

DEV

**TIENE POR EVACUADO TRASLADO Y POR  
ACOMPAÑADOS LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS  
POR INMOBILIARIA ROSSAN LTDA; TIENE POR  
EVACUADO EL INFORME POR PARTE DE LA DIRECCIÓN  
EJECUTIVA DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN  
AMBIENTAL E INCORPORA OFICIO AL EXPEDIENTE**

**RES. EX. N° 8 / ROL D-151-2024**

**Santiago, 29 de diciembre de 2025**

**VISTOS:**

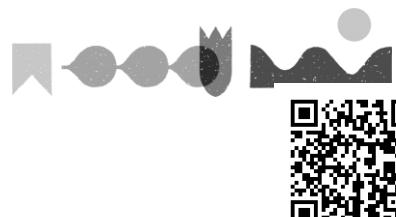
Lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley N° 20.417, que establece la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado (en adelante, "Ley N° 19.880"); en el Decreto con Fuerza de Ley N° 3 de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N° 1.338, de 7 de julio de 2025, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija la Organización Interna de la Superintendencia del Medio Ambiente, y sus modificaciones posteriores; en la Resolución Exenta N° 155, de 1 de febrero de 2024, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que Establece Orden de Subrogancia para los cargos de la Superintendencia del Medio Ambiente que indica; en la Resolución Exenta N° 1.026, de 26 de mayo de 2025, de la Superintendencia del Medio Ambiente, que fija las Reglas de Funcionamiento de Oficina de Partes, Oficinas Regionales y Sección de Atención a Público y Regulados de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, "Res. Ex. N° 1.026/2025"); y, en la Resolución N° 36, de 19 de diciembre de 2024, de la Contraloría General de la República, que Fija Normas Sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

**CONSIDERANDO:**

**I. ANTECEDENTES DEL PROCEDIMIENTO  
SANCIONATORIO**

1. Que, con fecha 18 de julio de 2024, de acuerdo con lo establecido en el artículo 49 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, "LOSMA"), se dio inicio al procedimiento sancionatorio Rol D-151-2024, mediante la dictación de la Resolución Exenta N°1/Rol D-151-2024, por medio de la cual se formularon cargos en contra de Inmobiliaria Rossan Ltda. (en adelante e indistintamente, "el titular" o "la empresa"), Rol Único Tributario N° 76.392.616-8, en relación a la unidad fiscalizable "Inmobiliaria Rossan Ltda – Humedal Valle Volcanes" (en adelante, "la UF").

2. Que, la resolución de formulación de cargos fue notificada personalmente en el domicilio de la empresa, con fecha 25 de julio de 2024, según consta en el acta de notificación respectiva, de acuerdo al inciso tercero del artículo 46 de la Ley N° 19.880.



3. Que, luego, con fecha 27 de agosto de 2024, encontrándose dentro del plazo legal ampliado mediante la Res. Ex. N° 1/Rol D-151-2024, Inmobiliaria Rossan Ltda., formuló descargos respecto de la Res. Ex. N°1/Rol D-151-2024, solicitando la desestimación del cargo formulado en su contra y, por consiguiente, la absolución de toda sanción, medida y/o multa. En subsidio de lo anterior, la empresa solicitó que se tengan en consideración las circunstancias del artículo 40 de la LOSMA, para efectos de determinar la sanción aplicable en la especie, requiriendo que se imponga la menor sanción que en derecho corresponda. Adicionalmente, el titular solicitó tener por acompañados los documentos individualizados en su escrito de descargos y requirió que se decretaran un total de cuatro diligencias probatorias.

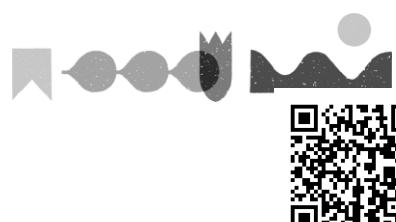
4. Que, luego, con fecha 10 de octubre de 2024, mediante la **Resolución Exenta N° 2/Rol D-151-2024**, esta SMA resolvió tener por presentados los descargos formulados por Inmobiliaria Rossan y por acompañados los documentos adjuntos en su presentación. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 50 de la LOSMA y 35 de la Ley N° 19.880, se resolvieron las solicitudes de diligencias probatorias formuladas por el titular en su escrito de descargos.

5. Que, con fecha 23 de octubre de 2024, el titular dedujo un recurso de reposición contra la referida Res. Ex. N°2/Rol D-151-2024, solicitando que se dejara sin efecto parcialmente lo resuelto en dicho acto y se accediera a todas las diligencias probatorias solicitadas en su escrito de descargos. En subsidio de lo anterior, la empresa proporcionó antecedentes para justificar la pertinencia y conduccencia de la diligencia testimonial solicitada respecto del Director del Centro EULA-UDEC, conforme fue requerido en el acto impugnado.

6. Que, a través de la **Resolución Exenta N°3/Rol D-151-2024** de fecha 13 de diciembre de 2024, se declaró inadmisible el recurso de reposición interpuesto por el titular. Adicionalmente, se rechazó la diligencia probatoria testimonial solicitada al estimar que no resultaba conducente para el esclarecimiento de los hechos controvertidos en el procedimiento. En el mismo acto, se incorporaron al expediente administrativo una serie de antecedentes respecto de los cuales se confirió traslado al titular, para que expusiera las observaciones que estimase pertinentes. Finalmente, se ofició a la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt, con el fin de complementar los antecedentes que se requirieron a dicha entidad mediante la Res. Ex. N° 2/Rol D-151-2024.

7. Que, posteriormente, con fecha 10 de enero de 2025, el titular evacuó el traslado conferido mediante la Res. Ex. N° 3/Rol D-151-2024, formulando observaciones respecto de los informes técnicos incorporados al expediente administrativo mediante el Resuelvo V de la citada resolución.

8. Que, por otra parte, con fecha 10 de marzo de 2025, Ramiro Mendoza Zúñiga y Pedro Aguerrea Mella actuando en representación de Inmobiliaria Rossan Ltda., presentaron un escrito en que solicitaron la abstención del Fiscal Instructor Titular del procedimiento sancionatorio, aduciendo supuestas contravenciones a los principios de probidad administrativa, imparcialidad y abstención.



9. Que, en relación con lo anterior, mediante la **Resolución Exenta N° 4/Rol D-151-2024** de 6 de octubre de 2025, entre otras materias, se resolvió: (i) tener por evacuado el Oficio de la I. Municipalidad de Puerto Montt en cumplimiento de la diligencia probatoria decretada mediante la Res. Ex. N° 3/Rol D-151-2024; (ii) tener por evacuado el traslado conferido a Inmobiliaria Rossan Ltda.; (iii) rechazar la solicitud de abstención formulada por Ramiro Mendoza Zúñiga y Pedro Aguerrea Mella en representación de Inmobiliaria Rossan Ltda<sup>1</sup>. Adicionalmente, en el mismo acto, se incorporaron una serie de antecedentes al expediente administrativo respecto de los cuales se confirió traslado al titular, para que expusiera las observaciones que estimase pertinentes

10. Que, el mismo día 6 de octubre de 2025, se dictó la **Resolución Exenta N° 5 / Rol D-151-2024**, a través de la cual se decretó como diligencia probatoria el oficio al Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”), a fin de que dicho servicio informe sobre el deber de ingresar al SEIA de las actividades descritas en el cargo N°1 imputado en la FDC, en virtud de los antecedentes disponibles en el presente expediente sancionatorio. Dicha diligencia se concretó a través del Ord. N° 2.186, emitido por esta SMA con la misma fecha, dirigido a la Directora Ejecutiva del SEA, que requirió pronunciamiento sobre la obligatoriedad de ingreso al SEIA del proyecto y/o actividad objeto de este procedimiento.

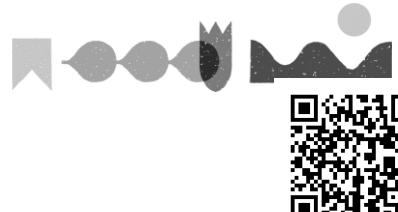
11. Que, con fecha 17 de octubre de 2025, Inmobiliaria Rossan evacuó el traslado conferido mediante la Res. Ex. N° 4/Rol D-151-2024, formulando observaciones respecto de los antecedentes incorporados al expediente administrativo a través de dicha resolución y solicitando la exclusión de estos del procedimiento. En subsidio de lo anterior, la empresa solicitó que se tuviera presente lo indicado respecto de dichos antecedentes y se desestime su valor probatorio. Por último, el titular solicitó tener por acompañados ciertos antecedentes e informó sobre la modificación del domicilio informado previamente para efectos de notificaciones.

12. Que, mediante la **Resolución Exenta N° 6 / Rol D-151-2024**, de 25 noviembre de 2025, se tuvo por evacuado el traslado de Inmobiliaria Rossan, rechazando su solicitud de exclusión de antecedentes, y se tuvieron presente las observaciones formuladas en su escrito para ser ponderadas en la oportunidad procedural correspondiente. Junto con lo anterior, se incorporaron dos informes técnicos al expediente administrativo y se confirió traslado a la empresa por un plazo de 7 días hábiles contado desde la notificación de dicho acto. En el mismo acto, se decretó como diligencia probatoria el requerimiento de información al titular, otorgando un plazo de 7 días hábiles para remitir los antecedentes indicados en dicha resolución.

13. Que, con fecha 2 de diciembre de 2025, Inmobiliaria Rossan presentó un escrito solicitando la ampliación de los plazos conferidos mediante la Res. Ex. N° 6/Rol D-151-2024, requiriendo en lo principal una ampliación de 5 días hábiles respecto

---

<sup>1</sup> Sobre este punto, se tuvo en consideración que, mediante la Res. Ex. N° P-387, de 7 de agosto de 2025, la Superintendencia del Medio Ambiente resolvió aprobar la investigación sumaria instruida por la Res. Ex. N° P-032, de 19 de febrero de 2025 y sobreseer la investigación sumaria, al no haberse detectado en el curso de la investigación, conductas o hechos de las cuales se pueda derivar responsabilidad administrativa para Pablo Rojas Jara o algún otro funcionario o funcionaria del servicio, por lo cual se desestimó la denuncia presentada por Inmobiliaria Rossan Ltda.



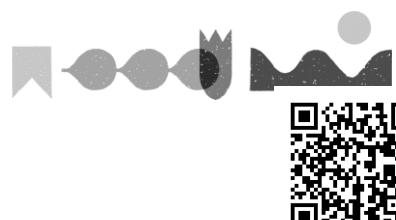
de los plazos de 7 días hábiles fijados en dicho acto. En subsidio de lo requerido en lo principal, y sobre la base de los mismos fundamentos expuestos, la empresa solicitó una prórroga de 3 días hábiles adicionales respecto de los plazos conferidos en la referida Res. Ex. N° 6/Rol D-151-2024, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley N° 19.880

14. Que, mediante la **Resolución Exenta N°7/Rol D-151-2024**, de fecha 3 de diciembre de 2025, se resolvió la presentación ingresada por la empresa, rechazando lo requerido en lo principal de su escrito y acogiendo la solicitud de ampliación de plazo de 3 días hábiles para evacuar el traslado conferido y remitir la información solicitada en la Res. Ex. N°6 /Rol D-151-2024, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley N° 19.880.

15. Que, con fecha 11 de diciembre de 2025, Inmobiliaria Rossan, evació traslado y dio respuesta al requerimiento de información contenido en la Res. Ex. N° 6/Rol D-151-2024, solicitando tener por cumplida la diligencia probatoria decretada por esta Superintendencia. Junto con lo anterior, en el segundo otrosí de su escrito, el titular solicitó tener por acompañados los siguientes documentos: (i) escrito de descargos presentado por Inmobiliaria Rossan ante la Dirección de Aguas de la región de Los Lagos, en el procedimiento sancionatorio N° 18280728; (ii) antecedentes de permisos otorgados por la Dirección de Obras Hidráulicas y la Dirección General de Aguas respecto de proyectos de modificación de cauce tramitados por la empresa; (iii) carpeta tributaria electrónica de 11 de diciembre de 2025, emitida por el Servicio de Impuestos Internos que comprende los años tributarios 2023, 2024 y 2025; (iv) factura y comprobante de pago asociados a los costos por labores desarrolladas en los predios de propiedad de Inmobiliaria Rossan Ltda; (v) documento Excel que sistematiza los costos de inversión y los gastos directos, de administración y ventas asociados a los predios intervenidos para el periodo comprendido entre enero 2019 a la fecha y antecedentes que acreditan dichos costos; (vi) IFA DFZ-2024-2113-X-MP y Acta de Inspección Ambiental SMA, de fecha 6 de agosto de 2024; (vii) resoluciones administrativas y judiciales por las que ha sido sancionada Inmobiliaria Rossan Ltda. en relación con materias ambientales vinculadas a la UF.

16. Que, por su parte, con fecha 17 de diciembre de 2025, esta Superintendencia recibió el **Oficio Ord. D.E. Doc. Digital N° 2025991021081, de 10 de diciembre de 2025**, de la Dirección Ejecutiva del SEA, a través del cual dicho Servicio evació el informe solicitado por esta Superintendencia, en virtud de la diligencia probatoria decretada en la Res. Ex. N° 5/Rol D-151-2024.

17. Que, para efectos de dar curso progresivo al procedimiento sancionatorio, las presentaciones previamente individualizadas se incorporarán al expediente través del presente acto administrativo y serán ponderadas debidamente por esta Superintendencia en la oportunidad correspondiente.



**RESUELVO:**

**I. TENER POR EVACUADO EL TRASLADO**

conferido a Inmobiliaria Rossan Ltda. mediante la Res. Ex. N° 6 /Rol D-151-2024. Las observaciones formuladas por el titular en su escrito de fecha 11 de diciembre de 2025, serán ponderadas en la instancia procedural correspondiente.

**II. TENER POR EVACUADO EL**

**REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN** formulado a Inmobiliaria Rossan Ltda. mediante la Res. Ex. N° 6/Rol D-151-2024 y; **TENER POR ACOMPAÑADOS** los documentos individualizados por la empresa en el segundo otrosí de su escrito de fecha 11 de diciembre de 2025.

**III. TENER POR EVACUADO EL INFORME** por

parte del Servicio de Evaluación Ambiental, solicitado por esta Superintendencia en virtud de la diligencia probatoria contenida en la Res. Ex. N° 5/Rol D-151-2024; **E INCORPORAR** al presente expediente el Oficio Ord. D.E. Doc. Digital N° 2025991021081, de 10 de diciembre de 2025, de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental.

**IV. NOTIFICAR POR CARTA CERTIFICADA, o**

**por otro de los medios que establece el artículo 46 de la Ley N° 19.880**, al representante legal de Inmobiliaria Rossan Ltda., domiciliado para estos efectos en Avenida Isidora Goyenechea N° 3250, piso 9, comuna de Las Condes, Región Metropolitana.

Asimismo, notifíquese por correo electrónico, a los interesados: Agrupación por los Humedales y Entornos Naturales Gayi y Pablo Triviño Vargas a los correos electrónicos indicados en los formularios de denuncia respectivos.

**Pablo Rojas Jara**

**Fiscal Instructor División de Sanción y Cumplimiento**  
**Superintendencia del Medio Ambiente**

**Notificación conforme al artículo 46 de la Ley N° 19.880:**

- Representante Legal de Inmobiliaria Rossan Ltda., domiciliado en Avenida Isidora Goyenechea N° 3250, piso 9, comuna de Las Condes, Región Metropolitana.

**Correo electrónico:**

- Denunciante ID 259-X-2024, a la casilla indicada en su formulario de denuncia.
- Denunciante ID 261-X-2024 y 265-X-2024, a la casilla indicada en su formulario de denuncia.

**C.C:**

- Ivonne Mansilla, Jefa de la Oficina Regional Los Lagos de la SMA.

**Rol D-151-2024**

