

**RESUELVE SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE PLAZO PARA
EJECUCIÓN DE PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO
PRESENTADA POR INMOBILIARIA LADERAS LADOMAR
S.A.**

RES. EX. N° 10 / ROL N° D-044-2015

Santiago, 12 AGO 2016

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 del 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, 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. (en adelante "la Empresa" o "La Inmobiliaria") 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".

2° 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, el cual fue derivado, mediante Memorandum D.S.C. N° 528/2015, a la Jefa de la División de Sanción y Cumplimiento de la Superintendencia del Medio Ambiente, para el análisis de la propuesta formulada.

3° 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.



4° Que, con fecha 27 de noviembre de 2015, doña Paulina Sandoval Valdés, apoderada de Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A., presentó ante esta Superintendencia una nueva versión del programa de cumplimiento, incorporando las observaciones indicadas.

5° Que, con fecha 16 de diciembre de 2015, mediante Resolución Exenta N° 6 / Rol D-044-2015, esta Superintendencia aprobó el programa de cumplimiento presentado por Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A., corrigiéndolo de oficio en los términos indicados, y solicitando la presentación de un programa de cumplimiento refundido, que incluyese las correcciones realizadas. Dicha resolución fue notificada a la Empresa por carta certificada, la cual de conformidad a la información de seguimiento proporcionada por Correos de Chile para el envío N° 3072702216178, fue recibida en el Centro de Distribución Postal de Las Condes con fecha 19 de diciembre de 2015.

6° Que, con fecha 30 de diciembre de 2015, doña Paulina Sandoval Valdés, en representación de Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A., presentó el programa de cumplimiento refundido solicitado, el cual con fecha 04 de enero de 2016 fue derivado, mediante Memorandum D.S.C. N° 1/2016, a la División de Fiscalización, con el objeto de que dicha División efectuase el seguimiento y fiscalización de dicho programa.

7° Que, con fecha 16 de mayo de 2016, doña Paulina Sandoval Valdés, en representación de Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A., presentó un escrito mediante el cual se solicita la adecuación del programa de cumplimiento aprobado por esta Superintendencia, en razón de la ocurrencia de ciertos hechos y/o circunstancias, los cuales en opinión de la Empresa, tendrían como consecuencia necesaria que alguno de los supuestos y acciones contenidos en el mismo no se hayan verificado o se verificasen de una manera distinta a la aprobada.

8° Que, de conformidad a lo anterior, solicita adecuar y actualizar el programa de cumplimiento aprobado en relación a las siguientes obligaciones: (i) La remoción de excedentes de excavación y residuos existentes en la ladera de la Quebrada El Burro, incluyendo aquellos que se encuentran al interior de la zona de protección con valor natural y paisajístico (ZRI-2), bajo la cota 9 m.s.n.m., así como en el terreno de playa adyacente al Proyecto; (ii) La restauración del área intervenida en la Quebrada El Burro, incluyendo el área sobre y bajo la cota 9 m.s.n.m.; y (iii) La compensación de vegetación nativa en proporción 10:1, en relación a ejemplares muertos en categoría de conservación.

9° Que, en el marco de la solicitud planteada, esta Superintendencia consideró necesario realizar gestiones adicionales para mejorar la información disponible, de forma previa a resolver la solicitud de Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A. Es así como, mediante Resolución Exenta N° 7 / Rol D-044-2015, de 20 de mayo de 2016, se ofició a la Capitanía de Puerto de Quintero, la cual mediante C.P. QUI. Ord. N° 12.000/240, de 09 de junio de 2016, dio respuesta a las consultas realizadas por esta Superintendencia.

10° Que, adicionalmente, se estimó necesario contar con mayor información sobre las gestiones realizadas por la Empresa con el objeto de dar cumplimiento a las acciones cuyo plazo de ejecución se solicita modificar, razón por la cual, mediante



Resolución Exenta N° 8 / Rol D-044-2015, de 1 de julio de 2016, se realizó un requerimiento de información a Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A., el que fue contestado con fecha 20 de julio de 2016, agregándose antecedentes adicionales a dicha respuesta con fecha 22 de julio de 2016.

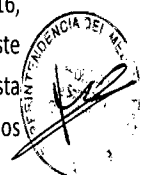
11° Que, a continuación se analizarán de forma detallada cada una de las solicitudes de modificación y adecuación realizadas por Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A., en conjunto con los antecedentes adicionales recabados, para determinar la procedencia de acoger las referidas solicitudes.

I. REMOCIÓN DE EXCEDENTES DE EXCAVACIÓN Y RESIDUOS DE LA QUEBRADA EL BURRO (ACCIÓN N° 1 DEL OBJETIVO ESPECÍFICO N° 2).

12° En relación a la primera de las obligaciones cuya adecuación se solicita –consistente en la remoción de excedentes de excavación y residuos existentes en la ladera de la Quebrada El Burro, incluyendo aquellos que se ubican en el terreno de playa adyacente al proyecto-, Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A. indicó que, al 16 de mayo de 2016, aun cuando el Titular habría ejecutado las acciones necesarias para la obtención de los permisos requeridos para hacer el retiro de los excedentes de excavaciones y residuos de la playa, la Dirección General de Territorio Marítimo y Marina Mercante (en adelante “DIRECTEMAR”) habría demorado el otorgamiento del mismo.

13° En este contexto, se indicó que, con fecha 5 de noviembre de 2015, la Inmobiliaria -por medio de un correo electrónico dirigido al Sr. Rubén Jeria Álvarez, presentó una solicitud de permiso a DIRECTEMAR para el ingreso de un camión tolva y una retroexcavadora al terreno de playa adyacente al Proyecto, para dar inicio a las labores de remoción de excedentes. Dicho organismo -según señala la Empresa- habría respondido en forma verbal, señalando que durante el periodo estival (comprendido entre el 15 de diciembre de 2015 y 15 de marzo de 2016), no se permitiría el ingreso de dichas máquinas a la zona solicitada, en razón de la gran afluencia de turistas y de los riesgos que el ingreso de maquinaria podría implicar para ellos. De conformidad a lo señalado, la Empresa argumentó que la negativa en la entrega del permiso por parte de dicha entidad gubernamental en los plazos señalados en el Programa de Cumplimiento determinó que se verificara la falta del Supuesto N° 1, del cual dependía el cumplimiento de la Acción N° 1 del Objetivo Específico N° 2, esto es, contar con los permisos que habilitan al Titular a ejecutar dicha acción, dentro de los plazos comprometidos.

14° A continuación, la Inmobiliaria señaló que terminada la temporada estival, por medio de carta de fecha 28 de marzo de 2016, habría solicitado a la Autoridad Marítima la correspondiente autorización, para ingresar máquinas y camiones tolva a la playa Aguas Blancas, destinados a realizar faenas de remoción de tierra, por un periodo de 60 días. A lo anterior, la Capitanía de Puerto de Quintero habría respondido mediante Ord. N° 12.210/159/2016, de fecha 19 de abril de 2016, requiriendo que se le acompañasen una serie de antecedentes. En este contexto, en la solicitud presentada por la Inmobiliaria con fecha 16 de mayo de 2016 ante esta Superintendencia se indicó que, a esa fecha, el titular se encontraba en el proceso de recabar los



antecedentes solicitados por la DIRECTEMAR, para el otorgamiento de la autorización que le permitiría retirar el material faltante de la Quebrada El Burro.

15° De conformidad a lo señalado, la Inmobiliaria solicitó un plazo adicional total de 12 semanas, contado desde la notificación de la resolución de la SMA que se pronuncie sobre la solicitud, o en su defecto, el que esta Superintendencia estimase pertinente atendidas las circunstancias expuestas, de manera de obtener el permiso de DIRECTEMAR para transitar por la playa Aguas Blancas y retirar los excedentes que aún se encuentran en la Quebrada El Burro. Según expone la Empresa, dicho permiso se encontraría sujeto a su vez a: (i) la obtención de un permiso de obras emitido por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Puchuncaví para la construcción de muros de contención en el área, y (ii) la autorización de la Dirección de Tránsito, Área Regulación Vial de la I. Municipalidad de Puchuncaví, para el tránsito de camiones por las calles de la localidad. Por último, se indicó que una vez obtenido el permiso por parte de DIRECTEMAR, la remoción del remanente de excedentes duraría aproximadamente 6 semanas, las que se encontrarían consideradas en el plazo adicional solicitado.

16° De forma previa a resolver la solicitud de la Inmobiliaria, se determinó la necesidad de comprobar si efectivamente se había configurado la falta del Supuesto N° 1, contemplado para dicha acción –según lo afirmado por la Empresa-, consistente en el “Permiso de la Dirección General del Territorio Marítimo y de Marina Mercante para el ingreso de vehículos a la playa, de conformidad a la Orden Ministerial N° 2/1998”, y si efectivamente existió una negativa por parte de la Autoridad Marítima a su otorgamiento. Lo anterior, toda vez que, de conformidad a lo indicado por la Inmobiliaria, dicha negativa se habría entregado sólo de forma verbal, sin acompañar evidencia alguna que permitiese a esta Superintendencia tener por acreditado lo señalado. Asimismo, se estimó necesario determinar si la Empresa realizó diligentemente las gestiones tendientes a la obtención del referido permiso.

17° En razón de lo expuesto, mediante Resolución Exenta N° 7 / Rol D-044-2015, se ofició a la Capitanía de Puerto de Quintero, a fin de que dicho organismo informara respecto de la efectividad de haberse pronunciado negativamente en relación a la solicitud realizada por la Inmobiliaria, para el ingreso de maquinaria a la zona de la playa adyacente al proyecto Costa Esmeralda, durante la temporada estival.

18° Mediante el oficio C.P. QUI. ORD. N° 12.000/240, de 09 de junio de 2016, la Capitanía de Puerto de Quintero respondió a esta Superintendencia, señalando que, con fecha 05 de noviembre de 2015, se recibió correo electrónico del Sr. Jaime Silva –representante legal de Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A.-, solicitando permiso para el ingreso de un camión tolva y retroexcavadora al sector playa adyacente al proyecto. Sin embargo, se indica que al ser contactado el Sr. Silva, con fecha 16 de noviembre, por falta de antecedentes asociados al requerimiento, éste manifestó que se elevaría una nueva solicitud. Es así como con fecha 10 de diciembre de 2015, la Capitanía de Puerto recibió un nuevo correo electrónico del Sr. Jaime Silva, adjuntando carta de fecha 9 de diciembre, mediante la cual se solicita el ingreso a playa Aguas Blancas, para realizar el retiro de tierras, en conformidad al programa de cumplimiento. En este contexto, a través de correo electrónico de fecha 15 de diciembre de 2015, se solicitó al Sr. Silva informar los datos de la maquinaria retroexcavadora, a fin de incorporarlos en la autorización correspondiente. Con fecha

20 de diciembre de 2015, el Sr. Silva se habría contactado nuevamente con la Capitanía de Puerto, indicando que existían dificultades para concretar los trabajos proyectados entre fines de diciembre y comienzos de enero de 2016, debido a problemas en la disponibilidad de maquinaria.

19° Posteriormente, y una vez terminada la temporada estival, con fecha 21 de abril de 2016, la Capitanía de Puerto señala haber constatado la presencia de una maquinaria retroexcavadora, de propiedad de la constructora "Fachada Ltda.", realizando trabajos de remoción de tierras, arrastradas hasta el mismo sector de playa. Al no contar con previa autorización otorgada por la Autoridad Marítima, se cursó citación al Sr. Felipe Paut Sánchez, Administrador de la citada constructora. En base a lo anterior, la referida constructora habría formalizado mediante carta S/N de 21 de abril de 2016, una solicitud de ingreso de maquinaria al sector 6 de Playa Aguas Blancas, a fin de proceder a realizar el retiro definitivo de tierras depositadas en la zona afectada, lo cual se autorizó mediante resoluciones C.P. QUI. ORD. N° 12.000/177 del 22 de abril y C.P. QUI. ORD. N° 12.000/194, del 10 de mayo de 2016. Con fecha 11 de mayo del año en curso, personal de la Capitanía de Puerto de Quintero constató en terreno las faenas de retiro de tierras, observando maquinarias retroexcavadoras, cinta perimetral y señalética de seguridad. Finalmente, con fecha 17 de mayo de 2016, la Capitanía de Puerto indica haber recibido -vía correo electrónico- un reporte del administrador de la constructora señalada, informando el término de las faenas de retiro de excedentes en playa, y adjuntando fotografías.

20° En relación a las restricciones para el ingreso de maquinaria en época estival al sector de la Playa, en que la Empresa fundó su solicitud, la Capitanía de Puerto de Quintero indicó que -mediante resolución CP. QUI. ORD. N° 12.210/410/VRS, de 09 de noviembre de 2015-, se otorgó un permiso temporal a la concesionaria del sector denominado "Playa Aguas Blancas sector 6" adyacente al proyecto, a contar del 15 de diciembre del 2015 y hasta el 15 de marzo de 2016, con el objeto de habilitar la playa como balneario. Lo anterior, según indica la Capitanía de Puerto, habría hecho incompatible autorizar el ingreso y tránsito de vehículos por el sector, dado el uso recreativo y turístico del sector por parte de la comunidad. Asimismo, se señaló que el ingreso y tránsito de maquinarias pesadas en el sector de playa durante el periodo estival, podría significar un riesgo para la seguridad de las personas, por lo cual la Autoridad Marítima cuenta con atribuciones para restringir por razones de seguridad este tipo de actividades, sin perjuicio de lo cual, la Capitanía de Puerto no cuenta con registros que den cuenta de un pronunciamiento verbal o escrito denegando la solicitud presentada por el Sr. Jaime Silva Guzmán.

21° En razón de lo expuesto, de forma previa a resolver la solicitud de la Inmobiliaria, se estimó necesario contar con información actualizada y fidedigna en relación al estado de avance actual del retiro de excedentes de excavación y residuos existentes en la zona afectada. Por este motivo, mediante Resolución Exenta N° 8 / Rol D-044-2015, de fecha 01 de julio de 2016, se solicitó a Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A. la siguiente información:

- a. *Estado de avance actual del retiro de los excedentes de excavaciones y residuos existentes en la ladera de la Quebrada El Burro, incluyendo aquellos que se encuentran al interior de la zona de protección con valor natural y paisajístico (ZRI-2), bajo la cota 9 m.s.n.m., así como en el terreno de playa adyacente al Proyecto. Se deberán acompañar fotografías fechadas y georreferenciadas desde el punto de captación. Asimismo, se deberán acompañar registros que acrediten los movimientos de tierra realizados con posterioridad al 16 de mayo de 2016,*



indicando la cantidad y el porcentaje de material total retirado a la fecha, y las cantidades y el porcentaje de material por retirar. Además, se deberá acreditar mediante la documentación correspondiente los avances en las gestiones realizadas para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Ord. N° 12.210/159/2016, de fecha 19 de abril de 2016 de la Capitanía de Puerto de Quintero.

- b. Copia de todas las comunicaciones sostenidas con la Capitanía de Puerto de Quintero en relación a la autorización para el ingreso de maquinaria necesaria para la remoción de tierra en la zona afectada, a las que se alude en el oficio C.P. QUI. ORD. N° 12.000/240, de 09 de junio de 2016. Deben acompañarse tanto aquellas comunicaciones de Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A. como aquellas de Fachada Ltda., en su calidad de contratista de la Inmobiliaria. Asimismo, se deberá justificar la razón por la cual se tramitaron autorizaciones de forma separada por parte de la Inmobiliaria y de su contratista.*

22° En su respuesta al requerimiento de información señalado, respecto del literal a) del Resuelvo II de la Resolución Exenta N° 8 / Rol D-044-2015, la Empresa hace presente que, con ocasión de las lluvias y los temporales de viento que habrían afectado a la región en los últimos meses, la cantidad de material a retirar de la Quebrada habría variado marginalmente, debido a la colmatación del suelo y las características de éste, que corresponden a arenisca cementada. De conformidad a una nueva cubicación del material existente en la Quebrada, la Empresa estimó que restaba por retirar un volumen correspondiente a 4.575 m³. Por otra parte, se indicó que desde el 17 de mayo de 2016 hasta la fecha de la referida respuesta, se habría continuado realizando el retiro de material de la Quebrada, por la parte superior de la misma y hacia el terreno del Proyecto, habiéndose retirado la totalidad del material existente en la zona de playa. Se agrega además que, del remanente existente en la Quebrada, calculado en 4.575 m³, la Empresa al 12 de julio de 2016 habría retirado material por una cantidad ascendente a 3.325 m³, quedando pendiente por retirar 1.250 m³ de material. De acuerdo al nivel de avance en estas acciones, y considerando una eficiencia de retiro similar a la verificada hasta la fecha de la respuesta, la Inmobiliaria señala que la completa remoción de material de la Quebrada El Burro debería haberse verificado el 5 de agosto de 2016.

23° De conformidad a lo solicitado por esta Superintendencia, la Empresa adjuntó a su presentación registros que especifican los movimientos de tierra realizados con posterioridad al 16 de mayo de 2016, los cuales serían de 3325 m³ entre el 17 de mayo y el 12 de julio de 2016. Asimismo, se adjuntan dos facturas emitidas por Manual Oscar Mondaca Vera y Rolando Mondaca Vera, respectivamente, las que dan cuenta de pagos realizados por concepto de arriendo de maquinaria y retiro de material. Posteriormente, con fecha 22 de julio de 2016, de conformidad a lo solicitado por esta Superintendencia, se remitieron fotografías en las que se muestra el área afectada y el estado de avance de las obras.

24° En cuanto al estado de avance en las gestiones realizadas para dar cumplimiento a lo indicado en el Ord. N° 12.210/159/2016, de fecha 19 de abril de 2016 de la Capitanía de Puerto de Quintero, la Empresa señala haberse desistido de efectuar dichas gestiones, por haber estimado que, de esperar la obtención de los permisos, el retiro de los excedentes habría demorado mucho. De conformidad a lo anterior, las labores de remoción, se estarían ejecutando no por la playa, sino que desde la zona superior de la Quebrada El Burro. Lo anterior, según



se indica, habría sido con el solo objeto de efectuar las tareas de la forma más rápida y eficiente posible.

25° Por otra parte, en su respuesta al literal b) del Resuelvo II de la Resolución Exenta N° 8 / Rol D-044-2015, la Empresa indica que las únicas copias con que cuenta de las comunicaciones efectuadas por su parte y por parte de Fachada Ltda. con la Capitanía de Puerto de Quintero, son aquéllas que se presentaron a la SMA en el Informe Parcial de 1 de febrero de 2016 y en la solicitud de fecha 16 de mayo de 2016, esto es: a) Correo electrónico de la Empresa, de 5 de noviembre de 2015, dirigido al Sr. Rubén Jeria Álvarez de la DIRECTEMAR; b) Carta de 28 de marzo de 2016 de la Empresa a la Autoridad Marítima; y c) Carta de 21 de abril de 2016, de Felipe Paut Sáez, en representación de Fachada Limitada –contratista de la Empresa- a DIRECTEMAR.

26° En cuanto a los motivos por los cuales se decidió tramitar autorizaciones de forma separada por parte del Titular y de la empresa contratista Fachada Ltda., se indica que ello habría obedecido a que se estimó más eficiente separar las labores -y, en consecuencia, las autorizaciones requeridas- del retiro de material de la Quebrada El Burro, de aquellas labores de retiro de material desde la playa. Es por lo anterior que Fachada Ltda. habría solicitado autorización para ingresar a la playa, con el único objeto de retirar la tierra que se habría desplazado hacia la arena, labores que se habrían ejecutado en forma completa.

27° En relación a lo indicado por la Empresa, al contrastar dicha información con lo señalado por la Capitanía de Puerto de Quintero en su C.P. QUI. ORD. N° 12.000/240, resulta evidente que -tanto en su respuesta al requerimiento de información, como en la relación de los hechos en que funda su solicitud de fecha 16 de mayo de 2016-, la Inmobiliaria omite hacer mención a una serie de comunicaciones sostenidas con la referida Capitanía de Puerto.

28° En efecto, la Capitanía de Puerto de Quintero indicó que, al ser contactado el Sr. Silva -con fecha 16 de noviembre-, por falta de antecedentes asociados a su solicitud de fecha 5 de noviembre de 2015, **éste manifestó que se elevaría una nueva solicitud**; en tanto que **-con fecha 10 de diciembre de 2015-, la Capitanía de Puerto recibió un nuevo correo electrónico del Sr. Jaime Silva, adjuntando carta de fecha 9 de diciembre, mediante la cual se solicitaba el ingreso a playa Aguas Blancas, para realizar el retiro de tierras, en conformidad al programa de cumplimiento. En este contexto, la Capitanía de Puerto agrega que, a través de correo electrónico de fecha 15 de diciembre de 2015, se solicitó al Sr. Silva informar los datos de la maquinaria retroexcavadora, a fin de incorporarlos en la autorización correspondiente, ante lo cual, con fecha 20 de diciembre de 2015, el Sr. Silva se habría contactado nuevamente con la Capitanía de Puerto, indicando que existían dificultades para concretar los trabajos proyectados entre fines de diciembre y comienzos de enero de 2016, debido a problemas en la disponibilidad de maquinaria.** Ninguna de estas comunicaciones fue informada por la Inmobiliaria en su solicitud de ampliación del plazo para la ejecución del programa de cumplimiento, ni en su respuesta al requerimiento de información realizado mediante Resolución Exenta N° 8 / Rol D-044-2015.

29° Por otra parte, consultada la Empresa por el estado de avance en las gestiones realizadas para dar cumplimiento a lo indicado en el Ord. N° 12.210/159/2016, de fecha 19 de abril de 2016 de la Capitanía de Puerto de Quintero, se señala que

se habría desistido de efectuar dichas gestiones, en razón de la demora que se habría generado en caso de esperar hasta contar con los permisos para el retiro de los excedentes.

30° Cabe hacer presente que, para resolver la solicitud de ampliación del plazo de ejecución del programa de cumplimiento de Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A., resulta de la mayor importancia considerar todas las comunicaciones establecidas entre la Empresa y la Capitanía de Puerto de Quintero, en el marco de la autorización necesaria para el ingreso de maquinaria a la playa. Lo anterior, toda vez que dichos antecedentes, permiten establecer el nivel de diligencia observado por la Inmobiliaria en las gestiones realizadas para la obtención de las autorizaciones requeridas para la oportuna ejecución de la Acción N° 1 del Objetivo Específico N° 2.

31° Es así como, si bien -de conformidad a lo señalado por la Capitanía de Puerto de Quintero-, resultó posible establecer que, efectivamente, la realización de trabajos en la época estival hubiera sido incompatible con el permiso otorgado a la concesionaria del sector denominado "Playa Aguas Blancas sector 6" para habilitar la playa como balneario, desde el 15 de diciembre de 2015 hasta el 15 de marzo de 2016, además de representar un potencial riesgo para la seguridad de las personas, la solicitud de modificación del programa de cumplimiento se presentó ante esta Superintendencia con fecha 16 de mayo de 2016, dos meses después de concluida la temporada estival, sin que hasta dicha fecha se hubiese obtenido aún la autorización correspondiente por parte de la Autoridad Marítima.

32° En este contexto, es posible observar que el retraso en la obtención de las autorizaciones se debe no sólo a los impedimentos derivados de la época estival y a la incompatibilidad de realizar las actividades requeridas con el uso como balneario del sector de playa afectado -como lo plantea la empresa en su escrito de fecha 16 de mayo de 2016 y, se confirma por la Capitanía de Puerto de Quintero en su C.P. QUI. ORD. N° 12.000/240-, sino que también a que la Empresa no perseveró en la tramitación de la solicitud realizada con fecha 5 de noviembre de 2015, ni respondió las solicitudes de antecedentes realizadas por la Capitanía de Puerto de Quintero con fechas 15 de diciembre de 2015 y 19 de abril de 2016, para el otorgamiento de la referida autorización.

33° En este punto, la Inmobiliaria indica haberse desistido de obtener la autorización de la Capitanía de Puerto de Quintero, con el solo objeto de efectuar las tareas de la forma más rápida y eficiente posible, ejecutando en cambio la remoción de los excedentes desde la zona superior de la Quebrada El Burro. Sin embargo, lo señalado resulta contradictorio con lo indicado por la misma Inmobiliaria en su solicitud de fecha 16 de mayo de 2016, en que se indica, respecto de la remoción de excedentes desde dicha zona, que *"dicho procedimiento no es el más eficiente desde el punto de vista de los tiempos involucrados en tanto debe realizarse con retroexcavadoras más pequeñas que las que se utilizarían si pudiera trabajarse desde la playa y, además debe realizarse con especial cuidado por las pendientes existentes en el área. Todo esto hace que el ritmo de trabajo sea más lento de lo estimado originalmente y que la cantidad de material retirado a la fecha llegue aproximadamente al 50% de lo existente"*.

34° Por otra parte, se indica que la tramitación de autorizaciones a DIRECTEMAR de forma separada, por parte de la Inmobiliaria y de la empresa contratista, habría obedecido a que se estimó más eficiente separar las labores de retiro del material



existente en el terreno de playa, de aquel acumulado en la Quebrada El Burro. En este contexto, cabe hacer presente que, de acuerdo a los antecedentes disponibles, la contratista Fachada Ltda. solicitó autorización para el ingreso de maquinaria a la playa con fecha 21 de abril de 2016, la cual le fue otorgada con fecha 10 de mayo de 2016 por la Autoridad Marítima, realizando las obras correspondientes al retiro del material derramado en el terreno de playa, y dando cuenta de ello a la Capitanía de Puerto de Quintero con fecha 17 de mayo de 2016. Sin embargo, la Inmobiliaria no obtuvo la autorización requerida por parte de la Autoridad Marítima, debiéndose ello a una decisión voluntaria, en orden a no perseverar en la tramitación de las solicitudes presentadas, optando en cambio por un método de retiro del material derramado en la Quebrada El Burro que, según la misma Empresa señaló en su presentación de 16 de mayo de 2016, sería menos eficiente desde el punto de vista de los tiempos involucrados.

35° Por último, debe considerarse que dentro de los supuestos establecidos para la Acción N° 1 del Objetivo Específico N° 2 del Programa de Cumplimiento, se establece que *“En ningún caso la ampliación de plazo que se solicite superará en total los 6 meses contados desde la notificación de la aprobación del PdC”*. De acuerdo a lo anterior, el plazo máximo para el cumplimiento total de la referida acción, en el caso de haberse estimado procedente dar lugar a la ampliación del plazo para la ejecución de la acción, habría sido hasta el 23 de junio de 2016. Sin embargo, consta en los antecedentes presentados que, al 22 de julio de 2016, aún no se había terminado de retirar los excedentes de excavación presentes en la Quebrada, estimándose que sólo al 5 de agosto se concluirían dichos trabajos.

36° De conformidad a todo lo expuesto, es posible concluir que la Empresa no fue diligente en la realización de las gestiones requeridas para obtener la autorización por parte de la Autoridad Marítima para el ingreso de maquinaria a la playa, gestión necesaria para dar cumplimiento oportunamente a lo comprometido. Tampoco se acreditó la existencia de una negativa de la Autoridad Marítima al otorgamiento del referido permiso, lo cual determina que no se haya configurado el Supuesto establecido para la Acción N° 1 del Objetivo Específico N° 2 del Programa de Cumplimiento. Lo anterior, sumado a la decisión de la Inmobiliaria de no perseverar en la tramitación de la autorización de la Autoridad Marítima para el ingreso de maquinaria a la playa, y de realizar el retiro de los excedentes de excavación desde la zona superior de la Quebrada El Burro, mediante un procedimiento que -como la misma Empresa indicó en su escrito de fecha 16 de mayo de 2016-, es mucho menos eficiente para los fines indicados, determina que no exista ninguna base que permita a esta Superintendencia acceder a lo solicitado, procediendo en consecuencia el rechazo a la solicitud de ampliación del plazo de ejecución de la Acción N° 1 del Objetivo Específico N° 2 del Programa de Cumplimiento.

II. **RESTAURACIÓN DEL ÁREA INTERVENIDA EN LA QUEBRADA EL BURRO, INCLUYENDO EL ÁREA SOBRE Y BAJO LA COTA 9 MSNM (ACCIÓN N° 2 DEL OBJETIVO ESPECÍFICO N° 2).**

37° La segunda obligación que se solicitó modificar corresponde a la restauración del área intervenida en la Quebrada El Burro, incluyendo el área sobre y bajo la cota 9 m.s.n.m. Al respecto, se indicó que habida cuenta que a la fecha no había sido posible



retirar la totalidad de los excedentes de la Quebrada El Burro, habría sido materialmente imposible dar inicio a la ejecución de la restauración del área en comento, al suponer ello necesariamente que ésta se encontrase libre de todo excedente, a lo cual se sumaría la recomendación del especialista en vegetación de no ejecutar las plantaciones durante la temporada estival del año 2016, debido a las altas temperaturas, y a las probabilidades de perder lo plantado.

38° En atención a lo expuesto, la Inmobiliaria solicitó modificar el plazo de ejecución aprobado en el programa de cumplimiento –de 7 semanas entre enero y marzo de 2016-, en el sentido de señalar que para la revegetación éste sea de 7 semanas, contadas desde el 1 de septiembre de 2017, de forma de garantizar el prendimiento de la revegetación.

39° En este contexto, teniendo en cuenta que la ejecución de la Acción N° 2 necesariamente suponía la ejecución previa de la Acción N° 1 del Objetivo Específico N° 1 para su realización –al implicar la restauración del área que habría estado ocupada por los excedentes de excavación cuya remoción contempla la Acción N° 1-, y que la solicitud de ampliación de plazo para la ejecución de la Acción N° 1 fue rechazada, consecuentemente, corresponde rechazar de igual manera la solicitud de ampliación de plazo para la ejecución de la Acción N° 2 del Objetivo Específico N° 1 del programa de cumplimiento.

III. COMPENSACIÓN DE ESPECIES EN CATEGORÍA DE CONSERVACIÓN (ACCIÓN N° 2 DEL OBJETIVO ESPECÍFICO N° 5)

40° Por último, en relación a la tercera obligación cuyo plazo se solicitó adecuar –consistente en la compensación de especies en categoría de conservación-, se indicó que de conformidad al presupuesto para la “Implementación del Programa de Compensación Proyecto Inmobiliario Costa Esmeralda”, elaborado por la consultora ambiental AGEA: *“(…) dadas las altas temperaturas que se presentan en el mes de febrero no es apropiado ejecutar la plantación en este mes, por cuanto existe una alta probabilidad de que haya poca sobrevivencia de los ejemplares plantados. Lo más adecuado sería realizar estas actividades a inicios de primavera (fines de agosto a septiembre) debido a que los esquejes, una vez cortados y plantados, aún le quedarán al menos 5 meses de desarrollo de raíces y crecimiento de la parte aérea. Con ello se asegura una alta sobrevivencia y el desarrollo de ejemplares sanos y vigorosos”.*

41° Considerando lo anterior, y de acuerdo al presupuesto elaborado por el Contratista, la Empresa informó que –durante el mes de febrero de 2016- se construyeron sombreaderos, esto es, una instalación destinada al acopio y secado de los esquejes de *Trichocereus litoralis* antes de su plantación. Conjuntamente con la construcción de los sombreaderos, el Contratista para efectos de prueba habría llevado a cabo una plantación reducida de *Puya chilensis*, en una superficie de 25 m² aproximadamente, con el objeto de corroborar empíricamente el diagnóstico, así como las probabilidades de prendimiento si las especies se plantaban durante febrero de 2016. Dicha plantación no habría logrado alcanzar el porcentaje de prendimiento mínimo que, de acuerdo al Programa, era necesario para considerar la ejecución del Programa de compensación como “exitosa” (75%), perdiéndose todas las especies plantadas.



42° En consideración a lo anterior, la Empresa solicitó a esta Superintendencia la modificación del plazo establecido en el programa de cumplimiento aprobado -de 7 semanas, entre diciembre de 2015 y febrero de 2016-, por un plazo de 7 semanas, entre los meses de septiembre y diciembre de 2016, con la finalidad de asegurar el prendimiento de la plantación.

43° En este contexto, de forma previa a resolver la solicitud de la Inmobiliaria, esta Superintendencia estimó necesario contar con mayores antecedentes que permitiesen constatar la efectividad de lo señalado, específicamente en cuanto a las gestiones realizadas para dar cumplimiento oportuno a la Acción del programa de cumplimiento cuyo plazo de ejecución se solicita modificar, y en cuanto a la efectividad de haberse realizado las acciones indicadas por la Empresa, esto es: la plantación de prueba de *Puya chilensis* durante febrero de 2016, con los resultados señalados; y la construcción de sombreaderos destinados al acopio y secado de los esquejes de *Trichocereus litoralis*. En razón de lo anterior, mediante Resolución Exenta N° 8 / Rol D-044-2015, se requirió a Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A. la siguiente información:

- c. *Estado de avance actual de la implementación de la Acción N° 2 del Objetivo Específico N° 5, indicando todas aquellas gestiones que hayan sido realizadas a la fecha y acompañando registros que las acrediten de forma fehaciente. Para lo anterior, se deberá entregar un informe realizado y firmado por profesional especialista, que contenga la metodología utilizada para ejecutar dichas acciones, incluyendo fotografías fechadas y georreferenciadas desde el punto de captación, así como cualquier otro medio que permita verificar las acciones ejecutadas.*
- d. *Informe en que se expongan de manera fundada las conclusiones a que arriba la consultora ambiental AGEA, en presupuesto de febrero de 2016, en relación a la época recomendada para efectuar las plantaciones compensatorias comprometidas, y que justifique los cambios realizados en relación al cronograma propuesto por la misma consultora en el Anexo 6 del Programa de Cumplimiento "Evaluación Cumplimiento y Elaboración Programa Especies en Categoría de Conservación Proyecto Inmobiliario Costa Esmeralda", en donde se indica que la actividad de plantación se ejecutaría entre diciembre 2015 y febrero de 2016. El referido informe deberá contener especial énfasis en la justificación de la época de plantación sugerida respecto de la especie *Trichocereus litoralis*, en relación a la cual no se habrían realizado plantaciones de prueba como se señala haber hecho con la *Puya chilensis*. Dicho informe deberá ser firmado por el especialista a cargo.*
- e. *Informe del especialista a cargo de la ejecución de la plantación de prueba de *Puya chilensis*, que dé cuenta del desarrollo de dicha actividad, incluyendo comprobantes de la compra de los ejemplares de *Puya chilensis*, indicando la fecha y lugar en que se realizó dicha plantación, la metodología utilizada y las acciones específicas realizadas para procurar su prendimiento, de acuerdo a la estación del año comprometida, así como los resultados de dicha plantación. Dicho informe deberá ser firmado por el referido especialista y acompañar todos los registros que se encuentren disponibles de las referidas actividades. Por otra parte, en relación a la producción de plantas de *Trichocereus litoralis*, mediante esquejes, señalada en el presupuesto acompañado, se deberán adjuntar fotografías fechadas y georreferenciadas desde el punto de captación del sombreadero para acopio y secado de esquejes.*



44° En su respuesta al literal c) del Resuelvo II de la Resolución Exenta N° 8 / Rol D-044-2015, la Empresa acompañó un informe, fechado en julio de 2016, preparado por el Sr. Carlos Schulze del Canto, de profesión Ingeniero Forestal, donde se indica el estado de avance de la compensación de vegetación nativa, y la metodología utilizada durante la ejecución de dichas acciones. En el referido informe, se acompaña un nuevo cronograma de trabajo, de cuya revisión se puede desprender que, a la fecha de la solicitud de ampliación del plazo del PdC, realizada el 16 de mayo de 2016, no se habrían realizado las actividades necesarias para dar cumplimiento a la actividad de ejecución del programa de compensación, contemplada en la Acción N° 2 del Objetivo Especifico N° 5 del programa de cumplimiento, cuya modificación se solicita.

45° En efecto, de conformidad al nuevo cronograma propuesto, las primeras actividades realizadas corresponden a la preparación del vivero, la compra de plantas, y la reproducción y generación de plantas, las que sólo se habrían ejecutado en junio del presente año, una vez expirado el plazo para la ejecución de las acciones contempladas en el programa de cumplimiento de Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A. Además, no se acompañan registros fehacientes que den cuenta de la ejecución de estas actividades, toda vez que si bien el informe incluye algunas fotos, que supuestamente corresponderían a ejemplares de quisco costero y de puya, comprados para ser utilizados en el contexto del programa de cumplimiento, no se proporciona mayor información respecto de la fecha ni la georreferencia de dichas fotografías, así como tampoco se adjuntan comprobantes de haberse realizado las referidas compras.

46° En cuanto a la respuesta al literal d) del Resuelvo II de la Resolución Exenta N° 8 / Rol D-044-2015, la Inmobiliaria indica que se ha contratado un nuevo especialista para el desarrollo de las acciones relativas a la revegetación de la Quebrada el Burro y la realización de la compensación de vegetación en categorías de conservación, el ingeniero forestal Sr. Carlos Schulze del Canto, cuyo currículum vitae se adjunta.

47° Respecto a las dificultades para realizar las plantaciones compensatorias en época estival, la Empresa indica que ello se debe a que las cactáceas en la zona central de Chile, regularmente presentan su mayor crecimiento anual en el verano, dado que en ese período hay mayor disponibilidad de sol y suficiente agua disponible, esto último, principalmente por las neblinas costeras, agregando que cuando se pretende reproducir de manera vegetativa una especie como *Trichocereus litoralis* es recomendable no sacar el material genético a reproducir en los momentos en que está creciendo a su mayor tasa, dado que el estrés generado en ese momento, repercute en que el porcentaje de prendimiento de los esquejes sea de los más bajos del año.

48° En relación a lo solicitado en el literal e) del Resuelvo II de la Resolución Exenta N° 8 / Rol D-044-2015, la Empresa indica que la plantación de prueba de *Puya chilensis*, se llevó a cabo "de forma bastante sencilla" y que a la fecha no habría sido posible recabar la información solicitada en razón de los plazos otorgados para ello. En este punto, cabe hacer presente que si la Empresa pretendía utilizar la plantación de prueba de *Puya chilensis* como un argumento para solicitar la ampliación del plazo de ejecución de la Acción N° 2 del Objetivo Especifico N° 5 del Programa de Cumplimiento aprobado, era necesario que se generaran y conservaran los registros necesarios para acreditar la realización de la referida acción, de manera que el plazo otorgado no debería haber sido impedimento para cumplir con el requerimiento de

información realizado por esta Superintendencia. Además, la mayor parte de la información solicitada correspondía a registros que no requerían de mayor elaboración, y que debían estar en poder de la Empresa, en caso de haber efectivamente ejecutado la plantación de prueba señalada. Por otra parte, la Inmobiliaria sólo hace referencia a la imposibilidad de recabar la información solicitada en virtud del plazo otorgado para ello, pero no se indica que impedimento específico habría tenido para entregar la información, la duración de tal impedimento, ni la oportunidad en que podría haber reunido la información solicitada. Tampoco se acompañan las fotografías -fechadas y georreferenciadas desde el punto de captación- del sombreadero para acopio y secado de esquejes de *Trichocereus litoralis* solicitadas, ni se justifica por qué no se acompañan.

49° En atención a lo señalado, se estima que la Empresa no ha proporcionado antecedentes suficientes, que justifiquen acceder a la modificación del plazo de ejecución de la Acción N° 2 del Objetivo Específico N° 5 del programa de cumplimiento, según lo solicitado por la Inmobiliaria. Lo anterior, toda vez que no se acreditó de manera suficiente la realización de gestiones para dar cumplimiento de forma oportuna a la acción, ni los motivos que habrían generado la necesidad de contar con un mayor plazo para la ejecución de esta acción, respondiéndose de manera insuficiente el requerimiento de información realizado por esta Superintendencia.

IV. CRONOGRAMA PROPUESTO PARA LAS ACCIONES CUYA MODIFICACIÓN SE SOLICITA

50° Por último, se estima necesario hacer presente que mediante la Resolución Exenta N° 8 / Rol D-044-2015 se solicitó a Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A. adjuntar el cronograma propuesto, para la ejecución de las Acciones del Programa de Cumplimiento cuyo plazo se solicitó adecuar, acreditando y justificando los plazos contenidos en el referido cronograma. Ante esta solicitud, la Inmobiliaria propuso nuevos plazos para la ejecución de las acciones faltantes del programa de cumplimiento, más acotados que aquellos propuestos en la solicitud de fecha 16 de mayo de 2016.

51° Al respecto, se hace presente que la referida información se solicitó para el evento en que se considerara procedente acoger la solicitud de ampliación de plazo solicitada por la Empresa, con el objeto de determinar la extensión de la ampliación de plazo que correspondiese otorgar. Sin embargo, considerando que de conformidad a los antecedentes proporcionados por la Empresa se estima improcedente conceder las ampliaciones de plazos solicitadas respecto de las Acciones N° 1 y N° 2 del Objetivo Específico N° 2 y la Acción N° 2 del Objetivo Específico N° 5, resulta inoficioso pronunciarse respecto de los plazos propuestos por la Inmobiliaria, para el caso de acogerse las solicitudes de ampliación de plazo realizadas.



RESUELVO:

I. **RECHAZAR LA SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE PLAZO** solicitada para la ejecución del programa de cumplimiento, de conformidad a los fundamentos señalados en la presente resolución.



II. **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 doña Paulina Sandoval Valdés, apoderada de Inmobiliaria Laderas LadoMar S.A., domiciliada 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 MacIver N° 484, Oficina N° 153, comuna de Santiago, Región Metropolitana.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y DÉSE CUMPLIMIENTO.



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


R.F./C.S.
C.C.:V

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