

**RENOVACIÓN DE MEDIDA PROVISIONAL
PROCEDIMENTAL QUE INDICA A INMOBILIARIA
ROSSAN LTDA EN RELACIÓN A LA UNIDAD
FISCALIZABLE “INMOBILIARIA ROSSAN LTDA –
HUMEDAL VALLE VOLCANES”**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1944

SANTIAGO, 11 de octubre de 2024

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 adelante, “LOSMA”); en la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en la Ley N°20.600, que crea los Tribunales Ambientales; 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 la Ley N°18.834 que Aprueba el Estatuto Administrativo; en la Resolución Exenta N°334, de 20 de abril de 2017 que Aprueba actualización de instructivo para la tramitación de las medidas urgentes y transitorias y provisionales dispuestas en los artículos 3 letras g) y h) y 48 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente; en el Decreto con Fuerza de Ley N° 3/2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta N°52, de 2024, que fija organización interna de la Superintendencia del Medio Ambiente; en el Decreto Supremo N°70, de 28 de diciembre de 2022, del Ministerio del Medio Ambiente, que designa a la Superintendente del Medio Ambiente; en la Resolución Exenta RA N°119123/73/2024, que nombra cargo de Fiscal, y en la Resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES DE LAS MEDIDAS ORDENADAS

1° Mediante **Resolución Exenta N°1175, de fecha 19 de julio 2024** (en adelante, “Res. Ex. N°1175/2024”), la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante “SMA” o “Superintendencia”) dictó una medida provisional procedimental - en el contexto del procedimiento sancionatorio D-151-2024- por un plazo de 30 días corridos en contra de Inmobiliaria Rossan Ltda, RUT N° 76.392.616-8 (en adelante, “el titular” o “la empresa”) respecto de la unidad fiscalizable “Inmobiliaria Rossan Ltda – Humedal Valle Volcanes”, previa autorización del Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, otorgada por medio de Resolución de fecha 19 de julio de 2024, en el procedimiento Rol S-6-2024. Cabe indicar que la Res. Ex. N°1175/2024 fue notificada en igual fecha, dando origen al procedimiento MP-029-2024.

2° La medida fue ordenada en atención al riesgo al medio ambiente que conlleva la ejecución de **obras de despeje de vegetación, escarpado del terreno, movimientos de tierra, intervención de cauce y extracción de tocones de alerce, en terrenos ubicados al interior del Humedal Valle Volcanes** (en adelante, el “Humedal”), efectuadas

por el titular, específicamente en predios ubicados en calle Tronador S/N, comuna de Puerto Montt, Región de Los Lagos.

3° La medida ordenada consistió en 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. La medida considera toda actividad 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.

4° Con posterioridad, con fecha **6 de agosto de 2024**, funcionarios de la Oficina Regional de Puerto Montt de la SMA se constituyeron en las inmediaciones del humedal para observar el estado de las obras del proyecto, constatándose que no habían indicios que dieran cuenta de nuevos trabajos en los lotes, así como también la ausencia de maquinaria en el predio durante la visita inspectiva efectuada.

5° Luego, mediante resolución de fecha 16 de agosto de 2024, el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental, en el procedimiento **Rol S-7-2024**, procedió a otorgar la autorización para la renovación de la medida provisional procedimental de detención total de las faenas, procediendo a dictarse la **Resolución Exenta N°1405, de fecha 16 de agosto de 2024** (en adelante, Res. Ex. N°1405/2024) por un plazo de 30 días corridos, la que fue notificada al titular por correo electrónico, en igual fecha, reportándose ambos actos en el procedimiento administrativo MP-029-2024.

6° Para verificar el cumplimiento de la Res. Ex. N°1405/2024, funcionarios de la Oficina Regional de Puerto Montt de esta Superintendencia efectuaron actividades de inspección ambiental con fecha **4 y 11 de septiembre de 2024**, oportunidad en que se constató que en los lotes no existen indicios que den cuenta de la realización de nuevos trabajos en el terreno.

7° Posteriormente, por medio de resolución de fecha 12 de septiembre de 2024, S.S. Ilustre, en el procedimiento **Rol S-8-2024**, otorgó la autorización para la renovación de la medida provisional procedimental de detención total de las faenas, procediendo a dictarse la **Resolución Exenta N°1661, de fecha 13 de septiembre de 2024** (en adelante, Res. Ex. N°1661/2024), por un plazo de 30 días corridos, la que fue notificada al titular en igual fecha por correo electrónico, reportándose ambos actos en el procedimiento administrativo MP-029-2024.

II. DESCARGOS DE INMOBILIARIA ROSSAN LTDA EN EL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO ROL D-151-2024

8° Cabe señalar que con fecha 27 de agosto de 2024, el titular formuló descargos en el marco del procedimiento sancionatorio Rol D-151-2024, indicando en resumen que el inmueble donde se ejecutaron las obras de acondicionamiento del terreno no correspondería a un humedal, objetando la metodología utilizada por la SMA para

estimar los límites de los humedales existentes, por lo que no resultaría procedente aplicar a las obras, la tipología de ingreso establecida en el literal s) de la Ley N°19.300.

9° En efecto, en relación a dichos descargos, cabe indicar que 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 S.S. Ilustre, 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 (...)".*

10° A partir de lo expuesto, se advierte que 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 las 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 corresponde al Ministerio del Medio Ambiente ("MMA") no se ha aportado antecedentes suficientes para acreditar que se trata de un terreno en el cual concurren los elementos propios de un humedal, y, en consecuencia, **no se encuentra obligado a inhibirse de realizar actividades que impliquen intervenciones al área.**

III. ACTIVIDAD DE FISCALIZACIÓN Y SOLICITUD DE RENOVACIÓN DE MEDIDA

11° Con el objeto de verificar el cumplimiento de la Res. Ex. N°1661/2024, un funcionario fiscalizador de la Oficina Regional de Puerto Montt de esta Superintendencia efectuó actividades de inspección ambiental con fecha **1 y 3 de octubre de 2024**, oportunidad en que se constató ausencia de maquinaria en el sector y la inexistencia de indicios que den cuenta de la realización de nuevos trabajos en el terreno. Asimismo, se constató la mantención de un portón con candado en el vértice entre la calle Cerro Tronador y Diagonal Laguna 1.

12° Por otra parte, de los descargos presentados, se colige que el titular sostiene su pretensión inicial vinculada a la ejecución de su proyecto inmobiliario sobre el terreno identificado como humedal, bajo el argumento que no existe ningún tipo de limitación al ejercicio de su derecho de dominio sobre dicho terreno. Por lo tanto, **actualmente se mantiene el riesgo inminente de daño al medio ambiente, asociado 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.

13° Atendido lo expuesto, mediante Memorándum D.S.C N°518, de fecha 08 de octubre 2024 -que se adjunta y forma parte integral del presente acto- el Fiscal Instructor del Procedimiento Sancionatorio Rol D-151-2024 solicitó la

renovación de la medida provisional procedimental de detención de obras ordenada mediante la Res. Ex. N°1661/2024, dado que el riesgo que se pretendió precaver a través de su dictación, subsiste actualmente.

14° En efecto, el avance en la ejecución de las obras y la alta posibilidad que el titular retome las actividades, dado las afirmaciones esgrimidas en sus descargos, hace susceptible el riesgo que se continúe afectando el Humedal y en consecuencia que se produzca un **deterioro y menoscabo del suelo y de la flora y fauna de éste, a partir de la disminución del agua y extracción de tierra y de vegetación, de emisión de contaminantes atmosféricos** (polvo y gases), de las **emisiones de ruido** (máquinas excavadoras, equipos, movimientos de tierra, y flujo de vehículos) de la **generación de residuos**, de la **remoción de vegetación, de la alteración del paisaje y de los servicios ecosistémicos que provee el Humedal.**

15° Consiguientemente, el riesgo ya señalado para fundamentar la dictación de la Res. Ex. N°1175/2024, Res. Ex. N°1405/2024 y Res. Ex. N°1661/2024, se mantiene, al permanecer constantes las demás condiciones ya descritas en el expediente MP-029-2024, y reiteradas en el Memorándum D.S.C N°518, de fecha 08 de octubre de 2024, a saber: la capacidad y disposición del titular en realizar actividades de preparación de terreno al interior del humedal Valle Volcanes, en evidente detrimento del mismo, sin haber evaluado ambientalmente dicha intervención.

16° Cabe destacar como se expuso en la Res. Ex. N°1175/2024, que el titular intervino el Humedal hasta el momento mismo de la notificación de la primera resolución que ordenó su detención por parte de este servicio (Resolución Exenta N°1026, de fecha 28 de junio de 2024), habiéndose ignorado previos pronunciamientos del Servicio de Evaluación Ambiental y la Municipalidad de Puerto Montt, así como también una orden de detención dictada por esta última. De esta manera, **la superficie intervenida del Humedal corresponde a un total de 12,2 hectáreas** para la fecha en que se acató lo ordenado.

IV. SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN AL ILUSTRE TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL

17° En virtud de lo expuesto, con fecha 09 de octubre de 2024, la SMA ingresó al Ilustre Tercer Tribunal Ambiental una solicitud de autorización para prorrogar el plazo de la medida provisional procedimental del artículo 48 letra d) de la LOSMA, por 30 días corridos adicionales.

18° Cabe tener presente, que en dicha solicitud, se aclaró a S.S. Ilustre que los lotes respecto de los cuales se solicita la detención total de obras y/o actividades, corresponden a **los lotes (rol) 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**, ubicados sobre el Humedal Valle Volcanes, atendido el análisis efectuado en el marco de la instrucción del procedimiento sancionatorio Rol D-151-2024, a partir de la información disponible en la plataforma "Cartografía Digital SII Mapas", administrada por el Servicio de Impuestos Internos (SII). Por ende, las referencias realizadas previamente por esta Superintendencia en las autorizaciones solicitadas con anterioridad, respecto a los lotes (rol) 2161-164, 2161-166, 2161-167, 2161-168, 2161-169,

2111-40 y 2161-107, deben entenderse referidas a los lotes (rol) 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.

19° Luego, la autorización solicitada, fue otorgada mediante Resolución de fecha 10 de octubre de 2024, en el contexto de la causa **Rol S-9-2024**, respecto de los lotes (rol) 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.

20° En dicha resolución S.S. Ilustre señala “*En efecto, siguen habiendo indicios suficientes para considerar que es más plausible que la empresa haya eludido el SEIA a que no lo haya hecho, así como que la situación de afectación del humedal Valle Volcanes se mantendrá o agravará en caso de que la empresa reanude obras en el sector, teniendo en consideración lo argumentado en los descargos presentados en el procedimiento sancionador Rol D-151-2024. Respecto de esto último, si bien las l actas de inspección de 1 y 3 de octubre de 2024 da cuenta que se está cumpliendo la medida ordenada por la SMA, resulta evidente la alta vulnerabilidad del humedal, ya que, además de estar afectado por la actividad de la empresa, (i) se encuentra expuesto al riesgo de que esto se agrave por dicha actividad (detenida por una orden que la impide, pero sujeta a plazo por aplicación del inciso 3° del art. 48 de la LOSMA); (ii) se trata de un ecosistema muy sensible a ser afectado por intervención directa en forma de movimientos de tierra, y, además, (iii) muy poco resiliente en estos casos (...)*”.

21° En consideración de lo anterior, se estima que las razones que fundamentaron la dictación de la Resolución Exenta N°1661, de fecha 13 de septiembre de 2024, siguen estando vigentes -situación que el Ilustre Tercer Tribunal Ambiental ampara- siendo necesario que este servicio gestione adecuadamente el riesgo observado en torno al proyecto, mediante la renovación de la medida provisional procedimental en comento, por un plazo de 30 días corridos, correspondiendo la dictación del presente acto.

RESOLUCIÓN:

PRIMERO: **ORDÉNESE** a Inmobiliaria Rossan Ltda., RUT N° 76.392.616-8, titular de la unidad fiscalizable “Inmobiliaria Rossan Ltda – Humedal Valle Volcanes”, ubicada en calle Cerro Tronador s/n, comuna de Puerto Montt, Región de Los Lagos, la **adopción de la medida provisional procedimental del artículo 48 letra d), de la LOSMA**, por un **plazo de 30 días corridos**, a contar de la fecha de notificación de la presente resolución, según se indica a continuación:

Detención total de las obras y/o actividades que se encuentra desarrollando en los lotes (rol) 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, 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.

Medios de verificación: mediante la presentación 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.

Plazo de ejecución: 30 días corridos contados desde la notificación de la presente resolución.

SEGUNDO: FORMA Y MODO DE ENTREGA.

Los antecedentes a ser entregados en razón del presente acto deberán ser remitidos por correo electrónico a oficinadepartes@sma.gob.cl, desde una casilla de correo válida, indicando en el asunto "*Medida Provisional Humedal Valle Volcanes*".

Junto a ello, si requiere presentar un gran número de antecedentes, favor acompañarlos mediante una plataforma de transferencia de archivos, como por ejemplo *WeTransfer* o *Dropbox*, indicando datos de contacto del encargado, para resolver cualquier problema que se presente con la descarga de antecedentes.

Adicionalmente, todos los antecedentes que acompañe deberán ser presentados tanto en su formato original que permite la visualización de imágenes y, o el manejo de datos (.kmz, .gpx, .shp, .xls, .doc, .jpg, etc.), como en una copia en formato PDF (.pdf). En el caso de ser necesario hacer la entrega de mapas, se estos deberán ser ploteados, y ser remitidos también en formato PDF.

TERCERO: ADVIÉRTASE que, en observancia

a lo dispuesto por el artículo 31 de la LOSMA, los antecedentes en los que se funda la medida provisional procedimental que dicta la presente resolución, podrán ser encontrados en el Sistema Nacional de Información de Fiscalización Ambiental ("SNIFA"), de acceso público. Al mismo se podrá acceder mediante el banner homónimo que se encuentra en el portal web de este servicio, o de manera directa, ingresando la siguiente dirección a un explorador de Internet <http://snifa.sma.gob.cl/v2>.

CUARTO: CONSIDÉRESE lo prescrito en el

literal u) del artículo 3 de la LOSMA, en orden a solicitar asistencia a esta Superintendencia con el fin de comprender de mejor manera las medidas ordenadas mediante el presente acto. Para su coordinación, deberá ser enviado el formulario que se adjunta, con los datos y antecedentes solicitados, mediante un correo electrónico a la casilla oficinadepartes@sma.gob.cl, a efectos de enviar una invitación telemática a este fin.

QUINTO: TÉNGASE PRESENTE lo dispuesto

en el literal a) del artículo 30 de la ley 19.880, en relación al derecho que ampara al interesado en un procedimiento administrativo para indicar –en su primera presentación– un medio y lugar preferente para efecto de las notificaciones futuras, como podría ser una casilla de correo electrónico.

SEXTO: ADVIÉRTASE que el

incumplimiento de la medida de detención impuesta por la SMA, constituye un delito conforme al artículo 37 ter. de la LOSMA, pudiendo ser sancionado dicho incumplimiento con presidio menor en su grado mínimo y multa de 50 a 500 unidades tributarias mensuales.

SÉPTIMO: **OFÍCIESE** a la Sub Comisaría de Reloncaví, comuna de Puerto Montt, a objeto de efectuar rondas de vigilancia diarias para verificar el cumplimiento de la medida de detención total de las obras y/o actividades que se efectúan en los lotes (rol) 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, ubicados sobre el Humedal Valle Volcanes, en calle Tronador S/N, comuna de Puerto Montt.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y DESE CUMPLIMIENTO.



MARIE CLAUDE PLUMER BODIN
SUPERINTENDENTA DEL MEDIO AMBIENTE

SUPERINTENDENCIA DEL MEDIO AMBIENTE
GOBIERNO DE CHILE

BRS/JAA/MMA

Notifíquese por correo electrónico:

– Representante legal de Inmobiliaria Rossan Ltda. correo electrónico: francisco@rossan.cl; francisco@real-vista.com

Adjuntos:

- Formulario de solicitud de reunión de asistencia al cumplimiento.
- Copia de Memorandum D.S.C N°518, de fecha 08 de octubre de 2024.

Notifíquese por correo electrónico:

- Denunciantes en ID 259-X-2024, 261-X-2024.

C.C.:

- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- División de Sanción y Cumplimiento, Superintendencia del Medio Ambiente.
- División de Fiscalización, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina Regional de Los Lagos, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Oficina de Partes, Superintendencia del Medio Ambiente.

Expediente N° 23.042/2024