

DGP

MEMORÁNDUM D.S.C. N° 480/2024

A : MARIE CLAUDE PLUMER BODIN
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE

DE : PATRICIA PÉREZ VENEGAS
FISCAL INSTRUCTORA PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO ROL D-151-2024
DIVISIÓN DE SANCIÓN Y CUMPLIMIENTO

MAT. : Solicita renovación medida provisional procedimental

FECHA : 10 de septiembre de 2024

I. Identificación del titular y de la unidad fiscalizable

Inmobiliaria Rossan Ltda. (en adelante e indistintamente, “Rossan”, “el titular” o “la empresa”), 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

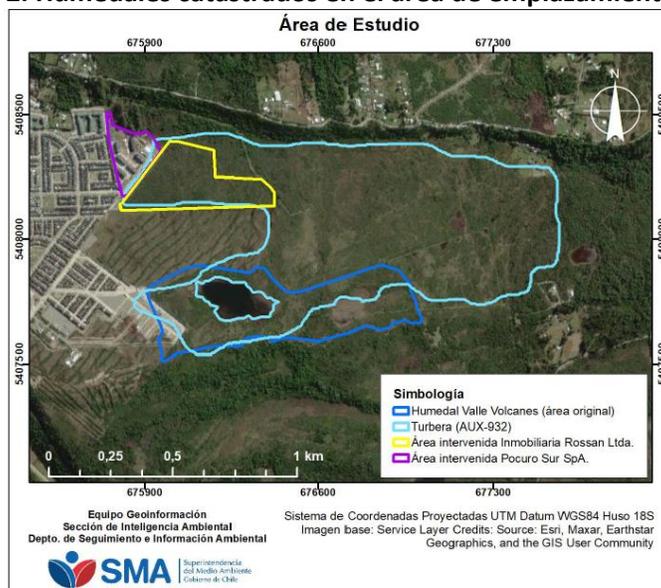


Fuente: IFA DFZ-2024-2112-X-SRCA

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”)¹.

Adicionalmente, al visualizar el sector de emplazamiento de la UF en el visor web disponible en el Geoportal del Inventario Nacional de Humedales de Chile², 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 Inventario³.

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



¹ 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-10-2022, de fecha 30 de mayo de 2024].

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

³ 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.



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

Dicho humedal está inventariado en el registro del Ministerio del Medio Ambiente (“MMA”), y se describe como Continental, Palustre, Emergente, poseedor de Turbera, y con una de una superficie de 93,24 ha⁴. Así, 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

N°	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.

⁴ Visto en línea: [<https://humedaleschile.mma.gob.cl/inventario-humadales/catastro/>].



N°	ID	Fecha de ingreso	Denunciante	Materias denunciadas
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. Anteriores 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, concurrieron 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:

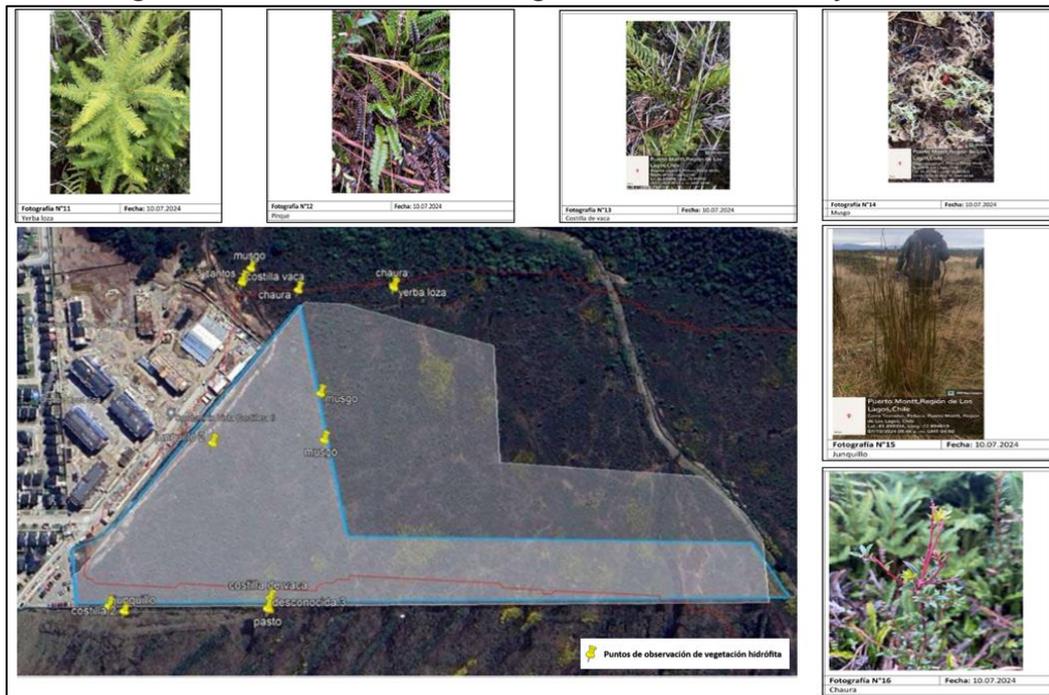
- (i) Consulta de Pertinencia PERTI-2022-19874: Con fecha 18 de noviembre de 2022, Inmobiliaria Rossan presentó una consulta de pertinencia de ingreso ante el Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, “SEA”) de la Región de los Lagos, respecto del proyecto denominado “*Modificación de Cauce Estero sin Nombre, Canal norte, Canal sur y Canal interior, sector Valle Los Volcanes*”, consistente en la ejecución de obras de atravesado, 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: Inmobiliaria Rossan ingresó a la DOM de Puerto Montt dos solicitudes de aprobación de anteproyectos de loteos asociadas al sector Valle Volcanes, durante los años 2021 y 2023, respectivamente. En particular, la solicitud de anteproyecto de loteo presentada con fecha 22 de 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 denominada “Parque Laguna II”, 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

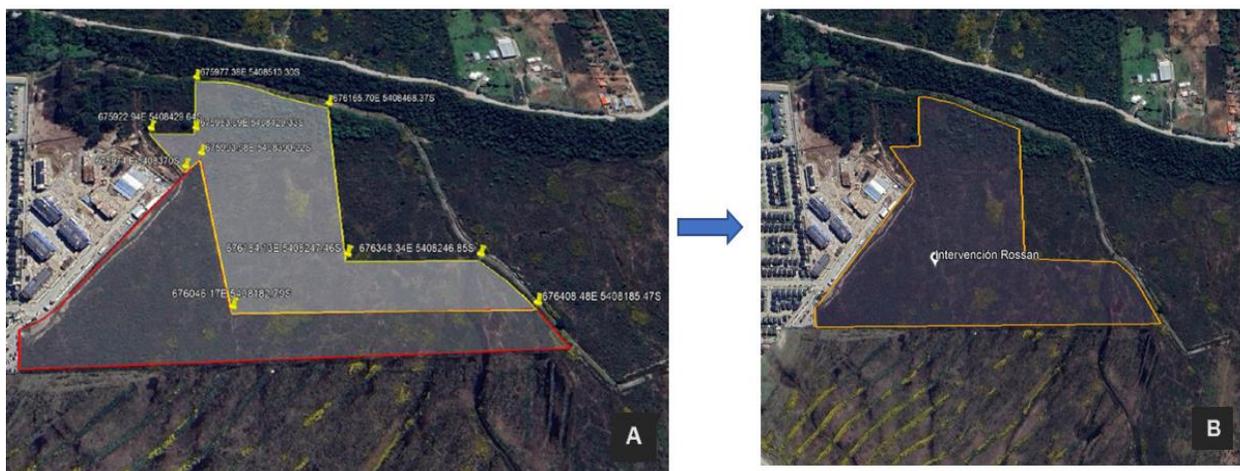




Fuente: Fotografía 3, IFA DFZ-2024-2112-X-SRCA

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 **Memorándum 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° 1.026**, 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° 1.026/2024 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 del 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 precisó la identificación de los lotes que fueron objeto de la medida provisional pre-procedimental decretada mediante Res. Ex. N° 1.026/2024, 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), 2211-40 (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 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.	Artículo 8, inciso 1°, Ley N° 19.300 <i>“Artículo 8. Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley.”</i> Artículo 10, letra s), Ley N° 19.300 <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 las siguientes: [...]</i> <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>

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.



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

a) Memorándum DSC N° 28.744/2024

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° 28.744, de 18 de julio de 2024, este Fiscal Instructor solicitó la renovación de la medida provisional ordenada en la Res. Ex. N° 1.026/2024 al estimar subsistentes los elementos que motivaron la dictación de dicha medida, en particular la existencia de un riesgo inminente para el medio ambiente.

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.

Luego, mediante **Resolución Exenta N° 1.175**, 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° 1.175/2024 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.

b) Fiscalización de la medida provisional decretada

Con fechas 6 y 14 de agosto de 2024, un funcionario fiscalizador de esta Superintendencia concurrió al lugar de emplazamiento de la UF, con objeto de verificar el cumplimiento de la medida de detención de obras decretada mediante la Res. Ex. N° 1.175/2024, vigente a la fecha de realización de ambas actividades inspectivas.

Conforme a lo consignado en el Acta de Inspección Ambiental de fecha 6 de agosto de 2024, durante dicha actividad de fiscalización 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.



Imagen 7. Fotografía del Área Intervenido



Fuente: Registros Actividad de Fiscalización, 6 de agosto de 2024.

Por su parte, de acuerdo a lo consignado en el Acta de Inspección Ambiental de fecha 14 de agosto de 2024, durante dicha actividad de fiscalización se logró visualizar el sector intervenido desde la calle Cerro Tronador, sin haberse detectado indicios de nuevos trabajos en la unidad fiscalizable. A su vez, se constató que al momento de la inspección no se desarrollaban obras en el lugar, descartándose la presencia de maquinaria pesada.

No obstante lo anterior, cabe consignar que, a la fecha de emisión del presente acto, **la empresa no ha remitido ninguno de los reportes semanales establecidos como medios de verificación mediante el Resuelvo II de la Res. Ex. N° 1.175/2024.**

c) Memorándum DSC N° 408/2024

Con fecha 13 de agosto de 2024, el Fiscal Instructor del procedimiento sancionatorio Rol D-151-2024 solicitó a la Superintendente del Medio Ambiente la renovación de la medida provisional ordenada por la Res. Ex. N° 1.026/2024 y renovada mediante la Res. Ex. N° 1.175/2024, al estimar subsistente la situación de riesgo inminente de daño al medio ambiente, asociada a la potencial reanudación de las obras por parte de la empresa.

A través del referido memorándum, se hizo presente que el actuar de Inmobiliaria Rossan, en contravención manifiesta a los pronunciamientos que determinaron la necesidad de someter al SEIA las obras y/o actividades proyectadas en el humedal, ocasionó alteraciones físicas al ecosistema intervenido, generando un escenario de incerteza para el medio ambiente, en cuanto a la extensión que podrían alcanzar las obras efectivamente proyectadas, así como la eventual ejecución de obras adicionales a las materializadas con el fin de urbanizar el área intervenida, circunstancias que justifican la confirmación y renovación de la medida provisional.



Dicha renovación se requirió por un plazo de 30 días corridos, contados desde el vencimiento del plazo de duración de la medida provisional decretada mediante la Res. Ex. N° 1.175/2024.

d) Resolución Exenta N° 1.405/2024

Mediante **Resolución Exenta N° 1405** de fecha 16 de agosto de 2024, previa autorización del Ilustre Tercer Tribunal en causa Rol S-7-2024, esta Superintendencia decreto la renovación de la medida provisional procedimental, ordenando al titular la *“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, intervención de cauces, depósito de insumos (combustible), presencia y tránsito de maquinarias (excavadoras) y vehículos similares, entre otras”*.

La referida medida se decretó por un plazo de 30 días corridos, contados desde la fecha de notificación de la resolución que la ordenó.

La Res. Ex. N° 1.405/2024 fue notificada por correo electrónico al representante legal de Inmobiliaria Rossan Ltda., con fecha de 16 de agosto de 2024, según consta en comprobante de notificación disponible en el expediente MP-029-2024.

VII. Descargos de Inmobiliaria Rossan Ltda en el procedimiento sancionatorio D-151-2024

A mayor abundamiento, con fecha 27 de agosto de 2024, Enrique Alfonso Rossi Barrientos en representación de Inmobiliaria Rossan Ltda. ingresó un escrito a esta Superintendencia, mediante el cual formuló descargos en el marco del procedimiento sancionatorio Rol D-151-2024.

En particular, respecto a los descargos presentados por la empresa, estos fueron formulados bajo la siguiente estructura:

- I. Primer Descargo: El área intervenida no se encuentra dentro de un humedal.
- II. Segundo Descargo: La SMA utiliza una metodología inadecuada para ampliar los límites de los humedales existentes.
- III. Tercer Descargo: La SMA no tiene competencia para definir la existencia de un humedal y su delimitación.
- IV. Cuarto Descargo: La SMA no tiene competencias para fiscalizar o sancionar la afectación de especies protegidas.
- V. Quinto Descargo: El procedimiento Sancionatorio contraviene la legítima confianza derivada de las actuaciones de los poderes públicos.



Luego de desarrollar los tópicos enunciados previamente, la empresa asevera que el inmueble donde se ejecutaron las obras de acondicionamiento de terreno no correspondería a un humedal y, por tanto, no resultaría procedente aplicar a las obras ejecutadas la tipología de ingreso establecida en el literal s) de la Ley N° 19.300.

Con fundamento en lo expuesto, el titular solicita se desestime en todas sus partes el cargo formulado y, por consiguiente, se le absuelva de toda sanción, medida y/o multa; o en subsidio de lo anterior, se le imponga la menor sanción que en derecho corresponda, teniendo en consideración las atenuantes que concurren en favor de la empresa.

VIII. Fiscalización de la medida provisional de 4 de septiembre de 2024

Con fecha 4 de septiembre de 2024, un funcionario fiscalizador de esta Superintendencia concurrió al lugar de emplazamiento de la UF, con objeto de verificar el cumplimiento de la medida de detención de obras decretada mediante la Res. Ex. N° 1405 de fecha 16 de agosto de 2024, vigente a la fecha de realización la actividad de fiscalización.

Conforme a lo consignado en el Acta de Inspección Ambiental, se pudo constatar que no existen indicios de nuevos trabajos en la UF. Solo se vislumbró que las panderetas que colindan con calle Tronador fueron repuestas.

IX. Fundamentos para renovar la 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 emitidos por esta SMA descritos 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.

En este contexto, cabe considerar 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.

Asimismo, a la fecha de emitirse el presente Memorándum, se encuentra en tramitación el procedimiento administrativo sancionatorio Rol D-151-2024 en el marco del cual, con fecha 27 de agosto de 2024, el titular formuló descargos en relación con el cargo por elusión al SEIA formulado mediante la Res Ex. N°1/Rol D-151-2024.



A mayor abundamiento, en estos descargos, el titular **cuestiona que el área intervenida por las obras, caracterizada por esta Superintendencia como un ecosistema de humedal en base a las actividades de inspección en terreno y de examen de información realizadas, corresponda efectivamente a un humedal**. Sustenta dicha afirmación, esencialmente en la ausencia de un acto de reconocimiento oficial asociado a la delimitación del humedal intervenido, al haberse dejado sin efecto la declaratoria oficial del humedal urbano Valle Volcanes por el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental⁵, para justificar que se ejecutaron obras de despeje “(...) *en una porción de terreno cuyo dominio pertenece exclusivamente a Inmobiliaria Rossan, por lo que se encontraba ejerciendo legítimamente las atribuciones propias del derecho de propiedad sobre el inmueble en cuestión (...)*”.

Profundiza en dicho aspecto, indicando que “(...) *es la autoridad administrativa [MMA] la que debe acreditar que en un determinado inmueble concurren las características que permiten establecer con claridad que se trata de un humedal ubicado total o parcialmente en suelo urbano. Esto quiere decir que la “carga de la prueba” le corresponde a la autoridad competente y no al particular que pretende realizar actividades en un predio que eventualmente reúne ciertos elementos propios de un humedal*” (énfasis agregado). Al respecto, señala que dicho criterio ha sido confirmado por el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental⁶, al haber señalado que corresponde al MMA proporcionar información suficiente en el marco del procedimiento de declaratoria de un humedal, para acreditar, por un lado, su existencia y, por el otro, su extensión y principales características.

A partir de lo expuesto, se advierte que en sus descargos el titular controvierte el carácter de humedal del área intervenida, aseverando que la ausencia de una declaratoria oficial del ecosistema lo habilita para ejercer la totalidad de atribuciones derivadas del derecho de dominio existente sobre el terreno en cuestión. En el mismo orden de ideas, señala que dado que el órgano de la Administración con competencia específica en la materia (MMA) no ha aportado antecedentes suficientes para acreditar que se trata de un terreno en el cual concurren los elementos propios de un humedal, el titular no se encuentra obligado a inhibirse de realizar actividades que impliquen intervenciones al área.

Por consiguiente, a la luz de las afirmaciones esgrimidas por Inmobiliaria Rossan en su presentación de descargos en el procedimiento sancionatorio en curso, resulta notoria la existencia de un escenario de incerteza, respecto a la posibilidad de que el titular reanude las obras en el área intervenida, amparándose en la ausencia de una declaratoria oficial asociada a la delimitación del o los humedales existentes en el sector Valle Volcanes, sin perjuicio de lo dispuesto en el literal s) del artículo 10 de la Ley N° 19.300.

⁵ Sentencia Rol R-10-2022 (acumula R-13-2022, R-16-2022, R-17-2022, R-19-2022 y R-20-2022), pronunciada con fecha 30 de mayo de 2024.

⁶ Afirma que dicho criterio se encuentra contenido en las sentencias del Ilustre Tercer Tribunal Ambiental Rol R-25-2021, R-22-2021, R-4-2022, R-1-2022, R-37-2021, R-12-2022, entre otras.



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° 1.405/2024 subsiste actualmente, lo que permite justificar la confirmación y renovación de la medida provisional, 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 la Res. Ex. N° 1175/2024 y en la Res. Ex. N° 1.405/2024, 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 se ha caracterizado como 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 SEA 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, se dio inicio a la instrucción del procedimiento sancionatorio Rol D-151-2024 contra 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.

Según se indicó previamente, en el marco de dicho procedimiento sancionatorio el titular controvierte la existencia de un humedal en el sector intervenido, requiriendo la absolución del cargo formulado, argumentado que no existe una declaratoria oficial respecto del sector intervenido y que ejecutó las obras de intervención en ejercicio de las atribuciones derivadas de su derecho de dominio sobre el predio en cuestión.



Por tanto, es posible señalar que la situación de antijuridicidad que ha sido identificada de forma coherente en los distintos actos emanados de esta Superintendencia, 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 ha hecho presente en los distintos actos administrativo emanados de esta Superintendencia, 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 previo, 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, y según se indicó previamente por esta Superintendencia, 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 16 de agosto de 2024, en expediente Rol S-7-2024, en cuanto concluye que “(...) *teniendo en cuenta la vulnerabilidad del humedal en cuestión y la presunta elusión al SEIA, la medida solicitada cumple estos requisitos, ya que impediría que se siga*



desarrollando una actividad presumiblemente ilegal, lo que además eliminaría o disminuiría el riesgo de generar un detrimento al medio ambiente o agravar el ya existente ni se vislumbra una medida diferente, menos intensa e igualmente apta, para cumplir la finalidad cautelar pretendida". 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 una RCA favorable ni con autorizaciones sectoriales asociadas, habiéndose ejecutado 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.

X. 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 del Medio Ambiente 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

En atención a los fundamentos expresados a través del presente Memorándum, esta Fiscal Instructora viene 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.

Patricia Pérez Venegas
Fiscal Instructora División de Sanción y Cumplimiento
Superintendencia del Medio Ambiente

PRJ

CC:

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

Anexos:

- Acta de Inspección Ambiental de 4 de septiembre de 2024, SMA.

