

**APRUEBA PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO Y SUSPENDE  
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONATORIO  
ROL D-044-2015 EN CONTRA DE INMOBILIARIA LADERAS  
LADOMAR S.A.**

**RES. EX. N° 6 / ROL N° D-044-2015**

**Santiago, 16 DIC 2015**

**VISTOS:**

Conforme con 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 LO-SMA); 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 la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en el Decreto con Fuerza de Ley N° 3, del año 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija la Planta de la Superintendencia del Medio Ambiente; en el Decreto N° 76, de 10 de octubre de 2014, del Ministerio del Medio Ambiente, que nombra Superintendente del Medio Ambiente; el Decreto Supremo N° 30, del año 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, Aprueba Reglamento sobre Programas de Cumplimiento, Autodenuncia y Planes de Reparación (en adelante D.S. N° 30); Resolución Exenta N° 374, de 07 de mayo de 2015, de la Superintendencia de Medio Ambiente; la Resolución Exenta N° 332, de 20 de abril de 2015, de la Superintendencia del Medio Ambiente; y la Resolución N° 1.600, de 30 de octubre 2008, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.

**CONSIDERANDO:**

1° Que, la Superintendencia del Medio Ambiente es el servicio público creado para ejecutar, organizar y coordinar la fiscalización y seguimiento de los instrumentos de gestión ambiental que establece la ley, así como para imponer sanciones en caso que se constaten infracciones a éstas;

2° Que, el inciso primero del artículo 2 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente (en adelante, "LO-SMA"), dispone que esta Superintendencia tiene por objeto coordinar, organizar y ejecutar el seguimiento y fiscalización de las medidas de las Resoluciones de Calificación Ambiental, de los Planes de Prevención y de Descontaminación Ambiental, del contenido de las Normas de Calidad Ambiental y Normas de Emisión, y de los Planes de Manejo, cuando corresponda, y de todos aquellos otros instrumentos de carácter ambiental que establezca la ley;

3° Que, la letra a) del artículo 3 de la LO-SMA, prescribe que esta Superintendencia debe fiscalizar permanentemente el cumplimiento de las normas, condiciones y medidas establecidas en las resoluciones de calificación ambiental, sobre la base de inspecciones, controles, mediciones y análisis que se realicen, de conformidad a lo establecido en dicha ley;

4° Que, la letra r) del artículo 3 de la LO-SMA, faculta a esta Superintendencia para aprobar programas de cumplimiento de la normativa ambiental de conformidad a lo establecido en el artículo 42 de esta ley;

5° Que, la letra a) del artículo 35 de la LO-SMA, establece que corresponderá exclusivamente a esta Superintendencia el ejercicio de la potestad sancionadora respecto del incumplimiento de las condiciones, normas y medidas establecidas en las resoluciones de calificación ambiental;

6° Que, el artículo 42 de la LO-SMA y la letra g) del artículo 2° del D.S. N° 30/2012, definen el programa de cumplimiento como aquel plan de acciones y metas presentado por el infractor, para que dentro de un plazo fijado por la Superintendencia, los responsables cumplan satisfactoriamente con la normativa ambiental que se indique;

7° Que, con fecha 01 de septiembre de 2015, de acuerdo a lo señalado en el artículo 49 de la LO-SMA, se dio inicio a la instrucción del procedimiento administrativo sancionatorio Rol D-044-2015, con la formulación de cargos a Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A. por incumplimientos a la Resolución Exenta N° 356/2007 de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región de Valparaíso, que califica favorablemente el proyecto "Costa Esmeralda";

8° Que, con fecha 07 de octubre de 2015, don Fernando Molina Matta, apoderado de Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A., presentó un Programa de Cumplimiento, en el cual se proponen medidas para hacer frente a las infracciones imputadas;

9° Que, con fecha 21 de octubre de 2015, mediante Memorándum D.S.C. N° 528/2015, se derivaron los antecedentes a la Jefa de la División de Sanción y Cumplimiento de la Superintendencia del Medio Ambiente, para el análisis de la propuesta formulada por Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A.;

10° Que, en el programa de cumplimiento presentado, la Acción N° 3 del Objetivo Específico N° 2, indica que *"Para evitar el riesgo que se produzcan nuevos derrames sobre la quebrada en la zona norte, entre el módulo "E" y el límite con la Etapa I del Proyecto (detalle en plano Anexo 2), se adoptarán las siguientes medidas: (i) Se canalizarán las aguas lluvias desde el punto de ingreso de la Etapa I a la Etapa II y desde la Planta de Tratamiento de Aguas Servidas, hacia abajo, con una longitud de 38 metros lineales en cañería corrugada de 500 mm. Ello según plano que se adjunta como Anexo 5. (ii) Se construirán 150 m<sup>2</sup> de muro de hormigón atirantado para la contención del suelo de la ladera del cerro (según especificaciones técnicas adjuntas en Anexo 6)";*

11° Que, mediante Resolución Exenta N° 4 /Rol D-044-2015 de 10 de noviembre de 2015, esta Superintendencia requirió incorporar una serie de observaciones al Programa de Cumplimiento presentado por Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A., de forma previa a resolver su aprobación o rechazo. Particularmente, en lo relativo a la Acción N° 3 del Objetivo Específico N° 2 –referida en el considerando precedente-, se realizaron las siguientes observaciones, en el Resuelvo I, letra d):



*“En la **Acción** relación a la **medida (i)**, se deben acompañar como anexos las especificaciones técnicas de las obras a implementar. Asimismo, se debe aclarar de qué forma esta medida propuesta se diferencia del proyecto de aguas lluvias presentado durante la evaluación de impacto ambiental en el Anexo 8 de la Adenda 1. Se hace presente que en caso de tratarse de la misma medida ya evaluada, su ejecución corresponde al cumplimiento de la resolución de calificación ambiental y no puede ser considerada como una acción del presente programa de cumplimiento”.*

*“En la **Acción** en relación a la **medida (ii)**, se solicita incorporarla como una nueva acción dentro del Objetivo Específico N° 2, ya que se trata de una medida de naturaleza distinta a la anterior, sujeta a distintas metas e indicadores”.*

12° Que, asimismo, en el Resuelvo I, letras k) y l) se incorporaron las siguientes observaciones, relativas a los Anexos 5 y 6, los cuales se refieren a las medidas que forman parte de la Acción N° 3 del Objetivo Específico N° 2 del programa de cumplimiento presentado:

*“**k) En relación al Anexo 5, Plano que da cuenta de la canalización de aguas lluvias:** (i) Se debe presentar una figura con estándar de plano, es decir, que incorpore por lo menos coordenadas geográficas en Datum WGS84, escala, y leyenda, donde se incorpore simbología específica de las obras de canalización de las aguas lluvias propuestas en la medida (i) de la Acción N° 3 del Objetivo Específico N° 2”; y*

*“**l) En relación al Anexo 6, Especificaciones técnicas del muro de hormigón atirantado:** (i) Se solicita acompañar plano con referencias geográficas en Datum WGS84, que permita tener una ubicación precisa del área dónde se instalará el muro, señalando los caminos a utilizar para su construcción, así como las especificaciones técnicas, protocolos de actividades de construcción, y equipamiento a utilizar”.*

13° Que, con fecha 18 de noviembre de 2015, doña Paulina Sandoval Valdés, apoderada de Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A., presentó ante esta Superintendencia una solicitud de ampliación de plazo para la incorporación de las observaciones al programa de cumplimiento realizadas mediante Res. Exenta N° 4 / Rol D-044-2015, fundándose en la cantidad y complejidad de los antecedentes que sería necesario recabar y evaluar para incorporar las observaciones realizadas por esta Superintendencia;

14° Que, con fecha 23 de noviembre de 2015, esta Superintendencia accedió a la solicitud a que se refiere el considerando precedente, otorgando al efecto un plazo adicional de 3 días hábiles contados desde el vencimiento del plazo original, para la incorporación de las observaciones realizadas al programa de cumplimiento presentado por Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A.;

15° Que, con fecha 27 de noviembre de 2015, doña Paulina Sandoval Valdés, apoderada de Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A., presentó ante esta Superintendencia el programa de cumplimiento incorporando las observaciones indicadas;



16° Que, en esta última versión del programa de cumplimiento, las **medidas i) y ii) de la Acción N° 3 del Objetivo Específico N° 2** del programa presentado previamente, se enumeran como **Acciones N° 3 y 4 del Objetivo Específico N° 2**, respectivamente;

17° Que la **Acción N° 3 del Objetivo Específico N° 2** de la última versión del programa de cumplimiento, se plantea en los siguientes términos: *“Para evitar el riesgo que se produzcan nuevos derrames sobre la quebrada en la zona norte, en el área existente entre el Edificio 3, módulo “E” de la Etapa II y el límite con la Etapa I del Proyecto (detalle en plano 2), se canalizarán las aguas lluvias desde el punto de ingreso de la Etapa I a la Etapa II y desde la Planta de Tratamiento de Aguas Servidas, hacia abajo, con una longitud de 40 metros lineales en cañería corrugada de 500 mm. Ello según plano que se adjunta como Anexo 5”*. Junto con lo anterior, se incorpora una nueva versión del plano correspondiente al Anexo 5.

18° Que, tras analizar los antecedentes presentados por Inmobiliaria Laderas LadoMar en relación a la **Acción N° 3 del Objetivo Específico N° 2** y al **Anexo N° 5, asociado a la referida Acción**, es posible concluir que:

- a. Si bien se incorpora un mayor detalle respecto de las obras a implementar en la descripción de la acción, no se cumple con lo solicitado por esta Superintendencia respecto de acompañar como anexo las especificaciones técnicas de las obras de canalización de aguas lluvias a que se refiere la Acción. En efecto, no se especifica cómo se canalizarán las aguas lluvias desde el punto de ingreso de la Etapa I a la Etapa II y desde la Planta de tratamiento de Aguas Servidas, hacia la cañería corrugada descrita en la Acción;
- b. El plano presentado en el Anexo 5 no cumple con lo solicitado por esta Superintendencia en cuanto a incorporar la escala utilizada, ni una leyenda que especifique de forma clara la simbología utilizada, ni las obras pertenecientes al sistema de aguas lluvias a implementar. En este contexto, en el plano presentado, se observa una línea (graficada en negro), respecto de la cual no se especifica a qué tipo de obra corresponde, y que se encuentra unida a la gráfica que representa la tubería mencionada en la Acción (en el punto X=271237,089 Y=6382781,843). El plano tampoco permite diferenciar las obras que se encuentran en proceso de implementación y las que se encuentran implementadas.

19° Que la **Acción N° 4 del Objetivo Específico N° 2** de la última versión del programa de cumplimiento, se plantea en los siguientes términos: *“Para evitar el riesgo que se produzcan nuevos derrames sobre la quebrada en la zona norte, entre el módulo “E” y el límite con la Etapa I del Proyecto (detalle en Anexo 2), se construirá un muro de 150 m<sup>2</sup> para la contención del suelo de la ladera del cerro (según especificaciones técnicas adjuntas en Anexo 6)”*;

20° Que, tras analizar los antecedentes presentados por Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A. en relación a la **Acción N° 4 del Objetivo Específico N° 2** y al Anexo 6, asociado a la referida Acción, es posible concluir que:



- a. El plano acompañado en reemplazo del presentado en Anexo 6 en la primera versión del programa de cumplimiento no incorpora referencias geográficas al plano previamente presentado, según se solicitó por esta Superintendencia. En su lugar, se adjunta un plano completamente distinto -que data de enero de 2015-, en el cual el muro a que se referiría la Acción N° 4 del Objetivo Específico N° 2 aparece con una configuración distinta a la dispuesta en el plano presentado previamente. Además, en el nuevo plano, se grafican especificaciones respecto de los cortes de otros muros de contención contemplados en la obra, asociadas a la Etapa II del Proyecto, distintos de aquel a que se refiere la Acción N° 4 del Objetivo Específico N° 2;
- b. Ni el plano ni el protocolo de construcción adjuntos en el Anexo 6 cumplen con lo solicitado por esta Superintendencia en relación a indicar los caminos a utilizar para la construcción de la obra. En efecto, el plano grafica los sectores con asfalto proyectado correspondientes al "Proyecto de Pavimentación Condominio Playa Aguas Blancas Maitencillo", sin que en él se señalen claramente los caminos por donde transitarán las maquinarias descritas en el "Protocolo de Construcción del Muro de Contención" durante la construcción de la obra;
- c. En cuanto a las especificaciones técnicas del muro de contención, la información que presenta el titular en el plano presentado en lugar del Anexo 6 no es clara, toda vez que no se identifican las obras que se encuentran asociadas a la Acción descrita, presentándose antecedentes relativos a obras complementarias asociadas a la Etapa II del Proyecto, las cuales además no contienen ninguna simbología o leyenda que permita su identificación; y
- d. En cuanto al protocolo de construcción de muros de contención, el documento acompañado presenta acciones genéricas respecto al desarrollo de obras y actividades, no incorporando acciones específicas adaptadas al proyecto ni el lugar en donde se desarrollarán las obras.

21° Que, considerando lo anterior, no es posible incorporar las Acciones N° 3 y N° 4 del Objetivo Específico N° 2 en el marco del Programa de Cumplimiento, ya que la información proporcionada es imprecisa e insuficiente para acreditar la eficacia de las referidas acciones para hacerse cargo del hecho constitutivo de infracción A.2, consistente en *"Intervención en zona de protección por valor natural y paisajístico (Zona ZRI-2) del Plan Intercomunal de Valparaíso – Satélite Borde Costero Norte"*. Sin perjuicio de ello, se estima que las Acciones N° 1 y N° 2 del Objetivo Específico N° 2 cumplen con el criterio de eficacia en relación a la infracción señalada, siendo apropiadas y suficientes para asegurar el cumplimiento de la normativa infringida, y en consecuencia, el Programa de Cumplimiento en su conjunto satisface el requisito de integridad aun cuando las Acciones N° 3 y N° 4 del Objetivo Específico N° 2 no sean incorporadas en él. Asimismo, se hace presente que la no inclusión de estas acciones en el marco del presente Programa de Cumplimiento no obstan a la eventual implementación de ellas por parte del titular, en la medida en que en dicha implementación se observe plenamente la normativa ambiental y sectorial vigente aplicable;



22° Que el costo proyectado de la implementación de las acciones propuestas en el Programa de Cumplimiento -excluyendo a las Acciones N° 3 y 4 del Objetivo Específico N° 2-, asciende, conforme a la información suministrada a aproximadamente \$51.046.000 (Cincuenta y un millones cuarenta y seis mil pesos); y

23° Que, habiendo revisado los antecedentes presentados por Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A., cabe señalar que se tienen por cumplidos los requisitos legales de un programa de cumplimiento y, se cumple con los criterios de aprobación señalados en el artículo 9 del Reglamento sobre Programas de Cumplimiento, Autodenuncia y Planes de Reparación. No obstante, de conformidad a lo previamente indicado, se procederá de oficio a incorporar ciertas especificaciones a lo presentado.

#### RESUELVO:

I. **APROBAR** el programa de cumplimiento presentado por Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A.;

II. **SUSPENDER** el procedimiento administrativo sancionatorio Rol D-044-2015, el cual podrá reiniciarse en caso de incumplirse las obligaciones contraídas en el programa de cumplimiento, en virtud del artículo 42 de la LO-SMA.

III. **CORREGIR DE OFICIO** el programa de cumplimiento presentado, en los siguientes términos:

**a) En relación al Objetivo Específico N° 2, Acción N° 1:**

- a. En la columna de Acción, se elimina el párrafo siguiente: *“La delimitación del área respecto de la cual se retirarán los excedentes de excavaciones y residuos se encuentra graficada en el plano adjunto en Anexo 2”*. En consecuencia, el Anexo 2 se elimina del programa de cumplimiento y los demás anexos deberán volver a enumerarse correlativamente.

Lo anterior, en atención a que de acuerdo a la observación realizada en el Resuelvo I, letra a), (i) de la Res. Ex. N° 4 /Rol D-044-2015 *“se debe indicar que el área respecto de la cual se retirarán los excedentes de excavaciones y residuos corresponde a la Zona ZRI-2, sin restringirla al área establecida en el plano del Anexo 2, ya que dicho plano grafica de forma incorrecta la referida zona, al excluir de ellos los terrenos de playa adyacentes al proyecto, en que se ha constatado la presencia de excedentes de excavación.”* En este contexto, si bien se acompañó una versión actualizada del plano del Anexo 2, que incorpora un sector denominado *“Áreas de retiro de excedentes en Playa Aguas Blancas”* no se acompañan antecedentes que justifiquen que los derrames de excedentes de excavación del Proyecto se restringen sólo al área graficada.



**b) En relación al Objetivo Específico N° 2, Acciones N° 3 y N° 4:**

- a. Estas Acciones y sus Anexos asociados (5 y 6) se eliminan del programa de cumplimiento. En consecuencia, los demás anexos deberán volver a enumerarse correlativamente.

Lo anterior, de conformidad a lo razonado en los considerandos 17° a 21° de la presente resolución.

**c) En relación al Anexo 8, Evaluación Cumplimiento y Elaboración Programa Especies en Categoría de Conservación Proyecto Inmobiliario Costa Esmeralda:**

- a. Se elimina el párrafo de la página 3 que señala: *“La metodología de compensación indicará el método, ya sea siembra directa, plantación con especies procedentes de vivero, o trasplantes. En todos los casos se indicarán las fechas de las actividades y se georreferenciarán las áreas involucradas”*. En su lugar, se incorpora lo siguiente:

*“La metodología de compensación indicará el método a utilizar, privilegiando la mantención del pool genético de las especies existentes en el área de emplazamiento del Proyecto. En todos los casos se indicarán las fechas de las actividades y se georreferenciarán las áreas involucradas”*.

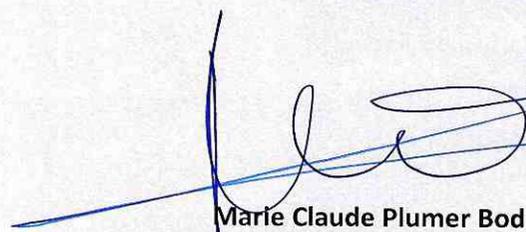
Lo anterior, considerando que la indicación de métodos indicados tales como la plantación con especies procedentes de viveros puede resultar incompatible con la mantención del pool genético de las especies vegetales existentes en el área.

**IV. REQUERIR** que Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A., presente un programa de cumplimiento refundido, que incluya las correcciones consignadas en el resuelvo precedente, en el plazo de 6 días hábiles desde la notificación del presente acto administrativo.

**V. NOTIFÍQUESE POR CARTA CERTIFICADA**, o por otro de los medios que establece el artículo 46 de la ley N° 19.880, el presente acto administrativo a don Fernando Molina Matta, apoderado de Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A., domiciliado en calle Nueva Tajamar N° 555, Piso 21, Oficina 2102, comuna de Las Condes, Región Metropolitana; y al denunciante, don Pablo Trivelli Oyarzún, domiciliado en Edificio Maclver N° 484, Oficina N° 153, comuna de Santiago, Región Metropolitana.

CUMPLIMIENTO.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y DÉSE

  
Marie Claude Plumer Bodin  
Jefa de la División de Sanción y Cumplimiento  
Superintendencia del Medio Ambiente



  
ACF/CSB

**C.C.:**

- División de Sanción y Cumplimiento, Superintendencia del Medio Ambiente.
- Fiscalía, Superintendencia del Medio Ambiente.
- División de Fiscalización, Superintendencia del Medio Ambiente.