

Informe Actualización Inmobiliaria N° 4.644.

DE LAS ENSEÑANZAS QUE NOS DEJA EL FALLIDO PROYECTO CONJUNTO ARMONICO PORTEZUELOS, EN SANTA MARIA DE MANQUEHUE, VITACURA, PARA EL GERENCIAMIENTO DE NUEVOS PROYECTOS INMOBILIARIOS Y SU FINANCIAMIENTO BANCARIO.

Explicación en lenguaje llano y simple (no jurídico) con ejemplos comunes, redactado para la lectura de inmobiliarios, ingenieros, constructores, arquitectos y gerentes de Bancos.

Sumario: I. Breve explicación del fracaso del proyecto Conjunto Armónico Portezuelos. II. Quienes impugnaron el proyecto – aprendizaje sociológico. III. Los intentos de Tánica y Cencosud. IV. Díez sugerencias a modo de aprendizaje

Positano - Italia, 29 de Agosto del 2023.

I. Lo esencial acá, primero es que los distintos organismos públicos y Seremi que informan al SEA, la mayoría estuvo por rechazar la RCA, el SEA emitió un ICE desfavorable (todo esto durante el segundo gobierno del presidente Piñera), y fue el Director Nacional del SEA quien otorgó la RCA.

El Segundo Tribunal Ambiental invalidó parcialmente la RCA, y luego la Tercera Sala de Corte Suprema en la causa rol 91.156-2021 rechazó la casación que la Inmobiliaria había deducido en contra de la sentencia del tribunal ambiental, con un muy interesante voto de minoría del ministro Sr. Sergio Muñoz que puede ser muy determinante en el futuro de la zona.

Un resumen del fundamento de la invalidación parcial de la resolución de calificación ambiental, es el siguiente:

- a. Debe analizarse el impacto y el riesgo para el proyecto y los vecinos, de la falla geológica San Ramón.
- b. En general, todos los proyectos esenciales deben analizar tanto el impacto significativo como los riesgos.
- c. La participación ambiental ciudadana, debe pronunciarse sobre todos los impactos y riesgos.

La referencia a los RIESGOS y su tratamiento legal en tratados y convenios internacionales que obligan a Chile, se encuentra en nuestro informe N° 4.615. Es importante decir, que Basilea 3 que es un acuerdo entre privados (entre los Bancos Centrales) ya en el año 2010 obliga al aumento de liquidez de los bancos comerciales por riesgo reputacional al haber financiado construcciones que afectan o amenazan al medio ambiente, medio humano o derechos humanos; de modo que si la Inmobiliaria L y L deseaba financiar con un banco la construcción, debería haber analizado los riesgos.

II. Acá lo muy novedoso. Quienes impugnaron el proyecto son esencialmente personas relacionadas a la actividad empresarial y profesional, que reside en Santa María de Manquehue, comuna de Vitacura, accionistas importantes de bancos y empresas.

Primer dato sociológico, muchos de quienes impugnaron este proyecto, en el pasado cuando a proyectos de sus empresas o relacionados en los cuales son accionistas, directores, gerentes o prestan asesoría profesional, han comprobado que por un lado es un derecho que todo habitante tiene de impugnar en los tribunales de justicia un proyecto constructivo; y segundo, que es más fácil impugnar y vencer que gestionar y defender, un proyecto constructivo. Las instituciones, funcionaron con total claridad, y siendo en general muy contundentes sus sentencias.

Quienes impugnaron los proyectos, y así lo han declarado a la prensa, recurrieron primero a la ex ministra Ana Lía Uriarte y a la actual Directora del SEA Valentina Durán para que asumieran la asesoría jurídica, cuando ambas arribaron a cargos públicos y dejaron aquella fue la ONG Fima quien las reemplazo, quizás la más celebre organización que presta asesoría legal en temas ambientales en el país, y que está apoyando a la Alcaldesa de Ñuñoa en contra de Fundamenta y otros temas inmobiliarios de la comuna, y que se ha expandido a distintas regiones del país, causas en las cuales distintos bancos comerciales se verán muy afectados cuando deban aumentar la liquidez por problemas en tales zonas.

Acá, no ha participado ninguna autoridad del actual gobierno en los procesos o la asesoría en los procesos, como autoridades, si alguien no tuvo injerencia alguna en el destino de este proyecto fue el actual gobierno del presidente Boric y sus personeros.

III. Tánica.

Uno de los bancos interesados en financiar el proyecto de townhouses (segunda etapa de casas) que Tánica pretende construir en el sector de Santa María de Manquehue, nos encomendó un informe de riesgo y revisar el expediente en la DOM. Con fecha 14 de abril del 2022, emitimos informe de riesgos indicando al banco, que la Junta de Vecinos N° 13 había celebrado una serie de reuniones – acompañamos las actas – requeridas vía ley del lobby en contra de este proyecto, y el reclamo de los vecinos era que no existía una “participación ambiental ciudadana” y los impactos y riesgos viales.

Debemos además destacar, que hace 4 años que no se aprueba una sola RCA en la zona de Santa María de Manquehue.

Tánica desistió, por algún tiempo, en ejecutar su proyecto que es viable y muy acotado, suponemos para no entrar con colisión con amistades y conocidos, un proyecto que no cumple con la cantidad mínima de unidades para ingresar obligatoriamente al SEA.

Cencosud.

Profusamente la prensa nacional desde el 22 de julio y todo agosto de este año 2023 ha tratado este proyecto.

Cencosud a fines de junio ingresa primero al SEA una DIA, después ingresa un Imiv al Seremi Transporte, no tiene un ante proyecto o un permiso de edificación vigente y que concuerde con los dos proyectos (DIA-IMIV) en tramitación.

Con fecha 24 de julio nos reunimos con los personeros inmobiliarios de Cencosud, al día siguiente entregamos nuestro informe de riesgo y sugerencias, que fueron retirar la DIA y el IMIV de tramitación por no haberse evaluado los riesgos, y ante la inminente dictación de la ley 21.595 que transforma en delito el crear riesgo con un proyecto constructivo. Sugerimos en la reunión del 24 de julio, retirar el recurso ante la Corte Suprema que reclama la caducidad del permiso de edificación del denominado proyecto Alto Las Condes 2, pues el costo reputacional por defender una postura errónea y clara sería muy alto.

Nuestro informe escrito del día 25 de julio, les indico que los verdaderos opositores al proyecto no eran tanto la Asociación de Padres y Apoderados, sino que otros:

- La Junta de Vecinos N° 13.
- Grupo de vecinos que ya habían impugnado el proyecto “Conjunto Armónico Portezuelos”.
- La Alcaldesa.
- Centro de Padres y Apoderados.
- Empresarios y profesionales no incluidos en el grupo que habían impugnado Portezuelos.
- Defendamos la ciudad, que se había opuesto a Portezuelos hace 10 años antes.
- La ONG Fima.

Cencosud, a diferencia de buena parte del rubro inmobiliario y no siendo ellos una inmobiliaria en el sentido natural de su actividad principal, evalúo la situación,

seguramente con la asesoría de sus profesionales de planta comprendió los riesgos y retiró la DIA y el IMIV, además de desistirse del recurso ante la Corte Suprema.

¿qué más debe hacer para lograr aprobar los permisos de su proyecto?

- a. Trabajar los proyectos según la norma constructiva europea (Innst), que es la única capaz de responder los requerimientos que piden los tribunales de justicia. La NCh no es capaz de responder a estos requerimientos.
- b. No errar el orden de los factores : Imiv, Tep, Rca (sugiero EIA y no una DIA, toda vez que el uso del suelo el año 2009 era muy distinto al actual, siendo “obvio” que se requiere estudios de mayor envergadura que una DIA).
- c. Saber como proteger la norma urbanística, y asegurar de la misma manera que obtendrá la patente comercial para operar un mall.

Tiene algo a favor Cencosud, dio el primer paso correcto, rectificar errores, pero fueron de tal envergadura – ingresar proyectos DIA e IMIV – que no contemplaban los riesgos, y revisar la arquitectura, que no será un trabajo rápido ni simple, más aún sabiendo a los adversarios que tendrán al frente.

IV. Diez sugerencias a modo de aprendizaje.

1. Elaboración de una matriz de riesgo por cada proyecto constructivo específico.

Aún cuando se crea que estamos en una comuna tranquila para construir, lo cual en realidad ya no existe, vimos recién como en Vitacura hoy es tan complicado pretender construir un condominio de casas como si fuese un Mall, o un Mall de baja constructibilidad como si fuese el Costanera Center; lo mismo sucede en Lo Barnechea y en distintas zonas que hasta hace poco se pensaba que eran pacíficas. Hoy existen Strip Center paralizados, 8 hospitales públicos y más de 7000 viviendas sociales por conflictos normativos a lo largo del país, según la C Ch de la C casi 260 proyectos medianos o grandes están en litigio o conflictos en estos momentos.

Internamente, nosotros realizamos diariamente dos informes que nos sirven de base para luego preparar los informes de riesgos específicos:

a) Informe Novedades Inmobiliarias: desde hace 23 años, pesquisamos las noticias sobre aplicación de leyes y decretos, cambios o propuestas de normas, incluye chequear todos los conflictos constructivos relevantes a lo largo del país, estudiando estos juicios semanalmente; hacer seguimiento a las actuaciones que realizan los tradicionales actores que impugnan proyectos constructivos (son 203 ONG o Fundaciones que han impugnado 3 o más veces alguna construcción en el país; y 157 personas naturales que 3 o más veces lo han realizado).

b) Informe de Riesgo Inmobiliario y bancario: desde hace 21 años revisamos diariamente las 36 DOM más activas del país, con todas las resoluciones que dictan

sobre aprobaciones o rechazos de ante proyectos, permisos y modificaciones, copropiedad, caducidades e invalidaciones, observaciones a los ante proyectos y permisos de edificación, tabulando los criterios de los 36 DOM sobre distintos temas normativos (ejemplo: estacionamientos, distanciamientos, rasantes, conos de sombra, etc.); chequeamos las tablas de los Concejos Municipales para controlar las modificaciones de los IPT; misma labor con las 16 Seremi Minvu, Transporte, Mop, Medio Ambiente, Bienes Nacionales, Cultura y Agricultura; las 16 SMA y SEA regionales; las 16 Contralorías regionales y las 16 Cortes de Apelaciones; la DDU, la SMA y el SEA en sus direcciones nacionales; la Contraloría General de la República; Tribunal Constitucional y Corte Suprema; revisamos las solicitudes de reuniones por ley del lobby y pedimos por ley transparencia las reuniones que han sostenido semana a semana las personas y organizaciones que figuran en nuestros listados como “impugnadores de proyectos”; geo referenciamos los domicilios de las organizaciones y personas con los proyectos aprobados o en construcción y determinamos riesgos de impugnación según distancia y analizamos las motivaciones; el informe tiene un índice de nombres y un índice de materias; así hemos sabido con anticipación “quienes y cuando van a impugnar un proyecto.

2. Incorporar siempre para proyectos medianos a grande, un análisis normativo urbanístico previo por parte del revisor independiente de arquitectura; un ITO independiente, BIM que incluya las interferencias hasta a lo menos dos cuadras a la redonda y más dependiendo de los riesgos; consultor ambiental no sólo para obtener la RCA sino que para acompañar durante todo el proceso, siendo es especial importancia elabore los planes de cumplimiento para el proyecto; un asesor en sostenibilidad; un relacionador comunitario; y otras especialidades según sean las características de la ubicación del proyecto.

3. Si la obra será financiada por un Banco, y además se cree que requiere una RCA, elaborar los proyectos de arquitectura y especialidades según las normas constructivas europeas (Insst), puesto que las NCh no están aún adaptadas a los estándares de Basilea 3 (criterios de sostenibilidad ambiental y riesgos).

4. Analizar siempre en temas ambientales, viales y constructivos, no sólo los impactos sino que también los riesgos (forma de actuación que vienen exigiendo los tribunales y cortes de Justicia desde hace largo tiempo ya), y que está acorde con Basilea 3 y con la ley 21.595 sobre delitos económicos.

5. La obtención de los permisos, nada asegura si en la ejecución no se guarda el debido cuidado en el proceso, de modo que es vital acá tener ingresados todos los proyectos antes de dar inicio a la ejecución, como contar siempre con el elenco de profesionales antes dicho en el numeral 2 precedente. En lo posible, no modificar los permisos luego de su obtención, salvo en detalles menores o imprevistos, para evitar riesgos de que la RCA decaiga, se exija modificar el Imiv o se impugne la modificación del permiso de edificación.

En el mismo orden de ideas, el orden de los factores si altera el resultado, en cuanto a la época para aprobar Imiv, Tep, permiso de edificación.

6. **Publicar los permisos de edificación** en el Diario Oficial según el procedimiento del art. 116 bis C de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
7. **Informar por escrito a los vecinos del sector, los avances de la obra** y dejar constancia de estos avisos en el libro de obras, en el Municipio y en otros entes públicos.
8. **Desterrar el hábito muy interiorizado en el rubro, que cada vez que nace una oposición a nuestros proyectos se menosprecia la capacidad de los oponentes, se minimiza su impacto comunicacional y de ningunea a los abogados y asesores que se oponen a la construcción.** El discurso de la “falta de certeza jurídica”, y los ataques que formulamos a la judicatura, la contraloría y a los otros reguladores, nos han llevado al máximo nuestro riesgo reputacional, y nos ha restado credibilidad tanto ante los jueces como frente a la sociedad, nosotros seremos “los malos de la película” por décadas y ese diagnóstico debemos tenerlo claro cuando evaluemos un conflicto legal y/o comunicacional pues entramos a una cancha dispareja precisamente por el daño auto infringido que venimos realizando desde el terremoto de febrero del 2010 (con aquel famoso primer informe que se hizo circular entre los socios “... las personas deberán acostumbrarse a vivir en departamentos desaplomados ...”).
9. **Al seleccionar a los profesionales, en sus distintas especialidades, ya no basta con verificar su experiencia, además debemos prestar especial atención a sus desaciertos, la dimensión de aquellos, la reiteración de los mismos.** La especialización “inmobiliaria”, en el país está en pañales, salvo los constructores que si estudian específicamente esto, todos los demás vamos por oficio – unos más y otros menos – aprendiendo el quehacer inmobiliario, incluyendo los propietarios de empresas.
10. Salvo en las urbanizaciones para edificación, sea en altura o en densidad, incluso en éstas al comienzo de las construcciones, **ya no existe en el país un lugar donde se pueda sostener que construir es pacífico.** La comprensión de los derechos ciudadanos, incluso en colisión con aquel que cumpliendo con todos los requisitos y leyes cuenta con un permiso de edificación y/o permisos sectoriales, es tan amplio y profunda que impera en la ciudadanía que todo intento de edificación es ilegal, o que fue obtenida de mala forma la permisología (acrecentado además con los alegatos de falta de certeza jurídica que son asumidos en la ciudadanía y en las instituciones como una pretensión de “querer saltarse la fila”). El artículo 3 inciso primero de la ley 21.595 sobre delitos económicos y ambientales, desde el 17 de agosto del 2023 trata a quien coopera en proyectos que “contaminen en el más amplio sentido, por culpa o negligencia” como autor o cómplice. **De forma tal, que un traspié judicial de una inmobiliaria o propietario de un terreno, implicará con toda probabilidad una importante caída para un Banco, la nueva ley 21.595 sanciona a los principales gerentes de las empresas, penal y civilmente, amén del hecho que la Norma de Carácter General (NCG) N° 461 de la Comisión para el Mercado Financiero del 12 de Noviembre del 2021 fija una serie de sanciones al Banco por**

el “riesgo reputacional” al asumir el financiamiento de una obra que afecte al medio ambiente, al medio humano o a los derechos humanos.

Si revisan la página web de la Fundación Defendamos la Ciudad, liderada por Patricio Herman, las primeras denuncias contra proyectos constructivos tanto en el marco de la ley 21.595 y Basilea 3 han sido presentadas por la fundación. Si bien fue el primero, con seguridad no será el único que así actúe y más detractores del rubro inmobiliario, de los Bancos, ambientalistas, anti globalización, etc. harán fila para dirigir sus acciones en contra de la Banca y el Banco Central por no aumentar la liquidez de los bancos comerciales por incesantes riesgos reputacionales.

Los Bancos, que en general cuentan con los mismos asesores legales que las Inmobiliarias, tendrán un doble desafío, por un lado dilucidar las gravedad de las informaciones sobre el proyecto del cliente o lo riesgoso de un proyecto: a) es un Banco, no un gestor inmobiliario, no está preparado si no ha realizado el trabajo que desde Octubre del 2018 viene trabajando el Banco Internacional. b) se nutre de la información que las propias inmobiliarias y los asesores comunes retransmiten; y, c) mantener un férreo control de los proyectos constructivos que estén ejecutándose sin aparentes problemas Basilea 3 y la NCG N° 461 de la CMF obliga a los Bancos comerciales a resarcir todo perjuicio causado por la afectación al medio ambiente, al medio humano, y a los derechos humanos, lo cual es incuantificable antes de varios años de litigio. Las malas relaciones entre la Inmobiliaria y sus compradores afectará a los Bancos tanto por “medio humano” como por “derechos humanos”; para Basilea 3 los proyectos como mall, supermercados y fabricas son más riesgosos que los residenciales o de oficinas, pues estos últimos por regla general si tienen problema es en la fase constructiva, en cambio los mall, supermercados, fabricas, bodegas tienen posibilidad de contaminar en la fase operativa, ello queda demostrado con las sanciones que durante el año 2023 ha establecido la Superintendencia de Medio Ambiente contra casi 40 industrias que contaminan por ruidos, olores y vibraciones en la Región Metropolitana.

Reciban nuestros afectuosos saludos,



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

