

## **La cuestionada credibilidad de las inmobiliarias y constructoras**

### ***Estructuras dañadas por el terremoto***

### **Los casos emblemáticos que comprometen la credibilidad de las inmobiliarias**

Claudia Urquieta Ch. El Mostrador . 5 Marzo 2010

Edificios derrumbados, familias desalojadas y opiniones poco felices desde el mundo empresarial han marcado la semana más negra de los encargados de construir las viviendas de los chilenos. Daños estructurales que en algunos casos podrían explicarse por una modificación impulsada por la Cámara Chilena de la Construcción en 2005 para terminar con la “burocracia” de la revisión de los proyectos en torno a la calidad de la construcción, estándares de seguridad y materiales por parte de los municipios. Así, este control terminó en sus propias manos.



“Un nuevo barrio residencial se consolida en Concepción de la mano de constructora Socovil. En un sector renovado lo invitamos a conocer el condominio Alto Río. Con maravillosas vistas de la capital de la región, Alto Río se distingue por su bello diseño y calidad constructiva”. Así empezaba el video que promocionaba la malograda construcción que se ha convertido en portada a nivel mundial y que mató y dejó enterrados vivos a varios compatriotas.

Hasta hace pocos días aún se escuchaban voces y ruidos de algunos sobrevivientes de la edificación de la inmobiliaria Socovil Ltda., cuyo socio, director y gerente general, Juan Ignacio Ortigosa Ampuero, también era el Presidente -hasta el lunes pasado- de la Delegación Regional Concepción de la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC).

La misma entidad cuyo presidente nacional, Lorenzo Constans, se puso en el tapete mundial luego de su desafortunada frase “hay edificios que están inclinados. El ejemplo más claro es la torre de Pisa, que se ha mantenido por siglos en pie”. Fórmula que buscaba defender a su gremio y tranquilizar a los ciudadanos luego de que cientos de familias quedaran en la calle porque los edificios donde vivían no

soportaron el terremoto y quedaron inhabitables. Algunos incluso con alerta de derrumbe.

Los constructores, tal como publicó elmundo.es festinaron con la frase, e incluso en Facebook se crearon grupos que critican a Constans, donde lo insultan o se toman al chiste sus palabras, que el jueves en la mañana él mismo calificó de “desafortunadas”.

El abogado explica que “en ese contexto el control de privados a privados debilita en si la posición de los compradores, porque hoy la recepción final de la obra por parte de la dirección de obra municipal no ha implicado un control exhaustivo, profundo y consistente de la calidad de construcción y materiales empleados”.

No fue el único que manifestó declaraciones “desafortunadas”. El gerente de ingeniería y mantenimiento de la concesionaria SCL, Waldo Castro, y arquitecto que proyectó el diseño del malogrado aeropuerto de Santiago, señaló que hacer edificios para resistir cataclismos sería demasiado caro.

Sorpresivas palabras provenientes de SCL, cuyo presidente es el abogado Juan Manuel Urenda, vicepresidente ejecutivo de Empresas Navieras.

Declaraciones que vienen a añadir sal a la herida que tiene en el ojo del huracán a las inmobiliarias, y que ha generado una gran polémica en la forma en que se están construyendo las viviendas de los chilenos.

### **Socovil se autodenuncia**

Este lunes 1 de marzo, Socovil se autodenunció ante el Ministerio Público para así entregar todos los antecedentes técnicos necesarios para iniciar la investigación de lo sucedido con la malograda edificación de Avenida Padre Hurtado 776.

Utilizando así la misma acción legal de Inverlink, ya que al hacer esto se acogen a la estrategia legal de “atenuante calificada” que permite que en caso de enfrentar un fallo desfavorable, la pena baje en al menos un grado.

Además, a través de un comunicado señalaron que Socovil, de propiedad de Ortigosa (50%) y Ricardo Baeza Martínez (50%) solicitó al Dictuc de la Universidad Católica, que realice peritajes pertinentes para determinar las responsabilidades. En el texto, señalan que tienen la convicción de que en la construcción del edificio se respetaron todas las normas constructivas reglamentarias y legales, incluidas la normativa antisísmica. De esta forma, apuntan las responsabilidades al ingeniero calculista de la edificación.

### **¿Quién es Mujica y González?**

Aunque ya ha pasado una semana desde que los habitantes del edificio Don Tristán de Maipú vivieron instantes de terror cuando el edificio donde dormían empezó a desarmarse, aún no tienen noticias de la constructora ni de la inmobiliaria con la que hicieron el peor negocio de sus vidas.

La empresa Mujica y González Ltda. (MIG), que construyó el edificio de Bailén 2320 es parte de un holding de empresas constructoras e inmobiliarias a cargo de una serie de proyectos en Santiago, cuyos socios principales son María Consuelo Ercilla

Perschen, Sebastián González del Campo y Álvaro Mujica Ihnen. Los dos últimos también comparten la propiedad de Ingeniería y Construcción Ltda., Inmobiliaria El Bosque Ltda., Inmobiliaria Torres del Paine, Torres del Paine Dos y Torres del Paine Tres.

Sebastián González del Campo también es socio de Constructora Fuenzalida y González Ltda. En tanto, Mujica y González Ltda. (MIG) se encuentra ligada directamente con Inmobiliaria Francisco de Aguirre Dos Ltda., empresa responsable de la venta de los departamentos del edificio, que según decidió la municipalidad, debe ser demolido.

Todos se esfumaron. Los teléfonos de ambas compañías no funcionan e incluso en la página web de M&G hace días que el link Contacto está “temporalmente fuera de servicio”.

Mientras tanto los vecinos reordenan sus vidas e inician acciones legales. El abogado a cargo es Alfredo Morgado, de Morgado y Cía.

Morgado también está llevando los casos de otros tres edificios de la comuna: el edificio Don Luis, que es “hermano” de Don Tristán, ya que fue construido por las mismas empresas y se ubica en Las Gandarillas 360.

Los Jazmines, en Tristán Valdés 275, de la inmobiliaria Konhill S.A. y Los Altos de Maipú, ubicado en Segunda transversal 2390. Todas son edificaciones que no sobrepasan los 5 años de existencia.

También está representando al Condominio El Sol Oriente, de Macul, construido por Sigro S.A. Así como el Condominio El Parque, de San Miguel, a cargo de Socovesa.

“Además he conversado con gente de Independencia, Quilicura, Conchalí y Ñuñoa”, explica Morgado, que adelanta que ya requirió al municipio todos los antecedentes que existen en las direcciones de Obras Municipales. “También pedimos la contratación de expertos en el tema de control y análisis pericial que verifiquen el estado de los edificios, los cumplimientos de normas de seguridad y también puedan dar explicaciones de por qué se produjeron daños de estructura y deterioro”.

### **La modificación legal que perjudicó a los consumidores**

Morgado explica que la legislación de 2005 sobre la calidad de construcción que modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones, estableció beneficios en favor del consumidor, ya que se ampliaron los plazos de prescripción de responsabilidad de inmobiliarias y constructoras a 10 años en caso de daño estructural.

“En contrapartida y en perjuicio de los compradores la norma que entró en vigencia en agosto del 2005 establece que las direcciones de obras municipales ven restringidas sus obligaciones, facultades y tutela de control en torno a aprobación de proyectos a aspectos netamente urbanísticos, relacionados por ejemplo al número de pisos o cantidad de estacionamientos.

Transformándose así en “meros receptores del cumplimiento de supervigilancias que se entregan a terceros independientes privados, que son de cargo de remuneración particular”, es decir las mismas inmobiliarias y constructoras. Dejando fuera lo relacionado a la calidad de la construcción, estándares de seguridad y materiales de la misma

El abogado explica que “en ese contexto el control de privados a privados debilita en si la posición de los compradores, porque hoy la recepción final de la obra por parte de la dirección de obra municipal no ha implicado un control exhaustivo, profundo y consistente de la calidad de construcción y materiales empleados”.

Este cambio legal fue planteado por las propias constructoras, que argumentaban que se requería flexibilizar y agilizar los proyectos porque la burocracia municipal entrababa las inversiones.

Según los representantes de la CCHC de la época que impulsaban esta modificación la burocracia había provocado pérdidas de más de 60 millones de dólares.

El abogado señala que al menos en los casos que le ha tocado ver “el colapso de los edificios, que es mínimo en el contexto general, han colapsado por los menores estándares. En su mayoría coincide con esta modificación a la ley”.

### **Otros casos emblemáticos**

Las acciones de la inmobiliaria Paz han sido fuertemente castigadas, perdiendo casi un tercio de su valor en bolsa. En lo que va de la semana el precio de sus títulos ha caído 27,2 por ciento, por los efectos del terremoto en algunos de sus edificios.

Edificios, que según la empresa representan sólo el 0,78 por ciento de sus casi 130 proyectos. En todo caso, el jueves revirtió el desplome, con un alza de 11,85 por ciento.

La compañía reconoció que había una falla estructural en su edificio Esmerald en Nuñoa, cuyos habitantes fueron desalojados y reubicados en hoteles si lo requerían. Paz ofreció tres soluciones a las 150 familias afectadas: devolución total del dinero, canjear por otro inmueble de valor equivalente y reparar los daños.

A esto se sumó la alerta por fallas en los cimientos de la torre Civic, en Concepción, que la compañía desmiente.

En Huechuraba, cinco edificios quedaron prácticamente en el suelo por el terremoto. Así como el hotel Radisson, que está muy comprometido.

Las imágenes del mall La Dehesa también son impactantes. Lo que tiene indignados a los locatarios que dicen pagar sumas millonarias por los arriendos de los locales.

Porque los daños también afectaron a edificaciones de altísimos precios. Como el Condominio de Santa María Polo Golf, ubicado en Santa María de Manquehue, en Vitacura.

Dos de los 9 edificios con vista al Club de Polo y Golf San Cristóbal y al Cerro Manquehue tuvieron que ser evacuados por los serios daños estructurales sufridos por el sismo. En todo caso todas las edificaciones sufrieron algún grado de daño. No

se salvaron, aunque un departamento allí cuesta entre 294 y 399 millones de pesos.



Información disponible en el sitio ARCHIVO CHILE, Web del Centro Estudios “Miguel Enríquez”, CEME: <http://www.archivochile.com> (Además: <http://www.archivochile.cl> y <http://www.archivochile.org> ). Si tienes documentación o información relacionada con este tema u otros del sitio, agradecemos la envíes para publicarla. (Documentos, testimonios, discursos, declaraciones, tesis, relatos caídos, información prensa, actividades de organizaciones sociales, fotos, afiches, grabaciones, etc.) Envía a: [archivochileceme@yahoo.com](mailto:archivochileceme@yahoo.com) y [ceme@archivochile.com](mailto:ceme@archivochile.com)

**NOTA:** El portal del CEME es un archivo histórico, social y político básicamente de Chile y secundariamente de América Latina. No persigue ningún fin de lucro. La versión electrónica de documentos se provee únicamente con fines de información y preferentemente educativo culturales. Cualquier reproducción destinada a otros fines deberá obtener los permisos que correspondan, porque los documentos incluidos en el portal son de propiedad intelectual de sus autores o editores. Los contenidos de cada fuente, son de responsabilidad de sus respectivos autores, a quienes agradecemos poder publicar su trabajo. Deseamos que los contenidos y datos de documentos o autores, se presenten de la manera más correcta posible. Por ello, si detectas algún error en la información que facilitamos, no dudes en hacernos llegar tu [sugerencia / errata.](#)