

La replica más dura para las inmobiliarias: Negociar con clientes en pie de guerra

Equipo CIPER | 12 de Marzo de 2010

A dos semanas del terremoto, las constructoras e inmobiliarias de edificios dañados por el sismo comienzan a mostrar las cartas que jugarán en las negociaciones destinadas a llegar a acuerdos con los residentes. El objetivo común de las empresas es evitar que el conflicto llegue a tribunales. Las firmas de espaldas más anchas se han abierto a devolver lo invertido por los afectados o la entrega de nuevos departamentos, pero otras batallan para pagar sólo la reparación de los daños. Algunas, incluso, presionan a los propietarios asegurándoles que financiarán las obras bajo la condición de que renuncien a ejercer acciones legales.



Con los tironeos propios de toda negociación que se vislumbra larga y accidentada, fueron formalizándose esta semana los contactos entre constructoras, inmobiliarias y residentes de los edificios de construcción reciente -con menos de 15 años- que resultaron más dañados en la Región Metropolitana con el terremoto del 27 de febrero. Se trata de una nómina de 27 inmuebles (tres de oficinas y 24 residenciales), que involucra a 22 constructoras, 15 inmobiliarias y no menos de 2.500 departamentos ([vea la nómina completa de estas empresas y sus socios](#)).

En un nicho comercial donde la competencia es dura y voraz, el servicio de postventa -uno de los principales ganchos para captar clientes- en general se ha visto lento para atender las demandas de los propietarios que sufrieron daños y trabado por condiciones tales como renunciar a ejercer acciones legales. Salvo contadas excepciones -como las de Penta y Paz Corp - en la mayoría de los casos los contactos han sido escasos y las ofertas exiguas. En algunos edificios, como los emblemáticos condominios Don Luis y Don Tristán, de Maipú,

que quedaron a un paso de la demolición, la constructora e inmobiliaria (ambas de los mismos dueños) prácticamente no han dado señales de vida.

Haciendo escándalo



Comunidad Regina Oriente, Ñuñoa.

El miércoles 10 a las 21:00 los representantes de la comunidad de propietarios del edificio Regina Oriente, un inmueble de 21 pisos y 178 departamentos ubicado en Regina Pacis 760, Ñuñoa, se anotaron el mayor éxito cosechado hasta ahora por residentes afectados por el sismo. A esa hora lograron que la inmobiliaria Penta se allanara a restituirles el dinero que han pagado por sus propiedades ([revise aquí el documento](#)).

-Concordamos con el representante legal de la empresa la fórmula que solucionaba el caso y así fue como el señor Julio Diestre firmó el documento en el cual formalmente Penta Inmobiliaria se compromete a devolvernos el precio de todas las viviendas destruidas - informó en un comunicado el representante de los vecinos, Cristóbal Neupert. Los departamentos tienen valores que van desde UF 1.280 a UF 3.900.

La solución no surgió desde las oficinas de la inmobiliaria de manera espontánea, sino después de dos días de una masiva y bulliciosa protesta ante el edificio corporativo de Penta, ubicado en el barrio El Bosque Norte, el corazón de los grandes negocios. Esta singular movilización de ciudadanos de clase media, que contó con apoyo de la fundación Defendamos la Ciudad, no pasó inadvertida en esa zona.

“Elaboramos una estrategia ganadora apuntando a lo único que les dolería de verdad: su conocida marca en el mercado, sus acciones, su prestigio”, indicó Neupert. Para el holding Penta, propiedad de Carlos Alberto Délano y Carlos Eugenio Lavín, el hecho de que una de sus construcciones se haya visto afectada por un [decreto que la declaró inhabitable](#) resultó ser una puñalada a su valiosa imagen corporativa que se amplificó con la movilización callejera de sus clientes.

No obstante, para algunos residentes la propuesta de Penta es apenas un piso de negociación, pues esperan que la inmobiliaria incluya el pago del pie y los intereses que ya han cancelado de sus créditos hipotecarios, gastos operacionales (notario y conservador) y los desembolsos por mudanza y bodegaje en que han incurrido al verse obligados a evacuar el edificio. Si la empresa acepta este lunes la contrapropuesta, los representantes de la comunidad darían por terminado el conflicto y firmarían el acuerdo.

La negociación protagonizada por Penta apunta a cumplir con uno de los objetivos primordiales que se han fijado las constructoras e inmobiliarias afectadas por el terremoto: lograr acuerdos prejudiciales y evitar que los casos lleguen a tribunales. Claro que algunas han incurrido en estrategias muy poco sutiles, como ofrecer sólo el financiamiento de las reparaciones a condición de que los residentes renuncien a iniciar acciones legales que persigan sus presuntas responsabilidades en las fallas. Propietarios de los condominios El Alto de Maipú y del edificio de Los Cerezos 33, en Ñuñoa, indicaron a CIPER que han sido objeto de exigencias de ese tenor. Es cierto que en el caso de Penta corre la misma condición, pero a cambio se ofrece la devolución de todo lo invertido en la propiedad dañada.

A pesar de su esfuerzo, Penta de igual forma verá su nombre en un expediente judicial, pues el alcalde de Ñuñoa, Pedro Sabat, interpuso una denuncia criminal en la fiscalía contra los responsables de los daños que sufrieron tres edificios de su comuna, entre los que se cuenta el de Regina Pacis 760.

Grandes ausentes

En el extremo opuesto a la solución pactada por Penta, se ubican la constructora Mujica y González Limitada y su inmobiliaria Francisco de Aguirre. Responsables de la edificación y comercialización de los condominios Don Tristán y Don Luis, hasta el jueves 11 no habían tomado contacto con las directivas de los propietarios de ambos inmuebles. Esto, con el agravante de que se trata de los edificios más dañados por el terremoto después del emblemático condominio Alto Río que se desplomó en Concepción. De hecho, el conjunto Don Tristán ya tiene [decreto de demolición](#) cursado por el alcalde Alberto Undurraga.



Edificio Don Tristán. Constructora Mujica & González

- Después de casi dos semanas de ausencia aparecieron recién ayer (miércoles 10), pero no frente a los propietarios. Aparecieron en la municipalidad. Representantes de la constructora

fueron a la Dirección Jurídica de la municipalidad, para que les permitan ingresar al edificio. Sabemos que han hablado telefónicamente con algunos vecinos para ofrecerles asesoría para activar sus seguros. Esto es increíble, resulta que ahora son corredores de seguros. Si tienen alguna propuesta seria, nosotros esperamos que se contacten con nuestro abogado, Alfredo Morgado -asegura Mirko Boskovic, quien asumió la vocería de la comunidad del conjunto Don Tristán.

Marco Ortiz, dirigente del Condominio Don Luis, indica que si bien la constructora ha tomado contacto con algunos propietarios de su comunidad, el abogado Morgado no ha podido comunicarse con la empresa para buscar un acuerdo antes de iniciar acciones legales.

El municipio ya hizo una denuncia ante la Fiscalía y se iniciaron los peritajes de la Policía de Investigaciones en el conjunto Don Tristán. Morgado, quien representa a varias comunidades de edificios dañados, acompañó este viernes 12 a los propietarios de los edificios Don Tristán y Don Luis que concurrieron a la fiscalía a presentar una denuncia contra los responsables de los daños. Según el abogado, esta es la antesala de una querrela. El profesional solicitará que se cite a representantes de la constructora e inmobiliaria, ingenieros calculistas y al ex director de Obras municipales Alejandro Goneaga Palma, que tenía ese cargo cuando se realizaron las edificaciones (vea el [permiso de edificación](#) y la [recepción de la obra](#)).

En la Dirección de Obras de Maipú confirman que los gastos de la demolición de un inmueble corren por cuenta de sus propietarios. En este caso ascenderían a unos \$200 millones, constituyendo un doble castigo para los residentes del Condominio Don Tristán que se quedaron sin vivienda en la madrugada del terremoto. Y aunque aún no concluyen los estudios encargados a instituciones especializadas en cálculo estructural y resistencia de materiales, como el Dictuc de la Universidad Católica y el Idiem de la Universidad de Chile, existe una alta probabilidad de que el Condominio Don Luis también sea demolido, parcial o totalmente.

El alcalde Undurruga se reunió, antes del cambio de mando, con el nuevo intendente metropolitano, Fernando Echeverría, en busca de una solución que evite a los residentes de los edificios colapsados hacerse cargo de la demolición. Una fórmula que se baraja es constituir un fondo, quizás con aportes del Gobierno Regional, para solventar estos gastos de manera inmediata y que el dinero sea reembolsado luego por quien resulte responsable en los juicios.

La solución, de haberla, podría beneficiar también a los propietarios del condominio San José, de San Bernardo. Un comunicado de la Constructora Francisco Lorca reconoce que los dos edificios del conjunto ya están afectados por un decreto de demolición, pero intentarían revertirlo ([vea el comunicado](#)). El dirigente de la comunidad, Iván Rojas, señaló que la oferta de la constructora consistía en financiar obras de reparación por \$50 millones en cada edificio.

Triple oferta de Paz Corp



Estacionamientos de Edificio Emerald

Una de las inmobiliarias que rápidamente se puso en campaña para intentar satisfacer las demandas de sus clientes afectados por el sismo es Paz Corp. La empresa comercializó los departamentos de la torre Emerald, ubicada en Irarrázaval 2931, Ñuñoa, la que se encuentra afectada por [un decreto que la declara inhabitable](#). De acuerdo con ese documento suscrito por el alcalde Sabat, el inmueble “sufrió daños estructurales en seis machones a nivel de subterráneo con aparente pérdida de geometría”. En palabras simples, la estructura se habría inclinado.

La evacuación del edificio se realizó cuatro días después del terremoto bajo una amplia cobertura de prensa y generó un encendido debate público, debido a que se trata de un inmueble que tiene sólo un año en operaciones y que aún no se termina de vender. Frente a este escenario de fuerte daño a su imagen pública, Paz Corp reaccionó con rapidez y ofreció tres alternativas de solución para evitar la judicialización del conflicto: devolver el dinero a los propietarios o restituirles lo que han alcanzado a pagar, comprando sus deudas hipotecarias; darles un bono para que adquieran otro proyecto inmobiliario de la empresa y compensarles con un 2,5% del valor del departamento si se quedan y aceptan las reparaciones, porcentaje que se duplica si deciden quedarse más de 50 propietarios (son 230 departamentos y se ha vendido el 70% de ellos).



Edificio Emerald, construido por Paz Corp.

Si bien en el papel las soluciones parecieran satisfactorias, la secretaria de la comunidad de propietarios, Dennisse Concha, dice que un análisis más detallado arrojó puntos de discordia con las dos primeras, pues la devolución de lo ya pagado sería una “capitalización”, sin los intereses de la deuda que ya han cancelado los propietarios. Y respecto de la posibilidad de optar por un departamento en otro edificio de la empresa, dice que hay “diferencias de precio millonarias” entre la vivienda actual y las que les ofrecen como alternativa, las que tendrían que ser canceladas por los propietarios.

La situación motivó la presentación de la primera acción judicial referida a la responsabilidad de las inmobiliarias en los daños provocados por el terremoto. La propietaria del departamento 308 A del edificio Emerald, Vilma Retamal Barraza, presentó una querrela por estafa contra Benjamín Paz Tchimino, “en su calidad de arquitecto, constructor y presidente del directorio del grupo Paz Corp”. La representa Palacios Bouchette Abogados, cuya web indica que la querrela fue acogida a tramitación por el 8° Juzgado de Garantía de Santiago el miércoles 10.

La acción judicial se verá complementada por la denuncia ante la fiscalía que hizo el alcalde Sabat, que incluye este edificio de Paz Corp.

Diálogo abierto

Simonetti Inmobiliaria, otra de las firmas que lideran el mercado, también se movió rápido para escuchar los reclamos de sus clientes castigados por el terremoto. El edificio que se ha convertido en un dolor de cabeza para la empresa es el que está ubicado en Rafael Prado 222, Ñuñoa. Si bien el inmueble no sufrió daños estructurales graves ni fue declarado inhabitable, sí presentó una serie de fallas que no se condicen con el alto costo de las viviendas involucradas, pues se trata de departamentos que tienen valores que van de UF 4.900 a UF 5.700 (entre \$100 y \$120 millones).



Rafael Prado 222. Ingevec, y Simonetti.

Iara Barrios, integrante del comité de administración de la comunidad, señala que en la primera semana Simonetti no estableció contacto con los propietarios y que sólo pegó en el hall del edificio un comunicado recomendándoles activar sus seguros, lo que causó molestia entre los vecinos. No obstante, el lunes 8 representantes de la empresa se reunieron con delegados de los propietarios. La iniciativa fue de la inmobiliaria, que de esta manera quería iniciar formalmente el diálogo con los vecinos y les pidieron que hicieran un catastro de los daños en departamentos y espacios comunes.

Barrios señala que los residentes presentaron a la empresa dos informes técnicos, preparados por una vecina que es ingeniera civil. En ellos se detallan daños tales como grietas en las losas del techo, tabiquería desplazada, ventanales rotos, muro de la salida de emergencia quebrado, problemas en el gimnasio y en la sala de eventos. Además, recordó que en el invierno pasado el edificio ya había presentado fallas, pues el último de los 20 pisos se inundó. La vocera indicó que ambas partes acordaron seguir las conversaciones el lunes 15.

En declaraciones consignadas por *terra.cl* el departamento de Comunicaciones de Simonetti informó que este viernes 12 recibirían informes técnicos del ingeniero calculista y del Dictuc de la Universidad Católica “para que la comunidad tenga tranquilidad”.

En el extremo de los inmuebles más caros afectados por el sismo se ubica el condominio Santa María Polo Golf, de Vitacura, un conjunto de nueve edificios con departamentos que cuestan entre UF 15.000 y UF 25.000 (de \$300 a \$500 millones). El terremoto provocó daños en tres de los edificios, situación que se convirtió en el secreto mejor guardado del mercado inmobiliario en las últimas dos semanas. Ni la firma que comercializó las viviendas - Inmobiliaria del Cerro- ni los propietarios querían que se filtrara la noticia, para evitar la minusvalía de sus inversiones. Incluso la Dirección de Obras de Vitacura se negó a entregar cualquier información sobre este caso. La reserva duró hasta la última edición de revista *Qué Pasa*. El viernes 12 el semanario publicó un extenso artículo en que dejó de manifiesto que la reacción de la inmobiliaria fue lenta y que inicialmente intentó minimizar los daños.

Según el relato de *Qué Pasa* la inmobiliaria declaró que los estudios que ha encargado aseguran que los daños “no revisten ningún tipo de peligro para sus habitantes”, pero la revista consigna que los calculistas Spoerer y Asociados –los mismos del edificio Los Cerezos de Ñuñoa- debieron rectificar un informe preliminar, reconociendo que una segunda inspección detectó daños estructurales reparables. Los residentes encargaron un análisis a un ingeniero calculista y están en busca de asesoría legal para continuar las conversaciones con la inmobiliaria.

Borrón y cuenta nueva

La negociación entre los residentes del edificio de Los Cerezos 33, en Ñuñoa, y la inmobiliaria Viva se ha visto entrampada por la condición impuesta por la firma en orden a que las soluciones que ofrece sólo se concretarán si los propietarios renuncian a efectuar acciones legales.

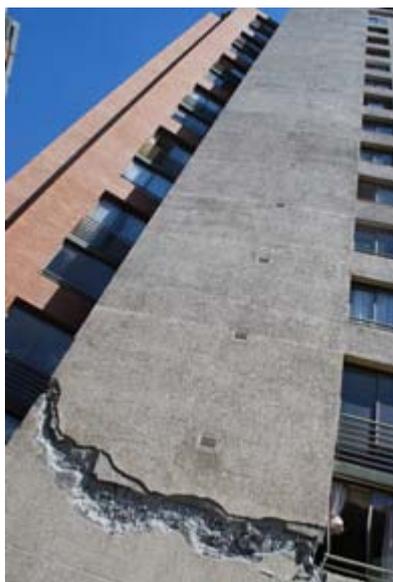


Edificio Los Cerezos 33, Ñuñoa

La inmobiliaria abrió el diálogo con los vecinos el miércoles 3 y presentó un estudio de su ingeniero calculista, según el cual los daños son reparables y las obras demorarían unos seis meses. Odette Vistoso, una de las propietarias, indicó que el principio de acuerdo entre las partes contempla: pago por parte de la inmobiliaria del dividendo y gastos comunes en los seis meses; pago de las multas por el no cumplimiento de los contratos de arriendo; pago de la mudanza a viviendas provisorias y pago de un inspector técnico de la obra escogido por los propietarios para que fiscalice los arreglos.

La fórmula se veía promisorio, pero el viernes 5 en una reunión de las partes, la empresa condicionó el acuerdo a que los propietarios desistan de interponer acciones judiciales. Pero no todos los afectados están dispuestos a renunciar a la vía legal y la comunidad se encuentra debatiendo los pasos a seguir para mantenerse unida. En todo caso, la inmobiliaria no se libró de obtener un pasaje a los tribunales, pues el edificio es uno de los inmuebles que está considerado en la denuncia que hizo el alcalde Sabat ante la fiscalía y fue [declarado inhabitable](#).

Donde la comunidad ya se fracturó es en el edificio Geocentro (Amunátegui 810, Santiago). La inmobiliaria Aconcagua informó a los vecinos que el edificio, de 27 pisos y 295 departamentos, no presenta daños estructurales ni de riesgo. Pero los residentes están inquietos por un pilar que quedó con fierro a la vista y otro dañado en el subterráneo, una losa hundida y una fractura en una escalera de emergencia. En medio de la negociación, el comité del inmueble renunció por discrepancias con los copropietarios. Manuel Leiva, que integraba el comité, dijo que los residentes contrataron ingenieros para contar con informes que los satisfagan, pues no están conformes con la información que se les entregaba ni con las inspecciones que hizo la municipalidad y la inmobiliaria, lo que motivó roces y conflictos.



Central Park, Balmaceda 2150, Santiago.

Otro caso en que las reparaciones ofrecidas por la empresa están sujetas a que los residentes desistan de usar recursos legales es el de la torre Central Park (Balmaceda 2150, Santiago). Ya declarada inhabitable, la revisión del calculista que envió la municipalidad dejó inquietos a los propietarios, quienes comentan que el profesional les dijo, informalmente, que la estructura tenía graves daños y podría ser demolida. En todo caso, los estudios siguen en curso.

La inmobiliaria General S.A. llegó a un preacuerdo con los residentes ofreciéndoles pagar arriendos por seis meses y costear las mudanzas. Claudia Buzeta, vocera del comité, informa que los propietarios no firmaron el documento que formalizaba el entendimiento porque el punto quinto del texto los obligaba a renunciar a iniciar acciones legales por daños morales. En contraste con esa exigencia, la alcaldía puso a disposición de los vecinos un asesor jurídico municipal y los residentes tomaron los servicios del abogado Alfredo Morgado. El viernes 12 el comité seguía negociando con la inmobiliaria.

Idiem y Dictuc, palabra que pesa

Las cosas han avanzado lentamente en el condominio Sol Oriente, de Macul 2301. Los residentes se han reunido en dos ocasiones con la inmobiliaria Viva y la constructora Sigro. Las firmas ofrecen reparar el edificio, pagar los dividendos y gastos comunes mientras duren los trabajos, además de un bono de mudanza (con un tope de 3 UF) y pagar bodegaje (1UF). Los propietarios rechazaron la oferta, porque creen que el edificio -afectado por [un decreto de inhabilitación](#)- no es reparable, por lo que piden que los trasladen a departamentos en buen estado y que les devuelvan la inversión. El martes 9 la inmobiliaria contactó a Cristián Quezada, miembro de la mesa negociadora en representación de los vecinos, para comunicarle que es imposible acceder a sus peticiones.

Aunque las posiciones están igualmente distantes en el edificio Don Manuel (Manuel Sánchez 3271, Macul), el diálogo sigue abierto. El inmueble fue [declarado inhabitable](#), aunque seis familias siguen ahí. Los dirigentes de la comunidad piden que los reubiquen en otros departamentos de la empresa o la devolución del dinero. Hasta ahora, según señala Natalia López, presidenta del comité administrativo, los vecinos se han tenido que costear mudanza, bodegaje y hospedaje. La inmobiliaria Banmerchant les ha dicho que el informe de un

calculista indica que no hay daño estructural y que solicitó un estudio al Idiem, cuyos resultados estarán listos el lunes 15. En todo caso, se mostró dispuesta a inspeccionar este fin de semana cada departamento en conjunto con los propietarios, tras lo cual reevaluará el petitorio de la comunidad.



En tanto, el intercambio de cartas entre la comunidad del Edificio El Parque (Gran Avenida 4310, San Miguel) y la constructora e inmobiliaria Socovesa ha sido tan abundante como infructuoso. El conjunto formado por tres torres (una de 14 pisos y dos de 18) sufrió daños en cuatro pilares del primer subterráneo de la tercera torre, lo que provocó una inclinación de la estructura y un desnivel ostensible en los pisos de algunos departamentos. La empresa ofreció [reparar el daño y correr con los gastos](#) en que incurran los propietarios afectados mientras duren las obras (mudanza, arriendo de vivienda alternativa, bodegaje, dividendos, gastos comunes y otros), pero los representantes de la comunidad [rechazaron la propuesta](#) mientras el daño al edificio y las posibles reparaciones no sean analizadas por el Dictuc. La [Dirección de Obras ya autorizó los trabajos](#) de reparación, pero los propietarios insisten en que no permitirán que se inicien mientras no haya un pronunciamiento del Dictuc. A la fecha no hay agendadas nuevas reuniones entre las partes.

Reparaciones sin permiso

La fórmula que adoptó la inmobiliaria Santiago Tres (de la misma red societaria que la constructora, Concreta) para satisfacer las quejas de los residentes del edificio ubicado en Gregorio de la Fuente 3268, Macul, no fue bien recibida por los vecinos. En los primeros días tras el terremoto la empresa ofreció reparar los daños -un pilar del primer subterráneo con desprendimiento de hormigón y refuerzos deformados-, pero antes de llegar a acuerdo con los propietarios inició las obras sin el consentimiento de los residentes. El viernes 5 la comunidad solicitó a la Dirección de Obras del municipio una [orden de paralización de los trabajos](#), que les fue concedida.

Tras detener las obras de reparación, personal de la municipalidad, encabezado por el alcalde Sergio Puyol, medió entre los vecinos y la firma. Mauricio Morales, presidente del comité de administración, señaló que el municipio ya no pudo seguir deteniendo las obras y que el jueves 11 se reiniciaron. Pero agrega que si la reparación no resulta satisfactoria para los vecinos, no descartan seguir otras acciones. Entre las condiciones que han puesto, exigieron

acceso expedito a las obras y que la empresa externa contratada para inspeccionarlas -Cota Ingeniería- esté presente de manera permanente en el lugar.



Gregorio de la Fuente 3268, Ñuñoa.

El apremio de las empresas por ingresar a los edificios para iniciar las reparaciones también se ha sentido con fuerza en Huechuraba, donde hay tres edificios de oficinas y cinco residenciales con problemas. Personal de esa municipalidad indicó, extraoficialmente, que han sido intensas las presiones de algunas inmobiliarias y constructoras para que la Dirección de Obras levante los decretos que declaran inhabitables sus inmuebles, lo que les permitiría ingresar cuadrillas de trabajo con los edificios habitados.

La premura se debe a que en el caso de edificios residenciales, levantar los decretos permitiría reinstalar a los propietarios y dejar de pagar los arriendos y dividendos de los afectados que se vieron obligados a mudarse. No obstante, la municipalidad no está dispuesta a dejar sin efecto los decretos contra la sola presentación de informes de calculistas contratados por las empresas. La instrucción de la Dirección de Obras a sus funcionarios es analizarlos rigurosamente y solicitar nuevos estudios, si es necesario, para cotejar la información y recién entonces establecer la envergadura de los daños y el calibre de las reparaciones que se deban hacer. Y ese proceso puede ser más largo de lo que las arcas de algunas inmobiliarias puedan soportar.

Residentes del condominio El Alto de Maipú, un conjunto de cinco edificios y 504 departamentos (de UF 770 y UF 990) que tienen entre cinco y tres años de antigüedad, señalan que la constructora Santa Beatriz S.A. también intentó ingresar trabajadores para reparar daños, pero que los inspectores municipales no lo aceptaron mientras prosigan los estudios sobre el nivel de las fallas y se mantenga el [decreto de inhabitabilidad](#). Aunque los departamentos presentan grietas por las que se puede ver hacia el exterior, inicialmente los calculistas que inspeccionaron los inmuebles determinaron que no hay daño estructural, pero dos de los edificios fueron considerados inhabitables porque hay riesgo de que material de albañilería (como estucos y cornisas) se desprenda y provoque lesiones.

Una de las residentes en El Alto de Maipú, Jenniffer Julien, informa que la oferta que han recibido de la empresa es reparar los daños y trasladar a algunas familias a edificios que tiene en Quilicura y Quinta Normal mientras duren las obras o pagarles un bono de hasta \$120 mil para que arrienden viviendas en ese mismo periodo. “Eso, siempre que no los demandemos”, dice.

-El sábado (6 de marzo) vinieron de la constructora a una reunión con los vecinos. Ofrecieron reparar, pero la mayoría ya no nos sentimos seguros aquí. Un vecino les dijo que les vendía su departamento. Ellos empezaron a hablarnos golpeado, como retándonos. En eso llegó el senador Guido Girardi con el abogado (Alfredo Morgado), que nos empezó a explicar nuestros derechos y los de la constructora se quedaron callados y, al menos yo, no los he vuelto a ver por acá -cuenta la propietaria.

Lo que viene es una dura prueba para las empresas, sobre todo para las que no tienen espaldas financieras como para ofrecer recomprar los departamentos dañados. Siguen las réplicas del terremoto y deberán desplegar toda su capacidad negociadora para satisfacer a vecinos que se sienten inseguros en torres que no paran de moverse.

Documentos Anexos

Verlos en : <http://ciperchile.cl/2010/03/12/la-replica-mas-dura-para-las-inmobiliarias-negociar-con-clientes-en-pie-de-guerra/>

- [Decreto de inhabilitación edificio Don Manuel](#)
- [Decreto de inhabilitación condominio Sol de Oriente](#)
- [Decreto de levantamiento de inhabilitación del Edificio Hipódromo Independencia](#)
- [Informe DICTUC edificio Hipódromo Independencia](#)
- [Decreto inhabilitación Comunidad Regina Oriente](#)
- [Propuesta Penta a Comunidad Regina Oriente](#)
- [Decreto inhabilitación edificio Emerald](#)
- [Decreto inhabilitación edificio Los Cerezos](#)
- [Permiso de edificación Edificio Don Luis](#)
- [Recepción municipal edificio Don Luis](#)
- [Propuesta Penta a Comunidad Regina Pacis](#)
- [Permiso de edificación edificio Don Tristán](#)
- [Recepción municipal edificio Don Tristán](#)
- [Decreto inhabilitación edificio Alto de Maipú](#)
- [Decreto paralización de faenas edificio Gregorio de la Fuente](#)
- [Autorización de trabajos edificio El Parque](#)
- [Propuesta Socovesa a vecinos de edificio El Parque](#)
- [Respuesta de vecinos de edificio El Parque a Socovesa](#)

Estas son las constructoras e inmobiliarias de los edificios más dañados en Santiago

Equipo CIPER | 15 de Marzo de 2010 |



En todo Chile son miles las familias que han quedado a la intemperie. No todas pueden culpar a la naturaleza. Porque al horror que emergió con el terremoto y el posterior tsunami, no son pocos los que hoy deben agregar la ira por haber quedado sin casa a causa de una construcción con serias deficiencias. Tras una recopilación de datos en todas las comunas del Gran Santiago, CIPER confirmó en terreno 27 edificios con daños severos y que ponen en riesgo a sus moradores. La mayoría de estos inmuebles ya fueron evacuados y varios ya cuentan con decreto de inhabilitación. Mientras sus propietarios se preparan para una larga batalla legal contra los responsables de haber edificado y comercializado estos inmuebles con errores que expertos y los tribunales deberán dilucidar, CIPER presenta la nómina de las constructoras e inmobiliarias involucradas y los socios que participan en estas empresas.

Versión actualizada

Tras seis días de trabajo sin respiro, el jueves 4 de marzo los equipos de especialistas en cálculo estructural habían completado en la Región Metropolitana 2.338 inspecciones de inmuebles con daños de diversa consideración provocados por el terremoto que sacudió el país en la madrugada del sábado 27. Este balance preliminar, aportado por el Ministerio de Vivienda, indica que el 70% de los casos no presentaba fallas que ameritaran la evacuación. No obstante, un total de 480 inmuebles -20% del total- fueron declarados inhabitables. El catastro incluye viviendas particulares, edificios residenciales, establecimientos educacionales, edificios comerciales y centros de salud. Muchas de las construcciones que colapsaron son edificaciones antiguas. Pero hay también estructuras recientes, las que no deberían haber registrado daños si -en teoría- los responsables de su construcción hubiesen cumplido con las normas antisísmicas.

Las imágenes de modernas torres colapsadas han generado indignación en la opinión pública, en especial tras las dramáticas escenas del rescate de las víctimas aplastadas por los escombros del edificio Alto Río de Concepción, cuyos 15 pisos fueron a dar al suelo antes de que la tierra dejará de temblar.

La responsabilidad de las empresas constructoras e inmobiliarias está ahora en el centro del debate público. También el relajamiento paulatino en la fiscalización que deben hacer las direcciones de obras municipales para autorizar desde el inicio de una construcción hasta su recepción definitiva. Un paso clave para garantizar la calidad de la vivienda y que terminó convirtiéndose en un trámite al despojarlas de autoridad real.

La nómina ingrata

Un rastreo hecho en terreno por CIPER en buena parte de las comunas del Gran Santiago, detectó 23 edificios residenciales con menos de 15 años -algunos **aún tienen departamentos en venta**- que registran daños de envergadura.

La cifra es aún mayor si se consideran diversos edificios comerciales severamente afectados. Un [mapa completo de la situación hasta el viernes 5 puede revisarse acá.](#)

La mayoría de los edificios residenciales ya fueron evacuados por sus moradores y sobre varios ya pende un [decreto de inhabilitación](#) firmado por el alcalde respectivo. Las constructoras responsables de estas edificaciones son 18. Dos de ellas tienen tres de sus inmuebles en esta nómina: **Mujica y González Limitada (MIG)** y **FGS**. Otra se inscribe en esta lista con un par de edificios: **Sigro**. Y entre las inmobiliarias que comercializaron estos inmuebles se cuentan algunas bien reconocidas en el mercado, como **Penta** y **Simonetti**.

Dos de las constructoras que integran este grupo -**DLP** e **Ingevec**- forman parte de un consorcio a cargo de edificar una de las obras emblemáticas del Bicentenario: el nuevo Cuartel General del Ejército, que se levantará en Avenida Blanco Encalada. Un dato que suena paradójico, si se toma en cuenta que uno de los edificios de DL (la torre de 19 pisos Central Park, en Balmaceda 2150) corre el riesgo cierto de verse afectado por una orden de demolición debido a los graves daños estructurales que sufrió con el sismo del sábado 27.

En cuanto a la distribución geográfica de estas 23 construcciones recientes, las comunas con más edificios con daños severos son Ñuñoa, Huechuraba y Maipú, todas con cinco inmuebles. Le siguen Macul e Independencia con dos casos.

Mientras las empresas constructoras preparan el batallón de abogados que les permita sortear ante los tribunales el millonario pago de indemnizaciones que les serán reclamadas por los afectados, en algunos de estos inmuebles ya surgen las primeras estrategias para amagar la indignación. Ofrecen reparar las casas y departamentos y hasta pagar arriendos mientras dure este proceso, pero en algunos casos a condición de que los propietarios se desistan de toda acción judicial.

A continuación presentamos **la identidad de los socios de las constructoras e inmobiliarias** que edificaron y comercializaron inmuebles residenciales que ya están bajo inspección, a la espera de que se les declare reparables o sean demolidos. Esta nómina probablemente irá cambiando en los próximos días y CIPER la actualizará permanentemente:



Edificio Emerald

Dirección: Irarrázaval 2931/ Doble Almeyda 2942, Ñuñoa ([ver mapa](#)).

Constructora e inmobiliaria Paz Corp:

Paz es un emblema del boom inmobiliario. Con 128 edificios que llevan su firma, la empresa se hizo famosa porque sus construcciones se multiplicaron por todo el centro de la capital durante la década pasada, captando con fuerza a una clase media emergente que quería mejorar su standard de vida. Como “el dueño de Santiago” calificaba en 2007 revista *Qué Pasa* al fundador de la compañía, Benjamín Paz, por ser el que más metros cuadrados había levantado en el centro de la capital, aprovechando el subsidio de 200 UF para viviendas nuevas

Los negocios inmobiliarios de los Paz partieron en la década de los sesenta, pero fue en octubre de 2006 cuando dieron su gran paso y se abrieron a bolsa como Paz Corp. Poco meses antes se reestructuraban. Hasta entonces conocidos por las marcas Paz-Froimovich e Inverpaz, el 17 de marzo modifican Paz Construcción Limitada e ingresa a ella Paz Corp quien pasa a controlar su administración. En la misma fecha se modifica la sociedad Paz Gestión Limitada, ingresando el socio Paz Corp, se traspasan sus derechos sociales de Inversiones Britania Limitada a Paz Corp y ésta asume su administración. La misma modificación experimentan las sociedades Paz Inmobiliaria Limitada, la que aumenta su capital a \$985.989.173; Paz Servicios Profesionales Limitada y Servicios Remaq Limitada. El 20 de septiembre de 2007 el capital de Paz Corp ascendía a \$32.477.251.944, dividido en 192.134.400 acciones nominativas y de igual valor cada una. El 14 de septiembre de 2009 el capital de Paz Corp era de \$53.266.388.362, dividido en 283.384.400 acciones nominativas. Entre sus representantes figuran: *Ariel Moisés Magendzo Weinberger, Ricardo Alejandro Paz Daniels, Andrés David Paz Daniels, Ricardo Alejandro Paz Daniels.*

Arquitecto: *Benjamín Paz Tchimino*

Calculista: *Leopoldo Bresci* de [VBM Ingeniería](#)



Características del inmueble: Son dos torres unidas por el subterráneo, estacionamiento y bodegas. La torre A tiene 20 pisos (incluyendo el quincho) y 170 departamentos; la B tiene 8 pisos y 60 departamentos. Aún se encuentra en venta el 30 % de los departamentos, aproximadamente.

Valor de los departamentos: Desde 1.600 a 4.000 UF.

Antigüedad: Un año y cuatro meses.

Situación: Carabineros visitó el inmueble alertado por sus moradores y emitió una orden de acceso restringido hacia la torre más dañada (A), pero los habitantes desalojaron ambas de inmediato. Los vecinos se encuentran organizados, su vocero es Pedro Barahona quien informa que en el subterráneo, las murallas y pilares de la torre A se encuentran con daño estructural. Esta torre está ladeada y amenaza con caer encima de un edificio de la misma inmobiliaria, ubicado en Exequiel Fernández 55. La torre B no presenta daño estructural, pero sí destrozos importantes en departamentos y espacios comunes. El lunes 8 el municipio emitió el decreto de inhabilitación ([ver documento](#)). Paz Corp ofreció diversas soluciones, pero todos los propietarios optaron por una sola: abandonar el edificio y que se les devuelva el dinero ya invertido. La situación ha cambiado en las últimas horas. La Municipalidad de Ñuñoa presentó denuncia criminal.



Edificio don Manuel

Dirección: Manuel Sánchez 3271, Macul. ([Ver mapa](#))

Constructora EBCO: Usando los apellidos de sus socios *Germán Luis Eguiguren Franke* y *Hernán Marcos Besomi Tomas* se constituye en 1984 “Eguiguren-Besomi Construcciones Limitada”. En octubre 1997 se quedan sólo con las iniciales y crean la sociedad anónima EBCO, aportando un capital social de \$100 millones en partes iguales. El archivo del Diario Oficial no registra ingreso o retiro de socios con posterioridad a esa fecha. El objeto de la sociedad es la construcción de “viviendas, edificios, locales comerciales, estacionamientos y las obras de cualquier naturaleza a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones (...); las urbanizaciones y loteos que se hagan para instituciones fiscales, semifiscales, empresas autónomas u organismos de administración autónoma del Estado y Municipales y las que se hagan de acuerdo a proyectos aprobados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo”.

Los mismos socios, además de Carlos Alberto Eguiguren Franke, son dueños de la sociedad Eguiguren Besomi Sanitarias Limitada, cuyo nombre de fantasía Ebsa Sanitarias Ltda., la que indica en su objeto social, entre otras cosas, “la planificación y ejecución de obras de urbanización, pavimentación, instalaciones sanitarias, eléctricas, de gas u otras”.

De acuerdo al sitio web de la empresa, tienen otras 18 sociedades relacionadas y se encuentran desarrollando otros 14 proyectos inmobiliarios, como el edificio Nueva Vitacura, el edificio Bicentenario y los edificios Parque Mar de Antofagasta, entre otros.

Inmobiliaria Banmerchant: Actualmente sus socios son *Julio Jaraquemada Ledoux*, *Enrique Huidobro Augier*, *Agustín Larraín Campbell*, *Marcelo Silva Rossi*, *Rafael Wilhelm Matthei* y *Francisco Walker Prieto*. Uno de los proyectos más relevantes desarrollados por Banmerchant es la sociedad que constituyó con la Universidad San Sebastián para la construcción de un campus y tres torres de departamentos en Bellavista.

Inició sus actividades el 10 de septiembre de 1998 cuando la Junta extraordinaria de Accionistas de la Inmobiliaria Rancal S.A. decidió cambiar su razón social por Banmerchant S.A. y ampliar su rango de actividades (RUT 96.785.840-0). En diciembre de 2000 ingresa a BNF Ingeniería y Construcción Limitada, (BNF Constructora Ltda.), que posee un capital social de \$350 millones, asociándose a Inversionista e Inmobiliaria Roca Limitada y a *Felipe Eugenio Maturana Zamora*. En julio de 2002, Inversiones BMC S.A. y Banmerchant S.A. constituyen la sociedad anónima cerrada Inmobiliaria Banmerchant con \$ 18 millones de

capital social, a través de la cual se relaciona con las sociedades Dual S.A. (diciembre 2002), Bancor S.A. (julio 2003). El 31 de diciembre de 2003 aumenta su capital a 228 millones y medio de pesos. El 2 de enero de 2006 nace Banmerchant Servicios Financieros S.A. con un capital de \$ 10 millones, la que da paso en noviembre de 2009 a Inversiones y Rentas Universitarias S.A. en sociedad con Inversiones y Asesorías Doble L Limitada, Asesorías Muñoz y Holscher Limitada, Inversiones Cinco L Limitada.

Arquitectos: [REC Arquitectos](#), empresa creada en 1991 e integrada por Horacio Rodríguez Correa, Magdalena Errázuriz Domínguez y Felipe Errázuriz Domínguez.

Características del inmueble: El edificio tiene 19 pisos y 152 departamentos.

Valor de los departamentos: Desde 1.400 a 2.600 UF.

Antigüedad: Dos años y cinco meses.

Situación: La tarde de este martes 9 los vecinos recibieron el decreto de inhabilitación desde la municipalidad ([ver documento](#)). Inicialmente Bomberos recomendó evacuar por posibles daños estructurales. El edificio presenta asentamiento de losas, fisuras ornamentales en los departamentos y los espacios comunes. El subterráneo tiene grietas en sus murallas y su techo se curvó. Según los ingenieros de la inmobiliaria el edificio no presenta fallas estructurales, por lo tanto no se harán cargo de sus daños.

Sigro y Viva



Edificio Los Cerezos ([ver mapa](#))

Dirección: Los Cerezos N° 33, esquina Irarrázaval. Ñuñoa.

Constructora Sigro: La sociedad inició sus actividades en 1982. Sus primeros socios fueron *Carlos Alberto Vignau Martínez*, *Hernán Delorenzo Hachondo* y *Juan de Dios Palma Ortúzar*, quienes aún integran el directorio de la compañía. En octubre de 1998 obtienen la marca de empresa constructora (capital \$5.860.000). En mayo de 1990, junto con cambiar su razón social al transformarla en sociedad anónima cerrada, declaran un capital de \$ 329.744.317. En junio de 2004, sus nexos societarios lo ligan a “Inmobiliaria y Constructora Vitacura 2.650 S.A.”, la nueva sociedad que crean *Francisco Ruiz-Tagle Garcés*, representando a Empresa Constructora Sigro S.A. (Avenida Isidora Goyenechea N° 3250, Las Condes), y *Carlos Alberto Vignau Martínez*, por Inmobiliaria Génova S.A. (Avenida Isidora Goyenechea N° 3250, Las Condes). Sigro (RUT 89.037.500-6), está representada en este proyecto por Francisco Ruiz-Tagle Garcés (Rut: 10.046.280-K).

Inmobiliaria Viva: Es una marca comercial de Administradora San Francisco S.A., una sociedad creada en 2004 por los abogados *Manuel José Ossa Pérez de Arce, Matías Izcue Elgart y Juan Agustín Laso Bambach*. En 2006 registraron las denominaciones Viva Constructora e Inmobiliaria, Viva Gestión y Viva Grupo Inmobiliario. Viva tienen edificios en Vitacura, Santiago, Ñuñoa, Macul y Maipú. En esta última comuna, San Francisco tiene aprobada una Declaración de Impacto Ambiental para un megaproyecto que contempla una inversión de US\$ 63 millones para la construcción de tres torres de 28 pisos para departamentos y dos de 18 pisos para oficinas.

Arquitectos: [RuizTagle-Vicuña Arquitectos](#). Sus socios son Felipe Ruiz Tagle Correa, Hugo Vicuña Vicuña y Richard Kutzner Pumpin.

Calculistas: Spoerer y Asociados Ingeniería Limitada, representada por Eduardo Spoerer Grez.

Características del inmueble: Edificio de una torre, 26 pisos y 202 departamentos de los cuales había aproximadamente un 70% habitado hasta el terremoto.

Valor de los departamentos: Desde 2.000 a 4.000 UF.

Antigüedad: 11 meses.

Situación: Bomberos recomendó evacuar, lo que sus moradores hicieron el mismo sábado 27. La evaluación municipal está en proceso. El edificio presenta daños estructurales en su parte baja que, según el ingeniero calculista de la inmobiliaria (cuyos representantes se reunieron el miércoles 4 de marzo con los propietarios), son reparables (se cayó la tabiquería y en algunos casos se ven hoyos desde los pasillos hacia los departamentos). La inmobiliaria calcula que los trabajos demorarían unos 6 meses. El principio de acuerdo que se trabaja contempla: pago por parte de la Inmobiliaria del dividendo y gastos comunes de los próximos seis meses; pago de las multas por el no cumplimiento de los contratos de arriendo que normalmente duran 1 año; pago de la mudanza de los vecinos hacia sus nuevas viviendas provisorias; pago de un inspector técnico de la obra escogido por los propietarios para que fiscalice los arreglos. Está en estudio también el pago de un ingeniero calculista escogido por los propietarios. En un reunión de la empresa con los residentes, el viernes 5, se condicionó el acuerdo a que los propietarios renuncien a ejercer acciones judiciales. Si no se llega a un acuerdo, los residentes preparan otra defensa. El lunes 8 el municipio decretó la inhabilitación del edificio ([ver documento](#)) y presentó denuncia criminal.



Condominio Sol Oriente

Dirección: Macul 2301, Macul ([ver mapa](#)).

Constructora: Sigro.

Inmobiliaria: Viva.

Características del inmueble: Son dos torres, una tiene entrada por Exequiel Fernández (A) y otra por Macul (B), en total son 380 departamentos.

Valor de los departamentos: Desde 1.100 hasta 3.000 UF. Queda un 10% aún en venta.

Antigüedad: La torre A tres años y la B dos años.

Situación: Bomberos recomendó evacuar el mismo sábado 27 de febrero. La Dirección de

Obras Municipales decretó inhabitable el edificio ([ver copia del documento](#)) por severas fallas estructurales. El edificio se hundió 5 centímetros, los muros estructurales colapsaron y el octavo piso se desmoronó. Los vecinos están organizados, una de sus dirigentes, Zulema San Martín, informó que hubo heridos con cortes y golpes por desprendimientos de ornamento y vidrios. La comunidad se ha hecho asesorar por un grupo de expertos del Dictuc, quienes les entregarán un informe sobre el estado del edificio para enfrentar a la inmobiliaria, que hasta este viernes 5 de marzo no se aparecía.

Ingevec y Simonetti



Edificio calle Rafael Prado

Dirección: Rafael Prado 222/ Dublé Almeyda 2355, Ñuñoa ([Ver mapa](#))

Constructora Ingevec: Inició actividades el 24 de diciembre de 1983 con un capital de \$6 millones aportados por *Francisco Vial Bezanilla, Enrique Besa Jocelyn-Holt y José Antonio Bustamante Bezanilla*. Luego se sumaron *Enrique Dibarrart, Gonzalo Sierralta, Ricardo Balocchi, Aldo Balocchi y Rodrigo González*.

En mayo de 1993 los socios originales, en representación de Ingevec, crean “Empresa Constructora Icafal-Ingevec Limitada”, pudiendo usar nombre de fantasía “ICAFAL INGEVEC LTDA.”, con un capital de \$5 millones y en mayo de 1994 nace “Constructora Incobal Ingevec Limitada”, nombre de fantasía “Incobal Ingevec Ltda.”, esta vez con un capital de \$80 millones. En agosto de 1995, los dueños de Ingevec se asocian a *Luis Ignacio Falcone Benavente, Gonzalo Falcone Benavente y Sergio Francisco Icaza Pérez*, dueños de “Ingeniería y Construcción Icafal Limitada” y forman una nueva sociedad: “Inmobiliaria Icafal-Ingevec Limitada” con \$20 millones de capital. En abril se produce el salto empresarial: junto a “Asesorías e Inversiones Santo Domingo Limitada”, “Inversiones Los Cipreses Limitada” e “Inversiones y Asesorías Marara Limitada”, transforman Ingevec en sociedad anónima cerrada (“Ingeniería y Construcción Ingevec S.A.”) aumentando su capital a \$600 millones. En 1998 se asocian con José Francisco Hurtado Ruiz-Tagle. Además de la alianza con ICAFAL, Ingevec tiene otras tres empresas relacionadas: Progesta Inmobiliaria, GIMAX (Inmobiliaria Max) y Puerto Capital Inmobiliaria.

Ha tenido un fuerte crecimiento en los últimos años, triplicando sus ventas entre 2004 y 2008, hasta casi alcanzar UF 6.000.000.000. Además de edificios, construye servicios (colegios, juzgados, clínica, etc), comercio (malls y supermercados), industria (planta de Correos, Escuela de Caballería de Iquique, por ejemplo) y oficinas.

Inmobiliaria Simonetti: La familia Simonetti ha estado históricamente ligada al rubro de la construcción por distintas vías. Fueron parte de los fundadores de la Constructora Almagro, luego se independizaron y los integrantes de la familia dividieron sus negocios, para finalmente unir fuerzas en torno a Simonetti Inmobiliaria S.A. Fue constituida en 1999 y creció bajo la mano de *Felipe y Alejandro Simonetti*. En 2007 se unió *Juan Cúneo*, uno de los socios principales y vicepresidente del holding Fallabella, quien adquirió el 20% de la sociedad, aunque los Simonetti mantuvieron en sus manos el timón gracias a un pacto controlador -que incluía a *Cristián Undurraga y Rodrigo Lyon*- que tiene el 51% de la propiedad.

En esa época se informó de un cambio de modelo en la compañía, en que dejarían de construir para dedicarse exclusivamente a la gestión inmobiliaria, y del lanzamiento del proyecto de Rafael Prado con Dublé Almeyda, el mismo que construyó Ingevec y resultó dañado.

El proyecto más grande de Simonetti es Barrio Lo Gallo, en Vitacura, que aún está en ejecución y contempla la construcción de 10 edificios.

El último registro consignado en el Diario Oficial -de febrero de 2009- registra que el capital de la compañía aumentó hasta \$22.077.829.518.

Arquitecto: Simonetti Arquitectura

Calculista: Paolo Simonetti Bagnara

Características del inmueble: Torre de 20 pisos, 76 departamentos, con gimnasio, piscina y sala de eventos.

Valor de los departamentos: De 4.900 a 5.700 UF. Aún hay 7 departamentos sin vender (Se trata de uno de los proyectos inmobiliarios más caros de la comuna)

Antigüedad: Un año y 3 meses.

Situación: Según Iara Barrios, vocera del comité de administración, no hay decreto de inhabilitación ni de desalojo por parte de la Municipalidad, pero la mitad de los propietarios decidieron irse. Los residentes contrataron topógrafos que señalaron que la construcción no tenía daños estructurales, opinión que comparte la inmobiliaria y constructora. Los empresarios no se han dirigido a la comunidad, salvo por un comunicado que pegaron en el hall del edificio en el que recomendaban activar sus seguros para reparar los daños. Con el terremoto se produjo desprendimiento de cerámica, ventanales quebrados, tabiquería rota, la loza del techo se fisuró y el muro de la salida de emergencia se quebró. El gimnasio y la sala de eventos están seriamente dañados. Ya durante el invierno pasado el inmueble presentó fallas, pues el piso 20 se inundó.



Comunidad Regina Oriente

Dirección: Regina Pacis 760, Ñuñoa ([ver mapa](#)).

Constructora Vital: La sociedad Inversiones y Asesorías Vital Limitada fue constituida por el ingeniero *Manuel Camilo Vial Rodríguez* y *Adriana Prieto Pizarro* el 24 de enero de 1989 con un capital de \$ 20.000.000. El 3 de abril de 2003, Vial y Prieto la transformaron en la sociedad comercial de responsabilidad limitada “Constructora e Inversiones Vital Limitada” o “Constructora Vital Ltda.”. Además existe Vital Maquinarias y Vital Transportes.

Son dueños también de Inmobiliaria Nobleza, que firmó una promesa de compraventa en la Ciudad Parque Bicentenario –en el ex aeródromo de Cerrillos– para construir más de 1.000 viviendas a través de su constructora. En el mismo lugar se adjudicaron una licitación por US\$ 11,5 millones para desarrollar un parque. Han construido torres de hasta 25 pisos y también han numerosos contratos con el Serviu Metropolitano para obras viales.

Inmobiliaria Penta. Es parte de la división de administración de activos de Empresas Penta, un holding formado por los empresarios *Carlos Alberto Délano* y *Carlos Eugenio Lavín*. Son los dueños del nuevo Hotel Miramar y entre sus edificios más conocidos destaca Parque Las Lilas, que causó polémica pues para levantarlo se demolió el tradicional cine del mismo nombre en Providencia.

Arquitectos: [Alemparte-Morelli Arquitectos](#), de *José Gabriel Alemparte* y *Patricio Morelli*.

Calculistas: [René Lagos y Asociados](#).

Características del inmueble: Edificio de una torre con 21 pisos, 178 departamentos y piscina.

Valor de los departamentos: Desde 1.280 a 3.900 UF. Aún en venta 61 departamentos.

Antigüedad: Un año y cinco meses.

Situación: Bomberos sugirió evacuar y el martes 2 de marzo la municipalidad recomendó lo mismo pero informalmente, sin documentos. El proceso de evaluación está en curso y en los próximos días debería haber un pronunciamiento oficial. El lunes 1 de marzo la plana mayor de Penta se reunió al final de la tarde con unos 60 propietarios en el quincho del edificio. Asistió el gerente de gestión de Penta, *Julio Diestre*, acompañado por el gerente comercial, gerente técnico y el gerente de post venta. Penta aseguró reparaciones al interior de los departamentos y en el exterior del inmueble y ofreció pago de los deducibles que se pudieran generar en la aplicación de los seguros. Según el calculista de Penta, *René Lagos Asociados*, hay daños de estructura, pero menores y reparables. El sábado 6 de marzo el municipio emitió el decreto de inhabilitación ([ver documento](#)). Un comité de los propietarios intentó negociar

una solución con la inmobiliaria y se manifestó varias veces fuera de las oficinas del grupo Penta en Las Condes. Finalmente, el jueves 11 la comunidad y la Fundación Defedamos la Ciudad informaron que **Penta ofreció devolverles el dinero pagado por los departamentos**. Los vecinos aún negocian otros puntos con la empresa. La Municipalidad de Ñuñoa informó que presentó una denuncia criminal.

Concreta y Santiago Tres



Edificio calle Gregorio de la Fuente

Dirección: Gregorio de la Fuente 3268, Macul ([ver mapa](#)).

Constructora Concreta: No por nada aparece en un sitio privilegiado en las nóminas de clientes en los sitios web de distintas empresas de materiales de construcción. Cuando en 1982 inició sus actividades, lo hizo con un capital de poco más de \$14,5 millones. En 1985, sus socios *Rodrigo Donoso Silva* y *Guillermo Larraín Vial* lo aumentaron a \$65 millones y dos años después ampliaron sus operaciones al crear la empresa asociada “Rentaequipos Concreta Ltda”. Siete meses más tarde Concreta se transformó en sociedad anónima cerrada y lo que vino fue un crecimiento constante. Para 2001 ya se había transformado en una de las empresas artífices de la explosión residencial en Huechuraba a través BCE Desarrollos Inmobiliarios S.A., una de las cuatro empresas inmobiliarias que formó en sociedad junto a Bellcorp S.A. y Asesoría e Inversiones LB Limitada. Para ese entonces ya eran 13 sus sociedades formadas con otras empresas del rubro inmobiliario (luego formaría otras cinco) y su patrimonio se había alzado hasta los \$1.928.138.964.

Actualmente, además de los dos mencionados, sus socios son *Andrés Alemparte Gueneau De Mussy* y *Luis Bravo Bravo*. Ya no son 17 las sociedades en que participa, ya que una dejó de existir, en tres se retiró y otras tres fueron absorbidas por ella al concentrarse el 100% de los derechos en su poder.

También ha participado en proyectos de viviendas sociales. En un nota de *El Mercurio* en 2006 fue cuestionada por sus construcciones donde eran albergados los pobladores de la toma de Peñalolén. Ese invierno las lluvias anegaron las casas, según dijo en esa ocasión la ministra de vivienda Patricia Poblete, “porque no se colocaron los sellos o estaban mal instalados entre las canaletas de aguas lluvia y murallas”. Pero eso no les detuvo en su participación en programas estatales de vivienda. En los registros de marzo de 2009, el Serviu Metropolitano le realizó transferencias por \$927.785.066.

El edificio de Gregorio de la Fuente, en Macul, no fue la única de sus obras que presentó problemas tras el terremoto del 27 de febrero. Concreta es una de las constructoras (junto a

Inmobiliaria Agsa) encargadas de la edificación del Barrio Ciudad de los Valles en Pudahuel, un conjunto de casas cuyos costos fluctúan entre los \$60 y los \$120 millones y que fueron construidas en etapas desde hace poco más de cuatro años (algunas sólo hace unos meses). Según cita el diario *La Segunda* en su edición del 10 de marzo, los vecinos ya se contactaron con el abogado Alfredo Morgado, quien está preparando “una demanda por mala calidad de la edificación, incumplimiento de normas de construcción, lucro cesante y hasta cuasi delito de homicidio”.

Inmobiliaria Santiago Tres S.A. Pertenece a la misma red societaria de la Constructora Concreta: es una de las cuatro que formó junto a los mismos socios de BCE Desarrollos Inmobiliarios S.A.

Características del inmueble: Edificio de dos torres unidas, 18 pisos cada una y 144 departamentos.

Valor de los departamentos: De 1.450 a 1.750 UF. Aún en venta 44 departamentos.

Antigüedad: Tres años.

Situación: La Municipalidad de Macul está evaluando los daños. Los vecinos decidieron evacuar por recomendación de bomberos. El ingeniero calculista de la empresa, *Rodrigo Mujica Vizcaya*, realizó una inspección e informe en el que señala que hay daños estructurales. El pilar del primer subterráneo presenta desprendimiento de hormigón y refuerzos a la vista y deformados. La empresa le ofreció a los propietarios reforzar la estructura con la construcción de un pilar de similares características al anterior y adosado a éste. Ya han evacuado el inmueble 85 familias de un total de 100.

Novatec y El Bosque



Geocentro Edificio Amunategui

Dirección: Amunategui 810, Santiago ([Ver mapa](#))

Constructora Novatec: En 2006 hizo noticia cuando se anunció que el autódromo de Las Vizcachas cerraría por la construcción de un proyecto inmobiliario a cargo de Novatec, filial del holding SalfaCorp. La sociedad anónima cerrada fue iniciada con 30 millones de pesos por el abogado *Roberto Luis Edwards Smith* y el egresado de Derecho *Blas Enrique Troncoso Montegui*, en agosto de 2001 para “satisfacer las necesidades derivadas de la inmobiliaria Geosal S.A.”, que aparece en la nómina de empresas incluidas en la consolidación de los Estados Financieros de SalfaCorp. En el sitio web del Grupo Salfa, Novatec aparece como una de sus seis empresas que obtuvo la certificación internacional ISO 9001:2000 en 2003.

Para noviembre de 2004, su capital era de \$1.233.174.880. Dos años después, su patrimonio llegó a \$1.885.551.238. Los cambios que vendrían la harían crecer aún más.

En 2007, hubo dos fusiones importantes en el mercado inmobiliario. Primero, Geosal se fusionó con las empresas Aconcagua (integrada por Inmobiliaria Monte Aconcagua S.A. y Constructora Aconcagua S.A.), que entonces pertenecía en un 39,7% a Aníbal Montero; 27,8% a Andrés Navarro; 17,8% a Sebastián Piñera; 12,5% a Cristián Alliende y un 2,2% a Gustavo Montero. Luego, el Grupo Aconcagua hizo lo mismo con SalfaCorp (a través de Río Rubens S.A., su controladora), transformando a Salfa en el “conglomerado más importante del sector construcción e inmobiliario en Chile”.

El 5 de marzo de 2008 se modificaron dos sociedades: Constructora Aconcagua S.A. se transformó en Constructora Novatec Casas S.A. y la Novatec original pasó a llamarse Constructora Novatec Edificios S.A. La diversificación continuó. El 29 de diciembre de 2008, Novatec Casas se dividió en tres sociedades: Novatec Casas S.A. (la continuadora), Novatec Casas Dos S.A., Novatec Casas Tres S.A. Para entonces había dos cambios importantes. Uno, los socios de esas tres sociedades eran Salfa Gestión S.A. y Salfa Ingeniería y Construcción S.A., ambas del holding SalfaCorp. Dos, los 30 millones iniciales se habían multiplicado varias veces: las tres empresas que nacieron de Novatec Casas se repartieron su capital en partes iguales, quedando cada una con \$2.076.256.999.

Sólo un mes después, Novatec Casas Dos y Tres fueron disueltas en virtud de que la Constructora Salfa S.A. asimiló la primera y Empresa de Montajes Industriales Salfa S.A., acumuló las acciones de la segunda. Dos meses después, en abril 2009, Novatec Casas S.A. se asoció a Constructora El Álamo Limitada y formó Constructora Noval Limitada con \$20 millones. No habían transcurrido tres meses cuando Constructora El Álamo le vendió el 30% de sus derechos en la nueva sociedad a Novatec Casas S.A. en \$314.676.750. La sociedad volvió a modificarse poco después, quedando distribuida entre Novatec Casas (80% del capital) y Novatec Edificios S.A. (20%). En septiembre pasado Novatec Casas S.A. nuevamente se transformó: volvió a ser Novatec S.A. Su última operación societaria fue retirarse de Servicio de Venta Inmobiliaria S.A., que tenía con Inmobiliaria Monte Aconcagua S.A. y Salfa Gestión S.A. (diciembre 2009). Sólo dos meses antes la Consultora Collect GFK había situado a Novatec como la compañía con más edificios de departamentos en ejecución en Santiago (25 proyectos), siendo una de las pocas empresas del rubro que aumentó su producción después de la crisis.

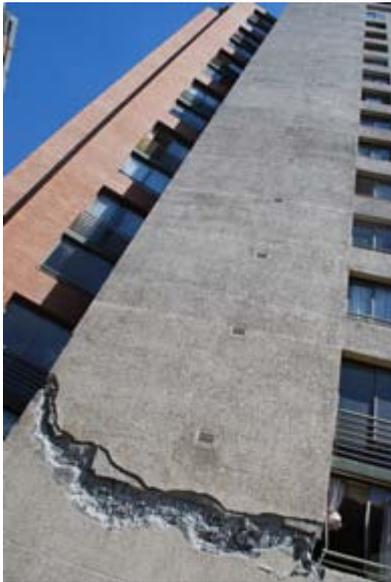
Inmobiliaria El Bosque S.A. Relacionada con la red societaria de Novatec a través de Constructora Aconcagua.

Características del inmueble: Una torre de 27 pisos con 295 departamentos, dos niveles de estacionamiento, piscina, jacuzzi, lavandería, gimnasio, lavandería y sala multiuso.

Valor de los departamentos: Desde 1.488 UF hasta 2.300 UF, aproximadamente

Antigüedad: 2 años.

Situación: Según el diario *La Segunda*, el alcalde Pablo Zalaquett dijo que debía desalojarse, pero hasta el jueves 4 aún había gente habitándolo. Ese mismo día dos funcionarios de la Municipalidad de Santiago hicieron un catastro de los daños. A simple vista en terreno se observa uno de los pilares del edificio con los fierros retorcidos, otro en el subterráneo seriamente dañado y la losa del mismo hundida. Una escalera de emergencia está fracturada. Germán Sandoval, administrador del edificio, informó que la Dirección de Obras de la municipalidad no ha entregado ningún decreto (inhabitabilidad o desalojo). La Constructora Aconcagua –y no Novatec– en un comunicado firmado por el ingeniero civil Rafael Gatica Ureta, afirma que el edificio no presenta daños estructurales ni de riesgo. Aún hay unos 90 departamentos en venta.



Edificio Central Park

Dirección: Balmaceda 2150, Santiago ([ver mapa](#))

Constructora: [DLP Constructora Ltda.](#)

“DLP es una de las constructoras líderes en el mercado nacional”, se promueve la empresa en su sitio web. De acuerdo al Diario Oficial, la sociedad inició sus actividades en 1981 para dedicarse exclusivamente al rubro de la construcción. Pero sus tres socios históricos -*Javier Ramón Darraidou Díaz, Pelayo Larraín Aspillaga y José Manuel Poblete Jara*- no demoraron en diversificarse. En total, desde 1986 han sido nueve las empresas que DLP ha creado –y que aparecen en ese registro– en conjunto con otras del rubro y los capitales iniciales en cada una de ellas no superan los 10 millones de pesos. Cuatro son inmobiliarias, dos son consorcios de la construcción y al menos dos son en sociedad con Ingevec S.A., otra de las empresas que ahora se enfrentan a serios problemas tras el terremoto. Su último movimiento societario fue precisamente una de éstas dos. En noviembre de 2009, creó junto a Ingevec la Constructora Consorcio DLP Ingevec Ltda. para ejecutar una gran obra emblemática: el Edificio del Ejército Bicentenario, correspondiente al nuevo Cuartel General del Ejército, aún en construcción. Pero si se hace una búsqueda más acabada, se hace mucho más fácil dimensionar su real importancia en el mercado.

Con algunas excepciones, cada vez que DLP es mencionada en la prensa se habla de proyectos en grande. En muchas ocasiones, a través de Inmobiliaria Vida Nueva S.A., una sociedad en la que posee el 50% de los derechos –junto a Constructora Los Recoletos S.A.– y que sólo aparece vinculada directamente a ella en Diario Oficial en la modificación de 2007, cuando se divide en tres sociedades anónimas cerradas distintas.

Ha participado en construcciones de hospitales (Hospital del Trabajador y Hospital Parroquial de San Bernardo, entre otros), industriales, educacionales, residenciales y de servicios tanto en Santiago como en regiones. En 1999 edificó un conjunto de edificios frente al Parque de los Reyes en la que también participó CMB (que era de propiedad, entre otros, del actual Presidente Sebastián Piñera). Entre 2000 y 2003 realizó las obras del complejo deportivo del Colegio San Gabriel, en las Condes, la remodelación del Colegio Sagrados Corazones de Manquehue, en Vitacura, y las instalaciones de la Viña Pérez Cruz en Huelquén. Al año siguiente comenzó la construcción del edificio Vistamar en Valparaíso, un proyecto de US\$10 millones que con 27 pisos se alzaba como el más grande de la ciudad. Pero 2004 no sólo le significó edificios altos, sino también una expansión internacional que la situaría como una de las constructoras de mayor proyección en el país. La obra principal: un resort en Marbella,

España. De ahí no pararía. En 2007 contaban entre sus proyectos la construcción de un conjunto de casas y edificios en el Golfo de México.



Inmobiliaria: [General S.A., IGSA](#). Pertenece al holding Compañía General de Electricidad (CGE), cuyas principales actividades están ligadas al rubro energético, con distribución, transmisión y generación de electricidad, y el control de Gasco y Metrogas. Sus principales accionistas son el *Grupo Marín* (que lidera *Jorge Marín Correa*), el *Grupo Almería* y el *Grupo Familia Pérez Cruz*.

Características del inmueble: Torre de 19 pisos con 9 departamentos por piso, lavandería, gimnasio y estacionamientos

Valor de los departamentos: de 30 a 60 millones.

Antigüedad: 6 años.

Situación: La Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago envió el jueves 4 de marzo el decreto de inhabilitación. El viernes 5 de marzo la Municipalidad envió camiones para desalojar a las cerca de 50 familias que aún habitaban el edificio a pesar de que el tercer piso se estaba montando en el segundo, de las profundas grietas que exhibe en su interior y exterior y un pilar roto en el subterráneo. Si bien los daños son sólo en el ala oriente, el ingeniero calculista del municipio que inspeccionó el inmueble dictaminó que éste colapsó en su interior, tiene daños estructurales graves y tendrá que ser demolido. El alcalde puso a disposición de los propietarios un asesor jurídico municipal para orientarlos en una posible demanda contra la constructora e inmobiliaria, pero ellos ya contrataron al abogado Alfredo Morgado. Propietarios llegaron a preacuerdo de emergencia y momentáneo con la inmobiliaria, que pagaría arriendos por 6 meses y costearía el traslado de enseres, sin embargo los vecinos decidieron no firmaron el documento que lo formalizaba. De acuerdo a Claudia Buzeta, vocera del comité, no lo hicieron porque debían renunciar a iniciar acciones por los daños morales causados, como indica el punto quinto del acuerdo.

Mujica y González Limitada, Francisco de Aguirre e Independencia S.A.

Condominio Don Luis

Dirección: Luis Gandarillas 360, Maipú ([Ver mapa](#))

Constructora Mujica y González Limitada: En el origen de la sociedad, en 1992, estuvo *Sebastián González del Campo* y su empresa Servicios y Corretajes de la Construcción Limitada. Pero en 1996 eso cambió bruscamente cuando ingresa *Álvaro Jorge Ramón Mujica Ihnen*, aumentando su capital de \$1 millón a \$26 millones. Se agregan como socios a

Francisco Javier Infante Fernández, María Ercilla, Ximena Larraín y María Valdés y se transforma en Constructora Mujica, Infante, González Limitada. En noviembre de 2000 la empresa da otro salto: quedan como únicos socios Mujica y González y nace Constructora Mujica y González o Constructora MIG Limitada. Dos años más tarde nacía Inmobiliaria El Bosque Limitada. En 2005 se asocian a Inmobiliaria El Molino S.A., Inmobiliaria Los Pirineos Ltda. e Inmobiliaria Santa Inés Ltda para dar paso a la Inmobiliaria Torres del Paine Limitada. Al paso de dos años (2008) ya se habían multiplicado agregándose Inmobiliaria Torres del Paine Dos (ITP DOS) e Inmobiliaria Torres del Paine Tres Ltda. En el transcurso hubo otros cambios importantes, entre ellos que el 4 de mayo de 2005 Inmobiliaria El Bosque S.A. desapareció abruptamente: cambió de nombre y se transformó en Inmobiliaria Independencia S.A.

Inmobiliaria Francisco de Aguirre Limitada: La venta de los departamentos corrió por cuenta de Echavarrí Propiedades. En la escritura de compraventa figuran como representantes de la inmobiliaria: *Carlos Emilio Tomás Kantor Brücher*, casado, ingeniero civil; *Álvaro Jorge Ramón Mujica Ihnen*, ingeniero civil La Inmobiliaria Francisco de Aguirre Limitada (IFA Ltda.) nació en octubre de 2003 de la sociedad entre Constructora MIG, Inmobiliaria Los Pirineos Ltda., Inversiones y Asesorías Nihuel Ltda., Inversiones La Unión Ltda., *Annette Nuyens Medina* y *Federico Miguel Leighton Munizaga*. Emilio Kantor figura como uno de sus representantes. Después ingresa como socia Asesorías e Inversiones Santa Bárbara Ltda. En 2008 se crea la Inmobiliaria Francisco de Aguirre Dos Ltda.

Características del inmueble: Dos edificios de 20 departamentos cada uno, jardines interiores y estacionamientos.

Valor del departamento: UF 1.500 y UF 1.900, aproximadamente.

Antigüedad: Cinco años. Se inició la venta en 2005.

Situación: Los arquitectos de esta obra fueron Reconret Arquitectos Asociados. Los propietarios se han organizado en un comité y el condominio cuenta con resguardo policial para controlar el acceso por riesgo de derrumbe. La Dirección de Obras Municipales de Maipú determinó evacuar y está a la espera de los informes definitivos sobre la gravedad de los daños estructurales para tramitar los certificados de inhabilitación necesarios para el cobro de seguros. El Idiem elaboró el pasado 05 de marzo un informe que entregó a la Municipalidad de Maipú. Según dice [el documento](#), el condominio es considerado irrecuperable ("no habitable, no es posible rehabilitar el edificio"), pero no se ha cursado aún decreto de demolición.



Condominio Don Tristán

Dirección: Tristán Valdés 164 (acceso sur) y Bailén 2320 (acceso oriente), Maipú ([Ver mapa](#))

Constructora Mujica y González Limitada
Inmobiliaria Francisco de Aguirre

Características del inmueble: Dos edificios de cuatro pisos, 36 departamentos, jardines interiores y estacionamientos.

Valor el departamento: UF 1.900 aproximadamente.

Antigüedad: Cinco años. Se inició la venta en 2005.

Situación: Es uno de los íconos del desastre inmobiliario en la capital. Los propietarios y residentes están agrupados en un comité, fueron evacuados por decisión de la Municipalidad de Maipú y cuentan con asesoría del abogado Alfredo Morgado. La Dirección de Obras Municipales decretó la inhabilitación del inmueble el 1 de marzo. Bomberos debió coordinar durante tres días el ingreso controlado para que los residentes recuperaran solo sus enseres y pertenencias esenciales. Carabineros suspendió el tránsito vehicular y peatonal frente a los accesos por peligro de derrumbe. A una semana del terremoto, la constructora aún no se hacía presente: Mujica Ihnen ni siquiera recibió a un equipo del programa Contacto de Canal 13, que lo ubicó en su casa. Un [informe del Idiem entregado a la Municipalidad de Maipú](#) indica que el edificio presenta “daños estructurales graves” y lo considera “no habitable, no es posible rehabilitar el edificio”. El 5 de marzo, el alcalde de esa comuna, Alberto Undurraga, firmó el decreto que ordena la demolición del inmueble dentro de 30 días ([ver documento](#)).



Edificio Vista Hipódromo

Dirección: Avenida Hipódromo Chile 1631, Independencia ([Ver mapa](#))

Constructora Mujica & González

Inmobiliaria Independencia S.A.: Es de propiedad de Mujica y González (ver ficha condominio Don Luis de Maipú)

Características del inmueble: 7 departamentos por piso, en 21 pisos.

Valor de los departamentos: Precio varía entre UF1.600 y UF1.800

Antigüedad: Dos años. Construido en 2008

Situación: Declarado inhabitable por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Independencia. Allí vivían 127 familias, de las cuales unas cien se han podido reubicar por sus medios; del resto, incluso hay gente que duerme en el frontis del edificio. Propietarios se reunieron el jueves 4 de marzo con representantes de la constructora en la municipalidad. Por parte de MIG asistieron Juan José Echavarrí y el abogado **Carlos Zepeda**, socio de bufete del senador RN Alberto Espina. Según el presidente de la comunidad, Guillermo Lazón, Zepeda aseguró que el edificio está bien construido y que estaban a la espera de informes del Idiem y

del Dictuc, y que además habían contratado al ingeniero civil Guido Cabello, de una empresa externa, quien visitó el edificio esta semana. Lazón señala que Zepeda acordó que MIG iba a colocar personal –y maquinarias, sólo si es necesario- para que los residentes retiraran sus cosas. Ante los reclamos de los propietarios, Zepeda respondió que no podía ofrecer más, porque su cliente no lo había autorizado.

Obras recibió inicialmente un informe del Serviu que confirmaba que no era habitable. Un panorama más completo se tuvo en la tarde del viernes 12 de marzo, cuando se recibió un informe preliminar del Dictuc: dice que el edificio no va a colapsar, pero da numerosas recomendaciones, entre ellas alzaprimar –sostener con estructuras de metal a presión- un sector del inmueble.

Dichos trabajos ya comenzaron, y Obras le pedirá a la inmobiliaria este lunes 15 que le entregue un estudio que certifique que el alzaprimado ha sido ejecutado adecuadamente, lo que deberá ser avalado por un ingeniero estructural. Recién ahí se podría autorizar que los residentes retiren sus pertenencias a un ritmo de sólo dos departamentos a la vez. De efectuarse dicho operativo, será supervisado por Carabineros o Bomberos, y tardaría una semana.

El director de Obras, Ricardo Poblete, aclara que lo anterior en ningún caso implica levantar el decreto de inhabilitación o la clausura física.

MIG se reunió en una sola ocasión con Obras, ofreciendo informes de consultores particulares. “Se les escuchó, pero se les advirtió que no tienen ninguna validez mientras no sean avalados por organismo externos”, dice Poblete.

El presidente de la comunidad, Guillermo Lazón, contó que el jueves 11 se reunieron por más de dos horas con la inmobiliaria, representada allí por tres personas, entre las que se contaba el arquitecto Rodrigo Rencoret. Lazón cuenta que la empresa sólo dijo estar dispuesta a correr con los gastos de traslado, pero no de arriendos ni nada parecido.

Origen y Konhill

Condominio Los Jazmines

Dirección: Tristán Valdés 275, Maipú ([ver mapa](#))

Constructora Origen Limitada: Es una de empresas que no tienen ni sitio web ni apariciones previas en la prensa. Pero no es una nueva: lleva poco más de ocho años en el negocio de la construcción.

En agosto de 2001 partió con un capital de 10 millones de pesos, un monto que en sólo cinco meses sus socios –*Inmobiliaria Foresta Ltda.* y *Luis Eduardo Castro Rivera*– aumentaron en un 2.350%. Desde entonces ha conformado tres sociedades inmobiliarias, aunque sólo mantiene su participación en *Inmobiliaria Las Praderas S.A.*, donde comparte los derechos con Luis Castro Salas.

Su estructura también fue cambiando. Entraron los hermanos de Luis Castro, *Álvaro* y *Rodrigo*, y en su momento también lo hizo Cristián Valdés Izquierdo. Cuando se inició la venta de los departamentos en Condominio Los Jazmines, la sociedad contaba con un capital de \$318.750.624 y estaba conformada por los tres hermanos e *Inmobiliaria Campos de Graneros S.A.*, que no es otra que *Inmobiliaria Foresta* después de haber cambiado de razón social. Y todo quedaba en familia. El representante de esa sociedad era *Álvaro Castro Rivera*. Pero todos esos cambios sirvieron sólo para dar una vuelta en 360°. Los socios actuales, aunque con cambio de nombre, son los mismos del principio: *Inmobiliaria Campos de Graneros S.A.* y *Luis Eduardo Castro Rivera*.

Inmobiliaria Konhill S.A.: Inversiones Santa Isabel Ltda. y Asesorías Pepool Limitada están en el origen de esta inmobiliaria en octubre de 2004, la que se constituye como sociedad anónima cerrada y con \$1 millón de capital. Los mismos socios constituirán en septiembre de

2006 la Inmobiliaria Los Jazmines Limitada que tendrá como administrador a **Andrés Navarro Haeussler** y que a los pocos meses se transforma en Inmobiliaria Los Jazmines de Maipú Limitada (diciembre 2006). Los mismos socios y el mismo administrador tendrá en 2007 la nueva Inmobiliaria Kontax Limitada.

Características del inmueble: Un edificio de cuatro pisos y 36 departamentos distribuidos en dos alas con un patio central, bodegas y estacionamientos en el primer nivel.

Valor del departamento: UF 1.350, UF 1.750 y UF 1.900, aproximadamente.

Antigüedad: Tres años. Se inició la venta en mayo de 2006.

Situación: Daniza Muñoz, dirigente de la comunidad, indica que la inspección preliminar de la Dirección de Obras Municipales de Maipú detectó inclinación de la losa y riesgo de colapso de los pilares del ala surponiente, por lo que sugirió la evacuación a la espera de los estudios estructurales definitivos. Señala que el jueves 4 de marzo se les informó que el alcalde firmaría el decreto de inhabilitabilidad. Al día siguiente, el Idiem elaboró y entregó su informe a la Municipalidad de Maipú ([ver documento](#)). En él se considera que “el edificio no presenta daños estructurales graves, por lo tanto, se clasifica como: Habitable con la condición actual y posterior reparación y o refuerzo estructural”. La comunidad será representada legalmente por el abogado Alfredo Morgado.

Constructora Francisco Lorca

Condominio San José

Dirección: San José 1062, San Bernardo ([ver mapa](#))

Constructora e Inmobiliaria Francisco Lorca: *Francisco Ignacio Lorca Mateluna* es gerente general y dueño de esta empresa que gira en torno su nombre. Sus socios en Sociedad Inmobiliaria San Francisco Limitada, constituida en 1982, son *Juan Esteban Lorca Mateluna* y *Ruby Amelia Gálvez Carvallo*. Gálvez también lo acompaña en “Sociedad Constructora Francisco Lorca Limitada”, cuyos nombres de fantasía son “Constructora Francisco Lorca LTDA.” y “CFL LTDA”.

Pese a que todo parece centrado en Francisco Lorca, no se trata de una empresa pequeña. Desde 1980 su portafolio registra decenas de proyectos industriales e inmobiliarios en Santiago y la costa de la Quinta Región. Actualmente tiene seis proyectos en desarrollo emplazados en sitios de perfil diverso, como Barrio Golf de Santo Domingo, Alto Las Cruces, El Quisco Norte, Terrazas y Portal de Huechuraba, y Los Canelos de San Bernardo.

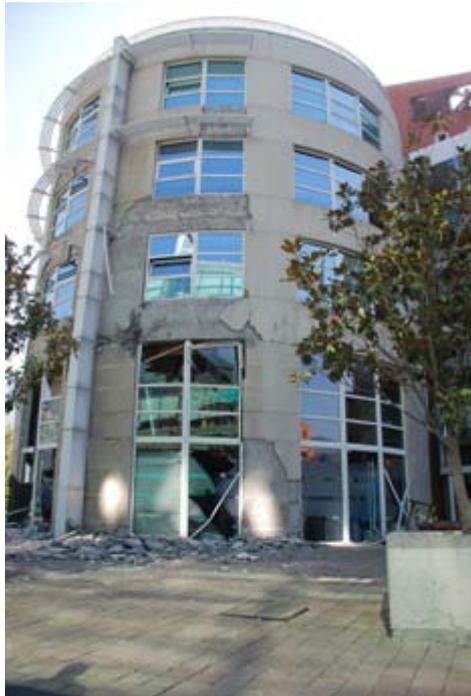
Características del inmueble: Dos torres de cinco pisos con 20 departamentos cada una, piscina, estacionamientos y gimnasio.

Valor de los departamentos: Alrededor de UF 1.300 (valor comercial oscila entre 25 y 30 millones de pesos).

Antigüedad: Nueve años. La recepción definitiva de las obras está fechada en julio de 2000.

Situación: Los residentes fueron evacuados y, a través de una declaración pública, Francisco Lorca informó que existe un decreto de demolición. Sin embargo, cree que éste puede ser rebatido con argumentos técnicos pues a su juicio la estructura puede ser reparada ([ver declaración](#)). Ofrece hacerse cargo del costo de estos trabajos. Los residentes y propietarios están organizados en un comité y están en busca de asesoría legal.

FGS S.A.



Edificio Patio Mayor 937

Dirección: Avenida del Valle 937, Ciudad Empresarial, Huechuraba ([Ver mapa](#))

Constructora FGS: Sociedad de *Felipe Fuchs Wiedmaier, Eugenio Gellona Vial y Francisco Silva Alcalde.*, constituida en julio de 1993 como “Fuchs, Gellona y Silva S.A.” (Nombre fantasía: CONSTRUCTORA F.G.S.) con un capital de \$12 millones que en enero de 1999 aumentó a \$206 millones. En la Junta de Accionistas del 25 mayo 2009, se aumentó el capital a \$205.916.587 a \$606.000.808. No es la única sociedad de los tres ingenieros. También crearon en 1995 la sociedad anónima cerrada Inversiones Talanquén, la que en diciembre de 2003 fue transformada en sociedad de responsabilidad limitada. A propósito de Talanquén, en 2005 allí se registró un peculiar cruce de cesión de derechos: Francisco Javier Silva Alcalde cedió todos sus derechos a “Inversiones y Asesorías Los Cardos Limitada” (formada por Fuchs en diciembre de 2003); Felipe Fuchs Wiedmaier hizo lo mismo pero con “Inversiones y Servicios Piamonte Limitada” (creada por Gellona en julio de 1993); y Eugenio Gellona con “Inversiones y Asesorías Simon Limitada” (creada por Silva Alcalde en enero 2004). Producto de ello, las tres sociedades inversoras quedaron como únicas socias de Talanquén. En marzo 2005, los tres, junto a Inversiones Talanquén y otros socios, formaron Inmobiliaria Colonial S.A. (a la que se le puso término anticipado en mayo de 2009) y todos ellos, en abril de 2008, la sociedad Bull Maquinarias y Equipos Ltda. En su historial también figuran “Construcción y Gestión Arquitectónica Limitada” (Arquitektonica, 1995); Asesorías Norte Claro S.A. (julio 2003); Neo Actual Gestión (julio 2007); y en marzo de 2008, Asesorías Profesionales del Pacífico Ltda. Independiente de estas empresas, Gellona es socio de Holding Brokers Chile Corredores de Seguros Limitada y en enero de 2009 aportó el 99% de Inversiones Conquista S.A. (\$449 millones) cuando se transformó en sociedad de responsabilidad limitada; de Inmobiliaria Jardines de San Vicente S.A.) ; de Inmobiliaria Coimbra Ltda.; Inmobiliaria San Bernardino Ltda.; Inmobiliaria Los Cipreses Ltda.; Constructora Smart y Maino Dos Ltda.; Inmobiliaria Los Cóndores Ltda.; Inmobiliaria Tomás Guevara S.A.; Inversiones Conquista Ltda.; Grupo Inmobiliario Actual e Inmobiliaria Actual Infante (con abogado Pablo Medina Herrera); y con el mismo Medina, Inmobiliaria Actual Colón S.A., Inmobiliaria Cervantes S.A. e Inmobiliaria Actual Suecia S.A. En 1999 se incorporó a la Inmobiliaria Los Cóndores e Inmobiliaria Los Cóndores Uno Ltda y socio de

Constructora DLP Ltda., que figura en esta misma nómina de inmuebles con problemas

Características del inmueble: 5 pisos de oficinas y 3 subterráneos. 10 mil m²

Valor de las oficinas: El monto del proyecto fue de UF 122 mil

Antigüedad: 12 años, si se considera construido en 1998

Situación: Clausurado y declarado inhabitable por la Municipalidad. En ésta se informa que el miércoles 3 de marzo se les envió a los dueños del edificio un documento en que les exige que en menos de 48 horas les envíen un informe de sus ingenieros calculistas o similares, y en base a ello se resolverá si se demuele o qué medidas se adoptaran. Ciudad Empresarial informó que el complejo retomaba las actividades este lunes 8 “salvo contadas excepciones en que los trabajos de reparación requieren mayor tiempo”, ante lo cual en el municipio insistieron que sigue vigente la clausura y de que cualquier infracción es ilegal.



Edificio Patio Mayor 945

Dirección: Avenida del Valle 945, Ciudad Empresarial, Huechuraba. ([Ver mapa](#))

Constructora FGS

Características del inmueble: Cinco pisos de oficinas desde 90 m² a 800 m².

Valor de las oficinas: El monto del proyecto fue de UF 270 mil.

Antigüedad: Nueve años. Construido el 2001.

Situación: Clausurado y declarado inhabitable por la Municipalidad. En ésta se informa que el miércoles 3 de marzo se les envió a los dueños del edificio un documento en que les exige que en menos de 48 horas les envíen un informe de sus ingenieros calculistas o similares, y en base a ello se resolverá si se demuele o qué medidas se adoptarán. En el inmueble operaban empresas como Turismo Cocha, Viña Montes, Sociedad Concesionaria Túnel San Cristóbal y Caja de Compensación Los Andes, entre más una veintena de firmas. Ciudad Empresarial informó que el complejo retomaba las actividades este lunes 8 “salvo contadas excepciones en que los trabajos de reparación requieren mayor tiempo”, ante lo cual en el municipio insistieron que sigue vigente la clausura y de que cualquier infracción es ilegal.



Edificio Patio Mayor 961

Dirección: Avenida del Valle 961, Ciudad Empresarial, Huechuraba ([Ver mapa](#))

Constructora FGS

Características del inmueble: Cinco pisos de oficinas y 3 subterráneos

Valor de las oficinas: El monto del proyecto fue de UF 254 mil

Antigüedad: Seis años. Construido el 2004.

Situación: Clausurado y declarado inhabitable por la Municipalidad. En ésta se informa que el miércoles 3 de marzo se les envió a los dueños del edificio un documento en que les exige que en menos de 48 horas les envíen un informe de sus ingenieros calculistas o similares, y en base a ello se resolverá si se demuele o qué medidas se adoptaran. En Patio Mayor 961 operaban 20 firmas, entre las que se cuentan BBDO Publicidades S.A., Salmones Aysén y Porex Chile S.A., por nombrar algunas. Ciudad Empresarial informó que el complejo retomaba las actividades este lunes 8 “salvo contadas excepciones en que los trabajos de reparación requieren mayor tiempo”, ante lo cual en el municipio insistieron que sigue vigente la clausura y de que cualquier infracción es ilegal.

Echeverría Izquierdo y Altos de Huechuraba



Edificio Altos de Huechuraba

Dirección: Pedro Fontova 7150, Huechuraba ([Ver mapa](#))

Constructora Echeverría Izquierdo: El 4 de noviembre de 2008 se modificó el Consorcio de Ingeniería y Construcción VEI Limitada, sociedad que data de 1996 y en la que participa la empresa “Echeverría, Izquierdo, Ingeniería y Construcción S.A.” así como “Echeverría, Izquierdo S.A.”, además de “Ingeniería y Construcción Vial y Vives Limitada” e “Icafal

Ingeniería y Construcción S.A.”. El capital social aumentó a \$2.487.965.171, aportado en proporción de un 33,33% por cada una de las empresas asociadas. Como representantes de Echeverría Izquierdo S.A. aparecen *Fernando José Echeverría Vial* o *Álvaro Gabriel Izquierdo Wachholtz*. Esta constructora tiene además otra sociedad, “Echeverría, Izquierdo, Montajes Industriales S.A.”, la que en diciembre de 2006 constituyó la sociedad de responsabilidad limitada “Consortio Echeverría Izquierdo, Parés y Alvarez Limitada” o “CONSORCIO EIMI - P&A LTDA.”, siendo representada por *Darío Arturo Barros Ramírez*, *Bernardo Alberto Echeverría Vial* y *Álvaro Gabriel Izquierdo Wachholtz*. Su socia, “Parés y Alvarez Ingenieros Asociados Limitada”, está representada por *Javier Álvarez Pérez*.

Fernando Echeverría Vial es ex presidente de la Cámara Chilena de la Construcción y esta semana fue designado por el Presidente electo Sebastián Piñera como futuro **intendente metropolitano**.

Inmobiliaria Altos de Huechuraba S.A.: Se constituyó en abril de 2005 con el objeto exclusivo de desarrollar el proyecto Altos de Huechuraba en calle Pedro Fontova 7150. Sus socios son Inversiones y Construcciones Belfi Limitada e Inmobiliaria e Inversiones Promega Limitada.

Inversiones y Construcciones Belfi nació como sociedad anónima en 1990 y se transformó en sociedad de responsabilidad limitada en 1999. Entre sus socios figuran *Enrique Elgueta Galmez*, *Héctor Elgueta Galmez*, *Andrés Elgueta Galmez*, *Fernando Elgueta Galmez*, *Oscar Guillermo Cisternas Sánchez*, Asesorías e Inversiones EMAR Limitada, Asesorías e Inversiones D y H Limitada, Asesorías e Inversiones Paildad Limitada, Asesorías e Inversiones E & L Limitada y Asesorías e Inversiones Las Dichas Limitada. Además, Inversiones y Construcciones Belfi Limitada está asociada en Proyecto Belfi Limitada a Asesorías e Inversiones Emar Ltda., Asesorías e Inversiones D y H Ltda., Asesorías e Inversiones Paildad Ltda., Asesorías e Inversiones E y L Ltda. y Asesorías e Inversiones Las Dichas Ltda. Proyecto Belfi Ltda. tiene por objeto participar en proyectos de infraestructura y urbanismo y en sociedades concesionarias de obras públicas o privadas.

Inmobiliaria e Inversiones Promega fue transformada de sociedad anónima a sociedad de responsabilidad limitada en febrero de 2005. Al momento de efectuar esa modificación, los socios de Promega eran *Raúl Alfonso Gardilic Rimassa*, *Lisette Argelia Miriam Venandy Gutiérrez* e Inmobiliaria y Servicios La Invernada Ltda. En octubre de ese mismo año, Gardilic y Venandy constituyeron la Inmobiliaria Protea S.A. De esta forma, el 98,35% de Promega pasó a ser propiedad de Protea S.A., el 1% pasó a Inmobiliaria e Inversiones la Invernada Limitada y Gardilic Rimassa quedó con un 0,6435%. La sociedad Promega Limitada fue disuelta en julio de 2007, pues se fusionó a Inversiones Acustermic Limitada.

Arquitectos: GS Arquitectos Asociados

Características del inmueble: 15 pisos, con departamentos de entre 107 y 172 m²

Valor de los departamentos: Desde UF2.578

Antigüedad: Dos años aproximadamente.

Situación: La Dirección de Obras de Huechuraba decretó inhabilitación el jueves 4, luego de que la inspección detectara que las calderas ubicadas en la azotea colapsaran y el peso del agua dañara la losa. Arquitectos municipales no descartan que ésta pueda ceder y afectar pisos inferiores. Además hay daños en los cimientos. El municipio sostiene que se evaluarán cautelosamente los informes entregados antes de tomar una decisión. Inmobiliaria Altos de Huechuraba envió una carta a los vecinos tras recibir los informes técnicos, afirmando que los daños son leves y no afectan la estabilidad del edificio. “Hemos llegado a la convicción de que el edificio ha resistido satisfactoriamente el terremoto”, dice la misiva. Versiones de prensa sostienen que Echeverría Izquierdo asegura que si bien construyó el inmueble, no tiene ninguna responsabilidad. Este es el mismo edificio donde murió una amiga del futbolista Gary Medel en febrero de 2009 al caer por desde una terraza.

Condominio Los Reyes de Huechuraba

Dirección: Pedro Fontova 7788, Huechuraba ([Ver mapa](#))

Constructora Jahuel Ingeniera y Construcción Limitada: Aún no ocurría ningún sismo de importancia cuando el 21 de diciembre pasado el Serviu Metropolitano devolvió a Jahuel Ingeniería y Construcción la boleta por 19,17 UF, correspondiente a la garantía por la buena ejecución de las obras de rotura y reposición de pavimentos de Pedro Fontova esquina Altos del Carmen (Sector 1). Ahí es donde se encuentra el Condominio Los Reyes de Huechuraba, que la misma constructora edificó. Poco menos de tres meses -y un sismo grado 8- después, el complejo fue declarado inhabitable.

Al momento del terremoto, a la empresa constructora responsable del condominio le faltaba exactamente un mes para cumplir 31 años de existencia. Según el último registro publicado en el Diario Oficial, en el año 2000, sus socios son *Juan Guillermo Flores Burgoa*, *Sabino del Carmen Ramírez Vergara*, *Rolando Rafael Eterovic Sorensen-Norgaard*, quienes están a cargo del uso de la razón social y su administración, y las sociedades *Inversiones San Mauricio Ltda.* e *Inversiones Galápagos Ltda.* (la primera vinculada a Flores y la segunda a Ramírez). El último aumento de capital social también fue registrado ese año, y correspondió a un incremento de \$120 millones a \$328.847.884. Los mismos socios administran Inmobiliaria Valle Dorado Limitada, la que en 2001 aumentó su capital de \$35 millones a \$650.513.776.

Para ese entonces, la Constructora Jahuel ya se había librado de las críticas por las inundaciones ocurridas en 1999 y 2000 en las casas que construyó en la villa Alto Jahuel II, en Maipú: la responsabilidad recaía en el Ministerio de Vivienda y el municipio.

Su última aparición en el Diario Oficial es en septiembre de 2002, cuando ingresa a la sociedad Inmobiliaria Altué Ltda. Junto a su entrada, los socios transformaron a ésta última en sociedad anónima cerrada. Entonces, su nombre quedaría como Inmobiliaria Altué S.A y su capital superaría los \$2.870 millones.

Inmobiliaria Quinched S.A.: En su sitio web, además de algunos teléfonos de contacto, no aparece ninguna información sobre ella. Ni siquiera quienes la conforman. Esto porque a pesar de que la página es de la inmobiliaria, sólo hay información del proyecto Condominio Los Reyes de Huechuraba.

Pero por lo que aparece en registros oficiales, es fácil darse cuenta de que la empresa está estrechamente ligada a la Constructora Jahuel y sus socios. Fue constituida el 7 octubre de 2004 por *Inmobiliaria Altué S.A* e *Inversiones L.E.A.L. Limitada*. Su administración está en manos de *Juan Guillermo Flores Burgoa*, *Sabino del Carmen Ramírez Vergara* (ambos socios además en Constructora Jahuel Ingeniería y Construcción Ltda.) y *Luis Efraín Aravena Lazcano*, quien junto a *Jaime Lea-Plaza Edwards* es socio fundador de *Inversiones L.E.A.L. Ltda.* desde 1994.

Arquitecto: Cristián Boza & Asociados

Características del inmueble: Tres torres de 8 pisos y 39 departamentos cada una, de entre 112 y 165 m²

Valor de los departamentos: Entre UF 3.600 y UF 4.600

Antigüedad: Dos años aproximadamente.

Situación: La Dirección de Obras de Huechuraba decretó inhabilitabilidad el jueves 4 para los edificios “Reina Sofía” y “Rey Arturo”. Un tercer edificio no está habitado ni entregado.



Edificio Hipódromo

Dirección: Avenida Hipódromo 1770 ([Ver mapa](#))

Constructora e Inmobiliaria Nollagam Ltda.: La constructora (Magallón al revés) inició sus actividades en 1986 con *Nelson Magallón Gómez* y *Gonzalo Tomás, María Loreto y Javier Magallón Quemada* como socios y \$28 millones de capital. Al año siguiente, con Inversiones Inmobiliarias Osler y Compañía Limitada, Sociedad de Inversiones Romanya y *Eduardo López Mezquita* forman Inversiones Los Guindos y a fines de 1994, se asocia a Inversiones Tauro Limitada para crear Inmobiliaria Asturias Ltda. a cuya constitución aporta \$112,5 millones con un paño de terreno en La Reina. La Portada S.A. será la nueva sociedad que crean en 2000 con Inmobiliaria Osler, inversiones Kali e Inmobiliaria Ciudad Nueva. En octubre de 2000 será el turno de Inmobiliaria Nollagam al tiempo que liquidan y disuelven Inversiones Los Guindos. Al mes siguiente Nelson Magallón Gómez y Sociedad Inversiones Nollagam Limitada, constituyeron Inmobiliaria La Dehesa Limitada con casi \$520 millones de capital y en 2003, con los mismos socios anteriores Renta Fácil S.A., hasta que en 2004 crean la Constructora Nollagam Ltda, a la que habrá que agregar su participación en la sociedad anónima Fundo Zapallar S.A.

Características del inmueble: 18 pisos de departamentos, con 7 por piso. Son dos torres iguales.

Valor de los departamentos: Entre \$18 y \$36 millones, pero los hay más caros.

Antigüedad: Dos años y medio.

Situación: Fue desalojado y declarado inhabitable por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Independencia. Sin embargo, el miércoles 10 de marzo la municipalidad emitió **un nuevo decreto que levanta la resolución de inhabitabilidad** tras analizar tres informes técnicos presentados por la empresas ([ver documento](#)). Entre ellos se cuenta un informe de inspección visual de su estructura elaborado por el DICTUC que concluye que “no presenta riesgo de colapso de sus estructuras y su habitabilidad es admisible” ([ver documento](#)). Propietarios se reunieron el jueves 4 de marzo en la tarde con representantes de la constructora para explorar una solución. La oferta de la empresa consiste en hacerse cargo de los arreglos de los espacios comunes y pagarles dos días de alojamiento.

Edificio Condominio Parque Dorsal

Dirección: Avenida Dorsal 1395, Conchalí ([Ver mapa](#))

Constructora Viviendas 2000

Inmobiliaria Viviendas 2000 / Fe Grande Inmobiliaria Ambas son parte del Grupo Fe Grande, vinculado a Tecsa. Vinculada a obras de regadío aparece esta constructora en 1998 en el sector del Canal San Pedro-Mapuhue, en La Pintana. Al año siguiente somete a Estudio de Impacto Ambiental (EIA) su Proyecto “Desarrollo Urbanístico de Delta del Río Pucón” que se realizaría en Cautín y Pucón. El año 2000, aparece como accionista de Sominca Dos S.A. hasta que ese mismo año se convierte en la dueña del 99% de Inmobiliaria Calle Calle Ltda. El otro 1% lo tiene Empresa Constructora Fe Grande S.A. En junio de 2006, *Miguel Calvo Aguirre* y Viviendas 2.000 Limitada, transformaron “Constructora Ingas Limitada” en “Fe Grande Inmobiliaria Limitada” y recientemente, el 22 de febrero de 2010, con el mismo Miguel Calvo Aguirre, además de *José Miguel Calvo Puig* e Inversiones José Miguel Calvo y Compañía Limitada, *Daniel Calvo Puig*, por sí y por Inversiones Daniel Calvo y Compañía Limitada, *Juan Pablo Mayol Calvo*, por *Claudia Calvo Puig* y por Inversiones Claudia Calvo y Compañía Limitada, y *María Luisa Calvo Puig*, por sí y por Inversiones María Luisa Calvo y Compañía Limitada, modificaron Inversiones Vizcachas Limitada, aumentando su capital a \$1.018.170.309 aportado en un 84,7% por Viviendas 2000 Limitada.

Características del inmueble: Veinte torres de cinco pisos cada una, con departamentos de entre 55 y 68 m², en un terreno de 32 mil m².

Valor de los departamentos: Se comenzaron a vender a partir de un piso de UF 1.030

Antigüedad: Los residentes la estiman en dos años

Situación: La Municipalidad de Conchalí no ha decretado inhabilitabilidad, evacuación ni desalojo. Las Torres 1 y 2 tienen daños que no se aprecian a simple vista desde fuera, salvo graves perforaciones en las paredes de ladrillo. La delegada de la comunidad, Nathaly Torres, afirma que tanto en ambas torres como en algunas de las restantes se han caído las paredes de la cocina en los departamentos del quinto piso. Los propietarios se reunieron el miércoles 3 de marzo con el alcalde Rubén Malvoa; la diputada RN Karla Rubilar –su esposa-; con uno de los hijos del dueño de la inmobiliaria, José Miguel Calvo, y un constructor civil de la empresa que les entregó una oferta de compromiso. Esta consiste en arreglar todas la torres. Los afectados no aceptaron y exigieron informes externos para verificar la magnitud de los daños.

Planes y Los Vilos

Edificio calle Luis Gandarillas

Dirección: Luis Gandarillas 78, Maipú ([Ver mapa](#))

Constructora Planes Limitada. Constituida en 1988. Sus socios originales fueron Astrid Hagen Sologuren y Ángel Águila Robles, con un capital social de \$ 5 millones. A la fecha de la comercialización del condominio de Luis Gandarillas, en 1998, los socios de Planes eran: *Bautista Gritti Spaliviero* (56%), *Astrid Hagen Sologuren* (24%) y *Sergio Osvaldo Gritti Bravo* (20%). El mismo año, el capital social aumentó a \$ 222.025.517.

Inmobiliaria Los Vilos Limitada fue constituida en mayo de 1997. Sus socios son Inmobiliaria ESA Limitada, representada por *Enrique Sironvalle Álvarez*, y Constructora Planes Limitada, representada por *Bautista Gritti Spaliviero*. Capital social: \$ 30 millones, aportados por los socios en partes iguales. El Diario Oficial no registra modificaciones posteriores a la sociedad.

Características del inmueble: Un edificio de cuatro pisos más zócalo de estacionamientos, 48 departamentos.

Valor del departamento: UF 1.490 aproximadamente.

Antigüedad: 12 años. Se inició la venta en 1998 (ya no está cubierto por la garantía de 10 años por daño estructural grave).

Situación: Informe preliminar de la Dirección de Obras Municipales no decretó inhabilitación, pero sugirió evacuación por daños severos en el ala sur del cuarto piso. El 05 de marzo, los especialistas del Idiem de la Universidad de Chile entregó a la Municipalidad de Maipú el informe que los residentes esperaban para solicitar la inhabilitación o cursar el cobro de seguros. [El documento](#) considera que “el edificio no presenta daños estructurales graves, por lo tanto, se clasifica como: Habitable con la condición actual y posterior reparación o refuerzo estructural”.

Hermanos Carrera

Condominio calle Hermanos Carrera

Dirección: Hermanos Carrera 2727, Maipú ([Ver mapa](#))

Constructora e Inmobiliaria: Hermanos Carrera S.A. Está integrada por los socios *Fernando Tisné Maritano* y *Juan Pablo Tisné Maritano*. Fue constituida en 2003 con un capital social de \$ 4 millones. Salvo una ampliación de su objeto social acordada en 2007, la sociedad no registra modificaciones. Fernando Tisné Maritano es socio de Moneda Asset Management Administradora de Fondos de Inversión (que integran Moneda S.A., Toesca S.A., y Proa S.A.), ha sido director suplente de FASA (Farmacias Ahumada) y director de la Sociedad de Inversiones Pampa Calichera, empresa controlada por Julio Ponce Lerou.

Características del inmueble: Conjunto de cinco edificios de cinco pisos cada uno, con patio central y estacionamientos en el primer nivel. Un total de 110 departamentos.

Valor del departamento: UF 1.090

Antigüedad: Cinco años. Se inició la venta en 2005.

Situación: Los dos edificios del ala oriente fueron evacuados tras la inspección de la Dirección de Obras Municipales por daños severos en pilares, inclinación de las losas y grietas en paredes. Está restringido el acceso a esa zona. El 05 de marzo el Municipio recibió el [informe de especialistas del IDIEM de la Universidad de Chile](#), para certificar la inhabilitación. Antes de eso, algunos vecinos ya habían concurrido al Sernac. El documento de la inspección de los especialistas considera que el bloque poniente del conjunto es “habitable después de reparaciones y refuerzo estructural”, pero indica que el bloque oriente del condominio es “no habitable, no es posible rehabilitar el edificio”. Esto significa que el bloque oriente podría ser demolido.

Cypco y Marafuera

Condominio Jardín del Norte de Huechuraba

Dirección: Santa Marta 6650, Huechuraba ([Ver mapa](#))

Constructora: [Cypco S.A.](#) Su nombre es la sigla de Cuevas y Purcell, pues sus socios son *Mario Cuevas Mönckeberg*, *Fernando Cuevas Mönckeberg*, *Pablo Cuevas Mönckeberg* y *José Purcell Mena*, quienes crearon la empresa en 1998 junto al fallecido Mario Cuevas Valdés. Los Cuevas habían sido socios de Salfa y cuando se independizaron partieron construyendo proyectos inmobiliarios y comerciales en Santiago, para luego extenderse al resto del país e incursionar en el área industrial y de infraestructura. Crecieron exponencialmente, al punto que al cumplir 10 años de existencia ya facturaban US\$ 160 millones anuales.

Inmobiliaria: [Marafuera](#): Creada por Cypco el año 2000.

Arquitectos: [Mora y Huberman](#), de *Alejandro Huberman Rodríguez* y *Antonio Mora Vargas*.

Características del inmueble: C2 torres de 20 pisos con 74 departamentos en total, lavandería, gimnasio, piscina y estacionamientos, entre otros.

Valor del departamento: Entre UF 2.650 y UF 3.500.

Antigüedad: 5 años.

Situación: Dirección de Obras Municipales decretó inhabilitación el jueves 5, luego de una segunda visita en que se detectaron daños que pasaban inadvertidos a simple vista. Los propietarios están divididos respecto a la gravedad de los daños, y la constructora niega que hayan ocurrido. El municipio informó de resistencia por parte de esta última y les exigió informes. La segunda torre también fue desalojada por riesgo de desplome de la primera.

Santa Beatriz

Condominio El Alto de Maipú

Dirección: Segunda Transversal 2390, Maipú ([Ver mapa](#))



Constructora Santa Beatriz S.A.: Si Sironvalle suena a construcción es porque el apellido de *Emilio Sironvalle Alvarez* es una marca. Creó Constructora Santa Beatriz S.A. en noviembre de 1999 junto a *Viviana Rosa Padilla Segura*, a quien luego se sumaría *Rodolfo Caro Mestre*. Días más tarde, con Padilla constituyó Constructora Sironvalle S.A. Luego, junto a Caro y Diego Emilio Sironvalle Padilla formó en 2007 la Constructora Emilio Sironvalle Limitada. Ese mismo año el trío crearía Constructora Santa Beatriz Limitada. Aunque las variaciones el apellido Sironvalle se remontan a los años 70, es en 1993 cuando junto a Marcelino Enrique Sironvalle Cortés, Sofía del Pilar Sironvalle Valenzuela, Denise Catalina Sironvalle Valenzuela, Virginia Paula Sironvalle Alvarez, Marcela Ivonne Sironvalle Alvarez formaron “Constructora Sironvalle Limitada”. Muchas otras sociedades ligadas al rubro fueron apareciendo en el camino.

De acuerdo a un reportaje del diario Estrategia, Constructora Santa Beatriz es, después de Paz, la empresa líder en construcción de viviendas de hasta UF 2.000.

Entre los proyectos más publicitados por la empresa están Altos de la Campiña en Quilicura y Los Viñedos en Pudahuel, aunque construyen a lo largo de todo el país. Su especialidad son los condominios orientados a familias.

Características del inmueble: Son 6 edificios ubicados a un costado del estadio Santiago Bueras de Maipú. Suman 504 departamentos y todos los edificios resultaron dañados, pero dos de ellos fueron los más afectados. Califican como vivienda social.

Valor del departamento: Desde 700 a 990 UF

Antigüedad: Fueron entregados entre 2005 y 2007

Situación: Todos los edificios tienen daños, pero no necesariamente estructurales. Se observan grietas en las paredes, fisuras en las losas, desprendimiento de cornizas, caída de muros medianeros. Las torres Doña Beatriz y Doña Rosario fueron declaradas inhabitables el 7 de marzo ([ver documento](#)). Presentan daño estructural y la Dirección de Obras de Maipú informó que son reparables, pero existe riesgo para los moradores debido al desprendimiento de material. La empresa ha ofrecido trasladarlos temporalmente a otros de sus condominios o entregarles \$120 mil para arriendo, pero los vecinos no están satisfechos.

Nota: La versión original de este reportaje incluyó a María Teresa Covarrubias Risopatrón como socia una empresa ligada a Paz Corp llamada Inversiones Britania. El error se produjo debido a que la señora Risopatrón es parte de una sociedad con el mismo nombre que nada tiene que ver con Paz.



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 y 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](#).