Consejos de expertos

EL DESAFÍO DE REPARAR LOS ESPACIOS COMUNES

Aunque muchos edificios colapsaron estructuralmente con el terremoto del 27 de febrero, la mayoría sólo tiene problemas reparables. ¿Qué deben hacer los vecinos para enfrentar, como comunidad, los daños que sufrieron los espacios comunes?

Oriana Olivos Marín

Según una evaluación preliminar de las diversas agrupaciones de administradores de condominios, la mayoría de los edificios que se emplazan en la Región Metropolitana no sufrieron problemas estructurales. Aunque sí han existido casos de especial gravedad.

Sin embargo, se ha constatado que un porcentaje significativo presenta algún daño o varios en las áreas comunes que, de no repararse, incidirían en el normal funcionamiento en la comunidad de departamentos.

Problemas en ascensores, calderas, instalaciones, filtraciones, revestimiento y en los sistemas de seguridad constituyen los casos más frecuentes.

Explica Alejandro Miño, de Casa Check, una de las empresas que se dedican a inspecciones de propiedades, el primer paso que debe dar la comunidad es acercarse a la inmobiliaria, primer vendedor, para saber si se puede acoger a la garantía que rige la Ley de la Calidad de la Construcción.

En caso de que se haya contratado seguros contra sismos -que son los menos- también se debe seguir el conducto regular que indica la ley.

No obstante, existen muchos edificios que no están en esta situación, que a cuyas comunidades no les queda otra cosa que organizarse y enfrentar la reparación por sus propios medios.

¿A quién contratar?

Para ambos casos, Alejandro Miño aconseja que la comunidad contrate los servicios de especialistas con el fin de elaborar un informe totalmente técnico que contemple un levantamiento de los daños, uno a uno, respaldados con fotos y con las observaciones pertinentes respecto de las normas establecidas y las especificaciones contempladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

"Esto es clave en caso de que exista seguro, ya que, para reclamarlo, el informe debe estar técnicamente respaldado y validado. La idea es declarar todas aquellas

observaciones relacionadas con los problemas ocasionados por el terremoto y no de otro siniestro o por fatiga de materiales, por ejemplo".

En caso de no existir seguros, esta información servirá para una adecuada reparación. El informe además deberá contener una estimación de costos de reparación y sugerencias sobre cómo se deberá proceder.

Según Alejandro Miño, en Chile existen pocas empresas o entidades que se dediquen a realizar estas evaluaciones y no todos los profesionales del área de la arquitectura y construcción necesariamente cuentan con la experiencia.

Los especialistas

"Por eso conviene acercarse al Colegio de Arquitectos o de Ingenieros, a empresas que inspeccionan propiedades o a oficinas de proyectos para pedir recomendaciones sobre quién contratar".

Además, dice el experto, quienes realizan el informe técnico no deberán ser los mismos que quienes reparen los daños".

Afirma que los costos de un informe, con todo el proceso de revisión incluido, están en el rango de 5 a 25 UF, dependiendo de la magnitud de los daños y de los metros cuadrados del edificio. Explica el experto que la comunidad, con el informe en al mano, debe pedir cotizaciones a diversas empresas contratistas -hay muchas en el mercado- y proceder de manera similar a un proceso de licitación para finalmente optar por la mejor oferta técnico-económica.

La empresa que hace el informe no debe recomendar a los contratistas, pero sí puede ayudar en la búsqueda y en la selección a través de una terna.

"Es fundamental que cuando cierre el contrato con una de ellas exija algún documento de garantía que asegure que se responderá por la calidad del trabajo mínimo por una año".

Asimismo, señala, si se adelanta dinero para comprar materiales se debe exigir algún documento con validez legal".

Recomienda acercarse a las municipalidades porque, dice, la mayoría cuenta con un registro de contratistas. "Esto no implica que este organismo sea finalmente responsable de los resultados de los trabajos".

Una manera de asegurarse de que las obras se realizan según el informe de daños es llamar a la misma empresa o especialista que lo elaboró para que las inspeccione y dé el visto bueno final. Claro que significará que la comunidad gaste un poco más.

En el caso de que los daños hayan sido en ascensores, calderas, sistemas de climatización, domótica y otros similares recomienda llamar al proveedor técnico

especializado de la marca, con el fin de no incurrir en gastos innecesarios reemplazando equipos recomendados por la competencia o colocando repuestos que puedan dañar los equipos.

Responsabilidades y competencias

Según la abogada Andrea Duarte, si la comunidad hace efectiva la responsabilidad de la inmobiliaria por defectos constructivos, es trascendental que un peritaje determine que esos daños no se deben al terremoto, sino que a la mala calidad de la construcción. "Asimismo, quien debe realizar las gestiones y demandar por las áreas comunes es el administrador. Tratándose de departamentos sin seguro y que no puedan hacer efectiva la responsabilidad de la inmobiliaria, no hay que olvidar que los muros estructurales son bienes comunes. Por lo tanto, a la comunidad le compete reparar los daños. En tanto, los muros medianeros y no estructurales son de propiedad compartida entre los dos vecinos y la reparación será costeada por ambos en partes iguales".

EMOL marzo 7 de 2010