

Sube la temperatura en las negociaciones entre inmobiliarias y propietarios de edificios dañados

Pedro Ramírez, Úrsula Schüler y Felipe Avendaño, CIPER | 24 Marzo 2010



Aunque son cuatro los edificios residenciales de la Región Metropolitana que ya tienen orden de demolición, otros 15 inmuebles siguen afectados por decretos que los declaran inhabitables. En total, hay más de 2.600 propietarios en la capital que han debido abandonar sus departamentos. Otros, siguen viviendo en edificios inseguros y exigen soluciones. Las negociaciones entre inmobiliarias y clientes desesperados porque deben pagar dividendos y arriendos de viviendas alternativas comienzan a ponerse bravas. Incluso en aquellos casos que se promovieron como soluciones que debían marcar la pauta, como las de Paz Corp y Penta, la “letra chica” hizo que surgieran nuevos conflictos. Residentes de edificios como *Regina Oriente*, *Don Manuel*, *Sol Oriente* y *El Parque*, optaron por salir a la calle en bulliciosas protestas y ya se anuncia una gran marcha en el centro de Santiago de todos los afectados.

“Queremos un trato igual al de Paz Corp”. Esta es la frase que más se ha repetido en las mesas de negociación instaladas por inmobiliarias y propietarios de edificios capitalinos dañados por el terremoto del 27 de febrero. Las tres soluciones que ofreció **Paz Corp** a los dueños de los departamentos de su inclinada torre **Emerald**, en Ñuñoa, se han convertido en el estándar con que se mide la calidad de las respuestas que los empresarios del sector inmobiliario están dando a quienes concretaron el sueño de la casa propia en un edificio afectado por el sismo.

Devolución del dinero, trueque por un departamento en otro proyecto de la empresa o rebaja de 2,5% en el precio para quienes se queden en el edificio reparado (que subiría a 5% si se quedan más de 50 propietarios), son las fórmulas propuestas.

La “solución Emerald” es una suerte de tierra prometida para los propietarios que han visto sus departamentos devaluados y la seguridad de sus familias hecha trizas. La desesperación de muchos residentes que no tienen dónde ir ni cómo pagar sus dividendos porque ahora deben

sumar el pago de nuevas viviendas transitorias, sumado a las escuálidas respuestas de la mayoría de las inmobiliarias interpeladas, ha hecho que la temperatura de las negociaciones vaya en aumento cuando está a punto de cumplirse el primer mes después de la tragedia.

Siguiendo la ruta abierta por los residentes del edificio **Regina Oriente** (Ñuñoa), que consiguieron un principio de acuerdo después de una bulliciosa protesta callejera frente a la casa matriz de la inmobiliaria **Penta**, otras comunidades también se han volcado a la calle. Así lo hicieron los vecinos del edificio **El Parque** (San Miguel), enfrentados a **Socovesa**, que en la noche del lunes se tomaron la Gran Avenida. Lo propio ha hecho la comunidad del condominio **Sol Oriente** (Macul), que ha cortado el tránsito en Macul para amplificar sus reclamos contra la empresa **Viva**. También han protestado frente a las oficinas de **Banmerchant** los residentes del edificio **Don Manuel** (Macul).

Paz Corp tampoco pudo escapar de la ira de los damnificados y debió también enfrentar la protesta de algunos residentes del Emerald insatisfechos con sus propuestas. El pasado viernes 19 un grupo de ellos procedió a ocupar el edificio, acusando a la inmobiliaria de estar reparando sus departamentos sin autorización.



Protesta de los habitantes del edificio El Parque.

Todo indica que las movilizaciones seguirán remeciendo el mercado inmobiliario. Una de las iniciativas más aglutinadoras surgió desde la comunidad del edificio Don Manuel, ubicada en Macul, de 19 pisos y 152 departamentos, de los cuales sólo 14 no han sido vendidos. En total, son 131 familias las que debieron desalojar el inmueble ([ver mapa de los edificios dañados](#)). Una marcha masiva desde Plaza Italia hacia el centro de Santiago, con una convocatoria abierta a todos los propietarios afectados en la Región Metropolitana, podría concretarse este sábado 27, aunque es probable que se aplaze porque el martes 23 recién comenzaba a coordinarse.

La letra chica de Paz Corp

“Las propuestas (de Paz Corp) han tenido una amplia y mayoritaria aceptación, alrededor de un 80% va a aceptar alguna de las alternativas. Tal y como se explicó no son de fácil implementación, pero la empresa está haciendo lo imposible para acelerar la concreción de las mismas”, señala Ricardo Paz Daniels ([vea el documento con la propuesta de Paz Corp](#)), representante de la inmobiliaria que no sólo enfrenta problemas en el Emerald, sino en otros dos proyectos que desarrolló en Concepción ([ver recuadro sobre los daños a edificios en la capital penquista](#)).

De acuerdo con las cuentas de Paz, de los 170 departamentos del Emerald ocupados al momento del terremoto (el inmueble tiene 230 en total), los propietarios de unos 136 ya han optado por una de las alternativas y sólo 34 estarían en desacuerdo con las compensaciones. Pero las cuentas que sacan los vecinos que no están conformes con el trato son otras. El abogado Tomás Fabres, que representa a estos últimos, dice que son alrededor de 50 los propietarios que exigen más. Y explica por qué:

-En la primera opción, referida a la devolución del dinero, la oferta es devolver el capital invertido, lo que en el caso de quienes tomaron un crédito hipotecario no incluye intereses, tampoco gastos operacionales, notariales y de inscripción en el conservador de bienes raíces. Además, Paz Corp exige que el propietario les ceda su seguro. Pero muchos compraron en verde con una buena rebaja y el seguro, al final, considera la tasación comercial del departamento. Se da el caso de que alguien pagó 1.700 UF en verde, pero el departamento está tasado en 2.400 UF. El seguro que se cede a Paz Corp es, entonces, por 2.400 UF, pero la empresa le devuelve al propietario sólo las 1.700 UF que pagó. Esa diferencia de 700 UF va a beneficiar a la inmobiliaria, que obtiene así ganancias en base al drama de la gente -indica Fabres.

El abogado, director ejecutivo de la Fundación Chile Ciudadano, que asesora a consumidores en conflicto con inmobiliarias, dice que en todas las alternativas que ofrece Paz Corp “hay un daño patrimonial para los propietarios de al menos un 20% de lo que han invertido”.

-En el caso del trueque por otro departamento, Paz Corp también considera el precio efectivamente pagado y no la tasación. Por ejemplo, si pagaste 1.700 UF en verde, pero tu departamento tiene un valor final de 2.400 UF, lo lógico es que te den un departamento equivalente al que tenías, es decir, en el rango de las 2.400 UF. Pero consideran darte uno sólo por las 1.700 UF y el propietario debe pagar la diferencia -agrega.



Respecto de la rebaja de 2,5% en el precio, Fabres asegura que “el Código Civil establece que si usted compra un bien y resulta que tenía un vicio que lo torna inapto para su fin natural, como lo es una vivienda con fallas que la vuelve insegura, tiene derecho a una rebaja”. En ese caso, indica, el afectado puede exigir la devolución total del dinero si lo reclama en el plazo de 12 meses tras la compra. Y si lo reclama dentro de 18 meses, como es el caso del edificio Emerald, “el código establece una rebaja que deja el precio en el valor que debió haber tenido ese bien si al comprarlo se hubiese conocido su falla. Y creemos que los departamentos, ahora

que se conocen los daños, han bajado en un 40%. Si Paz Corp ofrece una rebaja, debiese ser de ese rango”.

Incluso el plan de contingencia para enfrentar la evacuación del inmueble, debido a que la torre A fue declarada inhabitable por la municipalidad, es criticado por Fabres: “Ofrecen una cantidad para pagar el arriendo de una vivienda alternativa, pero piden a los propietarios que les cedan sus seguros por inhabilitación. Resulta que a los propietarios de departamentos de cuatro dormitorios les ofrecen \$320 mil mensuales, pero el seguro paga \$400 mil. Hay una diferencia que la inmobiliaria va a cobrar a su favor”.

El abogado se pregunta por qué Paz Corp no utiliza sus propios seguros, que según un [comunicado de la inmobiliaria a la Superintendencia de Valores](#), sí existen. “Quizás porque si lo usan deben pagar la rehabilitación del seguro y el costo es alto”, se responde.

Fabres señala que muchas comunidades están negociando con las inmobiliarias sin conocer sus derechos legales: “Eso hace que ofertas como las de Paz Corp se evalúen como satisfactorias, en circunstancias que están lejos de serlo”. Por lo mismo, la Asociación de Consumidores Inmobiliarios, nacida bajo el alero de la Fundación Chile Ciudadano, ofrece asistencia gratuita a los propietarios en las tratativas con las empresas.

Corcoveos con Penta

Otra negociación que es seguida con interés por los dueños de departamentos enfrentados con inmobiliarias a causa del terremoto, es la que llevan los residentes del condominio **Regina Oriente** (Ñuñoa) con la empresa **Penta**. El martes 9 y miércoles 10, mientras los representantes de la comunidad negociaban en las oficinas de la inmobiliaria, los residentes desplegaron una protesta frente al edificio corporativo de la firma, en El Bosque Norte. La estrategia dio frutos: Penta accedió a restituir a los propietarios el dinero que han invertido y, si optan por quedarse, hacerse cargo de los gastos de mudanza y arriendo alternativo mientras duren las reparaciones ([vea la oferta de Penta](#)).

Parecía que todo se encaminaba a una resolución rápida y satisfactoria para los dueños. Pero las cosas se enturbiaron. El lunes 15 los vecinos presentaron [una contrapropuesta](#), asesorados por el abogado Alfredo Morgado, pidiendo incorporar en la devolución de dinero el pie y los intereses del crédito hipotecario, los gastos operacionales de la compra y una indemnización para los residentes que opten por quedarse, debido a la devaluación de los departamentos. Aunque Penta no ha respondido formalmente, el miércoles 17 el encargado de su rama inmobiliaria, Horacio Peña, comparó el petitorio de la comunidad con los saqueos ocurridos después del terremoto:



- Responsablemente puedo decir que la actuación de algunos comienza a parecerse a los saqueos en los supermercados, cuando inescrupulosos salían arrancando con plasmats. Hay quienes quieren aprovecharse indebidamente de esta situación para obtener beneficios más allá de lo que les pertenece -dijo [Peña en La Segunda](#).

Según los cálculos que Peña entregó al vespertino, el pliego de los residentes suma cerca de \$1.300 millones. De esa cifra, \$800 millones serían para los vecinos que decidan quedarse y se desglosan en tres indemnizaciones de \$ 3 millones cada una para los propietarios: la primera por “perjuicios sufridos a la fecha”, la segunda por “eventuales perjuicios futuros” y la tercera “correspondiente al reconocimiento a la confianza depositada nuevamente por nuestra parte hacia ustedes”, según la información difundida por *La Segunda*. Esta versión señala que los restantes \$500 millones son para los residentes que decidan irse, los que piden una indemnización de \$ 3 millones para cada uno, el pago de los dividendos ya cancelados y tres meses de alojamiento “para buscar con tranquilidad una vivienda”.

Exigiendo el derecho de réplica, el representante de la comunidad, Max Monreal, respondió al día siguiente en el mismo diario: “Nos parece de máxima gravedad e irresponsabilidad que un alto ejecutivo de Penta nos trate de delincuentes y saqueadores, sobre todo considerando la situación angustiada en que se encuentran nuestros vecinos”. El vocero señaló a CIPER que están estudiando querrellarse por injurias.

La negociación sigue en pie. Monreal confirmó que el abogado Morgado sigue en contacto con los abogados de Penta y que están a la espera de la respuesta oficial al petitorio.

La batalla de Maipú

En el extremo opuesto de lo ocurrido con Penta y Paz Corp, que en todo momento han mantenido el diálogo, se ubican los edificios más afectados por el terremoto en la Región Metropolitana. Se trata de los condominios **Don Tristán, Don Luis, Hermanos Carrera** (los tres de Maipú) y **San José** (San Bernardo), todos con decreto de demolición. Los dos

primeros fueron edificados por la **Constructora Mujica y González** y comercializados por la inmobiliaria **Francisco de Aguirre**. El tercero, afectado por una orden de demolición parcial, fue obra de la **Constructora e Inmobiliaria Hermanos Carrera**. El cuarto fue edificado por la **Constructora Francisco Lorca**.

Los residentes de los cuatro inmuebles indican que están en el mismo punto donde quedaron en la madrugada del terremoto. No ha habido contacto alguno de las inmobiliarias con los afectados y ninguna oferta de solución para costear hospedaje y bodegaje, menos la devolución del dinero. En el caso del edificio de Hermanos Carrera ni siquiera alguna fórmula para hacerse cargo de las reparaciones de las torres que no serán demolidas, pero cuyos departamentos presentan fisuras en losas y grietas en las paredes.

Luis Saavedra, uno de los 36 propietarios afectados por la demolición en el condominio Hermanos Carrera, informa que cuentan con la asesoría del abogado Morgado y que cada residente paga sus gastos en arriendos alternativos, además del dividendo:

-Organizamos un grupo y fuimos al BancoEstado a pedir que nos congelen los dividendos y apurar a los peritos relacionados con el pago de los seguros, porque para nosotros la situación económica es insostenible -señala.



El miércoles 24 al fin apareció uno de los socios de la constructora de los edificios Don Tristán y Don Luis (Constructora Mujica y González) reconociendo públicamente que hasta este momento no ha contactado directamente a sus clientes afectados. “Reconozco que me debiera haber comunicado con los dueños de los departamentos desde un principio, inmediatamente, ese fue un error y asumo la culpa”, dijo Álvaro Mujica al diario *La Segunda*.

En la misma entrevista ofreció \$200 mil a cada afectado y ayuda para que tramiten los seguros.

Mirko Boskovic, vocero de los propietarios del condominio Don Tristán, el edificio emblemático de la inmuebles colapsados en Santiago, es tajante para describir la actitud de la constructora Mujica y González:

-Sencillamente se escabullen y tratan de eludir su responsabilidad. Han contactado a algunos vecinos sólo para saber si cuentan con seguros. Nuestro abogado (Morgado) no ha podido

establecer contacto con los responsables de la empresa. Con él presentamos una denuncia en la fiscalía y la PDI ya está investigando.

Una situación similar es la que viven los propietarios del condominio **San José**, en San Bernardo. La **Constructora Francisco Lorca** no ha dado señales de vida, asegura el vocero de la comunidad, Iván Rojas, quien pone en duda un comunicado de la empresa en la que señaló que estaba en conversaciones con el municipio para levantar el decreto de demolición que afecta a los dos edificios del conjunto:

-El director de Obras nos ha acompañado y la municipalidad pagará los informes del Dictuc y otras pruebas de laboratorio que se necesitan. El abogado (Morgado) está esperando esos informes para hacernos una propuesta de posible demanda. La alcaldesa (Nora Cuevas) desmiente que haya una negociación o acuerdo con Lorca. Tuvimos una asamblea el sábado 13 y vino un representante de Lorca, porque hay uno o dos departamentos que son de él, pero no abrió la boca.

Sernac al escenario

En el **condominio Sol Oriente**, de Macul, la negociación está en curso pero las diferencias entre las partes son abismantes. Hasta ahora, los representantes de los 380 miembros de la comunidad se han reunido en tres ocasiones con la inmobiliaria **Viva** y la constructora **Sigro**. El petitorio de los vecinos sigue el estándar de la “solución Emerald”: devolución del dinero o traslado a departamentos de un precio equivalente a los que tenían. Las empresas ofrecieron reparar el edificio, costear los dividendos y gastos comunes mientras duren las obras y pagar mudanzas a viviendas alternativas (con un tope de 3 UF) y bodegaje (1UF). Los vecinos rechazaron la propuesta.



En una segunda oferta, la inmobiliaria propuso un plan de contingencia para cubrir los gastos de arriendo y mudanza, debido a que el edificio fue declarado inhabitable. La oferta incluye \$200 mil para mudanza, \$60 mil para bodega, \$250 mil para “gastos incurridos durante el mes” y seis meses de pago de dividendos (prorrogable a un año). Para acceder al beneficio se instaló un servicio de asistentes sociales que evaluarían la situación de cada propietario.

La propuesta fue rechazada porque a algunos se les pidió firmar un documento en el que renunciaban a ejercer acciones legales. Esa cláusula fue levantada posteriormente, pero la

negativa de la comunidad persistió, porque aceptar este plan de contingencia significaba aceptar la reparación del edificio y renunciar al petitorio original.

El jueves 18 se realizó una reunión a la que concurrió el abogado de la inmobiliaria, Alejandro Álvarez (de la oficina Bofill, Mir & Álvarez, Hinzpeter y Jana). Las posiciones no variaron, pero los residentes fueron acompañados por representantes del Sernac, los que [entregaron una carta](#) a Álvarez en la que le solicitan que en el plazo de 10 días la firma presente por escrito alternativas de solución, las que deben guardar “equivalencia económica respecto del daño causado”. La negociación continuará con la mediación del Sernac, mientras la comunidad estudia posibles acciones legales.

Una complicación adicional para la inmobiliaria **Viva** es que los propietarios de viviendas aledañas al condominio presentaron, por intermedio del abogado Fabres, una denuncia por “obra ruinososa” y demandan la demolición de las dos torres, debido a que amenazaría la seguridad de sus familias.

También en Macul, el comité de los 138 residentes del edificio **Don Manuel** ya se ha reunido en dos ocasiones con la inmobiliaria **Banmerchant**. Respecto de las soluciones de fondo, rechazan la reparación del inmueble y también piden devolución del dinero o reubicación en otros departamentos de la empresa. En cuanto a la contingencia desatada por el decreto que declara inhabitable el edificio, piden una cuota de mudanza (\$400 mil), una cuota de bodegaje (\$100 mil), una cuota de gasto habitacional (arriendo o alojamiento) diferenciada para cada caso, pago de gastos comunes desde marzo 2010 hasta que se complete la reocupación total del edificio y una indemnización de \$3 millones a todo evento ([vea el original del petitorio](#)).



La inmobiliaria aceptó inspeccionar cada departamento con un representante del comité y el propietario. No obstante, el abogado de la empresa, Rodrigo Nash, informó a la comunidad su rechazo al petitorio. Natalia López, presidenta del comité de administración, dijo a CIPER que el profesional manifestó que la inmobiliaria pretende reparar los daños con cargo a los

seguros de los residentes. Esto motivó una protesta el viernes 19 y sábado 20 frente a las oficinas centrales de la firma.

Los que también han protestado con fuerza son los vecinos del condominio **El Parque**, de San Miguel, un proyecto inmobiliario de Socovesa. El lunes 22 cortaron el tránsito en Gran Avenida, frente al edificio, y entregaron [una declaración](#), en la que detallan los daños que sufrió el inmueble y el petitorio de la comunidad. Además, difundieron un documento elaborado por el arquitecto Patricio Lorca que los ayudó en la [evaluación de la gravedad de los daños](#) y que puede servir de guía por otros propietarios de inmuebles afectadas por el terremoto. Para presentarse a la mesa de negociación, los vecinos cuentan con el respaldo de un [informe sobre los daños](#) elaborado por la oficina del calculista René Lagos.

Otra comunidad que ha encargado informes a especialistas es la del edificio **Geocentro**, de Santiago. El grupo de residentes se ha dividido entre los que quieren aceptar rápidamente la oferta de la inmobiliaria **Aconcagua** para reparar el inmueble y los que exigen indemnizaciones. Los primeros actúan motivados principalmente por la angustia que genera la pérdida de valor de sus departamentos y por lo mismo no quieren darle publicidad al conflicto.

Las inmobiliarias, en general, han apostado a provocar estas divisiones, haciendo ofertas directas de reparaciones a aquellos vecinos que se encuentran más desesperados porque no tienen recursos para pagar una vivienda alternativa. En el edificio Geocentro la comunidad se quebró la semana pasada, provocando la renuncia del comité que inicialmente representaba a los vecinos.

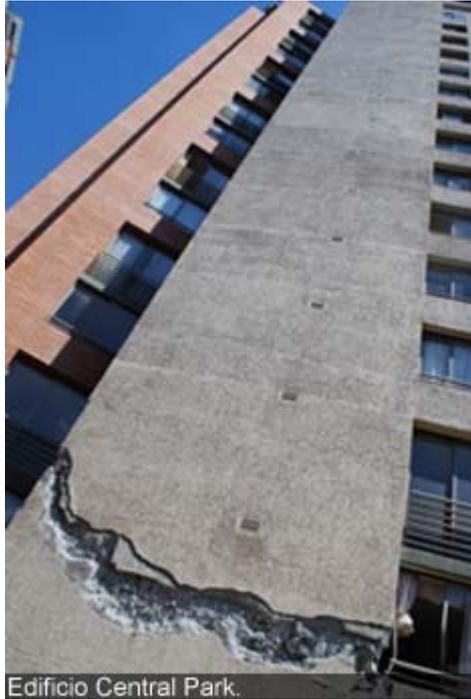
En todo caso, en ese edificio los residentes cuentan con dos informes técnicos preparados por calculistas independientes. [El primer informe](#) lo realizó el ingeniero Hugo Bobadilla. [El segundo](#) -que en la práctica fue una revisión del primero-, lo firmó Luis Herrera. En síntesis, ambos detectaron una grave falla en uno de los muros estructurales de la construcción.

Los amigos del alcalde Zalaquett

El edificio **Dolce Capital 1**, en Santiago Centro, fue declarado inhabitable por el alcalde Pablo Zalaquett. Lo inquietante, para la comunidad es que el decreto se despachó el jueves 11 de marzo, exactamente 12 días después del terremoto. Los residentes pasaron casi dos semanas, réplicas de por medio, viviendo en un inmueble que según los especialistas sufrió daños estructurales en la escalera de emergencia e inclinación de losas entre los pisos 17 y 18.

La tardanza en la decisión de ordenar el desalojo preocupa a los vecinos, quienes esperan que la antigua relación entre el alcalde y la inmobiliaria **Max S.A.**, que comercializó los departamentos, no afecte la forma en que la Dirección de Obras enfrenta el caso. El alcalde Zalaquett reconoce que en 2008 invirtió \$40 millones en el proyecto Luna Capital, de la misma inmobiliaria -también ubicado en Santiago Centro-, pero asegura que antes de asumir su cargo vendió toda su participación en proyectos inmobiliarios en la comuna y que no brinda tratos especiales a sus antiguos socios:

-Fui presidente de los empresarios jóvenes de Chile y casi no hay ningún tipo que invierta en Santiago que yo no conozca, por lo que tendría conflictos de intereses con todos. Yo soy amigo de Ricardo Paz, de Paz Froimovich, fuimos compañeros de universidad, pero no significa que tenga conflicto de intereses -remarca el alcalde.



La labor de Zalaquett sí ha sido valorada en el edificio **Central Park**. Allí dispuso la asesoría de un abogado de la municipalidad para que los vecinos enfrenten el conflicto con la inmobiliaria **General S.A.** Inicialmente, la firma ofreció costear un plan de contingencia para pagar gastos de mudanza y arriendos alternativos por seis meses, pero exigió que los residentes renunciaran a iniciar acciones legales. La propuesta fue rechazada. Juan López integra el comité de la comunidad y asegura que ésta se ha mantenido fuertemente cohesionada, pues la consigna es que nadie va a firmar documento alguno hasta que estén todos conformes.

En el edificio **Vista Hipódromo**, obra de la misma constructora de los colapsados **Don Tristán y Don Luis**, la inmobiliaria **Independencia** inicialmente ofreció a los 147 propietarios un préstamo de \$420 mil para que cubran los gastos derivados del sismo. La comunidad ni siquiera consideró la oferta. Los dueños insisten en que todas las reparaciones y los gastos asociados a ella -el edificio fue declarado inhabitable y sus moradores han debido buscar nuevas viviendas- deben ser canceladas por la empresa.

La inmobiliaria ofreció \$2,7 millones a todos los propietarios que no cuentan con seguro -alrededor de 15 familias- y un camión de mudanza, pero, según contó Guillermo Lazón, presidente de la comunidad, aún no propone soluciones de fondo para reparar el edificio. Actualmente la mayoría de los vecinos viven de allegados en casas de familiares, pero no todos han podido sacar sus cosas: “Hay una lista que va corriendo, porque como está declarado inhabitable, sólo se puede entrar por turnos. Nosotros tenemos fecha recién para el 23 de abril”, cuenta con resignación Paula Ramos.

-El trato de la inmobiliaria ha sido pésimo. En la última reunión fueron súper prepotentes, como si estuviéramos exagerando la situación, desacreditando lo que nosotros decimos. En este momento yo lo único que quiero es que esta gente me devuelva la plata y no volver nunca más a este lugar -dice la misma vecina.

No es la única inmobiliaria que se ha sentado a la mesa de negociación a hablar golpeado. También sucedió con los representantes de la empresa **Santa Beatriz**. Según relató la propietaria Jeniffer Julien, se presentaron en una asamblea de vecinos del condominio **El Alto de Maipú** e increparon a los propietarios por sus demandas. La imprevista llegada del abogado Alfredo Morgado terminó con el tono airado.

Aunque no llegó al extremo de compararlos con saqueadores, como sucedió en Penta, el gerente de Banmerchant, Francisco Walker, tuvo su propio round con los residentes del condominio Don Manuel. Así lo relata la presidenta de la Asociación de Consumidores Inmobiliarios, Marta Ramos, que ha prestado asistencia a esa comunidad:

-En la primera reunión él quería que se hablara sólo de la oferta que estaba haciendo para reparar el edificio. Cuando le propusieron hacerse cargo de las mudanzas, bodegaje y gastos de arriendo, tal como lo anunció Paz Corp, se enfureció y dijo que si empezaban con esas cosas se terminaba la reunión ahí mismo. Fueron los vecinos los que tuvieron que calmarlo -relata Ramos.

Propietarios del edificio dicen que Walker se ha comportado de la misma forma en las tres reuniones que han tenido: “Siempre se altera y amenaza con que se va a ir, pero no lo hace. Es como una fórmula para mantener una relación asimétrica con nosotros”, comenta uno de los vecinos. En todo caso, desde ahora los propietarios se ahorrarán los malos ratos, pues el que seguirá con la negociaciones será su abogado, Alfredo Morgado.

Concepción: JCE y los siete edificios

Por Juan Pablo Figueroa, CIPER



Edificio Alto Río, Concepción.

Cuando el 9 de marzo la Municipalidad de Concepción difundió un comunicado con una lista de 56 edificios de tres o más pisos con graves daños estructurales, nada se mencionó de las empresas responsables de esas obras. La nómina sólo incluye direcciones y el tipo de daño según categoría. Si están en la primera es porque presentan “colapso inminente” y deben ser intervenidas para su demolición lo antes posible. Si no es así, corren el riesgo de “colapsar total o parcialmente con movimientos sísmicos leves”. Las que aparecen mencionadas en la segunda, es porque el daño estructural es severo en sus líneas resistentes, pero con peligro de colapso ante réplicas fuertes. Esas son las que requieren de un estudio avanzado para determinar su recuperación o

demolición. Lo que sorprende es que si se hiciera un ranking de las empresas constructoras e inmobiliarias por la presencia de sus proyectos en el informe, el **Grupo JCE** ocuparía por lejos el primer lugar.

CIPER revisó cada una de las direcciones presentes en el documento e identificó las empresas responsables de al menos 15 de ellos ([Ver mapa](#)). Algunas se repiten [de las identificadas en Santiago](#): los gigantes inmobiliarios **Paz Corp y Echeverría Izquierdo** -esta última de propiedad del intendente de Santiago, Fernando Echeverría- aportan cada una dos edificios a la lista. **Novatec** e **Inmobiliaria Aconcagua**, ambas parte de Salfacorp y [ligadas al Presidente Sebastián Piñera](#), también se hacen presente con el edificio Geocentro Obispo Salas. Pero ninguna de ellas se lleva el récord. Si se hace el cálculo simple, es fácil llegar a la conclusión: **JCE**, a cargo de la construcción del 12,5% de los edificios mencionados en la nómina, es la que más estructuras dañadas cuenta en Concepción.

El **Grupo JCE** informa en su [sitio web](#) de su diversificación: tiene empresas dedicadas al área forestal, a los biocombustibles, a la salud, a las representaciones industriales, a la construcción y a los negocios inmobiliarios. Estas dos últimas actividades las materializa a través de **Constructora JCE S.A.** e **Inmobiliaria JCE S.A.** y la empresa asociada **Inmobiliaria Don Cristóbal S.A.**, todas involucradas en los siete edificios dañados vinculados al grupo.

La primera fue creada en 1988 por el hermano de Rafael Guilisasti, actual presidente de la CPC, Pablo Guilisasti Gana junto a Eduardo Guilisasti Tagle, Alfonso Larraín Santa María y la Compañía Agrícola y Forestal JCE Ltda. En abril del año siguiente, Constructora JCE S.A. y Comercial e Industrial JCE S.A. crearon la **Inmobiliaria JCE S.A.**, con un capital de \$25 millones. En 1991 **Constructora JCE S.A.** participó en la constitución de **Inmobiliaria Don Cristóbal S.A.** junto a *Asesorías Varias e Inversiones Ltda., Sociedad de Inversiones Sprade Ltda., Inmobiliaria Servicios e Inversiones Cordillera Ltda., Inversiones Rowel Ltda. y Transportes Lengua Ltda.* Desde entonces no registra cambios.

Los edificios que aparecen en la lista son:

NOMBRE: Edificio Centro Mayor
DIRECCIÓN: FREIRE 1165
CATEGORÍA DE DAÑOS*: 1
INMOBILIARIA: Inmobiliaria Don Cristóbal S.A.
CONSTRUCTORA: Constructora JCE S.A.
Superficie: 11.371 MT2
Tipo construccion: Edificio en Hormigón Armado
Nº de Pisos: 18 + 1 Subterráneo.

NOMBRE: Conjunto de Edificios Plaza Mayor (cuatro edificios)
DIRECCIÓN: Castellón 1333 / Castellón 1367 / Colo-Colo 1372 / Colo-Colo 1334
CATEGORÍA DE DAÑOS*: 2
INMOBILIARIA: Inmobiliaria Don Cristóbal S.A.
CONSTRUCTORA: Constructora JCE S.A.
Superficie: 51.845 MT2
Tipo construccion: Edificios de 15 y 16 Pisos, 1 Subterráneo, Sala de Equipamiento, Multicancha y Piscina

NOMBRE: Edificio Chacabuco
DIRECCIÓN: CHACABUCO 155
CATEGORÍA DE DAÑOS*: 2
INMOBILIARIA: Inmobiliaria JCE S.A.
Socios de Inmobiliaria: Constructora J.C.E. S.A. y Comercial e Industrial I.C.E. S.A.
CONSTRUCTORA: Constructora JCE S.A.
Tipo construccion: Torre de 12 pisos, ubicada en el Centro de Concepción. cercano a universidades, bancos, colegios, supermercados y áreas comerciales.
Características: 40 de partamentos de 79 a 123 m2, de 1, 2 y 3 dormitorios. 2 ascensores / Amplia cocina y loggia / Estacionamiento y bodega

NOMBRE: Edificio Espacio Mayor
DIRECCIÓN: FREIRE 1627
CATEGORÍA DE DAÑOS*: 2
INMOBILIARIA: Inmobiliaria Don Cristóbal S.A.
CONSTRUCTORA: Constructora JCE S.A.
ARQUITECTO: Armstrong Stehr
DESCRIPCIÓN: Edificio Espacio Mayor será uno de los más altos del sector. Gracias a sus 12 pisos, podras disfrutar del mejor ambiente de la ciudad. Edificio Espacio Mayor te ofrece cuatro opciones de departamentos, para que elijas el que más se acomode a tu estilo de vida.
TIPO DE DEPTOS: Studio, 1 baño de 27,96 m2 totales.
1 dormitorio, 1 baño de 39,63 m2 totales.
2 dormitorio, 1 baño de 43,18 m2 totales.
2 dormitorio, 2 baño de 58,85 m2 totales.
3 dormitorio, 2 baño de 69,24 m2 totales.
3 dormitorio, 2 baño de 77,40 m2 totales.
Precios: desde UF 1.043 hasta UF 2.850**
** Bodegas desde UF 25, estacionamientos desde UF 240.

DOCUMENTOS ANEXOS VERLOS EN:

<http://ciperchile.cl/2010/03/24/sube-la-temperatura-en-las-negociaciones-entre-inmobiliarias-y-propietarios-de-edificios-danados/>

- [Comunicado de la Inmobiliaria a la Superintendencia de Valores](#)
- [La oferta de Penta a los propietarios](#)
- [Petitorio de los habitantes del edificio Don Manuel](#)
- [Evaluación de la gravedad de los daños del edificio El Parque](#)
- [Informe sobre los daños del edificio El Parque](#)
- [El primer informe del edificio Geocentro](#)
- [El segundo informe del edificio Geocentro](#)
- [Declaración de los propietarios del edificio El Parque](#)
- [Contrapropuesta entregada a la comuniada de Regina Oriente](#)
- [Reclamo ingresado por los habitantes de Sol Oriente en el Sernac](#)



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](#).