

Informe Actualización Inmobiliaria N° 4.674.

LAS REPERCUSIONES PARA LOS BANCOS, POR DEMANDAS DE CLIENTES EN CONTRA DEL ESTADO POR OBRAS QUE NO PUEDEN RECEPCIONARSE – RIESGO REPUTACIONAL – NORMA CARÁCTER GENERAL 461 DE LA CMF: EL CASO DEL HOTEL PUNTA PIQUEROS.

Santiago, 23 de noviembre del 2023.

1. Breve resumen de la historia.

a. En la página C7 del Mercurio de hoy, viene la noticia que la Inmobiliaria Punta Piqueros ha presentado hace pocos días atrás (noviembre del 2023) “en la ciudad de Santiago” que es un dato esencial, una demanda en contra del Estado (diferentes reparticiones públicas por falta de servicios y otras alegaciones), por la suma de \$ 89.300.000.000.- (app. US\$ 97,2 millones).

b. El permiso de edificación del año 2011 bajo las normas del antiguo plano regulador comunal (en adelante, PRC), en su ejecución fue teniendo distintos traspiés: La inmobiliaria, **perdió un recurso de protección ejecutoriado que dispuso la paralización de obras hasta obtener un Estudio de Impacto Ambiental (en adelante, EIA), los reclamantes Fundación Duna Viva acredito hechos concretos, directos, documentados, demostrando la destrucción de ciertos bienes protegidos por la ley de Monumentos Nacionales.**

Años después de aprobado el EIA, al reiniciarse las obras por la Inmobiliaria la reclamante **Duna Viva dedujo nuevas acciones y logro obtener resoluciones judiciales ejecutoriadas que impugnaron ciertas medidas contenidas en el EIA,** lo cual implicó

paralizar la ejecución, obtener una nueva aprobación parcial relacionada con el EIA, lo que vino a sumar más años de suspensión en el proyecto.

c. Años después, Duna Viva obtuvo otra resolución judicial ejecutoriada que implicó dejar sin valor legal el permiso de edificación del año 2011, y Concón en ese momento contaba con un nuevo PRC del año 2017, cuyas normas no hacen viable la recepción municipal salvo profundas transformaciones (demoliciones de pisos, cambios de usos o destinos, etc.), amen que normas técnicas como ascensores, accesibilidad universal, ley de ductos implicaban “entrar a picar todo el edificio ya construido.” Ah, ese detalle lo había omitido, el edificio para el año 2019 se encontraba completamente acabado.

d. Tres datos ilustrativos de la situación actual: i. Se discute en tribunales desde hace casi un trienio la “demolición de todo lo construido” tema que seguirá así no menos de dos a tres años más. ii. A comienzo de éste año, fracaso acuerdo tripartito ante el concejo municipal de Concón en una transacción por la cual, Punta Piqueros pagaba a Duna VIVA la suma de \$ 500 millones de pesos por gastos legales incurridos, demolía dos pisos completos y destinaba el proyecto a un centro comercial tipo Pymes; el municipio aprobada el ante proyecto ingresado a la DOM; y las tres partes (Inmobiliaria Hotel, Duna Viva y Municipio, se desistían recíprocamente de los juicios y reclamaciones que tienen unos en contra de los otros). iii. Ninguna de las partes hoy discute, que es imposible recepcionar el hotel construido al 100%, existen resoluciones judiciales ejecutoriadas desde hace años, que zanjaron este punto.

e. Finalmente, los accionistas de la Inmobiliaria Punta Piqueros son sociedades de las familias Urenda, Said y Bolocco.

2. El riesgo reputacional de los empresarios (y de sus gerentes) que deben considerar los Bancos para aprobar créditos a sus clientes: Exigencias de la NCG 461 del año 2021.

a. El pasado 7 de noviembre del 2023, la presidenta de la CMF publicó un documento titulado A LA LUZ DE LA NORMA N° 461: DIVULGACION DE LOS ESTANDARES DE SOSTENIBILIDAD EN LAS EMPRESAS, son 17 páginas de extraordinaria claridad y facilidad de lectura, la encuentran en la web de la CMF y también en nuestro linkedin. La ventaja de leer aquel documento en comparación con la misma NCG 461, es que la “DIVULGACION” contiene un balance de la aplicación que ya se ha logrado en el año 2022 fiscalizada durante el 2023, contiene REFLEXIONES que para los bancos e inmobiliarias son esenciales para adoptar decisiones.

b. En el documento denominado en adelante “La Divulgación”, sostiene entre otros aspectos lo siguiente:

- En la página 2, que el rol de la CMF es “prudencial” (foco en la estabilidad financiera y la gestión de los riesgos).
- En la página 3, que la CMF y los desafíos relacionados con la sostenibilidad, indica que la CMF está trabajando en incorporar los riesgos relacionados con la sostenibilidad en la gestión de riesgos del sistema financiero, y si se mira el cuadro de la página 3 en “riesgos ambientales” distingue dos riesgos diferentes. Riesgos ambientales propiamente tales,

dentro de los cuales están los “físicos”(dos específicamente), y los “climáticos” denominados de transición que son 5, dos de ellos clave para el caso que estamos leyendo: uno es el legal regulatorio, y otro es “reputacionales”.

- Como pretendemos hacer breve este informe, no comentaremos nada de las págs. 4 hasta la 9, muy interesantes en todo caso.

- En la página 10 bajo el título “Lecciones del primer ciclo de supervisión”, indica 4 aprendizajes, siendo los 4 relevantes sólo vamos a transcribir los dos últimos:

(3) “Particularmente, fue más complejo de lo esperado identificar la gestión de riesgos financieros derivados del cambio climático y sus oportunidades, así como algunos temas relacionados con los derechos humanos”.

(4) “La identificación y definición de estos riesgos en las memorias no es evidente ni clara, lo que inevitablemente afecta en la evaluación del impacto que estos riesgos y oportunidades pudieran tener en el negocio”.

- En la página 11 bajo el título “Desafíos para las entidades supervisadas”, indica 5 siendo pero sólo el tercer desafío vamos a transcribir:

(2) “facilitar el análisis por parte del público, inversionistas e interesados. Esto incluye datos que puedan extraerse, contrastarse y, eventualmente, verificarse”

- Y si ustedes quieren saber cual es el estándar de la CMF, sólo deben leer la pág. 13 de la DIVULGACION titulada “Reflexiones finales”.

“El deber fiduciario del directorio conlleva más que el reporte formal. Profesionalismo, involucramiento y considerar el reporte anual como herramienta estratégica”.

3. SUGERENCIAS a la luz de la demanda contra el Estado de la Inmobiliaria Punta Piqueros.

a. Para los bancos.

- ¿cuál es el costo reputacional que deben asignar los Bancos por financiar desde noviembre del 2023 en adelante, operaciones para las sociedades de los accionistas de Inmobiliaria Punta Piqueros (grupos Said, Urenda y Bolocco)? Existen distintas sentencias judiciales, sobre diferentes temas, ejecutoriadas, que establecen actos ilegales y afectaciones al medio ambiente.
- ¿cuál es el aumento de liquidez que deberán estimarse esos bancos, por tales financiamientos a cada grupo empresarial de accionistas de Inmobiliaria Punta Piqueros?
- ¿cuál es la sanción que la CMF aplicará a un banco, que no declare estos riesgos vinculados a los accionistas de Inmobiliaria Punta Piqueros?

Otros aprendizajes para los bancos:

- En las operaciones de créditos sindicados ¿estamos regulando las prohibiciones o restricciones que tienen los clientes, para demandar al Estado o terceros, por conflictos normativos y ambientales?
- ¿Cómo vamos a defender al Banco de las demandas de indemnización de perjuicios de inversionistas de empresas, que demanden a los bancos y a las

empresas en que son socios y/o accionistas por haberse endeudado en financiamientos para operaciones riesgosas?

- A propósito del caso VIDELA – GERENTE LEGAL – CENCOSUD, en donde en el escrito ante la Corte de Apelaciones del Sr. Videla se formulan durísimas declaraciones en contra de la CMF: ¿cómo el banco o los bancos se van a defender si no han aplicado aumento de riesgo reputacional a Cencosud, por sus problemas de gobernanza?

b. Para los Gerentes de Desarrollo y Arquitectura de las Inmobiliarias.

Medio Humano es uno de los elementos que comprende la definición de medio ambiente, por otro lado hemos visto hasta en la propia guía de DIVULGACION se incluye la exigencia de la CMF de no violar los derechos humanos (problemas en la copropiedad, problemas con estacionamientos, etc.).

La exigencia de los tribunales de justicia por un lado, y de Basilea 3 por otro (recogido en la NCG 461) es que los proyectos constructivos deben ser “ambientalmente sostenibles” y no basta por ende el sólo cumplimiento normativo.

Reciban todos mis saludos cordiales,

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.