Sur en base a la supuesta configuración de la tipología incorporada por la Ley N°21.202.
8. Por su parte, en la R.E. N°5 se hace referencia<sup>13</sup> al proceso de reconocimiento del entonces denominado HU Valle Volcanes, sin embargo, se omite un elemento esencial para la situación de la especie. En concreto, se omite lo expuesto por esta parte y lo constatado por el ITAV, en cuanto a que la propuesta original de reconocimiento comprendía aproximadamente 27 hectáreas –estando a una distancia de aproximadamente 400 metros aguas arriba del Proyecto– y fue solo con la anulada declaración del MMA –publicada cuando Vista Cordillera presentaba un notorio

---

<sup>7</sup> Art. 52, Ley N°19.880, que “Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de Los Órganos de la Administración del Estado”.

<sup>8</sup> V.gr. S.C.S., 14.08.19, rol N°14.178-2019, c. 5°.

<sup>9</sup> V.gr. Dictámenes N°s E39.766/20, 17.218/13 y 77.096/12.

<sup>10</sup> V.gr. Dictamen N°29.149/06.

<sup>11</sup> S.C.S., 12.11.25, causa rol N°19.790-2024, c. 7°.

<sup>12</sup> S.C.S., 12.11.25, causa rol N°19.790-2024, c. 9°.

<sup>13</sup> R.E. N°5, c. 20°.

avance de obra gruesa– que se extendió la superficie a 189,3 hectáreas, abarcando una parte considerable del emplazamiento del Proyecto.

9. Dicha declaración anulada, y los cambios efectuados en el inventario Nacional de Humedales (*'Inventario Humedales'* o *'INH'*,) del MMA, con posterioridad a haberse presentado las reclamaciones que devinieron en dicha anulación, y una deficiente metodología para comparar las zonas son los fundamentos que se esgrimen en la especie para afirmar que habría existido un supuesto humedal en el emplazamiento del Proyecto.
10. Al efecto, considerando que al tratar la solicitud de informe al Servicio de Evaluación Ambiental (*'SEA'*) la R.E. N°5 indica que *"se ocasionaron alteraciones físicas al ecosistema de humedal identificado en el área del proyecto"* y que *"se determinó que los componentes del humedal se vieron expuestos a alteraciones químicas"*<sup>14</sup>, es pertinente insistir en que en las especie se ha procedido con sendas deficiencias técnicas y jurídicas para dar por establecida la presunta existencia de un humedal y así imputar a Pocuro Sur la supuesta elusión al SEIA en relación con la tipología de ingreso incorporada por la LHU.
11. En concreto, fuera de lo dicho en cuanto a que es el MMA el órgano legalmente competente para establecer la existencia de un humedal para efectos de la aplicación de la Ley N°21.202, esta parte ha demostrado lo erróneo de la metodología utilizada para definir como “humedal” al emplazamiento del Proyecto, no habiéndose siquiera seguido lo establecido en la guía elaborada por el MMA sobre la materia, ni mucho menos el análisis de interdependencia de los criterios de delimitación, tal como lo asentó<sup>15</sup> el I. Primer Tribunal Ambiental en una causa en que el MMA no cuestionó dicho criterio al no deducir impugnación alguna.
12. Asimismo, se expuso que la I. Municipalidad de Puerto Montt (*'Municipalidad'*) encargó al Centro de Ciencias Ambientales EULA-Chile de la Universidad de Concepción (*'Centro EULA'*) la realización de un diagnóstico de los humedales existente en la comuna, elaborándose distintos informes<sup>16</sup> –incluso, uno de ellos referidos expresamente a la aplicación de la Ley N°21.202–, sin que ninguno de ellos hubiere identificado algún humedal en el emplazamiento de Vista

---

<sup>14</sup> R.E. N°5, c. 32°.

<sup>15</sup> S.P.T.A., 19.02.25, causa rol R-79-2022, c.45°.

<sup>16</sup> En concreto, el Centro EULA realizó los siguientes estudios: 1. “Diagnóstico, Caracterización, Propuesta de conservación y Plan de manejo de humedales en la zona urbana de Puerto Montt. Informe N°1. Ajuste metodológico”. Enero de 2017; 2. “Diagnóstico, Caracterización, Propuesta de conservación y Plan de manejo de humedales en la zona urbana de Puerto Montt. Informe N°2”. Marzo de 2018; 3. “Complemento del Estudio de Humedales del área urbana de Puerto Montt. Informe Consolidado. Incluye: Informe técnico- científico de cada humedal, Propuesta de conservación y Plan de manejo en el ámbito de la gestión ambiental municipal”, Diciembre de 2019; y 4. “Elaboración de expediente de humedales urbanos de Puerto Montt de acuerdo a la Ley N°21.202”, Octubre de 2021.

Cordillera. Aún más, en su momento la Municipalidad ingresó una solicitud<sup>17</sup> de reconocimiento de la calidad de HU de diversos sitios de la comuna, considerando zonas del sector Valle Volcanes, sin que ninguna se hubiera superpuesto al emplazamiento del Proyecto.

13. De igual forma, la Titular evidenció la falta de fundamentos para sostener supuestas alteraciones físicas y químicas en un presunto humedal, presentándose ya ante vuestra SMA un informe técnico<sup>18</sup> que sustentaba lo dicho a este respecto.
14. Además de ello, es pertinente hacer notar que, tanto en la R.E. N°5 como en la solicitud de informe al SEA se omitió toda referencia a la medida provisional de paralización decretada por vuestra SMA el año 2022 –previa autorización del ITAV<sup>19</sup>–, en la que se consideró el pleno desarrollo de Vista Cordillera I y II, sin realizar ningún cuestionamiento a su respecto, refiriéndose la solicitud a obras de supuestas etapas III y IV en los predios colindantes a la etapa II; si realmente hubiere estimado alguna irregularidad en la ejecución de Vista Cordillera I y II, la SMA no habría hecho expresa referencia a ellas en la solicitud que presentó al ITAV, pero sin solicitar ninguna medida a su respecto.
15. En suma, se ha dado cuenta de la improcedencia jurídica para realizar la imputación efectuada a Pocuro Sur en el Procedimiento Sancionatorio, así como de los errores fácticos y deficiencias técnicas constatadas en la especie, enmarcándose esta presentación en un actuar improcedente y contradictorio que no es capaz de sustentar lo planteado por vuestra SMA, siendo perentorio que se concluya el procedimiento, determinando que no procede imponer sanción alguna a Pocuro Sur, por no haber incurrido en ninguna infracción sancionable por la Superintendencia.

## II. EVACÚA TRASLADO

16. Para evacuar el traslado conferido cabe comenzar señalando que, a diferencia de lo que señala la R.E. N°5 en cuanto a que “estos contienen información relevante para el esclarecimiento de los hechos que son objeto de investigación en este procedimiento”<sup>20</sup>, lo cierto es que hay antecedentes que no aportan mayor detalle respecto de alguna circunstancia que se condiga con el cargo imputado en el Procedimiento Sancionatorio, mientras que otros refuerzan lo ya expresado por esta parte.

---

<sup>17</sup> Ord. N°S0660 (26.05.20), de la Municipalidad.

<sup>18</sup> Informe ‘Análisis crítico técnico-ambiental para descargas a la Res. Ex. N°1/ROL D-108-2024 de la SMA’, de julio de 2024.

<sup>19</sup> Rol S-4-2022.

<sup>20</sup> R.E. N°5, c. 25°.

17. Dicho eso, a continuación, se abordarán por separado los antecedentes incorporados en el resuelvo ‘IV.’ de la R.E. N°5, dando cuenta de su efectiva relación con la situación de la especie.

A. *“INFORME TÉCNICO “INSPECCIÓN GEOLÓGICA EN HUMEDAL URBANO VALLE VOLCANES, COMUNA DE PUERTO MONTT”, DE JULIO 2024, ELABORADO POR FUNCIONARIOS DEL SERVICIO NACIONAL DE GEOLOGÍA Y MINERÍA”*

18. Respecto del primer documento incorporado, cabe destacar que, aunque el mismo se intitula ‘Inspección Geológica en Humedal Urbano Valle Volcanes, comuna de Puerto Montt’ (*‘Informe Geología’*), este data de julio de 2024, en instancias que el 30 de mayo de 2024 el ITAV dictó sentencia definitiva<sup>21</sup> anulando la declaración del HU Valle Volcanes (*‘Sentencia ITAV’, ‘Sentencia Anulatoria’* o *‘Pronunciamiento ITAV’*) por los serios defectos formales y metodológicos en la sustanciación del respectivo procedimiento; sentencia cuya firmeza fue certificada con fecha 18 de junio de 2024. En consecuencia, el referido documento alude a una inspección en terreno en un humedal urbano que a la fecha de su emisión simplemente no era tal.
19. Luego, de forma totalmente inexplicable, el documento se refiere a un supuesto *“gran humedal de las cinco lagunas en Valle Volcanes, parcialmente intervenido por el desarrollo inmobiliario”*<sup>22</sup>, aludiendo incluso al denominado sector *“Cuarto Terraza, donde se sitúa el humedal urbano Cinco Lagunas en el sector Valle Volcanes”*<sup>23</sup>, sin que exista antecedente formal que dé cuenta de la existencia de ese supuesto *“gran humedal de las cinco lagunas”* como una denominación oficial, ni mucho menos que exista o hubiere existido un humedal urbano con dicho nombre, dando cuenta de una deficiencia de contenido que evidencia la falta de relación de dicho antecedente con la situación de la especie.
20. Tan evidentes son dichas deficiencias que, aunque habla de este supuesto humedal *“Cinco Lagunas”*, no existe ninguna frase o imagen que se refiera a la delimitación de aquel, haciendo una referencia genérica a la descripción geológica de la zona, que sería replicable, básicamente, a toda la comuna de Puerto Montt, sin que nadie sostenga que toda la comuna pueda considerarse un humedal.
21. Posteriormente, se afirma que *“[s]e realizó un recorrido de 1,2 km por la parte noroeste del humedal urbano de Valle Volcanes”*, pero solo entregan dos puntos de coordenadas, cuya relación con el emplazamiento del Proyecto y los predios restantes de Pocuro Sur se muestra a continuación:

---

<sup>21</sup> Autos rol R-10-2022 (acumula R-13-2022, R-16-2022, R-17-2022, R-19-2022 y R-20-2022).

<sup>22</sup> Informe Geología, p. 4.

<sup>23</sup> Informe Geología, p. 6.

Imagen N° 1: Puntos señalados en Informe Geología y el emplazamiento del Proyecto (Vista Cordillera I en azul y II en verde) y de los predios restantes de Pocuro Sur (Lote 3b-1 en amarillo y 3c en rojo).



Fuente: Elaboración propia en base a Informe Geología.

22. Al efecto, el punto de inicio se ubica en una zona que, si bien se encuentra dentro de uno de los predios de Pocuro Sur –Lote 3c–, fue intervenida por un tercero correspondiente a Inmobiliaria Rossan Limitada (*'Inmobiliaria Rossan'*), respecto de la cual vuestra Superintendencia dictó y renovó ordenes de paralización, previa autorización del ITAV<sup>24</sup>.
23. Sobre lo anterior, si bien no es parte de lo abordado en el Procedimiento Sancionatorio, cabe destacar que, con fecha 19 de junio de 2024, se envió a Inmobiliaria Rossan una carta dando cuenta que se advirtió un ingreso no autorizado a al terreno de la Titular de maquinaria bajo el control de Inmobiliaria Rossan, a lo cual aquélla –a través de su representante, señor Francisco Rossi– respondió mediante correo electrónico de fecha 24 de junio de 2024, indicando “*Sí, al parecer hubo un error. Lo Siento. Las máquinas son nuestras*” (*'Respuesta Rossan'*).
24. A su turno, aun cuando la Titular no tuvo ninguna participación en la referida intervención, el documento en revisión señala que “[s]e removió la vegetación superficial, compuesta principalmente por plantas hidrófitas”<sup>25</sup>, pero en ninguna parte se explica cómo se llega a dicha conclusión, ni mucho menos cuáles serían las “*plantas hidrófitas*” supuestamente removidas.
25. Más adelante, se alude a “[o]tro sector del humedal” –sin indicar ninguna coordenada de referencia–, señalando que presentaría intervenciones similares en años anteriores –que nada se refieren al actuar de Pocuro Sur–, indicándose que “*las lomas se caracterizan por el desarrollo de*

<sup>24</sup> Roles S-5-2024, S-6-2024, S-7-2024, S-8-2024, S-9-2024 y S-10-2024.

<sup>25</sup> Informe Geología, p. 7.

*espinillo o chacay (Ulex sp.), en extensas franjas del humedal*<sup>26</sup>. Sobre ello, cabe resaltar la contradicción de lo que se afirma, en cuanto a que se reconoce el desarrollo de Chacay “en extensas franjas del humedal”, cuando dicha especie corresponde a una de carácter invasor, sin ninguna característica que se asocie a la existencia de un humedal según la propia Guía de Delimitación y Caracterización de Humedales Urbanos de Chile, del MMA (*‘Guía de Delimitación’* o *‘Guía MMA’*) –que, en cualquier caso, fue publicada con posterioridad al inicio de ejecución del Proyecto–.

26. A su turno, respecto del segundo punto de coordenadas indicado en el Informe Geología, éste se refiere a una zona que en nada guarda relación con los predios de Pocuro Sur en el sector, y mucho menos con el desarrollo de Vista Cordillera, por lo cual malamente podría el Informe Geología ser considerado como un antecedente relevante para dilucidar la situación de marras.
27. Así, las conclusiones del documento, fuera de descartar la existencia de turba en el sector, hacen apreciaciones generales sobre una zona indeterminada en base a un recorrido lineal de poco más de un kilómetro, aludiendo a intervenciones que simplemente no guardan relación alguna con el actuar de la Titular, sin que su contenido revista utilidad para la resolución del Procedimiento Sancionatorio.

B. *“OFICIO ORD. N°964/2024 DE FECHA 1 DE AGOSTO DE 2024, Y OFICIO ORD. N°82/2025 DE FECHA 24 DE ENERO DE 2025, AMBOS EMITIDOS POR LA DIRECCIÓN REGIONAL DE LOS LAGOS DEL SAG, JUNTO CON LOS RESPECTIVOS INFORMES DE ATENCIÓN DE DENUNCIAS ANEXOS”*

28. Respecto de los oficios e informes del Servicio Agrícola y Ganadero (*‘SAG’*), el Ord. N°964/2024 de fecha 1 de agosto de 2024 (*‘Ord. N°964/24’*) hace referencia a una denuncia presentada por la Agrupación Cultural por los Humedales y Entornos Naturales Gayi sobre las supuestas *“alteraciones graves sobre el Humedal Valle Volcanes”*, presentada con fecha 1 de julio de 2024; a su turno, según su texto, el Ord. N°82/2025, de fecha 24 de enero de 2025 (*‘Ord. N°82/25’*), tiene por objeto complementar el Ord. N°964/24. Al efecto, en el Ord. N°964/24 se alude a una serie de predios, incluyendo, uno de Pocuro Sur correspondiente al Lote 3-c.
29. En los documentos anexos a dichos pronunciamientos se encuentran dos Informes de Atención de Denuncia, de junio de 2021 (*‘Informe SAG 2021’*) y julio de 2024 (*‘Informe SAG 2024’*).

---

<sup>26</sup> Informe Geología, p. 9.

30. Ahora bien, el Informe SAG 2021 señala que se habría denunciado la “*Extracción de musgo y desplazamiento de la fauna silvestre*”, no obstante, si bien se menciona tangencialmente a Inmobiliaria Pocuro –únicamente para referirse al acceso a los lugares involucrados–, se hace una relación de una fiscalización efectuada el 10 de junio de 2021, a aludiendo a intervenciones de terceros, incluyendo luego comentarios respecto de 6 sectores de los que se incluye un punto de coordenadas.
31. Desde ya, se destaca que todos los puntos referidos no se encuentran próximos ni guardan ninguna relación con la ejecución de Vista Cordillera, por lo que malamente podría considerarse el contenido del Informe SAG 2021 como relevante para la resolución del Procedimiento Sancionatorio; la ubicación de dichos puntos da cuenta de la imposibilidad de extrapolar el contenido del documento a la especie. A continuación, se observa la relación del Proyecto y los predios restantes de Pocuro Sur respecto de los puntos indicados en el señalado documento:

**Imagen N° 2: Puntos identificados en Informe SAG 2021 y el emplazamiento del Proyecto (Vista Cordillera I en azul y II en verde) y de los predios restantes de Pocuro Sur (Lote 3b-1 en amarillo y 3c en rojo).**



**Fuente:** Elaboración propia en base a Informe SAG 2021.

32. Dicho eso, cabe destacar que el Informe SAG 2021 solamente realiza una exposición sobre si en los puntos revisados se verificaba la existencia de *Spahnum magellanicum*, si se estaba realizando trabajos que dijeran relación con su intervención, y la eventual existencia de cursos o cuerpos de agua, pero nada de ello puede servir para sostener que en el emplazamiento del Proyecto hubiere existido un humedal y que por eso debió ingresar al SEIA; ello, sin considerar lo errado del criterio según lo claramente asentado por la Corte Suprema en cuanto a la aplicación de la Ley N°21.202.
33. Por el contrario, en las conclusiones del Informe SAG 2021 se señala expresamente lo siguiente:

*"- No se avistó presencia de nidos, huevos, polluelos, madrigueras y crías de fauna silvestre protegida de los lugares involucrados.*

*- Se avista presencia de aves propias del lugar como tiuques, zorzales y queltehues"* [énfasis agregado].

34. Pues bien, de las especies de aves señaladas, es preciso señalar que el Tiuque es "*una de las aves más abundantes de los campos chilenos, en especial en los que han sido arados recientemente debido a su tipo de alimentación*"<sup>27</sup>, mientras que el Zorzal es "*una de las aves más conocidas de Chile, pues habita en todo el territorio desde Atacama hasta Tierra del Fuego y las islas del archipiélago de Juan Fernández*"<sup>28</sup>, en instancias que al Queltehue "*incluso se le puede encontrar en los prados, parques y jardines abiertos de las ciudades*"<sup>29</sup>.
35. Entonces, si hay algo que sí resulta útil del Informe SAG 2021 para el procedimiento de marras, es la exposición de no haber encontrado avifauna que pudiera catalogarse como propia de humedal, sino que solo se avistó avifauna de gran distribución en el país y con adaptabilidad a distintos ambientes.
36. A su turno, del Informe SAG 2022, se destaca en primer lugar que el mismo es de fecha 29 de julio de 2024, e incluso se señala que la fecha de inspección fue el 5 de julio de 2024, y, no obstante haberse ya confirmado la firmeza de la Sentencia ITAV, se alude erróneamente a un "*humedal Valle Volcanes*".
37. Al respecto, es necesario destacar que dicha denuncia dice relación con las acciones realizadas por Inmobiliaria Rossan desde junio de 2024, las que en ningún caso pueden imputarse a Pocuro Sur –acreditándose lo anterior con la Respuesta Rossan, que reconoce que fue dicho tercero no relacionado el que intervino el Lote 3c sin autorización de la Titular–.
38. En suma, tratándose el documento de actuaciones de un tercero no relacionado a Pocuro Sur, realizadas con posterioridad a la Sentencia Anulatoria y cuando el Proyecto ya se encontraba en operación, demuestra ineludiblemente la absoluta falta de relevancia de los documentos en comento para la resolución de la situación de marras.
39. Sin perjuicio de ello, es preciso destacar que el Informe SAG 2024 hace una descripción general del sector, haciendo referencia a dos lagunas no relacionadas al emplazamiento de Vista

---

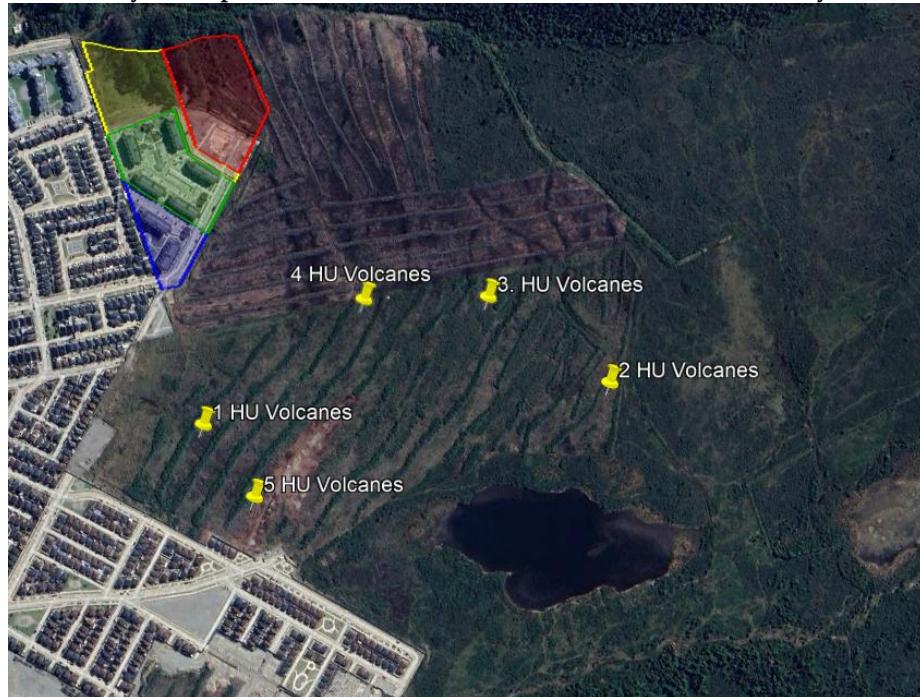
<sup>27</sup> <https://www.avesdechile.cl/253.htm>, consultado con fecha 10 de febrero de 2026.

<sup>28</sup> <https://www.avesdechile.cl/168.htm>, consultado con fecha 10 de febrero de 2026.

<sup>29</sup> <https://www.avesdechile.cl/049.htm>, consultado con fecha 10 de febrero de 2026.

Cordillera –y no se asociadas a su ejecución– y la vegetación hidrófita que habría a su alrededor, incluyendo puntos de coordenadas que no se asocian al emplazamiento de Vista Cordillera., tal como se observa a continuación:

**Imagen N° 3: Puntos indicados en Informe SAG 2024 y el emplazamiento del Proyecto (Vista Cordillera I en azul y II en verde) y de los predios restantes de Pocuro Sur (Lote 3b-1 en amarillo y 3c en rojo).**



**Fuente:** Elaboración propia en base a Informe SAG 2024.

40. En suma, como se desprende de lo dicho, se concluye que el contenido de los antecedentes emanados del SAG no guardan ninguna relación con el emplazamiento del Proyecto, sin lo que los mismos tengan información que permita sustentar la errada afirmación de haber existido un humedal en el emplazamiento del Proyecto, por lo que no existe sustento para afirmar que ellos tengan “*información relevante para el presente procedimiento sancionatorio*”.

**C. “INFORME TÉCNICO AMBIENTAL “RECLAMACIÓN A LA DECLARACIÓN DEL HUMEDAL URBANO VALLE VOLCANES DE ABRIL DE 2022, ELABORADO POR GREEN BUSINESS S.A. A SOLICITUD DE INMOBILIARIA POCURO SUR SPA”**

41. El informe técnico ambiental preparado por la consultora especializada GreenBusiness S.A. (‘Informe GreenBusiness’ o ‘Informe GB’) fue presentado por la propia Titular en el contexto de la reclamación que devino en la Sentencia ITAV que anuló la errada declaración de HU del sitio Valle Volcanes, y apuntó a demostrar las deficiencias técnicas verificadas en el procedimiento que antecedió a la anulada declaración, y la inexistencia de un humedal que se superpusiera a los predios de Pocuro Sur.

42. En cuanto a la metodología de trabajo, el Informe GB se elaboró a partir de: **(i)** la identificación de las características mínimas de los HU de conformidad con la normativa ambiental vigente;<sup>30</sup> **(ii)** la revisión de los antecedentes disponibles en el expediente de la anulada declaratoria; **(iii)** el levantamiento de información en terreno a través de un análisis técnico *in situ* llevado a cabo los días 2 y 3 de marzo de 2022; y **(iv)** el análisis técnico-ambiental de la información recabada, con especial énfasis en la zona donde se ubican los terrenos de Pocuro Sur.
43. A partir de todo lo anterior, en el Informe GB se evidenciaron sendos cuestionamientos y reparos al procedimiento de declaración y caracterización del supuesto HU, como consecuencia de la omisión a los presupuestos fácticos previstos en la LHU y el RLHU para su reconocimiento como tal, así como de los criterios que el MMA debió tener a la vista en el ejercicio de esas competencias, a saber:
- a. La Guía de Delimitación del MMA.
  - b. La Metodología de delimitación de humedales del cuerpo de Ingenieros de la Armada Norteamericana ('*Manual US Army*').
  - c. El estudio realizado por el Centro EULA.
44. Así, se realiza un análisis en cuanto a que, del tenor de las definiciones contenidas en la LHU y el RLHU, los HU son principalmente superficies cubiertas de agua (permanentes o temporales), lo que no se condice con la realidad del terreno que quedó afecto con la anulada declaratoria, constatándose que en los terrenos de Pocuro no se detectan cuerpos o flujos de agua que cumplan con las características que refiere la normativa ambiental aplicable para calificarse como HU<sup>31</sup>.
45. De hecho, según se refiere en el Informe GB, ya avanzada la reclamación presentada, los terrenos de Pocuro Sur no estaban graficados en el inventario Humedales, de modo que resultaba incomprendible la forma en que el MMA procedió a delimitar y caracterizar el sitio, pues no se cuenta con una caracterización previa del ecosistema ni una evaluación del estado ambiental de sus principales atributos al tiempo de la anulada declaratoria<sup>32</sup>.
46. Luego, a partir de los antecedentes del expediente de la anulada declaratoria, el Informe GB

---

<sup>30</sup> Concretamente, a partir del análisis de la Ley N°21.202, que "Modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos" ("LHU" o "Ley N°21.202"), y el Decreto Supremo N°15, de 2020, del Ministerio del Medio Ambiente, que "Establece Reglamento de la Ley N°21.202, que modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos" ("RLHU" o "Reglamento").

<sup>31</sup> Informe GB, página 15.

<sup>32</sup> Informe GB, página 19.

concluyó que no era posible reconocer la debida aplicación de la metodología contenida en la Guía de Delimitación (que, por lo demás, no existía al procederse a dicha declaración), todo lo cual se ve reflejado en que<sup>33</sup>: **(i)** no se presentaron antecedentes de la etapa de gabinete que puedan ser comprobables; **(ii)** el trabajo en terreno realizado fue insuficiente de acuerdo a los criterios de la misma Guía MMA; **(iii)** el expediente carece de información sobre la delineación cartográfica del sitio comprendido en la anulada declaración; **(iv)** no queda claro de qué forma afectó a la delimitación las intervenciones antrópicas que –reconociblemente– afectaban previamente la zona; y que, **(v)** la descripción de los atributos del supuesto HU es somera y no presenta detalles particulares de flora, fauna, suelos o hidrología, etc.

47. Enseguida, respecto del Manual *US Army* –utilizado de base por la Guía MMA–, el Informe GB constata que la anulada declaratoria estaba lejos de cumplir con los criterios que en él se detallan, pues éste considera un multiparámetro para su delimitación y caracterización, vale decir, que requiere de un indicador positivo de cada uno de los tres criterios de delimitación (vegetación hidrófita, régimen hidrológico y suelo hídrico con mal o sin drenaje), lo que ciertamente no aconteció en el caso de la anulada declaración<sup>34</sup>.
48. Por último, en cuanto al estudio del Centro EULA, en el Informe GB se llama especialmente la atención sobre este punto, puesto que en ninguno de los estudios de este Centro de Investigación se incluyó al emplazamiento del Proyecto ni a los predios restantes de Pocuro Sur como una superficie que pudiera considerarse humedal, no entendiéndose su inclusión en la anulada declaración.
49. En realidad, a partir de la información levantada en terreno por el equipo encargado de elaborar el Informe GB, se concluye que, efectivamente, en los terrenos de propiedad de Pocuro Sur no se cumple con ninguno de los criterios establecidos en la LHU y el RLHU para ser considerados como humedal. Así, y a modo de resumen, se observó que:
  - a. En cuanto al **criterio hidrológico**, éste solo está presente en una laguna accidental ubicada al límite noreste de los terrenos de Pocuro, la cual existe desde al año 2018, presumiblemente como consecuencia del embalsamiento producido por la construcción de un muro en el marco del desarrollo de proyectos adyacentes al oeste de Vista Cordillera.

---

<sup>33</sup> A mayor abundamiento, véase Informe GB, páginas 33-35.

<sup>34</sup> A mayor abundamiento, véase Informe GB, páginas 36-39.

- b. En cuanto al **criterio suelo hídrico**, se destaca la ausencia del mismo en los terrenos de Pocuro Sur.
- c. Finalmente, respecto del **criterio vegetación hidrófita**, se concluye que, al interior del área de estudio, existe una predominancia de cobertura vegetal de plantas terrestres (concretamente, en un 63,6%), lo cual indicaría la ausencia de este criterio. A mayor abundamiento, el Informe GB es claro en señalar que no se observó la presencia de especies hidrófitas<sup>35</sup>.
50. Según indica el Informe GB, el trabajo realizado por el MMA parecía corresponder “*más bien al producto de una labor realizada principalmente en gabinete más que una tarea ejecutada en terreno aplicando los tres criterios indicados en el D.S. N°15/2020 MMA*”<sup>36</sup>; investigación en terreno que, para los efectos de la anulada declaratoria resultó ser del todo insuficiente. Así, por ejemplo, se indica que, de haberse seguido transectas al tenor de su Guía de Delimitación, el MMA se habría percatado que el terreno de Pocuro se encuentra fuera del límite del eventual humedal y que, de hecho, los indicios del mismo solo se verificarían a unos 470 metros del terreno de esta Inmobiliaria y no dentro del mismo.
51. Finalmente, en el Informe GB se destaca que el MMA no consideró que, los terrenos de Pocuro presentaban intervención antrópica desde antes de la anulada declaratoria, habiéndose ejecutado obras aprobadas por las autoridades competentes, sin que ello hubiera sido debidamente ponderado por el MMA para la anulada declaratoria<sup>37-38</sup>.
52. Como conclusión de todo lo anterior, se dio cuenta que en la delimitación realizada se ha incurrió en importantes errores metodológicos, de manera que es posible aseverar, más allá de toda duda, que en los terrenos de Pocuro no concurre requisito alguno para que ellos sean considerados como parte de un humedal.
53. De esta forma, siendo el primer antecedente que tiene efectiva relevancia para el procedimiento de marras, este no hace sino corroborar lo expuesto por esta parte, en cuanto a que, fuera de que no era aplicable la LHU según el criterio original de vuestra Superintendencia, en los terrenos del Proyecto no ha existido humedal alguno, por lo que aún si se obviara lo claramente establecido

---

<sup>35</sup> Informe GB, página 55.

<sup>36</sup> Informe GB, página 62.

<sup>37</sup> Informe GB, página 64.

<sup>38</sup> Concretamente, por el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Los Lagos, y la Dirección General de Aguas de esa misma Región.

por la Corte Suprema –en cuanto a que la aplicación de la Ley N°21.202 requiere el pronunciamiento del MMA declarando un sitio como HU y que desconocer la necesidad de dicho pronunciamiento supone quebrantar la ley–, de todas formas no sería imputable una elusión por la tipología contenida en el literal s) del art. 10 de la LBGMA.

D. "INFORME MP-016-2022 "ANÁLISIS TÉCNICO DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL HUMEDAL VALLE VOLCANES Y DE LA EVENTUAL APLICACIÓN DE LA LEY N°21.202 SOBRE HUMEDALES URBANOS AL PROYECTO VISTA CORDILLERA", DE FEBRERO DE 2022, ELABORADO POR MEJORES PRÁCTICAS A SOLICITUD DE INMOBILIARIA POCURO SUR SPA"

54. Habiéndose acompañado a los descargos de esta parte el Informe de Análisis Técnico elaborado por la consultora especializada Mejores Prácticas SpA –en marzo de 2021– para descartar que la ejecución del Proyecto pudiera afectar el sitio que –a casi 400 metros aguas arriba de aquel– se encontraba en proceso de reconocimiento de la calidad de HU ('Informe MP N°1'), cabe señalar que, una vez que se publicó la –posteriormente anulada– declaración del sitio Valle Volcanes, se encargó un nuevo análisis de la situación, elaborándose el informe de 'Análisis Técnico de las Características del Humedal Vale Volcanes y de la Eventual aplicación de la Ley N°21.202 sobre Humedales Urbanos al Proyecto Vista Cordillera', de febrero de 2022 ('Informe MP N°2'), considerando los cambios sustanciales entre la cartografía de la propuesta inicial y aquella publicada solo con la declaración.
55. Luego de evidenciar la relación de los predios de Pocuro Sur con la superficie originalmente propuesta y aquella que quedó comprendida en la anulada declaración, en la Sección 3.2 del informe, referida a los 'Antecedentes considerados por la autoridad para la definición del Humedal', se realiza un resumen de los antecedentes pertinentes relevantes presentados por la ciudadanía y los comentarios de la autoridad en el Informe de análisis de antecedentes pertinentes.
56. A su turno, de la Sección 4 del Informe MP N°2, relativa al 'Análisis técnico del procedo de declaración', se desprenden ciertos comentarios generales, a saber:
  - a. En primer lugar, sin perjuicio de lo que señala el RLHU, se da cuenta que se procedió a la anulada declaración sin haberse dictado la guía metodológica referida en aquel, para efectos de fijar orientar en la delimitación y caracterización de humedales urbanos; guía que solo fue publicada con posterioridad a presentarse las reclamaciones que devinieron en la anulada declaración. Sobre ello, se indica en el Informe MP N°2:

*"Esta asimetría entre la información que maneja la ciudadanía y la información que maneja el MMA hacen que el proceso carezca de criterios técnicos claros y que la ciudadanía tenga pocas herramientas para contrarrestar las decisiones que toma el MMA respecto a los límites del polígono. Por otro parte, queda la duda de qué va a pasar una vez que se publique la guía, y si acaso el MMA va a revisar retroactivamente todos los polígonos de humedales declarados para que se adecuen a los criterios de la guía"<sup>39</sup> [énfasis agregado].*

- b. Por su parte, en el contexto de las visitas a terreno, el equipo de Mejores Prácticas realizó una visita a la zona comprendida en la anulada declaratoria el día 16 de febrero de 2022, con el objetivo de revisar la información reportada en los antecedentes que constan en el expediente. No existiendo aún la Guía de Delimitación, en el análisis en terreno se concluyó no considerar la ‘Costilla de Vaca’ por sí sola como indicadora de humedal, ya que “[...] si bien es una especie propia de ambientes húmedos, **no está catalogada como vegetación hidrófita propiamente tal, sino más bien palustre** (Rodríguez & Fica, 2020; Solís et al., 2012). De acuerdo al Reglamento de la Ley 21.202, **no cumple por lo tanto el criterio de vegetación hidrófita**”<sup>40</sup>.
- c. Por lo demás, se dio cuenta que gran parte de lo comprendido en la anulada declaración escapa a lo contenido en la propia LHU, que señala que para que nos encontremos ante un humedal urbano debe tratarse de un pantano, marisma, turbera o superficie cubierta de agua, lo que no se verifica con la simple constatación de la existencia de Costilla de Vaca, que es una vegetación de tipo helófita.

En efecto, una revisión histórica del concepto de “vegetación hidrófita” en literatura técnica publicada en el país proveniente de revistas científicas, universidad y centros de investigación, desde su primera aparición en 1976 (Ramírez et al.) hasta publicaciones recientes (Rodríguez y Fica, 2020), permitieron concluir, entre otras cosas, que *“la especie “costilla de vaca” (*Blechnum chilense*), existe consenso en su condición de planta helófita, y por lo tanto no puede ser considerada hidrófita, ni en su sentido amplio ni en su sentido estricto”* [énfasis agregado].

Sin embargo, se indica en el documento en comento que el MMA no entregó ningún antecedente técnico o referencia bibliográfica que establezca la condición de la Costilla de Vaca, aunque sí lo considera como propia o característica de un humedal, sin el fundamento

---

<sup>39</sup> Informe De Análisis Del Proceso De Reconocimiento Y Res. Ex. N° 1.408, Que Reconoce De Oficio Humedal Urbano Valle Volcanes, Puerto Montt, pág. 17.

<sup>40</sup> Informe De Análisis Del Proceso De Reconocimiento Y Res. Ex. N° 1.408, Que Reconoce De Oficio Humedal Urbano Valle Volcanes, Puerto Montt, pág. 23.

técnico necesario; solo meses después de la anulada declaratoria se publicó la Guía de Delimitación, asimilando los conceptos de vegetación hidrófita y helófita.

- d. Por otro lado, respecto al criterio de régimen hidrológico de saturación, debido a que el RLHU no define qué se entiende por éste, y a que no se había publicado todavía la Guía de Delimitación, no se entendió por qué la ficha técnica de declaratoria utilizó un criterio distinto al utilizado en el INH, elaborado por el propio MMA, incurriendo en claras contradicciones.
57. Finalmente, y de acuerdo a todo lo anteriormente reseñado, concluye el Informe MP N°2 que resulta evidente que la aplicación que hizo el MMA de la LHU y el RLHU se alejó significativamente del tenor y espíritu de la propia ley, deviniendo en una declaración sin criterios claros ni uniformes, perjudicando a la comunidad, limitando el legítimo desarrollo de las localidades urbanas sobre terrenos que no contienen valor ambiental del tipo que busca proteger esa regulación, siendo éste –entre otros– los motivos que llevaron al ITAV a anular la referida declaración.

E. "INFORME TÉCNICO "SECTOR VALLE VOLCANES" DE FEBRERO DE 2022, ELABORADO POR ECCOPRIME SPA. A PETICIÓN DE INMOBILIARIA ROSSAN LTDA."

58. El documento denominado "*Informe Técnico Sector Valle Volcanes*" ('*Informe Ecoprime*'), de febrero de 2022, de la consultora Ecoprime S.A., fue acompañado por Inmobiliaria Rossan a la reclamación<sup>41</sup> que presentó aquella en contra de la declaración del HU Valle Volcanes, y se orienta a evaluar las características de un predio de aproximadamente 40 hectáreas ubicado dentro del área comprendida en la anulada declaración de HU, correspondiendo a una superficie adyacente al emplazamiento del Proyecto.
59. En cuanto a la caracterización que se efectúa, si bien se elabora a partir de la información recopilada en el área de estudio definida —que no incluye el emplazamiento del Proyecto—, contiene antecedentes cuya revisión resulta pertinente para estos efectos.
60. En primer lugar, se hace referencia a un Informe Topográfico elaborado por la consultora Ingeniería APA Sur SpA, del cual se incluyen imágenes en las que es posible identificar que dentro del predio del Proyecto no se observan "*zonas de pelo de agua ni redes de drenaje*".

---

<sup>41</sup> R-19-2022, luego acumulada a rol R-10-2022.

61. Asimismo, en relación con las redes de drenaje identificadas, el Informe Ecoprime determina áreas tributarias asociadas al cauce ubicado al norte de la zona, coherentes con el patrón de drenaje y el sentido de escurrimiento. A partir de dicho análisis, se concluye que el escurrimiento se verifica en dirección noroeste, lo que permite descartar que las redes de alimentación del espejo de agua observado al sur del área de estudio del Informe Ecoprime se superponga al emplazamiento del Proyecto.
62. Respecto del ‘Informe de Suelo’ utilizado por el Informe Ecoprime, se identifica el área circundante al emplazamiento del Proyecto como un suelo correspondiente a la Serie Alerce (ALC), de clase de uso VI, señalando que para este tipo de suelos existe “*la probabilidad de la existencia de anegamientos temporales es frecuente en los meses de invierno, como así mismo, etapas de sequía en los meses estivales*”<sup>42</sup>. Al respecto, cabe precisar que la ocurrencia de anegamientos temporales, por sí sola, no constituye un indicador de la existencia de un humedal, tratándose de una condición compatible con la dinámica propia de este tipo de suelos.
63. Por último, en relación con la flora y vegetación, el Informe Ecoprime incorpora un plano de vegetación y ocupación de suelos (Figura N°13), en el cual se identifican distintas Unidades Homogéneas de Vegetación (‘UHV’) en el área de estudio correspondiente al predio de Inmobiliaria Rossan, quedando el predio de Pocuro Sur ubicado entre las unidades denominadas: **(i)** Vautro Alto; **(ii)** Eucaliptos y otros; y **(iii)** Chaura y Pastos.
64. Al respecto, el Informe Ecoprime indica que, dentro de las UHV identificadas, solo una correspondería a vegetación hidrófita propiamente tal<sup>43</sup> –sin especificar cuál–, mientras que en el resto se desarrollan especies que no son hidrófilas, precisando que “*su sola presencia no puede determinar la existencia de un humedal*”<sup>44</sup>.
65. Sobre esta base, y considerando que dichas UHV se emplazan en sectores colindantes al predio de Pocuro Sur, los antecedentes descritos resultan ilustrativos para el análisis del entorno, además de coincidir con las características descritas por la Titular en el Procedimiento Sancionatorio; esto, sin perjuicio de que el Informe Ecoprime no efectúa una evaluación específica de emplazamiento de Vista Cordillera.

---

<sup>42</sup> Página 20 del Informe VA.

<sup>43</sup> Página 23 del Informe VA.

<sup>44</sup> Página 23 del Informe VA.

66. Respecto del análisis en relación con servicios ecosistémicos contenido en el Informe Ecoprime, si bien éste no resulta especialmente relevante para el Procedimiento Sancionatorio, dado que los estudios en terreno considerados para evaluar los servicios ecosistémicos no incluyeron los terrenos de Pocuro Sur, resulta pertinente destacar la afirmación según la cual “*no todo el terreno contiene las condiciones necesarias para ser considerado un humedal, desde el punto de vista biológico-ecológico*”<sup>45</sup>.
67. Al respecto, aun cuando el Informe Ecoprime efectúa una descripción general de los distintos servicios ecosistémicos que eventualmente podría prestar un humedal, circunscribiendo su análisis al área abordada, se formulan conclusiones que resultan ilustrativas para el sector en términos generales, entre las que se destacan las siguientes:
- a. En relación con la función de depuración del agua, se indica que, considerando que las aguas fluyen en sentido noroeste —a través de redes de drenaje que no se emplazan en el predio de Pocuro Sur—, dicha función se restringe a esos sectores, sin proyectarse hacia el espejo de agua.
  - b. Se descarta que el sector corresponda a una “zona de alimentación”, sobre la base de antecedentes aportados por la autoridad y la ciudadanía en el procedimiento de la anulada declaración, análisis que se referiría al sector en general y no únicamente al área de estudio.
  - c. En cuanto a los valores estéticos, espirituales y religiosos, se define el sector como “zona urbana”, señalando que ésta no representa un elemento diferenciador relevante en comparación con un área verde.
  - d. Se reafirma que las redes de drenaje —las que no atraviesan el predio de Pocuro Sur— presentan un sentido de escurrimiento opuesto al de “*las lagunas o humedal*” ubicadas al sureste, descartándose que dichas redes alimenten el humedal o incidan en sus niveles, calidad o procesos de eutrofización.
68. En lo relativo a la presencia de fauna y vegetación, no corresponde profundizar en los antecedentes aportados por el Informe Ecoprime, en tanto no incluye un análisis referido al sector de emplazamiento del Proyecto.

---

<sup>45</sup> Página 23 del Informe VA.

69. Finalmente, respecto del apartado de análisis y estudios previos, y atendido el contexto en que fue elaborado el Informe Ecoprime, se revisan y analizan los distintos estudios considerados en el procedimiento de declaración, elaborados tanto por terceros como por el propio MMA, y que obedecen a “*una visión general del área*”<sup>46</sup>.
70. En este sentido, el Informe Ecoprime resulta relevante en cuanto concluye, respecto del aumento en la superficie del HU Valle Volcanes, que la información contenida en dichos estudios “*no es lo suficientemente determinante para la toma de decisiones*”<sup>47</sup>; apreciación que fue posteriormente confirmada por el 3TA al dejar sin efecto la referida declaratoria.
71. En definitiva, aun cuando el Informe Ecoprime aborda un área de estudio que no se encuentra directamente vinculada al predio de Pocuro Sur, los antecedentes que en él se consignan resultan consistentes con la posición sostenida por Pocuro Sur, en la medida que permiten descartar la supuesta existencia de un humedal en el área de emplazamiento del Proyecto y, en consecuencia, la configuración de cualquier infracción a la normativa ambiental aplicable.

### **III. CONCLUSIONES**

De lo previamente expuesto, es posible extraer las siguientes conclusiones:

1. Dentro del Procedimiento Sancionatorio, Pocuro Sur expuso detalladamente las circunstancias del caso, dando cuenta que no existen fundamentos fácticos ni jurídicos para imputar alguna infracción a la normativa ambiental con la ejecución de Vista Cordillera.
2. No solo se ha visto que los antecedentes considerados por la SMA son insuficientes para el fin que persigue aquella con el presente procedimiento, sino que la Corte Suprema ha asentado que para la aplicación de la Ley N°21.202 se requiere el pronunciamiento del MMA declarando una zona como HU, y que desconocer la necesidad de dicho pronunciamiento para aplicar la LHU supone quebrantar la ley. Ello, sin considerar que, de cualquier forma, en el emplazamiento de Vista Cordillera no existió un supuesto humedal que hubiere sido afectado con su ejecución.
3. Pues bien, respecto de los documentos incorporados por la Superintendencia a este procedimiento, se destaca que varios de ellos se refieren a circunstancias no relacionadas con el

---

<sup>46</sup> Página 25 del Informe VA.

<sup>47</sup> Página 25 del Informe VA.

actuar de Pocuro Sur, o que no contienen información que sea extrapolable a la situación de la especie, mientras que hay otros que permiten confirmar la postura planteada por esta parte, en cuanto a no haber existido ninguna infracción a la normativa ambiental, siendo necesario que se ponga término al Procedimiento Sancionatorio, determinando que no ha existido ninguna infracción a la normativa ambiental con ocasión de la ejecución de Vista Cordillera.

**POR TANTO,**

**A LA SRA. SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE RESPETUOSAMENTE PIDO:** Tener por evacuado, dentro de plazo, el traslado conferido por la R.E. N°5, teniendo presente lo aquí indicado, y en mérito de ello y del resto de los antecedentes que obran en el proceso, se sirva poner término al Procedimiento Sancionatorio, determinando a absolver a Inmobiliaria Pocuro Sur SpA de los cargos formulados en su contra.

**PRIMER OTROSÍ:** En línea con lo expuesto en lo principal de esta presentación, solicito a Ud. tener por acompañado a la presente los siguientes antecedentes:

1. Carta de fecha 19 de junio de 2024, enviada por Pocuro Sur a Inmobiliaria Rossan, respecto del ingreso no autorizado de su maquinaria al Lote 3c de Pocuro Sur.
2. Copia de correo electrónico de fecha 24 de junio de 2024, del representante de Inmobiliaria Rossan, reconociendo la situación.

**POR TANTO,**

**A LA SRA. SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE RESPETUOSAMENTE PIDO:** Tener por acompañado los documentos individualizados.



ISAAC VIDAL  
TAPIA  
2026.02.11  
14:31:15  
-03'00'

---

ISAAC VIDAL TAPIA  
p.p. INMOBILIARIA POCURO SUR SPA

Santiago, 19 de junio de 2024

Señor  
Francisco Rossi A  
Inmobiliaria Rossan Limitada  
Av. Manquehue Norte 555 depto. 15  
Las Condes  
Presente

Estimado Francisco

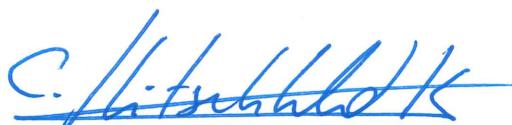
Junto con saludarlo, mediante la presente me refiero a los hechos ocurridos ayer 18 de junio en el Lote 3c, de propiedad de Inmobiliaria Pocuro Sur SpA., y que es colindante a sus lotes ubicados en Puerto Montt.

En efecto, el día de ayer advertimos que maquinaria bajo su control estaba efectuando labores de limpieza en su terreno, pero -imaginamos que por error- ellas entraron a los terrenos de nuestra propiedad, interviniendo la superficie de este.

Una vez que detectamos lo anterior, les pedimos a los choferes de la maquinaria respectiva que no siguieran con el trabajo en nuestro terreno, lo que se cumplió de inmediato.

Sin embargo, le agradeceremos que, en lo sucesivo, pueda entregar información a los maquinistas respecto de los deslindes de los terrenos, de modo que no entren a nuestra propiedad.

Sin otro particular, le saluda atentamente



Claudio Hitschfeld K.  
Gerente Regional Pocuro

## Isaac Vidal

---

**De:** Claudio Hitschfeld Kuschel [REDACTED]  
**Enviado el:** miércoles, 24 de julio de 2024 16:08  
**Para:** Isaac Vidal  
**Asunto:** Fwd: Carta Inmobiliaria Rossan ltda  
**Datos adjuntos:** 20240619140727409 (2).pdf

CLAUDIO HITSCHFELD K.  
Inmobiliaria Pocuro Spa

----- Forwarded message -----

**De:** Francisco Rossi [REDACTED]  
**Date:** lun, 24 jun 2024 a las 12:55  
**Subject:** Re: Carta Inmobiliaria Rossan ltda  
**To:** Claudio Hitschfeld Kuschel [REDACTED]

Hola Claudio,  
Sí, al parecer hubo un error. Lo siento.  
Las máquinas son nuestras.  
Se reconstruyó a los operadores.

Saludos,  
Francisco

El lun, 24 jun 2024, 12:52, Claudio Hitschfeld Kuschel [REDACTED] > escribió:

CLAUDIO HITSCHFELD K.  
Inmobiliaria Pocuro Spa

----- Forwarded message -----

**De:** Claudio Hitschfeld Kuschel [REDACTED]  
**Date:** mié, 19 jun 2024 a las 17:38  
**Subject:** Carta Inmobiliaria Rossan ltda  
**To:** Francisco Rossi [REDACTED]

Estimado Francisco, se adjunta carta.

Favor confirmar recepción.

slds

CLAUDIO HITSCHFELD K.  
Inmobiliaria Pocuro Spa