

Mundo Libre

RESPONSABILIDAD INMOBILIARIA PROPUESTA A OPORTUNIDADES QUE HA GENERADO EL TERREMOTO EN LA ZONA CENTRAL SUR DE CHILE 2010

Alex Zepeda Montalva

Antofagasta, Marzo 2010

Los medios de prensa hacen profusa difusión de eventuales legítimas demandas de propietarios de departamentos afectados por importantes daños como consecuencias de este gran terremoto que afectó la zona centro – sur de Chile en 2010. Según lo que se señala, nuestra sociedad exige con justificación la comparecencia de las Inmobiliarias y/o Constructoras para que respondan por los daños estructurales y no estructurales de dichas edificaciones.

En el ínter tanto, una importante Empresa Inmobiliaria muy raudamente sale con una declaración indicando que ofrece a los afectados, devolución del valor del bien, cambio a otros departamentos dentro de sus proyectos, ó reparación del departamento dañado; más una compensación por el mismo hecho. Esta Empresa es la única que desde el conocimiento público ha ofrecido estas opciones. Este anuncio, le ha permitido recuperar parte importante de su credibilidad perdida, así como el valor de sus acciones cotizadas en la bolsa, las que habían caído estrepitosamente en días previos. Otras empresas en paralelo ya efectúan o preparan sus equipos y recursos para ofrecer a lo menos reparaciones. En contrapartida, algunas han preferido no apersonarse en tomar contacto con quienes fueron sus clientes, porque prefieren enfrentar sus responsabilidades en complejas, costosas y largas contiendas judiciales, que se resolverán al final, a través de disímiles y controvertidos fallos judiciales.

Si bien la acción de esta mega Empresa que propuso esta atrevida solución, representa sin dudas el mejor interés para el cliente siendo de sobra una propuesta comercial ideal, tiene como contrapartida practica, el hecho, que una formula parecida, propiciada por el resto del sector inmobiliario afectado, bien pueden significar una espiral de empresas en

quiebras. Aún más, dicho anuncio es un potente incentivo que aprovecha esta catástrofe para posesionarse mejor en el mercado, afectando fuertemente con sabido conocimiento la propia estabilidad de su competencia.

Lo descrito anteriormente, se entiende por descontado que los daños ocasionados como consecuencias del terremoto, se encuentran inscritos dentro de las normas relativas al diseño y a la calidad de la construcción de las obras. Por ello es que es complejo y casi inaceptable para el Sector Inmobiliario, el tener que asumir responsabilidad por algo que entiende haberlo hecho bien y dentro del marco de las normas regulatorias.

Para verificar esto último, desde el punto de vista profesional, se requiere de probados conocimientos y experiencia, tarea que con responsabilidad sólo se puede encomendar a ingenieros expertos en el área del diseño estructural, sin perjuicio que otros profesionales del sector tales como, Ingenieros Civiles, Arquitectos, Ingenieros de Obras y Constructores Civiles, están en condiciones de emitir una opinión preliminar. Para ello, tendrán que verificarse la totalidad de los planos, contrastándolos con lo que se aprecie en la realidad, con la toma de muestras y testigos para medir su conformación y resistencia estructural.

Las conclusiones de lo acontecido terminarán por verificar que estos edificios dañados, en su mayoría o en su totalidad, han sido construidos dentro de las exigentes normativas vigentes. Por lo tanto, si los daños se encontraran dentro de los comportamientos esperados para una catástrofe declarada como tal por el propio Estado de Chile, bajo qué condición jurídica puede sostenerse las obligaciones que impone la ley de la calidad de la vivienda a las Empresas Inmobiliarias, Constructoras y Profesionales que intervienen en los respectivos proyectos y construcción; habida consideración que nadie moral, ética ni jurídicamente puede imputar y exigir imposibles o que está fuera del alcance de la propia legislación. La frontera de la norma aplicable, deslinda con la máxima intelectualidad y conocimiento del hombre en la construcción antisísmica, en consecuencia, el cruce de este deslinde se encuentra de lleno con los designios y arbitrios de Dios.

El fondo del tema radica, en responder desde las más diversas instituciones y organismos públicos y privados involucrados en el tema de la vivienda y su financiamiento, del por qué Chile, declarado a sí mismo con reconocimiento en el mundo como un país altamente sísmico, no operan obligadamente seguros contra terremotos en todos los contratos de financiamiento hipotecario. Es más, desde esta perspectiva, aceptar el argumento de los contratantes que evaden o esconden sus propias responsabilidades, al no contratar como resguardo de sus propios créditos estos seguros. Puede desconocerse el hecho que cada habitante de este país, no tenga cabal conciencia que puede en una alta probabilidad enfrentarse en el transcurso de su vida, a más de un sismo de gran magnitud. El silencio sobre el tema, revela esta medular carencia.

Para que las inmobiliarias pudieran directamente enfrentar a cualquier título, eventuales daños futuros provenientes de un gran terremoto, en un mercado en que no operan obligadamente estos seguros, hubieran tenido que obligarse a ponderar al doble el valor de cada vivienda.

Las personas debemos aprender a ser responsables por nuestros actos económicos y financieros, en síntesis, si voluntariamente no se contrataron seguros contra terremoto y la Empresa Inmobiliaria construyó y diseñó dentro de las normas, parece una velada majadería endosar esta responsabilidad a las inmobiliarias afectadas.

En estas circunstancias, parece razonable buscar alianzas entre el sector público y privado para encontrar soluciones. Me atrevo a proponer que en forma transitoria, bajo un régimen de excepción, se legisle para permitir consensuadas expropiaciones a predios, particularmente donde se encuentren las propias edificaciones irrecuperables, mejorando en ellos la densificación a niveles que permitan compensar el pago de estos predios con la entrega gratuita de viviendas pérdidas, generándose el beneficio a través del cumplimiento de la demanda normal previamente existente en el mercado. El resultado final será de ganancia para todos, se cumplirá con los afectados sin que estos entren en mayores costos, permitirá un razonable negocio para el sector inmobiliario, generándose nuevas oportunidades de mercados asociados, recuperando el dinamismo, la actividad económica y en especial al Estado, le permitirá focalizar recursos para destinarlo en mayor medida a la recuperación y potenciación de la infraestructura pública..

La propuesta indicada puede aplicarse a todo el territorio afectado por el terremoto, incluso a la mal llamada vivienda de responsabilidad del sector público, habida consideración de un integral mejoramiento o precisiones de la norma antisísmica.

Lo descrito es completamente aplicable incluso con la recuperación de la Obra Pública, este es una propuesta muy atrevida, pero su máxima virtud es que la sociedad gana, acelera los plazos, y permite al estado concentrar los esfuerzos en aquellas áreas vitales.

Complementariamente en la misma línea anterior, revisar y destrabar los conceptos que han impedido el florecimiento de las oportunidades que se esperaba produjera la ley de financiamiento urbano compartido, que a mi juicio, al hacerla sin escuchar la esencia del interés privado, terminaron por sepultar una ley destinada a contribuir con grandes ahorros del sector público.

Alex Zepeda Montalva