

DGP

**MEMORÁNDUM D.S.C. N° 408/2024**

**A : MARIE CLAUDE PLUMER BODIN  
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE**

**DE : PABLO ROJAS JARA  
FISCAL INSTRUCTOR PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO ROL D-151-2024  
DIVISIÓN DE SANCIÓN Y CUMPLIMIENTO**

**MAT. : Solicita renovación medida provisional procedimental**

**FECHA : 13 de agosto de 2024**

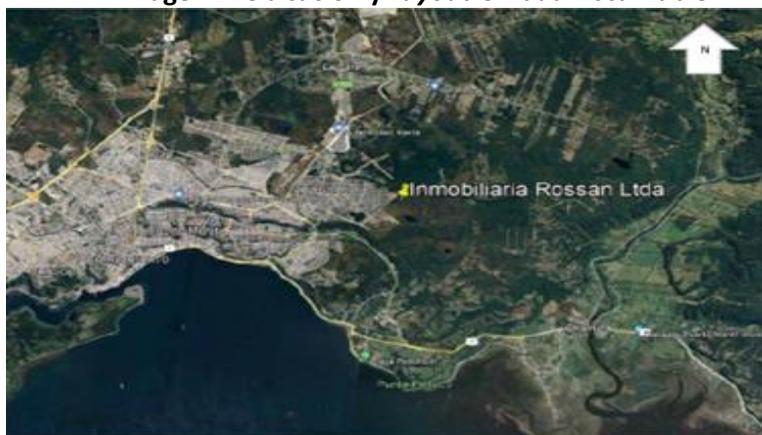
---

**I. Identificación del titular y de la unidad fiscalizable**

Inmobiliaria Rossan Ltda. (en adelante e indistintamente, “titular” o “Rossan”), Rol Único Tributario N° 76.392.616-8, es titular de la unidad fiscalizable “Inmobiliaria Rossan Ltda – Humedal Valle Volcanes” (en adelante, “la UF”), localizada en Calle Cerro Tronador S/N, sector Valle Volcanes, comuna de Puerto Montt, Región de Los Lagos.

La referida UF se asocia a obras de acondicionamiento de terreno consistentes en acciones de despeje de vegetación, escarpado de terreno, movimientos de tierra, extracción de tocones de alerce, además de obras de intervención de cauces, ejecutadas al interior de los lotes identificados con roles 2191-164 (Lote 3-E), 2191-166 (Lote 3-G), 2191-167 (Lote 3-H), 2191-168 (Lote 3-I), 2191-169 (Lote 3-J), 2211-40 (Lote A) y 2191-107, los que se encuentran emplazados al interior del sector Valle Volcanes de la comuna de Puerto Montt, en un área en que se han identificado condiciones y elementos materiales propios de un ecosistema de humedal situado dentro del límite urbano.

**Imagen 1. Ubicación y *Layout* Unidad Fiscalizable**



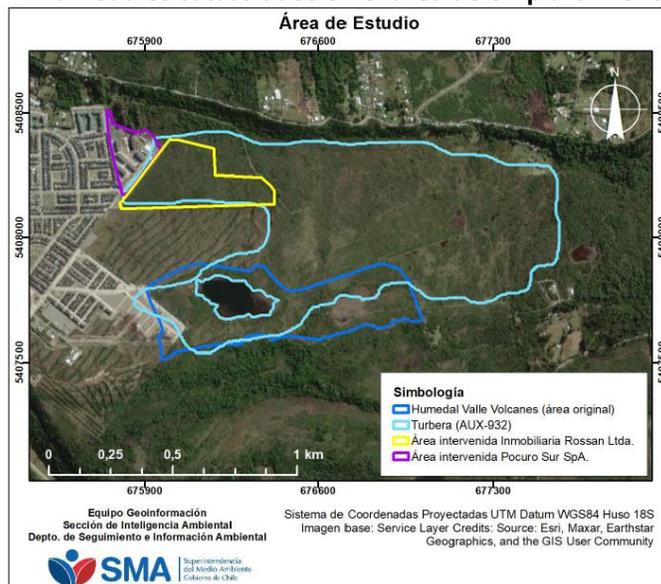
**Fuente:** IFA DFZ-2024-2112-X-SRCA



En relación al sector de emplazamiento de la UF, cabe mencionar que, con fecha 22 de enero de 2021, el Ministerio del Medio Ambiente (en adelante, “MMA”) emitió la Res. Exenta N° 62, dando inicio al procedimiento de reconocimiento oficial del humedal urbano “Valle Volcanes” (en adelante, “HU Valle Volcanes”)<sup>1</sup>.

Adicionalmente, al visualizar el sector de emplazamiento de la UF en el visor web disponible en el Geoportal del Inventario Nacional de Humedales de Chile<sup>2</sup>, se identifica la presencia de un polígono asociado a un humedal continental de tipo turbera con una superficie de 93,24 ha, individualizado con el OBJECTID N° 662981 e ID Humedal AUX-932, el cual se superpone con la unidad fiscalizable. Asimismo, se visualiza en el sector sur de Valle Volcanes, la identificación del polígono asociado al Humedal Valle Volcanes catastrado en el mismo Inventario<sup>3</sup>.

**Imagen 2. Humedales catastrados en el área de emplazamiento de la UF**



**Fuente:** Elaboración propia en base a Visor web Inventario Nacional de Humedales

<sup>1</sup> En relación a este procedimiento, cabe hacer presente que con fecha 14 de diciembre de 2021, el MMA dictó la Resolución Exenta N° 1.408 que reconoció de oficio el HU Valle Volcanes, definiendo su polígono final en una superficie total de 189,3 hectáreas. Posteriormente, esta resolución fue dejada sin efecto mediante sentencia del Ilustre Tercer Tribunal Ambiental de fecha 30 de mayo de 2024, dictada en causa rol R 10-2022 (que acumula causas R-13-2022, R-16-2022, R-17-2022, R-19-2022 y R-20-2022), debido a que, en criterio del tribunal, esta no se encontraba suficientemente motivada y que en el procedimiento de declaratoria se habrían suscitado determinados vicios de publicidad. Con todo, respecto a las características del sector Valle Volcanes, cabe relevar lo sostenido en la sentencia del Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, en cuanto afirma: “(...) no cabe duda que considerando de manera amplia el sector, en éste existe uno o varios humedales, como reconocen los informes técnicos acompañados en las causas R-10-2022, R-13-2022, R-19-2022 y R-20-2022. En estos se acepta la existencia de zonas que cumplen con los criterios de vegetación hidrófita, suelos hídricos o régimen hidrológico.” [Considerando Quincuagésimo Noveno, Sentencia Rol R-10-2024, de fecha 30 de mayo de 2024].

<sup>2</sup> Disponible en: <https://humedaleschile.mma.gob.cl/inventario-humedales/>

<sup>3</sup> Este humedal se encuentra identificado en el Inventario Nacional de Humedales desde el año 2020, bajo los códigos HUR-10-16, HUR-10-17, HUR-10-15, HUR-10-29, HUR-10-18 Y HUR-10-19.



Cabe relevar que, el área intervenida por las obras pertenece a un sistema ecológico que cumple un importante rol a nivel de biodiversidad, dada la presencia de especies clasificadas en alguna categoría de conservación, así como de distribución acotada, endemismo y baja movilidad, considerándose como recursos escasos y únicos. En cuanto a la flora, se presentan ejemplares de canelo (*Drimys winteri*), y costilla de vaca (*Blechnum chilense*), clasificadas como de preocupación menor, y ejemplares de alerce (*Fitzroya cupressoides*) clasificados como en peligro. En cuanto al componente fauna, se presentan ejemplares de sapito de cuatro ojos (*Pleurodema thaul*) especie que se encuentra clasificada como casi amenazada, puye (*Galaxias maculatus*) clasificada como de preocupación menor y bandurrias (*Theristicus melanopis*), clasificada en estado de preocupación menor y en categoría de vulnerable respecto a la Ley de Caza.

## II. Denuncias asociadas a la Unidad Fiscalizable

Esta Superintendencia recibió una serie de denuncias ciudadanas a través de las cuales se informó sobre la ejecución de obras no autorizadas al interior del denominado Humedal Valle Volcanes, las que se sintetizan en la siguiente tabla:

**Tabla 1. Denuncias asociadas a la UF**

Nº	ID	Fecha de ingreso	Denunciante	Materias denunciadas
1	259-X-2024	18/06/2024	Pablo Andrés Triviño Vargas	Ejecución de trabajos de escarpe en terrenos de alta fragilidad ambiental, con presencia de ejemplares de alerce. Afectación del Humedal Valle Volcanes.
2	261-X-2024	25/06/2024	Agrupación por los Humedales y entornos naturales Gayi	Alteraciones graves al humedal Valle Volcanes producto de la ejecución de obras mediante utilización de maquinaria pesada para la remoción total de cubierta vegetal, aperturas de drenaje y modificaciones de cauce, sin la correspondiente evaluación ambiental y permisos sectoriales. Afectación de turbera. Corta de bosque nativo.
3	265-X-2024	30/06/2024	Agrupación por los Humedales y entornos naturales Gayi	Continuidad de obras de remoción de cubierta vegetal, apertura de drenajes y modificaciones de cauce en humedal Valle Volcanes, sin la correspondiente evaluación ambiental y permisos sectoriales. Aumento en la superficie afectada del humedal producto de las obras ejecutadas por Inmobiliaria Rossan Ltda.

**Fuente:** Elaboración propia conforme a las denuncias recibidas.

## III. Actividades de Inspección realizadas a la Unidad Fiscalizable



### a) Actividad Inspectiva 24 de junio de 2024

A raíz del ingreso de las denuncias ciudadanas por obras de intervención a humedales en el sector Valle Volcanes, con fecha 24 de junio de 2024, funcionaria de esta Superintendencia, junto a funcionarios de la SEREMI del Medio Ambiente de la Región de Los Lagos y la Municipalidad de Puerto Montt, concurren al lugar de emplazamiento de la UF para efectuar una actividad de inspección ambiental.

En dicha actividad se pudo constatar la presencia en el sector de dos máquinas retroexcavadoras y la realización de acciones de escarpe y despeje de vegetación, movimientos de tierra, intervención de cauce y extracción de tocones de alerce, en un total de siete franjas de aproximadamente 20 metros de ancho cada una. Al interior de las franjas se advirtió la formación de montículos con el material escarpado y la vegetación extraída, de una altura aproximada de 2 metros cada uno. Entre el material acopiado se identificaron tocones de alerce removidos y vegetación extraída como mirtáceas, chaura, junquillos, yerba loza y especies de helechos, tales como pinque y costilla de vaca, típicas de humedales de la zona.

#### Imagen 3. Franjas de escarpe y despeje de vegetación ejecutadas



**Fuente:** Actividad Inspectiva de fecha 24 de junio de 2024

En cuanto a la extensión de las franjas, al momento de la fiscalización se estimó que tres de ellas se extendían por aproximadamente 500 metros de largo y, las otras cuatro franjas emplazadas al norte del predio, colindante con el proyecto “Vista Cordillera Etapas I y II” de Inmobiliaria Pocuro Sur SpA, alcanzaban aproximadamente 150 metros de largo.

Debido a las condiciones de anegamiento propias del terreno, que impedían recorrer la totalidad del predio, se realizó vuelo con dron visualizando que las tres franjas de mayor extensión llegaban hasta el borde de una canalización, **interviniendo un estero que proviene de la laguna identificada como “Parque Laguna II”** (asociada al Humedal Valle Volcanes catastrado), el cual desemboca en el denominado “estero La Paloma”.



Junto con lo anterior, se informó por la Municipalidad de Puerto Montt que las obras descritas, habían sido previamente fiscalizadas por la Dirección de Obras Municipales de Puerto Montt (en adelante, “DOM de Puerto Montt”) con fecha 18 de junio de 2024, lo que derivó en que el día 19 de junio de 2024, dicha entidad emitiera “**Orden de Paralización N°001**”, a través de la cual se ordenó a Rossan la paralización inmediata de las obras, fundado en que “(...) *estas no cuentan con los estudios y permisos correspondientes, pudiendo significar una alteración física o química de las áreas de humedales existentes en el sector*”. Sin embargo, esta orden de paralización no fue acatada, constatándose durante la actividad de inspección realizada el día 24 de junio de 2024, que el titular continuaba desarrollando obras de intervención y que la superficie intervenida del humedal alcanzaba aproximadamente **5,5 hectáreas**, según se observa en el siguiente polígono.

#### Imagen 4. Superficie intervenida por Inmobiliaria Rossan, 24 de junio de 2024



Fuente: Imagen 11, IFA DFZ-2024-2112-X-SRCA

Adicionalmente, en el Acta de Inspección Ambiental se requirió al titular informar sobre el diseño general del proyecto que se encontraba desarrollando en el sector. En respuesta a dicho requerimiento, en presentación de fecha 4 de julio de 2024, Francisco Rossi Andrade en representación de Inmobiliaria Rossan informó que las obras constatadas “(...) *no constituyen obras definitivas ni fueron ejecutadas con carácter de permanencia*”. Añade que, atendidas las medidas adoptadas por esta Superintendencia, la empresa se encontraría “(...) *en un **proceso de reformulación del diseño y alcance del proyecto pretendido**, razón por la que no es posible entregar a la SMA el detalle del referido proyecto consultado.*”

Con todo, cabe señalar que en el desarrollo de la investigación de esta Superintendencia, se tomó conocimiento acerca de gestiones realizadas por Rossan con el fin desarrollar proyectos de naturaleza inmobiliaria en el sector intervenido, en particular proyectos de loteo que comprenden obras de urbanización y edificación, según dan cuenta los siguientes expedientes:



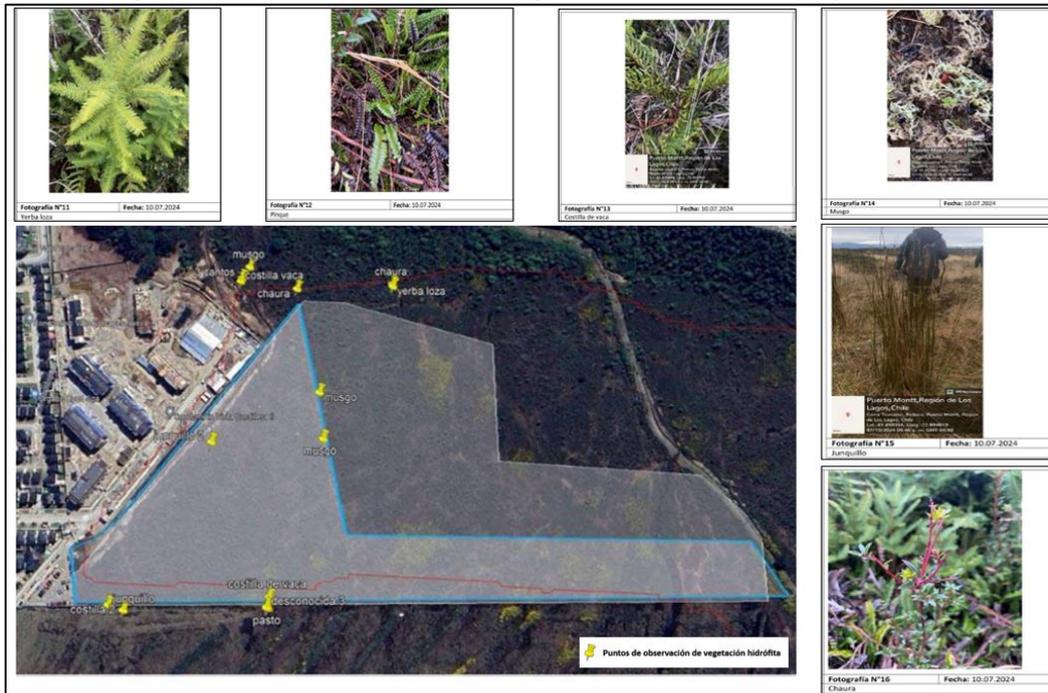
- (i) Consulta de Pertinencia PERTI-2022-19874: Con fecha 18 de noviembre de 2022, Inmobiliaria Rossan presentó una consulta de pertinencia de ingreso ante el Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”) de la Región de los Lagos, respecto del proyecto denominado “*Modificación de Cauce Estero sin Nombre, Canal norte, Canal sur y Canal interior, sector Valle Los Volcanes*”, consistente en la ejecución de obras de atravieso, re-perfilamiento, limpieza, construcción de pedraplén, eliminación de un canal, instalación de estanques de regulación y descarga de aguas lluvias, en distintos tramos del denominado “estero La Paloma”, funcionales al proyecto de urbanización “Macro Valle Los Volcanes”, con objeto de determinar si respecto de dicho proyecto concurre la tipología de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, “SEIA”) establecida en el literal p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300. Mediante la Res. Ex. N° 202210101218, de fecha 12 de diciembre de 2022, el SEA de la Región de Los Lagos, concluyó —sobre la base de los antecedentes proporcionados por el titular— que el proyecto objeto de la consulta se encontraba obligado a someterse al SEIA, en forma previa a su ejecución, debido a que se configurarían a su respecto, los literales p) y s) de la Ley N° 19.300.
- (ii) Solicitud de Anteproyecto de Loteo Valle Volcanes N° Solicitud 2023/11818: Con fecha 22 de noviembre de 2023, Inmobiliaria Rossan ingresó a la DOM de Puerto Montt, dos solicitudes de aprobación de anteproyectos de loteo durante los años 2021 y 2023, respectivamente. En particular, la solicitud de anteproyecto de loteo presentada en noviembre de 2023, se ingresó con la finalidad de “(...) *generar el LOTE A0 a través de una fusión de 7 lotes: LOTE 3-A de 9,7 hectáreas; LOTE 3-E de 6,3 hectáreas; LOTE 3-G de 14,2 hectáreas; LOTE 3-H de 5,6 hectáreas; LOTE 3-I de 6,1 hectáreas; LOTE 3-J de 6,1 hectáreas y LOTE A de 24 hectáreas*”. La solicitud fue rechazada por la DOM de Puerto Montt, según da cuenta comprobante de rechazo de expediente de fecha 24 de enero de 2024, atendido que el proyecto se emplazaba sobre el polígono del Humedal Valle Volcanes.

#### **b) Actividad Inspectiva 10 de julio de 2024**

Con fecha 10 de julio de 2024, esta Superintendencia realizó una segunda actividad de fiscalización a la UF, constatando que en el sector norte del humedal se presentan una serie de franjas originadas por las obras de despeje de vegetación y la acumulación del escarpe en hileras. En este sector, se observaron ejemplares de vegetación hidrófita característicos de la zona, tomando registros fotográficos y georreferenciando los puntos de observación.



**Figura 1. Puntos de observación vegetación hidrófita, 10 de julio 2024**



**Fuente:** Elaboración propia en base al IFA DFZ-2024-2112-X-SRCA

Junto con lo anterior, en el sector sur del humedal se constató que el estero sin nombre proveniente desde la laguna “Parque Laguna II” y que desemboca en el “Estero La Paloma”, presentaba intervenciones con maquinaria pesada. En este mismo sector, se constató la existencia de una serie de franjas de terreno despejadas con la vegetación y suelo acopiado en hileras.

**Imagen 5. Intervención efectuada por Inmobiliaria Rossan, 10 de julio de 2024**

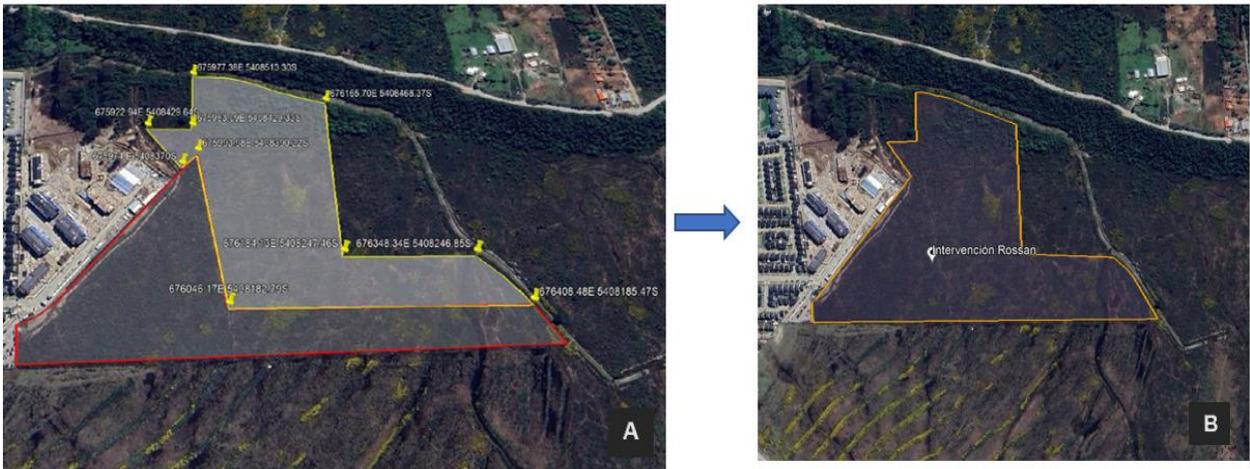


**Fuente:** Fotografía 3, IFA DFZ-2024-2112-X-SRCA



A partir de lo anterior, se efectuó un sobrevuelo con dron del área de emplazamiento de la UF, identificando los vértices del polígono intervenido por Inmobiliaria Rossan y sus respectivas coordenadas (Imagen 6-A), esto, con objeto de estimar la superficie total intervenida por el titular. Como resultado de dicha actividad, se constató que las obras de acondicionamiento de terreno ejecutadas por la empresa, se habían extendido desde la primera actividad de fiscalización, abarcando una superficie total de **12,2 hectáreas del humedal** (Imagen 6-B).

**Imagen 6. Superficie total intervenida por Inmobiliaria Rossan**



*Fuente: Elaboración propia en base a Anexo 3 IFA DFZ-2024-2112-X-SRCA*

#### **IV. Medida Provisional pre-procedimental: Rol MP-025-2024**

Con fundamento en los hallazgos constatados en la actividad inspectiva de fecha 24 de junio de 2024, mediante Memorandum N° 023 de fecha 27 de junio de 2024, la Jefa de la Oficina Regional de Los Lagos de la SMA solicitó a la Superintendente del Medio Ambiente, la adopción de la medida provisional contemplada en el artículo 48 literal b) de la LOSMA, respecto de las obras que se encontraba ejecutando Inmobiliaria Rossan en el sector Valle Volcanes de la comuna de Puerto Montt.

Con fecha 27 de junio de 2024, esta Superintendencia solicitó al Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, autorización para la adopción de la medida provisional pre-procedimental, contemplada en literal d) del artículo 48 de la LO-SMA, consistente en la detención total de las obras que el titular se encontraba desarrollando por un plazo de 15 días hábiles, computados desde la notificación de la resolución que ordene la adopción de la medida. Dicha medida fue autorizada por el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental en causa rol S-5-2024, con fecha 28 de junio de 2024.

Posteriormente, mediante **Resolución Exenta N° 1026**, de 28 de junio de 2024, esta Superintendencia ordenó a Inmobiliaria Rossan Ltda. la adopción de la medida provisional pre-procedimental del artículo 48 letra d) de la LOSMA, consistente en:



*“Detención total de las obras y/o actividades que se encuentra desarrollando en los lotes (rol) 2161-164, 2161-166, 2161-167, 2161-168, 2161-169, 2111-40 y 2161-107, ubicados sobre el Humedal Valle Volcanes, en calle Tronador S/N, comuna de Puerto Montt. Dicha detención comprenderá las actividades de movimiento de tierra, escarpe, despeje de vegetación, extracción de tocones de alerce, intervenciones en cauces, depósito de insumos (combustible), presencia y tránsito de maquinarias (excavadoras) y vehículos similares, entre otras”.*

**Medio de verificación:** *Entrega de un reporte semanal, cada lunes, que contenga registros fotográficos diarios con indicación de fecha y hora, en formato JPG y georreferenciados en coordenadas UTM, Datum WS84 huso 19, que permitan verificar la detención de las obras y/o actividades al interior del Humedal Valle Volcanes”.*

El fundamento de la medida decretada radicó en la existencia de un riesgo de daño inminente al medio ambiente, de continuarse con la ejecución de las obras de remoción de suelo, escarpe y despeje de vegetación y de intervención de cauce, ampliando y agravando, con ello, la intervención al humedal urbano situado en el sector Valle Volcanes, con la consecuente perturbación del hábitat de las especies identificadas en categoría de conservación, de la cobertura vegetal e intervención de cauce, lo que intensificaría el daño inminente detectado por el equipo fiscalizador de la SMA.

La Res. Ex. N° 1026/2024 fue notificada por correo electrónico al representante legal de Inmobiliaria Rossan Ltda, con fecha 28 de junio de 2024, según consta en comprobante de notificación disponible en el expediente MP-025-2024.

#### **V. Instrucción Procedimiento Sancionatorio Rol D-151-2024**

En base a los hallazgos constatados en el expediente de fiscalización ambiental DFZ-2024-2112-X-SRCA, mediante **Resolución Exenta N° 1/Rol D-151-2024**, de 18 de julio de 2024, esta Superintendencia dio inicio a la instrucción del procedimiento administrativo sancionatorio Rol D-151-2024, con la formulación de cargos a Inmobiliaria Rossan Ltda.

Cabe señalar que, mediante dicha resolución se rectificó la identificación de los lotes que fueron objeto de la medida provisional pre-procedimental decretada mediante Res. Ex. N° 1026/2024, especificando que estos corresponden a lotes 2191-164 (Lote 3-E), 2191-166 (Lote 3-G), 2191-167 (Lote 3-H), 2191-168 (Lote 3-I), 2191-169 (Lote 3-J), 2111-40 (Lote A) y 2191-107.

Tal como se establece en el **Resuelvo I** de la Res. Ex. N°1/Rol D-151-2024, se imputó al titular la infracción contemplada en el artículo 35 literal b) de la LOSMA, en los siguientes términos:

N°	Hechos constitutivos de infracción	Condiciones, normas y medidas eventualmente infringidas
1	Ejecutar, sin contar con una Resolución de Calificación Ambiental, obras de excavación, remoción de	<b>Artículo 8, inciso 1°, Ley N° 19.300</b> <i>“Artículo 8. Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su</i>



N°	Hechos constitutivos de infracción	Condiciones, normas y medidas eventualmente infringidas
	<p>suelo, escarpe y despeje de vegetación e intervención de cauces, al interior de un humedal que se sitúa dentro del límite urbano, generando alteraciones físicas a sus componentes bióticos, interacciones y flujos ecosistémicos.</p>	<p><i>impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley.”</i></p> <p><b>Artículo 10, letra s), Ley N° 19.300</b></p> <p><i>“Artículo 10. Los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son los siguientes: [...]</i></p> <p><i>s) Ejecución de obras o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales que se encuentran total o parcialmente dentro del límite urbano, y que impliquen su relleno, drenaje, secado, extracción de caudales o de áridos, la alteración de la barra terminal, de la vegetación azonal hídrica y ripariana, la extracción de la cubierta vegetal de turberas o el deterioro, menoscabo, transformación o invasión de la flora y la fauna contenida dentro del humedal, indistintamente de su superficie.</i></p>

Es del caso señalar que el cargo formulado se clasificó preliminarmente como **grave** en virtud de la letra d) del numeral 2 del artículo 36 de la LOSMA, disposición que califica como infracciones graves los hechos, actos u omisiones que “[i]nvolucran la ejecución de proyectos o actividades del artículo 10 de la ley N° 19.300 al margen del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, si no están comprendidos en los supuestos de la letra f) del número anterior”.

La referida Res. Ex. N°1/Rol D-151-2024, fue notificada personalmente al representante legal de la empresa, con fecha 25 de julio de 2024.

Cabe indicar que, a la fecha de emitirse el presente Memorándum, el titular no ha presentado un programa de cumplimiento en el marco del procedimiento sancionatorio ni ha formulado descargos respecto de las infracciones imputadas por esta Superintendencia, encontrándose vigentes los plazos conferidos al efecto.

#### **VI. Renovación medida provisional: Rol MP-029-2024**

A través del **Resuelvo III** de la referida Res. Ex. N° 1/Rol D-151-2024, se solicitó a la Superintendente del Medio Ambiente la renovación de la medida provisional del artículo 48 letra d) de la LOSMA, consistente en la detención total de las obras y/o actividades desarrolladas por Inmobiliaria Rossan Ltda. en el sector Valle Volcanes, por un plazo de 30 días corridos contados desde la notificación de la resolución que la ordene.



Al efecto, mediante Memorándum N° 28744, de 18 de julio de 2024, este Fiscal Instructor solicitó la renovación de las medidas provisionales ordenadas en la Res. Ex. N° 1026/2024 al estimar subsistentes los elementos que motivaron la dictación de dicha medida, en particular la existencia de un riesgo inminente para el medio ambiente. Es más, se indicó que en caso de no confirmarse y renovarse las medidas ordenadas, la afectación al ecosistema de humedal se vería intensificada frente al rápido avance de las obras ejecutadas por el titular en periodos acotados de tiempo.

En consideración a lo anterior, con fecha 18 de julio de 2024, esta Superintendencia solicitó al Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, autorización para renovar la medida provisional, contemplada en literal d) del artículo 48 de la LO-SMA, por un plazo de 30 días corridos, computados desde la notificación de la resolución que ordene la adopción de la medida. Dicha medida fue autorizada por el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental en causa rol S-6-2024, con fecha 19 de julio de 2024, resolviendo lo siguiente:

*“Se autoriza a la SMA a dictar la medida consistente en la detención total de las obras y/o actividades que inmobiliaria Rossan Ltda. se encuentra desarrollando en los lotes de su propiedad, ubicados sobre el humedal Valle Volcanes, en calle Tronador s/N, comuna de Puerto Montt, identificados por la SMA, como (roles) 2161-164, 2161-166, 2161-167, 2161-168, 2161-169, 2111-40 y 2161-107, o 2191-164 (Lote 3-E), 2191-166 (Lote 3-G), 2191-167 (Lote 3-H), 2191-168 (Lote 3 I), 2191-169 (Lote 3 J), 2211-40 (Lote A), y 2191-107, por un plazo de 30 días corridos, computados desde la notificación de la resolución que ordene la adopción de la medida (...).”*

Luego, mediante **Resolución Exenta N° 1175**, de 19 de julio de 2024, esta Superintendencia ordenó a Inmobiliaria Rossan Ltda. la adopción de la medida provisional procedimental del artículo 48 letra d) de la LOSMA, en los términos autorizados por el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, por un plazo de 30 días corridos, computados desde la notificación de dicha resolución.

La antedicha Res. Ex. N° 1175/2024 fue notificada por correo electrónico al representante legal de Inmobiliaria Rossan Ltda, con fecha 19 de julio de 2024, según consta en comprobante de notificación disponible en el expediente MP-029-2024. Por tanto, el plazo de 30 días corridos establecido para su vigencia, culmina con fecha 18 de agosto de 2024.

Cabe hacer presente que, con fecha 6 de agosto de 2024, funcionario fiscalizador de esta Superintendencia concurrió al lugar de emplazamiento de la UF, con objeto de fiscalizar el cumplimiento de la medida de detención de obras decretada mediante la Res. Ex. N° 1175/2024.

En la referida actividad de inspección, se pudo constatar la ausencia de maquinaria en el sector de emplazamiento de la UF. Asimismo, al observar los lotes intervenidos por Inmobiliaria Rossan, se constató que no existen indicios de nuevos trabajos en el terreno, adicionales a los ya ejecutados por la empresa.



## **VII. Fundamentos para renovar medida provisional**

En primer lugar, cabe tener presente que el artículo 48 de la LOSMA, dispone que con el objeto de evitar daño inminente al medio ambiente o a la salud de las personas, podrá solicitarse al Superintendente la adopción de alguna o algunas de las medidas provisionales allí indicadas.

Al respecto, cabe señalar que los actos a que se ha hecho referencia en lo precedente, han tenido por objeto detener las obras ejecutadas por Inmobiliaria Rossan en el sector Valle Volcanes, atendidas las afectaciones que estas han generado al ecosistema de humedal presente en dicho sector, perturbando con ello el hábitat de flora y fauna característica de la zona, incluyendo especies en categoría de conservación.

Por su parte, cabe relevar que luego de ejecutar las obras de intervención en el humedal, el titular informó a esta Superintendencia que no existiría un proyecto diseñado en relación a dichas obras, atendido que el originalmente previsto se encontraría siendo reformulado a raíz de las medidas provisionales adoptadas por esta SMA. En dicho contexto, se reconoce un escenario de incerteza respecto a los alcances del proyecto que pretende desarrollar el titular en el área intervenida, existiendo antecedentes que permiten dar cuenta de gestiones realizadas por la empresa para desarrollar un proyecto de macro loteo en el sector.

Por su parte, a la fecha de emitirse el presente Memorándum, se encuentra en tramitación el procedimiento administrativo sancionatorio Rol D-151-2024, seguido contra Inmobiliaria Rossan Ltda., sin que hasta el momento el titular haya ingresado alguna presentación en relación a dicho procedimiento. De lo anterior, se colige que actualmente se mantiene la situación de riesgo inminente de daño al medio ambiente, asociada a la potencial reanudación de las obras por parte de la empresa, existiendo incerteza sobre la extensión que éstas podrían alcanzar, así como la eventual ejecución de obras adicionales a las ya materializadas con el fin de urbanizar el área intervenida.

En este sentido, resulta del todo evidente que el riesgo que se pretendió precaver a través de la medida de detención de obras ordenada mediante la Res. Ex. N°1175/2024 subsiste actualmente, lo que justifica su confirmación y renovación, al estimar que concurren los requisitos exigidos para su procedencia, a saber: (i) apariencia de buen derecho; (ii) peligro en la demora y; (iii) proporcionalidad.

### **Apariencia de buen derecho (*fumus bonis iuris*)**

En cuanto al requisito de apariencia de buen derecho (*fumus bonis iuris*), tal como se ha indicado en las Res. Ex. N° 1026/2024 y Res. Ex. N° 1175/2024, este se estima cumplido por cuanto según se constató en el expediente de fiscalización IFA DFZ-2024-2112-X-SRCA, el titular ha desarrollado obras destinadas al acondicionamiento de terreno e intervenciones de cauce en un área que corresponde a un humedal situado dentro del límite urbano, debiendo haber ingresado al SEIA



previo a la ejecución de dichas obras, en atención a lo dispuesto en el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

Asimismo, cabe relevar que el titular ejecutó dichas obras a sabiendas de la normativa ambiental infringida, contraviniendo pronunciamientos expuestos tanto del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región de Los Lagos en su resolución que determinó la necesidad de ingreso al SEIA de las obras descritas en consulta de pertinencia y de la DOM de Puerto Montt, en su orden de paralización de obras N°001.

En base a lo anterior, mediante la Res. Ex. N°1 / Rol D-151-2024, este Fiscal Instructor dio inicio a la instrucción del procedimiento sancionatorio Rol D-151-2024 seguido respecto de Inmobiliaria Rossan, imputando la infracción contemplada en el artículo 35 literal b) de la LOSMA, al haberse ejecutado obras de excavación, remoción de suelo, escarpe y despeje de vegetación e intervención de cauces, sobre una superficie aproximada de 12,2 hectáreas, con la consiguiente extracción de vegetación hidrófita e intervención de cuerpos de agua superficiales, generando alteraciones físicas a los componentes bióticos, a las interacciones y los flujos ecosistémicos del humedal, sin que dichos impactos hayan sido evaluados ambientalmente.

Por tanto, es posible señalar que la situación de antijuridicidad se mantiene a la fecha de emisión del presente Memorándum.

#### **Peligro en la demora (*periculum in mora*)**

Por su parte, respecto al requisito de peligro en la demora (*periculum in mora*), en la especie concurre un riesgo inminente de daño al medio ambiente, por cuanto tal como se hizo presente por esta Superintendencia en la Res. Ex. N° 1175/2024 “(...) *el desarrollo de actividades que el legislador ha determinado expresamente que son susceptibles de causar impacto ambiental, supone que su ejecución, sin un proceso de evaluación ambiental, necesariamente derivará en un alto riesgo de afectación hacia diferentes componentes ambientales, particularmente el ecosistema del Humedal Valle Volcanes*”.

Así las cosas, mediante la Res. Ex. N°1 / Rol D-151-2024, se identificaron afectaciones al ecosistema de humedal intervenido, al haberse producido la corta y eliminación de comunidades vegetales a través del uso de maquinaria pesada, alteraciones de las propiedades físicas y biológicas del suelo, disminuciones en los procesos de recarga de acuíferos subsuperficiales y subterráneos y una disminución de la capacidad de carga para sustento de biodiversidad, todo lo cual se traduce en impactos que debieron haber sido sometidos a un proceso de evaluación ambiental.

A mayor abundamiento sobre este punto, es posible señalar que en la especie el peligro en la demora está representado por la ejecución de obras en un lapso acotado de tiempo. En este sentido, cabe relevar que, aun cuando Inmobiliaria Rossan se encontraba bajo orden de paralización de obras



N° 001/2024 decretada por la DOM de Puerto Montt con fecha 19 de junio de 2024, la empresa continuó con la ejecución de acciones de escarpe y despeje de vegetación al interior del humedal, aumentando la superficie intervenida en aproximadamente 7 hectáreas entre los días 24 a 28 de junio de 2024, lo que deja de manifiesto el peligro que deriva de la eventual reanudación de las obras para dicho ecosistema.

### **Proporcionalidad de la medida provisional**

Finalmente, en relación a la proporcionalidad de la medida provisional decretada, se estima que concurren los requisitos de idoneidad, necesidad y proporcionalidad en sentido estricto. En cuanto a la idoneidad, la medida ordenada impide que se siga realizando una actividad ilegal que motivó la instrucción de un procedimiento sancionatorio contra la empresa y, por consiguiente, disminuye o impide que se siga generando un daño al medio ambiente a raíz de las obras de intervención al humedal. Respecto a la necesidad de la medida, cabe remitirse a lo resuelto por el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental en su resolución de fecha 19 de julio de 2024, en expediente Rol S-6-2024, en cuanto concluye que “(...) se aprecia que dada la naturaleza de las actividades que se estaría ejecutando ilegalmente y a la velocidad de la intervención por parte del titular, no se observa una medida diferente, menos intensa e igualmente apta para evitar un riesgo mayor al medio ambiente”. Por último, respecto a la proporcionalidad en sentido estricto, se estima que la intensidad y naturaleza de la medida ordenada por esta Superintendencia se justifica en la entidad del riesgo al que se expone al medio ambiente, debido a que las obras ejecutadas por Inmobiliaria Rossan no cuentan con Resolución de Calificación Ambiental favorable ni con autorizaciones sectoriales asociadas, habiéndose ejecutados al margen de la ley a sabiendas de la necesidad de ser sometidas al SEIA previo a su materialización, generando con ello afectaciones a los componentes ambientales de relevancia identificados al interior del humedal.

### **VIII. Medida provisional que se solicita**

Atendidos los motivos expuestos precedentemente, se entiende justificada la existencia de un daño inminente al medio ambiente producto de las obras desarrolladas por Inmobiliaria Rossan Ltda. al interior de un humedal situado dentro del límite urbano, al margen del SEIA. En razón de lo anterior, se solicita a la Superintendente la renovación de la medida provisional contemplada en el literal d) del artículo 48 de la LO-SMA, en los siguientes términos:

Decretar la renovación de la **medida de detención total de las obras y/o actividades que se encuentra desarrollando Inmobiliaria Rossan Ltda. en los lotes 2191-164 (Lote 3-E), 2191-166 (Lote 3-G), 2191-167 (Lote 3-H), 2191-168 (Lote 3-I), 2191-169 (Lote 3-J), 2211-40 (Lote A) y 2191-107**, emplazados al interior de un humedal urbano situado en el sector Valle Volcanes, en calle Cerro Tronador S/N, comuna de Puerto Montt, Región de Los Lagos. Dicha detención comprenderá las actividades de movimiento de tierra, escarpe, despeje de vegetación, extracción de tocones de



alerce, intervenciones en cauces, apertura de zanjas, instalación de faenas, depósito de insumos (combustible), presencia y tránsito de maquinarias (excavadoras) y vehículos similares, entre otras de similar naturaleza”.

Medios de verificación: Para efectos de verificar el cumplimiento de la medida, el titular deberá presentar un reporte semanal, cada lunes, que contenga registros fotográficos diarios, con indicación de fecha y hora, en formato JPG, y georreferenciados en coordenadas UTM, Datum WGS84, huso 18, que permita verificar la paralización de las obras y/o actividades ejecutadas al interior del humedal urbano emplazado en el sector Valle Volcanes, comuna de Puerto Montt, Región de los Lagos. Dicha información deberá ser remitida al correo electrónico [oficinadepartes@sma.gob.cl](mailto:oficinadepartes@sma.gob.cl)

En atención a los fundamentos expresados a través del presente Memorándum, este Fiscal Instructor vienen en derivar copia de los antecedentes mencionados, para que, en razón de estos y en el ejercicio de sus facultades, en caso de estimarlo pertinente, adopte la medida provisional propuesta por este Fiscal Instructor. Todo lo anterior, sin perjuicio de las facultades con que cuenta esta División de Sanción y Cumplimiento, para adoptar las medidas que estime pertinentes y conducentes, atendido el mérito de los antecedentes que consten en el procedimiento administrativo sancionatorio.

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

**DEV**

**CC:**

- Sección Jurídica, Fiscalía, SMA.
- Jefa de la Oficina Regional de Los Lagos, SMA.

**Anexos:**

- Resolución Exenta N° 1 / Rol D-151-2024 Formulación de Cargos
- Informe de Fiscalización Ambiental DFZ-2024-2112-X-SRCA.
- Acta de Inspección Ambiental de 6 de agosto de 2024, SMA.

