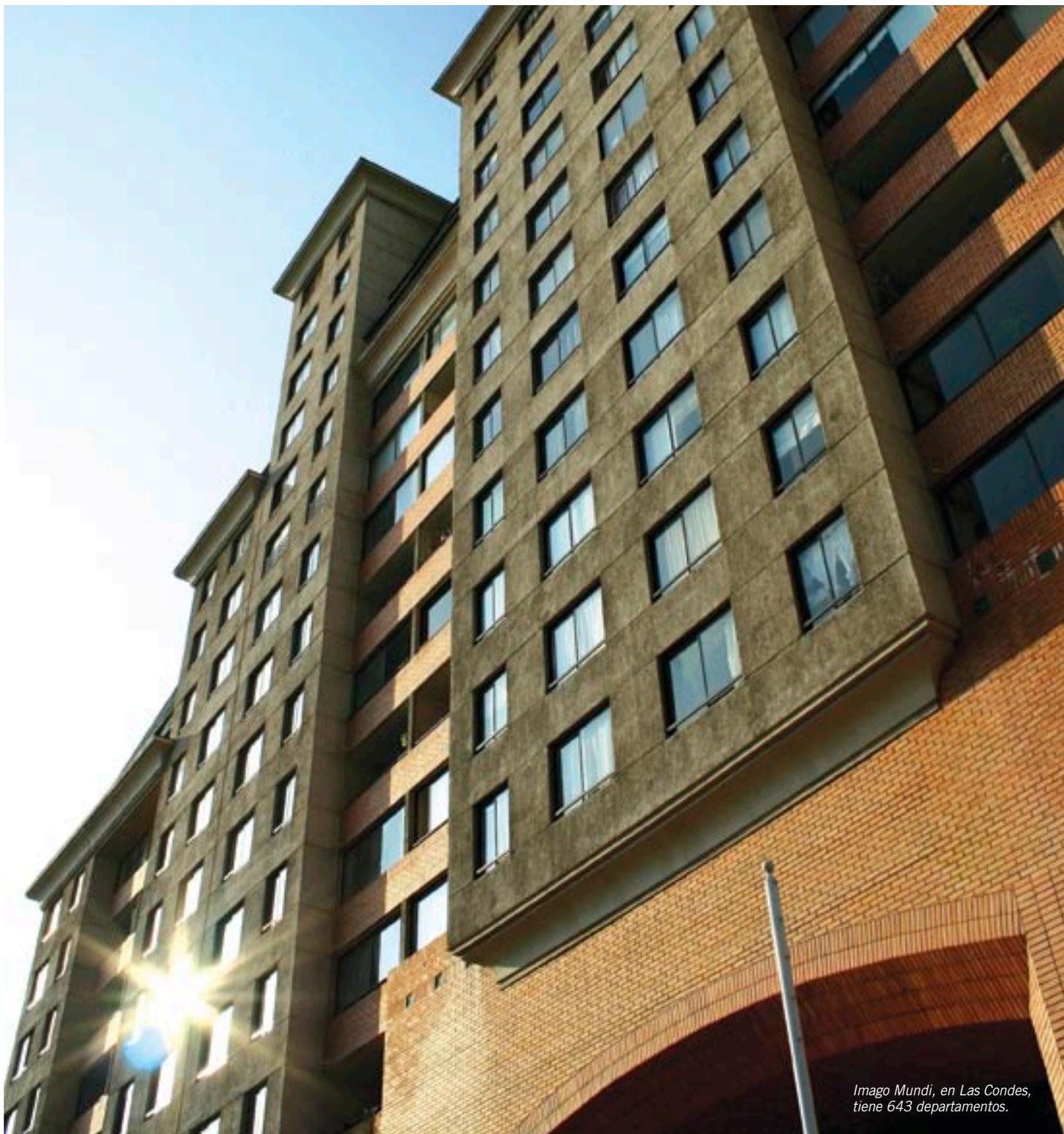


MEGAEDIFICIOS:

Gigantescos desafíos

Las grandes construcciones que se alzan en diversos lugares de la capital, capaces de albergar a centenares de departamentos y miles de personas, significan un verdadero reto tanto para propietarios, como para constructores y autoridades.

Por Pilar Navarrete, Alejandro Lecaros y Cristián López · Fotos Viviana Peláez y Carola Rosas.



Imago Mundi, en Las Condes, tiene 643 departamentos.

De todas las historias que rondan al condominio Imago Mundi, el megaedificio de 643 departamentos que la constructora Penta levantó hace casi once años en Colón a la altura del 7000, una de las más famosas se conoce como “la de la señora del perrito”.

Cuando el edificio estaba recién inaugurado, el reglamento de copropiedad establecido por la constructora prohibía a todos los vecinos tener mascotas, según recuerda Pedro Gaínza, uno de los primeros propietarios que llegaron al condominio en 1996. Sin embargo, él y muchos otros hicieron vista gorda a la norma y tenían “a la mala” un perro o un gato en sus departamentos. Pero la administración descubrió que en su residencia vivía un simpático chau chau, lo multó y tuvo que pagar cerca de 180 mil pesos. Al día siguiente, Gaínza se deshizo de su mascota. Lo mismo le pasó a una de las cientos de vecinas que vivían entre las 12 torres. Sin embargo, la señora en cuestión se negó tajantemente a pagar la multa y deshacerse de su perro, emprendiendo una verdadera guerra contra la administración y sus propios vecinos. Con abogado de por medio, la mujer llegó a conseguir un certificado médico para demostrar que tenía depresión y que su perro era la única forma de soportar su enfermedad.

¿Victoria? No tanto, porque si bien la señora pudo quedarse con su mascota, empezó a arrastrar la deuda que se volvía cada día más grande debido a los intereses que generaba la multa impaga. Por ende, a los tres meses la administración legalmente le cortó la luz. Entonces, la señora instaló un generador eléctrico en su departamento, molestando a sus vecinos que soportaban el ruido del aparato funcionando día y noche. Pero no fue suficiente. El no pago de la deuda llevó a que meses después le cortaran el agua, a lo que la mujer respondió comprando bidones de 25 litros de agua. Era una guerra declarada. Sin embargo, tras vivir cuatro años en conflicto, el banco le remató el departamento hipotecado por la cantidad de deudas acumuladas.

Aunque la historia es digna de un sitcom, es recordada con ironía y resignación por los vecinos de Imago Mundi. “Problemas como este tenemos todos los días. Vivir entre tanta gente es muy complicado y los vecinos tienen muy poca disposición a resolver los problemas”, comenta Gaínza. “Yo me vine a vivir acá con el sueño de poder vivir en comunidad, tener una relación más estrecha con mis vecinos, poder

compartir más con ellos y conocernos. Pero llevo más de diez años y todavía no sé cómo se llaman las hijas de mi vecino”, comenta con decepción.

Casos como el de Imago Mundi abundan en Santiago. Se trata de una nueva forma de habitar que comenzó hace ya varias décadas con la construcción de las torres de Carlos Antúnez con 11 de septiembre. Pero que han vuelto a cobrar vigencia con la aparición del Edificio Infinito, en la calle Merced a la altura del Metro Bellas Artes y que es un proyecto de la constructora Paz Froimovich. Son dos edificios que comprenden 600 y 440 departamentos cada uno, distribuidos en torres de 19 pisos. En Recoleta, los nuevos gigantes son los edificios Plaza Forestal y Ventana al Parque, ambos ubicados en la esquina de Bellavista con Loreto y que suman cerca de 800 departamentos. En carpeta está el Edificio Gran Santiago, que promete albergar 729 viviendas en la calle Amunátegui 1412.

Son edificios que tanto en el pasado como hoy en día no dejan a nadie indiferente. Ni a sus habitantes ni a las viviendas colindantes, que se ven afectadas por la llegada de gran cantidad de gente. Tampoco a las constructoras, que se lanzan a un mercado bastante riesgoso, ni a las autoridades ni la legislación. Porque, en realidad, los megaedificios traen desafíos para todos.

PUEBLO GRANDE, VECINOS INDIFERENTES

Iván Gómez vive desde hace tres meses en el edificio Ventana Al Parque, ubicado en Bellavista con Loreto. Comenta que decidió instalarse aquí por la comodidad del sector y el atractivo de tener una estación del Metro al lado. Sin embargo, admite que un tema com-

En Recoleta, el edificio Plaza Forestal cuenta con 385 departamentos.



LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

La Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Ley N°19.537) señala que la persona que vive en un condominio junto a sus vecinos, además de ser propietarios de sus viviendas, son copropietarios de los bienes comunes del condominio, tales como, escaleras, plazas, los terrenos que rodean el primer piso, los accesos o jardines. Todos pueden usar estos bienes y, a la vez, todos deben resolver sobre su cuidado y mantención.

La Ley les permite organizarse para administrar su condominio. Esto es, decidir cómo mantener y administrar el condominio de acuerdo a sus necesidades.

También establece que cada condominio debe tener su Reglamento de Copropiedad, donde los vecinos definen sus propias normas de buena convivencia y administración del condominio. Por ejemplo: el uso de los bienes y espacios comunes, reglas en caso de ruidos molestos, entre otros. Además, autoriza la inversión de recursos públicos (municipalidades y ministerios) para hacer mejoramientos en el condominio. Así, junto al aporte de los vecinos, se puede financiar un cierre del condominio, tendedores de ropa o basureros.

plicado a la hora de vivir en un edificio tan grande es justamente el hecho de que circule tanta gente. “Faltan ascensores. De hecho, en la hora peak los que hay no dan abasto”, se queja.

En tanto, Carlos Pino, conserje de Plaza Forestal, ubicado a un costado de Ventana al Parque, comenta que en edificios como este, que tiene 385 departamentos y donde viven casi mil personas, el principal reto es la atención y la seguridad. “Son temas básicos, pero difíciles de controlar con tanta gente. Además, en este edificio la mayoría de los residentes son arrendatarios y son más difíciles de controlar. Cuesta mucho que cumplan el reglamento”.

Un tema alegre, eso sí, son los gastos comunes, según comentan los propios vecinos. “Por lo menos, acá son casi un chiste por la cantidad de departamentos que hay. Bastante más baratos que en un edificio más pequeño”, comenta Gómez.

Otro punto a favor, según Tania Herrera, quien vive hace dos años en el edificio Plaza Forestal, es justamente la poca relación que tiene con sus vecinos. “La gran ventaja de vivir en un edificio tan grande es justamente un tema de independencia. En los edificios chicos es como pueblo chico, infierno grande. Acá más que saber de la vida del otro, nos conocemos solo de vista”.

Patricia Delgado es supervisora de la administración del edificio Ventana al Parque. Antes trabajó en edificios más pequeños y, comparándolos, rescata de los megaedificios lo agradable que es vivir en ellos por los múltiples servicios que ofrecen. “Por lo menos, este es muy acogedor y cómodo por la entretenición y recursos que presta a la gente”, haciendo referencia a su ubicación, cercana a la vida nocturna de Bellavista y a solo pasos de museos, restaurantes y estaciones de Metro.



SÁQUELE UNA FOTO

En las Torres de Carlos Antúnez el reglamento interno de la comunidad no especifica la prohibición de tener mascotas. Sin embargo, hace algunos años la asamblea se puso de acuerdo en evitar que ingresen nuevas mascotas en el edificio, pero los que están, permanecerán ahí hasta que mueran. La idea es evitar que entren nuevos, pero en ocasiones igual se cuelan algunos animales. Para solucionar este tema, en Imago Mundi el Comité del Condominio decidió empadronar las mascotas, es decir, armaron fichas con la foto de cada uno de ellos, especificando su raza y departamento.



Eduardo Risso, presidente del Pabellón de la Construcción.

LA MEGA REGULACIÓN

En principio, la construcción de megaedificios está regulada por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dictada por el MINVU, una herramienta que se complementa con el plan regulador de cada comuna. Justamente, este último es la regulación que permite y obliga a las municipalidades a entregar o negar los permisos para la construcción de estos edificios. En términos técnicos, todos los proyectos con más de 100 viviendas y sobre 250 estacionamientos deben presentar un estudio de impacto vial que debe ser aprobado por la autoridad, para que el proyecto pueda llevarse a cabo.

Las torres de Carlos Antúnez, en Providencia, fueron construidas en los '60. Cada una tiene 330 departamentos y albergan 36 locales comerciales en total.



PROHIBIDO ENTRAR

La historia de la señora del perrito tuvo un segundo capítulo. Este involucró a su hijo, quien era conocido como el Playboy de Imago Mundi. Le coqueteaba a cuanta chica apareciera frente suyo y era la presa favorita de los guardias que lo pillaban haciendo de las suyas en los rincones de los estacionamientos subterráneos. ¿Podría haber sido multado? Claro que sí, mal uso de los espacios comunes. El chico, conocido como Snoopy entre los vecinos, no dejó sus andanzas y la administración instaló un cartel en la entrada del edificio donde se prohibía con nombre y apellido su entrada. Una medida que dura hasta hoy.

Sin duda, uno de los desafíos que se presentan con este tipo de edificios es la seguridad: control de accesos, circulación de visitas y movimiento en estacionamientos, entre otros. Hernán Cáceres, director ejecutivo de la Corporación para el Desarrollo de Santiago, institución privada ligada jurídicamente a la Municipalidad de Santiago y que la asesora en temas urbanísticos, explica que Carabineros puede hacer sugerencias respecto de la seguridad interna de los edificios, las que pueden o no ser consideradas por el respectivo Comité de Administración que se forme. “En relación a la seguridad del entorno, dentro de sus planificaciones la fuerza policial incorpora el edificio en sus vigilancias, además de otras acciones que se desprendan del impacto que pueda tener el nuevo edificio”, asegura Cáceres.

UN DESAFÍO EN ALTURA

Sin embargo, el desafío de los megaedificios no comienza con los usuarios, sino mucho antes, con las constructoras.

Para Andrés González, ingeniero en obras de la constructora Guzmán y Larrain, responsable de la construcción del edificio Ventana al Parque, levantar un edificio de esta envergadura significa todo un desafío para el sector. “El riesgo de hacer un proyecto de este tipo es que amerita un alto volumen de venta y eso es riesgoso, porque nunca sabes cuánto puede demorar en venderse el edificio. Además, es fundamental construir el edificio con un estándar de calidad óptima en un tiempo programado y con los costos controlados”, explica. En el caso de Ventana al Parque, comenta que fue negocio redondo: su construcción demoró dos años y se vendió en solo ocho meses.

Las constructoras también enfrentan un desafío en la conformación de espacios dentro de estas torres, que incide directamente en el usuario final. Para resolver este tema, González explica que el perímetro de los departamentos que limitan con otros vecinos, están hechos de hormigón armado, lo que permite una individualidad e intimidad de los departamentos entre sí, especialmente en la transmisión de ruidos. De esta forma, los departamentos quedan completamente aislados.

En cuanto a la intimidad interior, las tabiquerías están aisladas a nivel acústico. En el caso de los baños, no comparten ninguna de sus paredes con el departamento vecino, las ventanas dan hacia fuera y, por lo mismo, no existe ningún grado de comunicación entre ellos. De hecho, no todos los baños tienen ventanas, quedando totalmente independientes entre un departamento y otro.

Según el presidente del Pabellón de la Construcción, Eduardo Riso, lo positivo de este tipo de edificios es que recuperan el sentido de vecindad. “Hay mucha vida social y los niños son los grandes favorecidos, al contar con un gran número de amigos de su misma edad”, indica.

Sin embargo, uno de los temas más graves que enfrenta este tipo de viviendas es precisamente la dificultad de organizar a los vecinos y lograr que cumplan con los reglamentos internos de cada comunidad. Un dolor de cabeza para todo quien se haga responsable de la administración de estos gigantes urbanos. Para regular este tema, está la Ley de Copropiedad, que se complementa con el Reglamento de Copropiedad que establece cada administración.

En todo caso, para el parlamentario Patricio Hales, miembro de la Comisión de la Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Diputados, la legislación actual es “totalmente ineficiente”. Añade que “las situaciones que norma la ley, en el caso de los edificios de gran cantidad de departamentos, no tiene ninguna operatividad para la magnitud y calidad de problemas que se suscitan. Los problemas de armonía, decisiones o resolución de presupuesto quedan chicos en estos edificios”.

ENTRE LOS PROBLEMAS Y LA VOLUNTAD

La Comunidad del Condominio Imago Mundi se rige según un reglamento de copropiedad creado por la constructora responsable de las 12 torres. Para normar la convivencia entre los vecinos, cada una de las torres elige un delegado que los representa en el Comité de administración que, una vez conformado, elige un directorio.

Eduardo Silva es el vicepresidente del actual Comité del Condominio y comenta que antes de asumir la responsabilidad, el condominio enfrentaba graves problemas, sobre todo por el pago de los gastos comunes. Según Silva, alrededor de 150 a 160 departamentos no pagaban. Hoy han logrado controlar a los morosos, que no superan los 40. “La norma establece que al tercer mes de no pago, al vecino moroso se le corta la luz. Esa facultad no la aplicaban las administraciones anteriores”.

En un edificio tan grande, los problemas caseros sobran y cuestan caros. Eduardo Silva explica que la mantención mensual del condominio cuesta entre 37 y 40 millones de pesos. Un presupuesto destinado a mantención de portones eléctricos, seguridad de estacionamientos, limpieza de piscina, 28 guardias y asesoría jurídica para elaborar contratos de trabajo, entre otras prestaciones de servicios y gastos no previstos.



Andrés González, ingeniero en obras de la constructora Guzmán y Larraín.



Miguel Ángel Dettoni, administrador de una de las torres de Carlos Antúnez.



Hernán Cáceres, director ejecutivo de la Corporación para el Desarrollo de Santiago.

Más allá de los problemas que han debido enfrentar, Eduardo Silva reconoce que vivir en Imago Mundi le permite tener acceso a diversos servicios en un solo lugar: piscina temperada, sala de máquinas para hacer gimnasio, un parque en la mitad del condominio, entre otras cosas. Además, comenta que en términos de seguridad los esfuerzos que han hecho los ayudan a vivir tranquilos. Tienen 28 guardias de seguridad que se turnan en grupos de a 7 personas y además un circuito cerrado de televisión que permite controlar lo que ocurre en los subterráneos y los accesos.

En el caso de las dificultades producidas por filtraciones de cañerías, la política en el condominio es que todos los defectos de infraestructura que le produzca daños a una propiedad en particular, es pagada por la administración. Pero si un departamento tiene una filtración y eso causa problemas en el departamento de otro vecino, el tema se arregla entre ellos. Si no llegan a acuerdo, el Comité trata de mediar y, si no es posible, el problema tiene que derivar al Juzgado de Policía Local.

Otro es el caso de las torres de Carlos Antúnez. Miguel Ángel Dettoni administra hace 5 años una de ellas y aunque por estos días ya no reside en la comunidad, permanece constantemente vinculado a ella por su cargo y, además, porque sus padres viven en una de las torres.

Dettoni comenta que esta clase de edificios es todo un desafío: en su comunidad existen 366 unidades habitables. De ellas, 330 son departamentos y 36 son locales comerciales que dependen de la misma administración. “Es un conglomerado muy heterogéneo que uno tiene que conocer más allá de lo que hace un administrador convencional de un edificio pequeño. Acá viven más de 1.500 personas, es

LOS PLANES DE RECOLETA

Buscando evitar los problemas derivados del boom inmobiliario que surgió con la instalación de nuevas estaciones de Metro y las carreteras concesionadas, el nuevo plan regulador de Recoleta, vigente desde enero de 2005, establece alturas máximas de 7 pisos en el sector de Bellavista y de 10 a 14 en el caso de Patronato. Sin embargo, su alcalde, Gonzalo Cornejo, aclara que se están estudiando ajustes al plan en tres zonas para generar mayor altura, densidad y revitalizarlas económicamente: Avenida La Paz, Einstein y el eje Recoleta. “Estamos permanentemente estudiando cuáles son los sectores que se pueden adaptar de acuerdo a los procesos económicos”, concluye Cornejo.

una miniciudadela, con toda su complejidad de niños, ancianos, jóvenes, arrendatarios y mascotas”, comenta.

Para explicar los problemas de hoy, Dettoni retrocede en el tiempo para comentar que las torres fueron construidas en los '60 y habitadas a partir del '70, por lo tanto, estaban pensadas en forma distinta a las construcciones actuales. “Este lugar es un verdadero bunker, mucho fierro armado y muy sólido. Eso es lo bueno”. Destaca los muros gruesos entre un departamento y otro, que permiten aislar el ruido y, además, los hace seguros a la hora de un incendio, porque son herméticos. Sin embargo, los “pero” existen: no tiene ascensor para el subterráneo. Y la mayor complejidad es que, al ser un edificio viejo, tiene maquinaria muy antigua: la caja de ascensores, el grupo electrógeno y las bombas de agua, se han podido mantener, aunque con mucho desgaste.

Así como Dettoni, Beatriz Alarcón también conoce de cerca los problemas de las Torres de Carlos Antúnez. Vive en ellas desde hace 33 años. Fue una de las primeras en instalarse y ha sido testigo de los problemas entre vecinos, y los avances o retrocesos de las distintas administraciones. Ella celebra la tranquilidad que han vuelto a tener como comunidad. Además, señala que las torres son silenciosas en gran parte gracias a la estructura que permite un buen aislamiento. Y también porque vivir en ese lugar resulta bastante conveniente. En promedio, los departamentos pequeños (50 m²) pagan 30 mil pesos de gastos comunes. Los medianos (70 m²) pagan 40 mil y los grandes (100 m²) pagan 50 mil pesos. La gasfitería, arreglos eléctricos y pago a la gente de servicio están incluidos.

Patricia Anderson vive en las Torres de Carlos Antúnez desde hace más de 7 años y de ellos rescata sólo buenos momentos. “Este edificio está increíblemente bien ubicado, en pleno corazón de Providencia, lo que permite ir a cualquier lado fácilmente y con todo tipo de servicios cerca. Es tremendamente tranquilo, silencioso y despejado. Con suerte, uno sabe quién vive al lado, ya que en cada piso hay por lo menos 15 departamentos y eso te da privacidad”.

Y también destaca la seguridad, comentando que en su edificio nunca ha habido un problema de robo y los vecinos viven tranquilos. “No hay ninguna puerta forzada ni nada por el estilo, este edificio es realmente seguro”.

En tanto, Adriana Reyes, vive desde hace seis años en las Torres de Carlos Antúnez, que define como su refugio en el mundo. Es una persona mayor y cuenta que su gran preocupación era vivir en un lugar tranquilo. Y en ese lugar lo encontró. “Me vine más que todo por

BUENOS PESOS DE MÁS

Uno de los efectos positivos de la llegada de un megaedificio a un sector determinado, tiene que ver con el aumento del comercio. Por ejemplo, Hugo López tiene su minimarket ubicado en la esquina de Loreto con Bellavista, cerca del Edificio Plaza Forestal. Afirma que sus ventas han crecido fuertemente. Y no ha sido el único beneficiado: en los últimos meses alrededor de una decena de nuevos establecimientos comerciales han abierto sus puertas en el mismo sector. Del mismo modo, Renzo González, bombero de la estación Shell ubicada a un costado del edificio Ventana al Parque, asegura que desde la construcción del complejo las ventas han aumentado considerablemente.

comunicación de gran escala, las áreas de esparcimiento, las opiniones, la toma de decisiones, la administración gigante, la resolución de presupuesto, la armonía y convivencia, son materias que, en este tipo de edificios, le quedan grandes a la ley vigente, porque al llegar a esa magnitud surgen otra calidad de problemas”, asegura el parlamentario.

Si no se regula pronto el tema en grandes edificios, Hales pronostica que se va a generar una situación muy grave: un colapso en materia de los comportamientos habitacionales, ya que en sus propias palabras, la sola cantidad de personas habitando juntas genera problemas de calidad que son nuevos.

A su modo de ver, las modificaciones deben hacerse no solo a la Ley de Copropiedad, sino también a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que establece las reglas básicas de edificación, ya que considera que el problema de convivencia se produce por uno anterior: la conformación y tratamiento de los espacios comunes y la normativa de diseño para acoger problemas de visitas, estacionamientos y vínculos con la ciudad.

Más aún, critica la lentitud de las autoridades en este tema. “La solución no consiste en suspender la construcción de edificios en la espera de la mejora de la norma. Es la autoridad de Vivienda en el gobierno quien tiene que enviar una ley que se haga cargo de los problemas de la modernidad y el progreso. Que se haga responsable del progreso y no siga paralizando este tema en la burocracia, sin dar iniciativa a una ley que la modernidad exige. Yo aseguro que el Parlamento la tratará con entusiasmo. Es una iniciativa que debería haberse abordado hace mucho tiempo, porque hoy el ciudadano usuario de estos edificios está desprotegido”. **EC**

Juan Enrique Coeymans, experto en transporte y académico de Ingeniería de Transporte de la Universidad Católica de Chile, explica que los megaedificios “tienen impacto sobre la red vial y la situación de los desplazamientos en un área bastante más grande que las cercanías del edificio. Aumentan la congestión que experimentan los viajes de las personas que usan las vías afectadas. Cualquier edificio, pero más aún un megaproyecto, hace cargar con un costo de tiempo y de operación de los vehículos sobre los actuales usuarios y, como consecuencia, con mayor polución sobre el aire”. El ingeniero agrega que cuando este tipo de proyectos se ubica en zonas cercanas a grandes vías, significa que la congestión que producirá inevitablemente en horas punta, afectará a más vehículos, es decir, a más personas, y las externalidades serán mayores.

Es una situación que afecta a la comuna de Recoleta. El alcalde de esa comuna, Gonzalo Cornejo, está consciente del boom inmobiliario que se ha desarrollado en el sector que administra, básicamente por el Metro y las carreteras concesionadas. Sin embargo, reconoce que el municipio está preocupado de que este crecimiento no caiga en el descontrol. “No queremos que Recoleta se convierta en una especie de Santiago poniente con un desarrollo absolutamente desordenado o en un triángulo de las Bermudas, como el de Vitacura en la rotonda Pérez-Zujovic, donde se produce una serie de externalidades no deseadas, como demasiadas construcciones, pocas áreas verdes o pocos servicios”.

El edil comenta que la mayoría de los edificios que se están levantando actualmente en su comuna corresponden a proyectos regidos por el nuevo plan regulador, en vigencia desde enero de 2005. “Hay excepciones de edificios de 20 o 22 pisos en algunos sectores, pero esos ya estaban autorizados desde antes. Todos los proyectos que entraron desde el 8 de enero de 2005 ya son con alturas bastante más razonables. El edificio de Bellavista con Loreto corresponde a la normativa anterior. Ahí no tenemos posibilidad legal de prohibir el permiso de construcción en la medida que cumplan con todas las normas”.

LA NECESIDAD DE REALIZAR AJUSTES LEGALES

En el caso de la regulación interna de los edificios, el desafío actual está en perfeccionar la legislación. Para el diputado Patricio Hales, la Ley de Copropiedad que regula la convivencia en condominios es claramente insuficiente. “La autoridad de Vivienda se quedó atrás del progreso en edificios, porque las situaciones que norma la ley, en el caso de los edificios de gran cantidad de departamentos tiene bajísima utilidad operativa. El flujo de visitantes, la



El edificio Ventana al Parque está ubicado en la esquina de Bellavista con Loreto, en la comuna de Recoleta.

el sector, la comodidad y los locales comerciales que están acá abajo. Además es un lugar tranquilo y pacífico, sin ruido. En mi piso no hay niños que molesten y los vecinos son muy respetuosos”. Otro punto a favor es que tiene todo disponible solo unos pisos más abajo de su departamento. “Uso mucho el comercio bajo la torre, de hecho mucha gente baja a los restaurantes a comer o a comprar comida. A veces en vez de ir al supermercado, la gente es cómoda y prefiere comprar en los almacenes de abajo que, dentro de todo, son bastante baratos”.

UN PROBLEMA EN EL CAMINO

Si el tema vial, la seguridad y la organización de los vecinos son temas ineludibles, también es fundamental la política de los municipios respecto de este tipo de construcciones.

El tema vial ha sido uno de los puntos de mayor discusión, por ejemplo, en el caso de los edificios de Bellavista con Loreto, emplazados en uno de los puntos de mayor congestión en las horas peak, a lo que se suma la salida de la Costanera Norte.