

Informe Actualización Inmobiliaria N° 4.598.

LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LOS RIESGOS INMOBILIARIOS.

Las enseñanzas que nos dejan los casos de Inmobiliaria Fundamenta en Eco Plaza Egaña y de Inmobiliaria Universa en Hijuelas, Quilín, Ñuñoa Sur e Iquique en zonas con densidad libre, tanto en el marco de Basilea 3 como la nueva ley de delitos económicos y ambientales¹.

Sumario: 1. Contexto general del rubro inmobiliario y bancario: la crisis de incerteza que alegamos quienes construimos. 2. Evolución y consecuencias que hemos provocado con nuestro discurso en la sociedad y en todos los Poderes del Estado: Efecto Nokia, los cambios de paradigma en la construcción que no hemos visto llegar. 3. Las normas de Basilea 3 y su concreción en Chile a través de la NCG 461 de la CMF. La Ley de Cambio Climático y la nueva Ley de Delitos Económicos y Ambientales. 4. Caso proyecto Ecoplaza de Inmobiliaria Fundamenta. 5. Caso proyecto Hijuelas, Quilín de Inmobiliaria Universa. 6. Casos de Ñuñoa Sur y Casos de Iquique en zonas de densidad libre. 7. Ejemplos de buenas praxis de propietarios, gerentes, arquitectos, Itos, constructores, bancos, Family Office, abogados, revisores independientes de arquitectura; con casos concretos y nombres. 8. Conclusiones / Sugerencias².

¹ Comencé a redactar este informe, para un conversatorio que di el 4 de noviembre del 2022 con un grupo de abogadas de algunos bancos de la plaza, quienes por iniciativa propia se han organizado para reforzar su labor diaria, en donde se redactan informes y contratos para materializar los grandes financiamientos que son solicitados a la banca nacional, intercambiando una vez al mes ideas con otros exponentes de temas que está vinculado a su labor, como es el caso de la actividad inmobiliaria. Estuvieron presente en dicho conversatorio las abogadas Claudia Álvarez Rojas, Paz Lamas, Alexandra Cuevas, María Alejandra Hernández, Joanna Weinstein, María Cecilia Jiménez, Marcela Crempiem, María Francisca Estrougo y Paluska Solar Pleguezuelos. A ellas dedico este trabajo, de mi exclusiva responsabilidad en cuanto a las ideas acá expuestas y que no las representan necesariamente. La existencia de grupos de personas serias y estudiosas, como estas abogadas, hacen posible un mundo mejor, puesto que de su estudio nacen proyectos sostenibles y transparentes, acordes al derecho inmobiliario, ambiental y bancario. Felicitaciones a ellas y a sus jefes por apoyarlas.

² El autor es abogado, magíster en Derecho PUCV, Máster en Gestión Inmobiliaria ESE-Universidad de los Andes, socio a cargo del grupo Inmobiliario en Andreucci y Torrejón Abogados, han asesorado 1005 proyectos de todo tipo, los 1005 concluidos y recepcionados, y durante la presente semana dos edificios en Santiago y cuatro en regiones han pedido su recepción municipal (1005+6).

Santiago, 27 de Julio del 2023.

1. Contexto general del rubro inmobiliario y bancario: la crisis de incerteza que alegamos quienes construimos.

En Europa, Canadá y EE.UU en sedes universitarias y empresariales, se denomina “*incerteza normativa*” aquella situación existente en un país cuando las leyes son confusas, contradictorias o bien no invitan a invertir. Es un concepto que nació dentro del rubro energético y hoy es usado de manera interesante en el contexto de los proyectos de inversión en energías renovables.

En Chile, en cambio, se habla de “*incerteza jurídica*” cada vez que el Pleno de la Corte Suprema, alguna Sala de esta, la Tercera Sala, o bien los Tribunales Ambientales, dictan una sentencia que a una empresa o grupo de empresas no le es favorable, por ejemplo casos Isapres, Guetos verticales, Punta Piqueros, Puerto Puertecillo, etc.

Decir que no existe certeza jurídica, es similar a decir que no existe Estado de Derecho, postura muy mayoritaria en el rubro inmobiliario desde el año 2010 en adelante.

Siempre he publicado mis informes en derecho y así como los casi 4.600 informes de actualización normativa que hemos redactado en 25 años, que en su mayoría constan en LinkedIn, sosteniendo que el Poder Judicial en su totalidad, y la Contraloría bajo los dos últimos Contralores Generales, son los pilares de nuestra institucionalidad, y que los resultados en los pleitos y conflictos administrativos son por errores nuestros (inmobiliarias y abogados) y no por arbitrariedades de quienes nos juzgan.

He sostenido, que nosotros estamos dañando el Estado de Derecho y severamente, al aseverar que no existe certeza jurídica, atacamos las instituciones y la honra de los servidores públicos. Es una forma distinta de lesionar, pero un ataque al fin, como aquellos otros actos vandálicos acontecidos desde el 18 de octubre de 2019.

En los últimos meses, hemos comenzado a criticar a la Banca por no financiar nuestros proyectos constructivos, sin comprender que nuestras reclamaciones públicas que no existe “certeza jurídica” en el país, en parte la causa de tal situación. Un ejemplo, en la propia Cámara Chilena de la Construcción, los socios tienen una Comisión denominada de igual forma, y si no existiese certeza jurídica, malamente un Banco puede arriesgarse en financiar un proyecto constructivo en un sistema tan legal e irregular ¿Por qué lo debieran hacer? En todo el mundo inmobiliario, no existió nadie como gremios, academia o asesores de cualquier profesión que hasta hoy – salvo un único Estudio Jurídico – esté publicando y explicando acerca de la NCG N° 461 y su impacto en la Construcción, norma que es la principal preocupación de los Bancos desde hace dos años, pero que todos en la Construcción ignoran.

Lo más lamentable de esta situación, es que la mayor parte de las empresas del rubro y sus profesionales hacen su trabajo de manera buena y eficiente, y es en

proyectos de envergadura o en zonas de protección en donde habitualmente se cometen errores que se judicializan. Son ellos los que llaman más la atención de la opinión pública y el gremio sale en defensa de proyectos concretos y se crea la opinión que todos los proyectos son iguales, cuando no es así.

2. Evolución y consecuencias que hemos provocado con nuestro discurso en la sociedad y en todos los poderes del Estado: Efecto Nokia, los cambios de paradigma en la construcción que no hemos visto llegar.

Existe una clara diferencia en la valorización social del mundo de la construcción por la comunidad nacional desde el terremoto del 27 de febrero del año 2010. Desde ese momento comenzó un declive en el prestigio e influencia del rubro, a pesar de ser el gremio que año a año destina más recursos y más gestiones de lobby según todos los reportajes publicados anualmente acerca de las reuniones solicitadas por la plataforma de ley del lobby. No existe ley o reglamento en Chile que se discuta, sin que participen distintos gremios del mundo de la construcción.

En trazos generales, es posible señalar la evolución que ha experimentado el influjo y valorización del mundo de la construcción ante la comunidad nacional, de la siguiente forma:

i. Terremoto del 2010. A menos de una semana de sucedido el sismo, la CChC repartió un primer informe legal entre los socios, que sostenía - muy desafortunadamente - “que las personas deberían acostumbrarse a vivir en edificios desaplomados, pero que siendo un caso fortuito o fuerza mayor no debía responderse de los daños”. Fue tal la presión de la mayoría de los socios que no les parecía correcta la interpretación legal, que se emitió un segundo informe jurídico por otro estudio, menos radical, pero en la misma línea. Las críticas de los socios aumentaron y el tercer informe – de una tercera oficina – indicó que de no haber transcurrido aún los 5 años desde la recepción municipal debía responderse de los perjuicios.

Dos efectos perjudiciales trajo al rubro inmobiliario, las posturas iniciales de los informes legales referidos precedentemente:

a. Por un lado, en agosto del 2010 se modificó por una moción de 5 senadores - transversales políticamente – el art. 18 de la LGUC, aumentándose a 10 años la responsabilidad por todo daño o perjuicio, y se agregó que debe siempre responderse del daño moral. El daño moral es el sufrimiento, y es siempre el concepto más alto en las indemnizaciones judiciales. En otras actividades el daño moral hay que probarlo, y es de suyo difícil lograr acreditar su existencia. Acá nuestros informes negatorios de la responsabilidad, provocaron un cambio legal y desde agosto del 2010 no debe probarse y desde pocos días más será altísimo el riesgo, pues no será limitado al comprador de una vivienda, sino que aplicable a todo aquel que sufra daño ambiental o riesgo.

En efecto, como próximamente será publicada la ley de Delitos Económicos y Ambientales, que incluye los delitos de peligro (nuestra actividad), si cae un objeto a una casa vecina, un tensor atraviesa un inmueble vecino, si hacemos vibrar las propiedades aledañas mientras estamos hincando, etc., estamos causando un daño

ambiental o un daño al medio humano. ¿Cuánto será la indemnización que la constructora deba pagar por ese daño moral en el delito de peligro? ¿Cuánto es el daño reputacional del Banco que financia esa obra? Además, ahora será delito, sancionable con cárcel.

b. El segundo efecto, comenzó una espiral ascendente de sentencias judiciales muy adversas, toda vez que el año 2010 fue el año que comenzamos a dañar la imagen del rubro ante las Instituciones del país, y la muestra está en el aumento que año tras año se observan en sentencias y dictámenes en contra de las empresas inmobiliarias y constructoras. De cada diez juicios o reclamaciones contra proyectos inmobiliarios, se pierden ocho, se ganan dos y esto último se logra habitualmente luego de un importante costo financiero por paralizaciones de obras.

ii. Los Guetos Verticales.

Dicho en simple, la OGUC dispone que a falta de plano regulador comunal debe aplicarse el instrumento de planificación territorial superior existente, en este caso el PRMRM, y quien aprueba el permiso de edificación en ese evento es el Seremi Minvu y no la DOM, así de simple. Segundo tema, frente a vialidades que tengan menos de 11 metros de ancho, no podrán construirse edificaciones de más de 4 pisos, también lo dice de manera clara la OGUC.

La Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, la Asociación de Oficinas de Arquitectura y Abraham Senerman junto a todo su equipo, advirtieron desde el primer momento que era una interpretación abusiva y errónea de la norma, los permisos de torres con frente de calles de 10 o 11 metros aprobados por la DOM de Estación Central no existiendo plano regulador en la comuna y aplicando el PRC de Santiago.

El gremio ha presentado más de 25 reclamos de ilegalidad ante la Corte de Apelaciones, 25 apelaciones a la Corte Suprema, 25 recursos de protección y sus apelaciones a la Corte Suprema, otras tantas peticiones a la Contraloría General y recursos al Tribunal Constitucional. En resumen, se han ejercido algo más de 200 acciones judiciales, cero ganadas y todas perdidas. Trece años después sostenemos que “no hay certeza jurídica”, y de hecho existe una Comisión en la CChC denominada “Certeza Jurídica”. A ocho años del problema, aún no entendemos cuál fue nuestro error y los enormes riesgos reputacionales pagados por todo el rubro.

Si un médico tiene 200 pacientes y fallecen los 200 pacientes, o un ingeniero diseña 200 puentes y se caen los 200 puentes, a esos profesionales nadie vuelve a seguir sus consejos, ¿Cuánto más debe pasar para dejar de hablar de falta de certeza jurídica y dejar de culpar a la Tercera Sala de la Corte Suprema, a la Contraloría General y – ahora - los Tribunales Ambientales?. Un ejemplo, las Isapres perdieron app. 2 millones de recursos de protección desde el año 2010 en adelante y no aprendieron. ¿Cuál será el guarismo en nuestro rubro para cambiar de discurso y profesionalizarse?

iii. Santiago versus Regiones al año 2017.

En regiones del país la imagen de la actividad constructiva es peor que en la capital, en parte por no ser un proceso tan intenso como aconteció en Santiago,

pero en cada región se han afectado zonas naturales o arqueológicas de valor muy sentidas por la comunidad. Si se cotejan la cantidad de pleitos, podrá comprobarse que en Santiago existen menos litigios contra construcciones, es en las regiones donde proliferan los juicios contra los proyectos inmobiliarios, y en cada región existen juicios que son simbólicos para los locales en contra de proyectos inmobiliarios.

La Corte de Apelaciones de Santiago para el año 2017, en general ya no admite los recursos de protección en contra de proyectos inmobiliarios y tiene la jurisprudencia muy mayoritaria que procede el reclamo de ilegalidad o el procedimiento de la LGUC. Eso explica la razón de que los juicios contra proyectos en Santiago sean más lentos, pues en todas las regiones del país las Cortes de Apelaciones aún no adoptan la postura que lleva años sosteniendo, correctamente, la Corte de Santiago. Aquello trae aparejada otra consecuencia ya indicada, en regiones se litiga más contra proyectos inmobiliarios, es más riesgoso hacer un proyecto en cualquier región, pues existen más organizaciones comunitarias anti construcciones que en toda la Región Metropolitana, y sucede que las personas en regiones frente a los proyectos se comportan de diferente manera que en Santiago, por eso en regiones los resultados son aún más adversos contra las inmobiliarias, hecho que los Bancos no han diferenciado aún en su matriz de riesgo.

iv. Punta Puertecillo – VI Región.

El 25 de noviembre del 2022, en la causa rol 14.568-2061 se dictó la sentencia de reemplazo en el recurso de casación en el fondo, en contra del proyecto inmobiliario Punta Puertecillo.

Este juicio implica un aumento en las sanciones que la Corte Suprema aplica en contra de un proyecto inmobiliario. Contexto: por primera vez, y sin que le sea solicitado, ordena a la Superintendencia de Medio Ambiente que investigue a los compradores de la inmobiliaria, y de estar dentro de los plazos, aplique las multas correspondientes (las multas son en UTA), esto es relevante, pues hoy ya existe la Ley de Cambio Climático, fue ratificado el Acuerdo de Escazú y en días será publicada la ley de Delitos Económicos, que permitirá perseguir criminalmente a los Bancos y financistas del proyecto que esté afectando al medio ambiente o medio humano. Aplicó la multa más alta que hasta ese momento se había emitido a un proyecto (\$5 mil millones), dispuso una medida precautoria de prohibición de vender los terrenos hasta no haberse obtenido previamente un Estudio de Impacto Ambiental.

Contra la sentencia de reemplazo, la defensa jurídica dedujo recurso de nulidad en lo principal, lo cual produjo gran sorpresa en el mundo jurídico.

Para quienes no son abogados y leen este informe: a nosotros nos expulsarían, no de la carrera, sino que de la Universidad, si decimos en un examen que contra una sentencia de reemplazo que falla un recurso de casación en el fondo procede un recurso de nulidad. Es como que un arquitecto ingrese un expediente de un permiso de edificación de un terreno ubicado en Augusto Leguía esquina Isidora Goyenechea, Las Condes, y lo hace en la DOM de Quilicura, lo despiden de la Oficina de Arquitectura, o que un ejecutivo de un Banco curse un crédito a una sociedad disuelta tres años antes. ¿Qué habrán pensado los Ministros de la E. Corte Suprema del incidente de nulidad?

El ejemplo de la sentencia comentada, ya en enero del 2023, ha sido emulada por otras Cortes de Apelaciones, la de Santiago en la invalidación de los arts. del PRC de Ñuñoa el 13 de enero del 2023 o por el Segundo Tribunal Ambiental. El listado de las enormes infracciones ambientales acreditadas, aparecen una a una señaladas en la sentencia de reemplazo.

Semanas después, distintos grupos de abogados sostuvieron públicamente que la Corte Suprema no debiera contar con la facultad de conocer recursos en materias ambientales, pues no son especialistas en la materia, a pesar de la gravedad de los hechos acá narrados. Vale la pena leer la sentencia causa rol 14.568-2061 Corte Suprema, quienes han participado en estos juicios y en tales declaraciones además han perdido bullados juicios inmobiliarios a lo largo de este año muy publicitados por la prensa que aún no llegan a la Corte Suprema.

v. Existencia de una gran masa crítica al 2023, en áreas restrictivas a las actividades contaminantes.

Existen varios miles de Doctores y Máster en Derecho, en Ingeniería y en Arquitectura, ambientales, en sostenibilidad, recursos naturales, o expertos en relacionamientos comunitarios. A su vez, ya la Contraloría General de la República ha tenido saltos cualitativos con sus dos últimos Contralores (Sres. Mendoza y Bermúdez) que la han transformado de una opaca oficina tramitadora de decretos en una de las mejores reparticiones de la Administración del Estado.

Los Tribunales Ambientales se han consolidado, están en pleno funcionamiento, con sus respectivos departamentos de Estudios con abogados sólidamente formados; la Superintendencia de Medio Ambiente desde el año 2022 ha tenido un gran impulso y actividad; el Servicio de Evaluación Ambiental está generando una gran cantidad de material, guías de evaluación, inspiradas en el Acuerdo de Escazú y en la ley de Cambio Climático.

Desde el año 2006 en adelante, la Presidencia de la República y el Poder Legislativo han estado en crisis y conflictos severos, pérdida de prestigio, representatividad, ataques recíprocos y pérdida de iniciativa en las políticas públicas a mediano plazo. En cambio, la Corte Suprema ha liderado una reforma sustancial de la judicatura: se actualizó la formación de los jueces y ministros; aumentó la transparencia de los intereses y conflictos de los jueces y ministros; se ha elevado el estándar de ingreso a la Academia Judicial, han aumentado las postulaciones. A pesar de las críticas del sector empresarial contra los fallos adversos, la Corte Suprema ha mantenido su rumbo, así como las Cortes de Apelaciones y los Tribunales Ambientales, en cuanto a buscar el sentido de la ley más que el tenor literal. Es el más robusto poder de los 3 del Estado, tan es así que incluso el fallido proceso constitucional del año 2022 poco lo reformaba, incluso aquellos convencionales concluyeron que funcionaba bien el Poder Judicial liderado por la Corte Suprema.

Es en ese contexto, que el mundo de la construcción levanta su letanía semanal de la falta de certeza jurídica, creando por ende un abismo enorme entre miles de profesionales que están en el servicio público, altamente preparados, bien formados, y muy motivados, y nosotros. El resultado, es evidente, 8 de cada 10 pleitos se pierden por las inmobiliarias, pero lo curioso que existe una gran masa de empresas que hacen un trabajo silencioso y eficiente, con dificultad

logran financiamiento, construyen y venden, pero se ven afectadas por el ambiente que se genera hacia el rubro.

3. Las normas de Basilea 3 y su concreción en Chile a través de la NCG 461 de la CMF. La Ley de Cambio Climático y la nueva Ley de Delitos Económicos y Ambientales.

i. Breve explicación histórica de los Acuerdos de Basilea 2 y 3, y su proyección en la NCG N° 461 de la Comisión del Mercado Financiero.

a. Los Gobernadores (o Presidente en nuestro caso) de los Bancos Centrales de las principales economías occidentales, en el año 2004 en Basilea acordaron una serie de requisitos para los Bancos comerciales, en cuanto deben cumplir una serie de normas con finalidades diferentes, la agrupación de estos acuerdos por temas se denominan “PILARES” y son 3.³ A nosotros nos interesan los Pilares 2 y 3, que en esencia reúnen las normas sobre “proceso de control en la gestión de los fondos de los Bancos”, esto es, se instruye a los Bancos Centrales para exigir mayores encajes o provisiones por el financiamiento de ciertos proyectos, y la obligación además de los Directores de los Bancos y Gerentes principales en fiscalizar estas metodologías de aprobación crediticias y del proceso de construcción del proyecto.

En el pilar 2 existe un criterio clave, debe el Banco considerar el “riesgo reputacional”. Dicho en simple, si un Banco financia una empresa que lave dinero proveniente del tráfico de drogas, o un proyecto constructivo que sea sancionado por afectar al medio ambiente o a la sociedad (lo que llamamos medio humano), debe tener una valoración en cuanto a mayor provisión de fondos que ese banco tiene que realizar por haber participado en tal financiación. ¿Por qué esto es clave para la construcción? Si una empresa construyendo un supermercado, un hotel, strip center, un condominio y sufre una invalidación del permiso de edificación, o una sanción grave administrativa, para quien financia tal proyecto, implica un costo reputacional, pues “fue colaborador para su ejecución toda vez que financió el proyecto” según los acuerdos de Basilea, y en Chile existe legislación penal que a ese rol denomina cómplice, de lo cual hablaremos luego.

³ Basilea 1 fue la reunión efectuada en el año 1988, en esencia fija los requisitos mínimos para la existencia de un Banco; Basilea 3 fue aprobada en diciembre del 2010 para fijar criterios comunes que permitiesen salir pronto de la crisis sub prime que explotó en el 2008, dos normas son esenciales para nosotros de Basilea 3, la ratio de solvencia y modificación de los criterios para fijar la matriz de riesgo, y se da gran relevancia al “riesgo reputacional”. Si ustedes quieren saber más sobre los acuerdos de Basilea 1, 2 y 3, recomiendo la tesis doctoral defendida en la Universidad de Oxford, Wolfson College, elaborada en el año 2016 por el abogado mexicano don Andrés Gonzalez-Watty quien ahora trabaja en el Departamento de Estudios de la Corte Suprema de Justicia de México, titulada *“The Quest for Accountability in Transnational Regulatory Networks: The Case of the Basel Committee on Banking Supervision”*, 322 páginas, quizás lo mejor que exista en el tema en la actualidad. En Chile se escribió en marzo del año 2018 un clarísimo informe por Nancy Silva Salas, Jaime Forteza Saavedra, Luis Figueroa de la Barra y Jorge Cayazzo González titulado *“Implementación de Basilea III en Chile: Fundamentos y Desafíos”*, N° 18/01 de la Serie de Estudios Normativos, de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras de Chile que no tuvo a la vista la excepcional tesis doctoral del Abogado González-Watty pero cuenta con una buena cantidad de biografía analizada.

El pilar 3 es más vital aún para nosotros, trata sobre el permanente control para que sea demostrado cómo fue el estudio, la evaluación, objetivación de las aprobaciones comerciales y de riesgos. En una frase, la idea es que existan registros previos que permitan revisar en el Banco Comercial cuando algo sucede si se ejercieron todos los controles posibles: ¿Por qué se aprobó el crédito?, ¿Cómo se hizo el seguimiento del proyecto en su construcción? Se pretende que exista una matriz de riesgo para el análisis de la aprobación y control de los proyectos según áreas o tipos de riesgos.

b. Basilea 3 en lo que nos importa, profundizó el concepto de “riesgo reputacional” y “la evaluación de cumplimiento de estándares internacionales”, criterio expresamente recogido por la NCG N° 461, dicho en simple: un Banco debe, entre otras muchas obligaciones, frente a todos sus clientes que depositan en él y frente a sus accionistas exigir que los proyectos constructivos financiados por el Banco, cumplan no sólo con las normas nacionales sino que también con el estándar que Basilea 2 y 3, pues el Pilar 3 expresamente indica un principio de responsabilidad: el banco cómo financió el proyecto, si aquel contamina, debe colaborar en la mitigación de los daños causados, es por eso que tal principio como puede comprometer severamente al patrimonio del banco, debe ser cumplido estrictamente para proteger tanto a los inversionistas como a los accionistas del banco.

Las normas de Basilea 2 y 3, son obligatorias para los Bancos Centrales y Comerciales, pues de lo contrario no pueden operar en el sistema financiero nacional e internacional.

c. Un conjunto de Bancos comerciales con presencia en Latinoamérica, suscribieron un acuerdo voluntario - por ende no es ley ni tratado internacional - que se denominan Las EPFI (Instituciones Financieras de los Principios del Ecuador) adoptaron el texto que se conoce como “*Los Principios de Ecuador. EO4, del 4 de julio del 2020*”, que en esencia fija los estándares de la industria financiera para determinar, evaluar y gestionar riesgos ambientales y sociales en proyectos de privados.

Lean por ejemplo la siguiente aseveración en la página 4 del Acuerdo “Nosotros, las EPFI – los Bancos Comerciales -, hemos adoptado los Principios del Ecuador para garantizar que los proyectos que financiamos y asesoramos se desarrollen de manera socialmente responsable y que se reflejen prácticas sólidas de gestión ambiental. Las EPFI reconocen que la aplicación de los Principios del Ecuador puede contribuir a los *objetivos y resultados de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas* (ODS por sus siglas en inglés). Específicamente, creemos que los impactos negativos en los ecosistemas, las comunidades y el clima afectados por el proyecto deben evitarse siempre que sea posible. Si estos impactos son inevitables, deben minimizarse y mitigarse; y donde permanezcan impactos residuales, los clientes deben aportar soluciones para los impactos relacionados con los Derechos Humanos y/o compensar los impactos ambientales, según corresponda. En este sentido, al financiar proyectos:

- Cumpliremos con nuestra responsabilidad de respetar los derechos Humanos de acuerdo con los *Principios Guía de las Naciones Unidas sobre Negocios y Derechos Humanos* (UNGP por sus siglas en inglés) mediante la

incorporación de los aspectos relacionados a los Derechos Humanos en la debida diligencia;

- Apoyamos los objetivos del *Acuerdo de París 2015* y reconocemos que las EPFI tienen un papel que desempeñar en la mejora de la disponibilidad de información relacionada con el clima, como las Recomendaciones del Grupo de Trabajo sobre Divulgaciones Financieras relacionadas con el Clima (TCFD *por sus siglas en inglés*) al evaluar los riesgos de la transición y físicos de los proyectos financiados bajo los requisitos del Ecuador y
- Apoyamos la conservación de la biodiversidad, incluido el objetivo de mejorar la base de evidencia para la investigación y la toma de decisiones relacionadas con la biodiversidad”

En resumen, la propia Banca privada reconoce que los derechos humanos – en aspectos vinculados con el medio ambiente – los pueden violar los privados y no solo el Estado; y que la Banca sostenga que el financiar los proyectos en verdad no es solo un préstamo de dinero, hay una labor de colaboración, de asesoría, nos ayuda a entender lo siguiente: es cuestión de tiempo que los tribunales y la Superintendencia de Medio Ambiente empiecen a sancionar a los Bancos por sus financiamientos, por ejemplo, ya se ha sancionado a los compradores (ver sentencia causa Punta Puertecillo). Como señalé, Los Principios de Ecuador. EP4 de julio del 2020 es una declaración de voluntad, no es una ley o tratado internacional, pero allí como en muchos textos doctrinales y legales se comprende que el Banco es un colaborador al financiar, y tal rol dentro de la legislación penal chilena desde el 12 de noviembre del año 1874 se denomina COMPLIANCE, y en los 150 años posteriores se han dictado una serie de leyes, como por ejemplo la N° 19.300, o el año pasado la Ley de Cambio Climático, expresamente tratan las figuras de las responsabilidades por los daños ambientales, o en la próxima ley de nuevos Delitos Económicos y Ambientales (debe estar a menos de una semana de publicarse).

Es evidente que los Directores y Gerentes de Bancos, y no sólo el Oficial de Cumplimiento, están expuestos a responsabilidades penales por la aprobación del financiamiento de proyectos constructivos, ahora existe texto expreso que lo asegura en la nueva ley de delitos Económicos y Ambientales. Financiar una obra que afecta al medio ambiente o al medio humano, es un delito similar como sería financiar a sabiendas una organización de narcotraficantes o terroristas, he allí la preocupación gremial de la forma en que ha quedado redactado los tipos penales (leyes penales en blanco). Misma responsabilidad que pesa en el dueño y directores de la sociedad, gerente general y profesionales de la obra constructiva que contamina.

Hago presente, que las responsabilidades iguales en cuanto a los requisitos técnicos internacionales, para los proyectos residenciales, como para construcciones de centros comerciales, industrias, supermercados, hospitales, clínicas, hoteles, obras civiles y mineras, y de industrias productoras.

d. Para hacer realidad las normas de Basilea 2 y 3, la Comisión de Mercado Financiero el 12 de Noviembre del 2021 dictó la Norma de Carácter General N° 461,

que es obligatoria para los Bancos y Compañías de Seguros y estará plenamente vigente desde el 31 de diciembre del año 2023.

La NCG N° 461 ordena modificar el contenido de las Memorias Anuales, deben incorporar las temáticas de sostenibilidad y gobierno corporativo integral en ese reporte, y recalca la CMF que además esta información es para proteger a los inversionistas y darle toda la información de las inversiones del Banco, punto adicional a la tesis de la responsabilidad legal del Directorio y los Gerentes cuando financian proyectos constructivos.

La NCG N° 461 apunta a la obligación para los Bancos y Compañías de Seguros de aplicar los criterios de sostenibilidad, protección al medio ambiente, resguardo del medio humano y de los derechos humanos, durante toda la fase constructiva del cliente: desarrollo del proyecto a nivel conceptual y la fase constructiva hasta su completa conclusión, incluso la etapa de OPERACIÓN del proyecto, otra arista muy novedosa hasta el pago total de la deuda con el Banco.

Exige crear protocolos de egresos de los gerentes – cesación de cargo – y planes de seguimiento y riesgos de los proyectos y negocios.

Algunas de las consecuencias para un cliente de Banco que producto del proceso constructivo – recuerden, hospitales y clínicas, hoteles e industrias productivas de alimentos y otros productos, proyectos de oficina o residenciales – recibe una sanción judicial o administrativa por infringir el medio ambiente, el medio humano o los derechos humanos, es que el Banco debe aumentar la provisión ante al Central. Por ende, el Banco exigirá el prepago de toda la deuda en casos de sanciones graves, sean judiciales o administrativas; tener clientes con estas sanciones es considerado de mayor riesgo y deberá otorgar las provisiones aumentadas e informar en la memoria del Banco. ¿Cuántas sociedades aguas arriba o debajo de aquel cliente sancionado serán así calificadas por el Banco?: en las normas de BASILEA 2 y 3 es al grupo vinculado con el cliente, o sea, no habrán sociedades que sean “cortocircuito”, es posible que se utilice el art. 100 de la Ley de Valores que indica los distintos criterios para dilucidar si es o no relacionada una sociedad, lo que en la práctica es volver a las normas de Basilea. De hecho, el Banco debe individualizar a todos los profesionales del cliente que intervinieron en el proyecto, arquitecto, constructor, gerentes de obra, ITO, y tales personas que son proveedores de una obra serán “afectados” en esta calificación crediticia negativa.

El grave problema que tienen los Bancos, es que no saben de construcción, son Bancos y no tienen por qué saber, sus asesores legales son habitualmente los mismos asesores de hace años y no saben de estas materias y los arquitectos son empresas de tasaciones que tampoco manejan los riesgos y las normas.

ii. Chile ratificó el Tratado de Escazú en el año 2022 y dictó la Ley de Cambio Climático N° 21.455 (13 de junio del 2022), creando un marco para hacer frente en especial a un desarrollo bajo en emisiones de gases de efecto invernadero al año 2050, reduciendo la vulnerabilidad y aumentando la resiliencia a los efectos adversos del cambio climático. Si bien es cierto que poco afecta a los edificios residenciales y oficinas, es bastante aplicable a los establecimientos comerciales, fábricas, industrias (en diseño, construcción y fase de operación).

Al día de hoy, solo existen 12 permisos de edificación aprobados en todo el país conforme a las normas técnicas chilenas (NCh) y las normas técnicas europeas

(Insst) que aplican Basilea 3, para nueve proyectos residenciales, uno de oficinas, dos de comercio mayor. Los doce los hemos atendido nosotros y ha sido un esfuerzo convencerlos en la necesidad de innovar en la permisología, pero con 160 clientes que han ingresado sus proyectos a nuestro Estudio desde enero del 2022 no hemos logrado hacerlos comprender que debemos actuar más allá de las NCh y debemos alinearnos según Basilea 3 (Insst).

iii. Nueva Ley de Delitos Económicos y Ambientales.

Existe un catálogo de 220 nuevos delitos. La actividad de construir es una actividad de riesgo, instalar una grúa en un edificio, maestros transitando con herramientas y materiales en una faena, etc. El causar daños ambientales, que es la parte que a nosotros nos interesa, es sancionado con cárcel, y la sanción se aplica a quien financia la obra (Banco, inversionista, Family Office) así como a la Inmobiliaria (dueños, directores, gerente general, gerente de proyecto), como a quienes trabajan en la obra y fueron responsable de la acción u omisión (constructora, arquitectos y proyectistas).

De modo tal, que cada estado de pago aprobado por el banco, se juega ahora no solo RIESGO REPUTACIONAL, sino que también una EVENTUAL SANCIÓN PENAL en caso de afectar el medio ambiente que incluye el medio humano para la judicatura y la legislación ambiental.

Ejemplos simples serán explicados más abajo, nos van a ayudar a ilustrar esta nueva realidad a la cual se enfrentan no solo las inmobiliarias o constructoras, sino que todo aquel que financie, diseñe, planifique y construya una obra cualquiera, como puede ser una comisaría, un hospital de niños, un jardín infantil, un centro comercial, una fábrica de alimentos para mascotas, una carretera, un edificio de viviendas sociales.

4. Caso proyecto Ecoplaza de Inmobiliaria Fundamenta.

a. Fundamenta compra inmuebles y obtiene el permiso de edificación en el año 2018, en pleno proceso de cambio del plano regulador comunal de Ñuñoa (iniciado proceso ese mismo año y concluido en julio 2019). Un factor de riesgo.

b. La sentencia de la Tercera Sala de la Corte Suprema, que ratificó la aprobación de la RCA del proyecto, expresamente manifiesta que no es objeto del recurso el cono de sombra en lo urbanístico, dejando claro que aquel aspecto no ha sido discutido. Otro factor de riesgo.

c. La densidad aprobada en la resolución de la Directora Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, que revierte el rechazo de la COEVA en abril del 2022, no coincide con la densidad contenida en el permiso de edificación. Otro factor de riesgo.

d. Revisado el expediente de edificación, no consta la documentación que acredite el corte del terreno en su estado natural, esencial para calcular el cono de sombra. Otro factor de riesgo.

e. Permiso de edificación del año 2018, a la usanza del 2018, Contraloría General de la República el 11 de diciembre del 2020, en caso Besalco en la Florida invalidó la forma de calcular el cono de sombra y dispuso modificar la OGUC, cuestión que el MINVU realizó el 29 de marzo del 2021. Permiso NO fue publicado,

y tampoco ha sido modificado conforme criterio Contraloría para calcular cono de sombra. Otro factor de riesgo.

Primera pregunta: ¿Revisó estos riesgos reputacionales el Banco que financia la obra, previo a la autorización del reinicio de faenas?

Segunda pregunta: Habiéndose dictado la sentencia ejecutoriada del 19 de enero del 2023, en Ñuñoa Sur, que dice que dar sombra excediéndose en la densidad o altura, es afectar el medio humano, por ende es afectar la salubridad, que es afectar el medio ambiente: ¿Existe una comprensión del riesgo penal para los representantes del Banco, en el evento de ser efectivo los puntos “a”, “b”, “c”, “d”, y “e”,?

Tercera y última pregunta: ¿Cuánto sería el monto contable del riesgo reputacional y por cuántos años hará la estimación de provisión, en caso de ser efectivos los hechos?

5. Caso proyecto Hijuelas Quilín de Inmobiliaria Universa.

a. Inmobiliaria Universa SpA. Destina 9 años y enormes recursos en planificar proyecto para construir 15 torres, 2.368 departamentos, 4.009 estacionamientos y 22 locales comerciales. En el año 2019 no era obligatoria la PAC, pero varios grupos y personas la solicitaron y fue negada. Un factor de riesgo.

b. El SEA emitió un ICE desfavorable, por eso fue el Director Ejecutivo quien lo aprobó.

c. El Segundo Tribunal Ambiental el 18 de julio del 2023 revoca la resolución de la RCA, basado en parecer distinto sobre el impacto vial en el modo de vida de los habitantes en la zona de influencia y en la ausencia de PAC. Un factor de riesgo.

d. Propietario Inmobiliaria formula declaraciones de prensa, sosteniendo sorpresa ante el contenido de la sentencia. ¿Es posible pensar que era sorprendente, existiendo numerosas sentencias similares de los Tribunales Ambientales, y de la Corte Suprema?

Peligros: Caducidad permiso de edificación; matriz de riesgos inmobiliarios para el Banco financista tanto por la nueva Ley de Delitos Económicos y Ambientales así como costo reputacional Basilea 3 para el Banco.

6. Casos de Ñuñoa Sur y Casos de Iquique en zona de densidad libre.

Ñuñoa. Con fecha 13 de enero del 2023, la Corte de Apelaciones de Santiago en la causa rol 627-2019, acogió reclamo de ilegalidad, e invalidó los arts. 18 y 24 del PRC de Ñuñoa (versión 2019) para las tres zonas que comprenden totalmente el cuadrante encerrado entre las Avda. Pedro de Valdivia, Avda. Grecia, Avda. Vicuña Mackenna y Avda. Irarrázaval.

La sentencia está ejecutoriada, no habiendo apelado la Alcaldesa, y de hecho ha sido muy eficiente su equipo jurídico en demostrar en el expediente los avances en la tramitación de la evaluación ambiental para modificar el PRC, y en marzo

publicó un decreto en el Diario Oficial indicando que hasta cierto día de comienzos de marzo se tenía a los afectados como de buena fe (en circunstancia que la buena fe se presume).

Nadie reclamó del decreto Alcaldicio, la sentencia judicial está ejecutoriada, sentencia que indica que se afecta al medio humano y a la salubridad edificar sobre 3 pisos en esa zona que es la altura máxima que el plano metropolitano regional del año 1995 autoriza.

60 edificios en distintos estados de avance de construcción en la zona Sur de Ñuñoa. Cuando se publique la nueva ley de delitos económicos y ambientales, en pocos días más, y sabiendo lo que dice la sentencia ejecutoriada:

- ¿Por cada peso de cada estado de pago que pague un banco, que figura se tipifica en relación con los edificios en obra? Complice en el delito de peligro.

- ¿Qué hará la Alcaldesa? el Estatuto Administrativo la obliga denunciar bajo sanción de ser ella acusada de cometer delito si no denuncia la comisión de un delito ¿lo hará?

¿Cómo se sopesan y contabilizan estos riesgos reputacionales?

60 edificios hoy en construcción, 30 edificios que aún no comienzan su construcción, la contabilización reputacional para la banca no es menor a US\$ 5.000 mil millones, más el daño moral ¿cuánto de esta suma debe aumentarse en liquidez ? El próximo año o incluso éste lo dirá el Banco Central.

Iquique.

Plano Comunal de Iquique del año 2007.

Cuenta con una serie de modificaciones y enmiendas, y lo esencial para nosotros, es que en toda la zona AU (norte de la comuna) así como en otras zonas de la ciudad de Iquique el PRC - que además carece de evaluación ambiental estratégica - tiene “densidad libre”. Este es el dato esencial.

Densidades urbanísticas que tienen reconocimiento legal en Chile.

Conforme el art. 2.1.22. de la OGUC solo tienen existencia y validez, las referencias a densidad bruta y densidad neta.

Los dictámenes de la Contraloría General de la República, por más de 15 años, son bastante uniformes en este aspecto, no existen legalmente otro tipo de densidades. Y los Oficios de los Seremi Minvu, en general, siguen la misma línea, salvo uno que otro oficio erróneo, como el que ahora comentamos.

Toda referencia a “densidad libre”, “densidad máxima” o similares, no tienen validez, no deben ser reconocidas ni otorgan derechos a los ciudadanos e inmobiliarias, y la interpretación debe ser solo a una de las dos acepciones de la palabra “densidad” según la norma 2.1.22.

Pero acá lo delicado, por mandato expreso de la OGUC en su referido art. 2.1.22 en los Instrumentos de Planificación Territorial solo debe hacerse referencia a densidad bruta, así de tajante lo es, sólo se admite este sentido de densidad y no el otro sentido de “densidad neta”.

La densidad y constructibilidad, son los dos temas más importantes del diseño de un edificio residencial, estábamos hablando de una materia que es de

conocimiento de un alumno de tercer año de arquitectura, estamos tratando de algo “elemental” nada complicado que merezca un informe en derecho acabado. Solo tener tercer año de arquitectura o bien leer dos líneas de la OGUC.

Plano Intercomunal Costero de Tarapacá de Julio de 2022.

Publicado en julio del año pasado, fija la densidad bruta por hectárea en la zona AU de la comuna de Iquique en 800 habitantes por hectárea. Se llegó a tal cifra, después de una evaluación ambiental estratégica del PRI, que puede leerse en la web del Gobierno Regional en la “Memoria Explicativa”.

Desde ese preciso momento, el Director de Obras de Iquique, comenzó a emitir los Certificados de Informaciones Previas, declarando como densidad bruta, la contenida en el Plano Intercomunal Costero. Lo que es correcto, pues en silencio de un IPT en la regulación de una materia, se aplica la norma superior in actum, y el silencio existe en el plano comunal de Iquique no solo en la zona AU sino que en distintas zonas que tienen densidad libre, es decir, no existe norma en el PRC de modo que según nuestra legislación urbanística debe recurrirse al IPT competente de grado superior “inmediatamente” y no opera acá la idea que la densidad libre se mantiene vigente hasta la siguiente modificación del PRC, no opera, pues la densidad libre es equivalente a inexistencia de norma.

Error de interpretación del Seremi Minvu de Iquique.

Consultado por una revisora independiente de arquitectura el mismo mes de julio del 2022, el Seremi Minvu por Oficio N° 0681 de fecha 12 de septiembre del 2022, en uso de las facultades contenidas en el art. 4 de la LGUC, sostuvo que el DOM de Iquique debía respetar la densidad libre del Plano Regulador de Iquique, pues la circular DDU 398 autoriza que en caso de dictarse un IPT de grado superior que disminuye la densidad bruta o la densidad bruta promedio respecto del PRC, solo en la siguiente modificación del PRC debía realizarse la adecuación. El error del Seremi Minvu de Iquique son esencialmente tres (los hay más): a) la DDU 398 supone que el PRC tiene densidad bruta, o densidades brutas diferentes para distintas zonas (promedio), no supone que existe densidad libre pues aquella urbanísticamente no tiene valor. b) Los dictámenes de la Contraloría desde hace 15 años, sostienen que el Minvu en uso del art. 4 de la LGUC no puede torcer la interpretación del IPT, como es el caso. c) La jurisprudencia que nace de los “Guetos Verticales de Estación Central”, que es un problema idéntico a este caso, en donde existen alrededor de 200 acciones judiciales deducidas por Inmobiliarias ante la Corte de Apelaciones de Santiago, la Contraloría General de la República, el Tribunal Constitucional y la Corte Suprema, todas las resoluciones sostienen que en caso de silencio del IPT de grado inferior – o inexistencia – rige in actum el IPT de grado superior. 7000 departamentos completamente concluidos hace 8 años, 10 años de conflicto, 200 acciones judiciales, todas perdidas, nos demuestran que el Oficio Seremi Minvu Iquique del 12 de septiembre del 2022, tiene un error fundamental, luego de la abundante y UNÁNIME JURISPRUDENCIA de las Cortes de Apelaciones de Santiago y Constitucional, de la Corte Suprema y dictámenes de la Contraloría General, se han debatido otro centenar de ocasiones sobre la prevalencia en caso de silencio- inexistencia – contradicción entre el PRC versus un IPT de grado superior, y en la totalidad de ese centenar de ocasiones todas las cortes han sostenido que prima el instrumento de grado superior, de hecho, así lo dice también la propia OGUC.

De modo que acá, existe total certeza normativa de cual es el recto y sano sentido de la norma en comento, que no es la que el Seremi Minvu de Tarapacá ha dado en Septiembre 12 del 2022.

Los reclamos existentes y su previsibilidad.

El Plano Intercomunal Costero de Tarapacá de julio del 2022, fue tramitado durante 13 años y contó con evaluación ambiental estratégica, y distintas organizaciones lo fueron criticando a través de la prensa y redes sociales, incluso se dedujo una querrela criminal aún en tramitación.

Quien es hoy Seremi Minvu y que asumió hace pocos meses atrás – después del oficio de Septiembre del 2022 - integro aquellas agrupaciones ciudadanas que se opusieron al actual PRI.

La Fundación Defendamos la Ciudad fue invitada a conocer de estos asuntos por tales organizaciones hace ya un lustro, y ha mantenido una activa presencia en los medios digitales y radiales de la zona, con intervenciones permanentes sobre estos tópicos. Si googlean podrán encontrar muchísima información sobre su postura acerca del PRI y del PRC de Iquique, o revisan programas de radio Paulina de Iquique – que están en Youtube – tiene casi 50 horas de intervenciones varias sobre estos temas. Nuestro Estudio Jurídico, las fue ordenando, catalogando y entregando a todos los clientes que atendemos con proyectos en Iquique, desde el año 2018 en adelante, sobre los temas que don Patricio Herman tenía razón y que debía hacerse para contar con un proyecto en regla para evitar futuras invalidaciones.

Hasta que el día 26 y reforzado con nuevos antecedentes el día 31, ambos del mes de mayo del 2023, don Patricio Herman formuló denuncia ante la Contraloría General de la República e informó para efectos de aplicar las normas de Basilea 3 tanto al Banco Central de Chile como a la Comisión para el Mercado Financiamiento, normas que entraron a regir para los Bancos comerciales desde el día 1 de enero del año 2023 por mandato de la Norma de Carácter General N° 461 de la CMF, siendo la primera vez que una persona o institución pide aplicar las normas de Basilea 3 por riesgos (ambientales, medios humanos o derechos humanos) en la financiación de proyectos inmobiliarios. La densidad, es un tema con aristas tanto ambientales como de medios humanos.

Lo que viene para los proyectos con permisos de edificación en toda la comuna de Iquique:

i. Permisos anteriores al 5 de julio del año 2022. Como no existía la norma de la densidad bruta de 800 habitantes por hectárea que aparece en el nuevo PRI, los permisos no solo en la zona AU (parte norte de la comuna), sino que de todas aquellas zonas de la comuna en donde existen densidad libre, están blindados en la medida que hayan transcurridos más de 2 años y no se efectúe ningún tipo de modificación de permiso de edificación en menos de dos años pues nace con aquella el plazo para invalidar”, además está blindado el permiso si existen derechos a favor de terceros de buena fé, pero solo en la medida que no exista ninguna modificación de permiso de edificación que tenga menos de dos años, ni que se realice ninguna en el futuro. La razón es simple, la densidad bruta en el PRI prima in actum por sobre la inexistencia legal de la densidad libre, por eso no puede modificarse el permiso de edificación, así fueron impugnados los proyectos “Edificio Botero de Ñuñoa”, o “Guetos Verticales de Estación Central”.

ii. Permisos de edificación o modificaciones de los permisos de edificación posteriores desde el 5 de julio del año 2022.

Para que los proyectos estén acorde con la legalidad, se debe hacer todo un proceso de blindaje, que oportunamente fuimos comunicando a cada una de las inmobiliarias que atendemos para Iquique desde el mes de agosto del año 2018, cuando ya concluimos que el proyecto del PRI era el definitivo, como casi lo fue a la postre, y desarrollamos los anteproyectos y luego los permisos de edificación pensando en las normas PRI y el PRC en conjunto con la jerarquía in actum del primero, debidamente validado el certificado de informaciones previas, la línea oficial, el permiso de edificación, la modificación del permiso, LA DENSIDAD, por quienes corresponde y tienen la facultades legales para hacerlo, teniendo siempre a la vista los criterios de la Corte Suprema. Observamos en aquel momento, que en toda la comuna de Iquique menos del 10% de los permisos de edificación han sido así aprobados y tramitados, y conociendo el procedimiento de impugnación de la Fundación Defendamos la Ciudad el efecto dominó sería así:

- Proyecto en terrenos ex club de tenis Iquique (impugnado hace más de un año) – luego los permisos de edificación en la zona AU de Iquique (impugnado el 26 de mayo del 2023) – Para concluir con la impugnación de la totalidad de los proyectos de edificación en toda las zonas de densidad libre de la comuna en algún momento dentro del segundo semestre del año en curso.

50 edificios hoy en construcción, 20 edificios que aún no comienzan su construcción, la contabilización reputacional para la banca no es menor a US\$ 5.500 mil millones, más el daño moral ¿cuánto de esta suma debe aumentarse en liquidez?

7. Ejemplos de buenas praxis de Propietarios, Gerentes, Arquitectos, Itos, Constructores, Bancos, Family Office, Abogados, Revisores Independientes de Arquitectura; con casos concretos y nombres.

i. En la ciudad de Iquique, el Plano Intercomunal estuvo en tramitación durante 13 años hasta que fue promulgado en julio del 2022. Desde el año 2018 era sabido que distintas organizaciones ciudadanas se estaban preparando para impugnar proyectos inmobiliarios.

Jaime Eyzaguirre Gerente General Inmobiliaria Bravo Izquierdo y Mauricio Vidal Gerente General Inmobiliaria Argenta, aceptaron dejar sin efecto anteproyecto aprobado, 3 cips, modificar 3 veces la topografías, dejar sin efecto voluntariamente Informe Vial Básico con errores metodológicos, y tramitar todo de nuevo pero bien, sin errores, cuando vecinos demandaron vía protección, Inmobiliaria ganó 3 x 0 en Corte de Iquique (enero del 2023) y 5 x 0 (julio del 2023) en la Corte Suprema.

ii. En Concón, a 130 metros del campo Dunar la Inmobiliaria Australis de José Luis Meyer al ser demandada por la Fundación Yarur, exigiendo paralización de obras hasta obtener aprobación de un Estudio de Impacto Ambiental, demostró que durante toda la construcción del edificio en obra gruesa de 28 pisos, jamás tuvo un solo percance ni evento de contaminación. Cuando la C Ch de la C ofreció su ayuda para hacerse parte en el juicio, comprendió que la defensa corporativa sería mal vista; en agosto del 2021 ganó 3 x 0 ante la Corte de Apelaciones de Valparaíso y en marzo del 2023 5 x 0 en la Corte Suprema.

iii. Michel Fillippi en el Edificio Santa Elena de Santiago Centro, en reunión de obras desoyó informe de mecánico de suelos que indicaba que propiedades aledañas no corrían riesgos con la construcción, hizo caso a recomendación del abogado, averiguó que las propiedades aledañas no tenían recepción municipal, diseño drenes extras, denunció las construcciones ilegales ante la DOM y notificó la situación a su compañía de seguros. Meses después, en el año 2021 cuando cedió el terreno de una de esas propiedades, la DOM no paralizó ni un solo día la construcción de Copahue, pues su dueño había ejecutado todas las acciones preventivas.

iv. Cristián Torres, Gerente Legal del Family Office de la familia Hites, contra toda probabilidad aprueba, con sentido común, estrategia legal para defender en juicio proyecto inmobiliario paralizado en obra gruesa, triunfo 5 x 0 en la Corte Suprema (ver pág. B 12 Mercurio Martes 25 de julio del 2023)

v. Sebastián Salgó, Fiscal del Banco Internacional y Cristián Misle Gerente de Grandes Empresas, en octubre del 2018 deciden implementar control en el Banco para adelantar evaluación y seguimiento de proyectos constructivos conforme a normas Basilea 3, dos años antes que el Banco Central de Chile dictará los acuerdos de liquidez para la Banca nacional, y 3 años antes que la CMF emitiera la NCG N° 461 de noviembre del 2021.

vi. Eduardo Dib y Carlo Rossi, socios en Inmobiliaria Argenta, siguiendo el “plan de estrategia de riesgos del proyecto inmobiliario para el proyecto Barrio Foresta de Reñaca”, sabían con exactitud quien y cuando serían demandados (por Fundación Yarur, con un margen de 5 días de precisión sobre la fecha de la presentación del recurso de protección), sabían que dirían, como gestionarían las acciones en contra del proyecto y como lo harían, e hicieron cumplir a cabalidad el plan estratégico que permitió ganar 3 x 0 en la Corte de Apelaciones de Valparaíso (marzo 2021) y 5 x 0 en la Corte Suprema (mayo del 2021).

vii. Edificio Estación Puerto de Valparaíso, edificio que no sólo es monumento nacional, estaba en zona patrimonial Unesco y tuvo un hallazgo arqueológico de un malecón del año 1890. La planificación estratégica permitió obtener la autorización del CMN, para demoler la mitad del edificio, de todo el malecón previo registro fotográfico, acoger a la copropiedad inmobiliaria a todo el proyecto sin haber empezado la construcción, que la blindó de todos los juicios que distintas comunidades realizaron en contra del proyecto, para lo cual siempre se actuó en conjunto con el arquitecto Pedro Murtinho, la revisora M. Cristina Calvo, y el socio del proyecto Bernardo Echeverría.

8. Conclusiones / Sugerencias.

i. Los bancos no están financiando obras constructivas sólo por la inflación, lo hacen por los riesgos de Basilea 3 que no se conocieron por las Inmobiliarias, pero lo que están equivocando los bancos es que Basilea 3 es para todos los que construyen, no sólo inmobiliarias y constructoras.

ii. Urge mejorar la formación normativa de los arquitectos, en pre y post grado en las Universidades, ellos son los llamados a entender las normas relacionados sobre edificaciones.

iii. Especializaciones Jurídicas. Así como existe una altísima calidad de abogados expertos en derecho de la construcción, muchos de ellos reunidos en la Sociedad Chilena del Derecho de la Construcción; expertos en derecho ambiental, derecho sanitario, derecho eléctrico, derecho administrativo, no existe en realidad en el país especialización de derecho inmobiliario. Quienes dicen ser especialistas abogados inmobiliarios, en realidad son o registrales, o de litigios, o de derecho administrativo o urbanístico, pero no inmobiliario.

Un abogado inmobiliario es aquel que además de asesorar en los contratos de compra del terreno y de especialidades, desarrolla la estrategia para enfrentar los riesgos inmobiliarios y controla sus mitigaciones; dirige los litigios y supervisa la corrección de los proyectos de arquitectura y especialidades, hasta la conclusión de la construcción.

Las Escuelas de Derecho deben aportar al desarrollo de las ciudades formando a profesionales capaces, el resultado de pleitos y fracaso en el desarrollo de los proyectos demuestra que tanto las Escuelas de Derecho como las de Arquitectura están fallando en estos aspectos, y rotundamente, no están dando lo mejor de sí para reducir el déficit habitacional y crear mejores ciudades.

iv. Nuevas especialidades: El cambio climático nos obliga a cambiar radicalmente la forma de enfrentar las obras constructivas, todas aquellas que sean de tamaño mediano a mayor deben por mandato legal, o contractual, contar con asesores Bim, expertos en sostenibilidad ambiental, estudios viales acabados y diálogos comunitarios.

v. Se necesitan nuevas mentalidades en los directorios de las Inmobiliarias. Parte del problema que las grandes inmobiliarias tienen en la actualidad, no comprender la evolución de la sociedad y la exigencias a las empresas; es la ausencia de directivos con habilidades y atributos que no son habituales en la clase dirigente nacional, como es el apoyo de la sostenibilidad ambiental, la transparencia en las decisiones y su dialogo con la comunidad que será impactada con aquellas; o el espíritu crítico, si pudiese personificar en tres personas que toda inmobiliaria necesita para subsistir estas serían: Jeannette Von Wolfersdorff; María Teresa Vial (Presidenta de la Cámara de Comercio de Santiago); o Ana Lia Rojas (Asociación Chilena de Energías Renovables y Almacenamiento).

vi. Codificar o Consolidar el derecho urbanístico – planificación territorial a nivel nacional y regional. Las reformas parciales a la Ley General de Urbanismo y su Ordenanza, la quimera de reducir los plazos de los permisos de edificación sin eliminar las DOM, pues mientras existan no delegaran sus funciones menos aún con la nueva ley de delitos Económicos y Ambientales, en la cual son sujetos pasivos de una serie de tipos penales gravísimos si aprueban proyectos que afectan al medio ambiente o al medio humano. En concreto, urge codificar o bien consolidar el derecho urbanístico, radicando las competencias de fijar las densidades, usos de suelo y planificación vial en la autoridad nacional o regional, eliminando a las autoridades locales y provinciales de toda intervención en la planificación territorial.

Reciban todos mis afectuosos saludos,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rodrigo Andreucci Aguilera', with a long horizontal flourish extending to the left.

RODRIGO ANDREUCCI AGUILERA.
ABOGADO DE INMOBILIARIAS, CONSTRUCTORAS, FAMILY OFFICE Y BANCOS.
PROFESOR DERECHO INMOBILIARIO.