

Fecha	Fuente	Pag.	Art.	Título	Tamaño	Estimación
16/01/2012	LA TERCERA (STGO-CHILE)	48	2	EMBLEMÁTICO EDIFICIO AFECTADO POR EL TERREMOTO REABRE LA VENTA DE SUS DEPARTAMENTOS PARTE 01	26,4x18,4	No Definido

Emblemático edificio afectado por el terremoto reabre la venta de sus departamentos

- ▶ Con el reforzamiento de los ejes subterráneos, la Inmobiliaria Paz asegura que los daños en Emerald están completamente superados.
- ▶ Conocido por las fallas sufridas tras el 27 F, el inmueble empezará a vender en febrero 207 unidades, luego de 15 meses de reparaciones.
- ▶ Cuatro empresas de ingeniería participaron en las obras, y se invirtió, según Paz, un equivalente al 65% de lo que costó construirlo.

Evelyn Briceño

En febrero de 2010, la abogada Viviana Martínez estaba decidida a comprar un departamento en el edificio Emerald de la Inmobiliaria Paz, ubicado en Irarrázaval con Exequiel Fernández, en plena comuna de Ñuñoa. Alcanzó a visitar un departamento piloto, pero sus planes se paralizaron. Vino el terremoto y el edificio, que a esa fecha había vendido 162 unidades, de un total de 231, fue declarado inhabitable por el Municipio de Ñuñoa. Este detectó daños en los ejes estructurales del subterráneo y obligó a la evacuación de la torre A, de 19 pisos.

La mayoría de sus residentes entonces emigró y la venta de los 69 departamentos que aún quedaban por vender, se detuvo.

Viviana, sin embargo, no desechó su idea y cuando

supo que Emerald estaba en reparaciones, decidió esperar. "El edificio siempre me gustó. La ubicación es ideal, tiene un supermercado al frente, pronto va a tener Metro y, además, mi madre vive a unas pocas cuadras de ahí. Sólo estoy esperando que se ponga a la venta. Me imagino, eso sí, que habrá buenas rebajas para atraer compradores".

Después de 15 meses de reparaciones, la empresa Paz Corp abrirá su sala de ventas la primera semana de febrero, para comercializar 207 residencias, pues 24 familias que habitaban la torre antes del terremoto decidieron quedarse.

Los arreglos estructurales estuvieron bajo la ejecución y supervisión técnica de cuatro empresas: VMB Ingeniería Estructural, encargada del diseño, desarrollo y control de la reparación; Sir-

ve S.A., cuyo fin era revisar que los refuerzos estuvieran bien ejecutados, y Santolaya Ingenieros Consultores e IEC Ingeniería, que fueron los asesores en el análisis y validación del proyecto de reconstrucción. "Invertimos el equivalente al 65% de lo que costó construir el edificio", asegura Eliseo López, gerente general de Paz Chile, que forma parte de Paz Corp.

Es esa la razón que aducen en la empresa para no promover la venta a través de descuentos de precio. "Entendemos que es un proyecto que tiene su historia, pero al hacer rebajas podríamos dar la señal equivocada de que continúa con problemas", añade López.

Las viviendas de Emerald irán desde las 1.330 UF (el de un dormitorio y un baño), hasta las 3.720 UF (de tres dormitorios y dos baños). En

Fecha	Fuente	Pag.	Art.	Título	Tamaño	Estimación
16/01/2012	LA TERCERA (STGO-CHILE)	48	3	EMBLEMÁTICO EDIFICIO AFECTADO POR EL TERREMOTO REABRE LA VENTA DE SUS DEPARTAMENTOS PARTE 02	13,4x11	No Definido

la inmobiliaria indican que el precio fijado es el que corresponde, de acuerdo al mercado y luego del trabajo que reforzó seis ejes -de un total de 40- que resultaron con daños después del 27 F.

El consultor de AGS Visión Inmobiliaria, Rodrigo Aravena, afirma que no es necesario que liquiden los departamentos, pero cree que "a los verdaderos interesados, luego de un proceso de información serio, habría que hacerles un cariño importante al final de la negociación. No digo que los rematen, pero hay que reconocer la diferencia entre escoger un edificio sin pasado y éste", asegura.

Según afirman en Paz Corp, durante los 15 meses que se extendieron las reparaciones del Emerald, 24 permanecieron como propietarios; 57 se fueron a vivir a otros edificios de la

misma empresa, y el resto de ellos, 81, recibió la devolución del dinero que habían pagado por la compra de su residencia antes del terremoto.

La venta que partirá en febrero contempla 170 unidades en la torre A -que resultó más afectada- y 37 en la torre B, que tuvo menos daños estructurales.

En esta nueva etapa, el inmueble conservará su nombre, porque "es el mismo edificio, pero reparado por los mejores calculistas de Chile. Informar de eso, forma parte de la transparencia que queremos proyectar", asegura Eliseo López.

La empresa agrega que ya ha recibido llamados de una decena de potenciales compradores. "No sé los detalles de los arreglos, pero me imagino que si lo van a vender de nuevo es porque están seguros de que quedó

POTENCIAL COMPRADORA



Viviana Martínez, abogada (37)

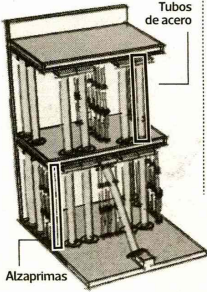
Su caso es bien particular. Antes de que ocurriera el terremoto en 2010, ella se había interesado en comprar una unidad en el Emerald. Pero después de febrero de ese año, la venta se paralizó. Sin embargo, se enteró de que comenzarían a comercializar las unidades reparadas. Ella mantiene aún su interés por convertirse en propietaria de un departamento ahí, pero espera buenos descuentos.

Fecha	Fuente	Pag.	Art.	Título	Tamaño	Estimación
16/01/2012	LA TERCERA (STGO-CHILE)	48	4	EMBLEMÁTICO EDIFICIO AFECTADO POR EL TERREMOTO REABRE LA VENTA DE SUS DEPARTAMENTOS PARTE 03	26x31,1	No Definido

LA RECUPERACION DEL EMERALD

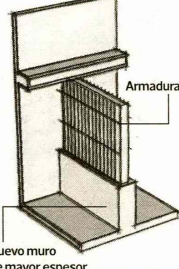
Los daños fueron corregidos en cinco etapas:

1 Estabilización
Los ejes se estabilizaron para soportar los esfuerzos producto del peso del edificio y otras réplicas.



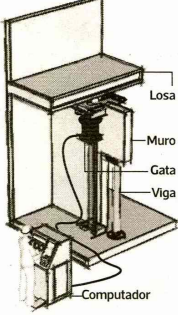
Alzaprimas
Tubos de acero

2 Refuerzo de muros sin daños
Se les agregó una enfierradura adicional y sobre espesor de hormigón de 15cm.



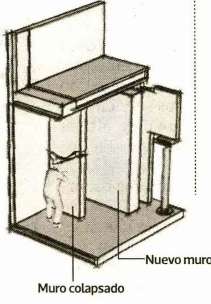
Armadura
Nuevo muro de mayor espesor

3 Levante de los ejes
Se usaron gatas hidráulicas para devolver al edificio su geometría.



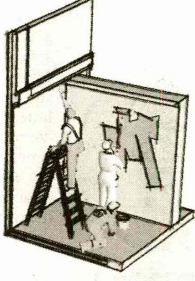
Losa
Muro
Gata
Viga
Computador

4 Reemplazo de los muros
Se demolieron los muros con daños y se construyeron de nuevo más resistentes.

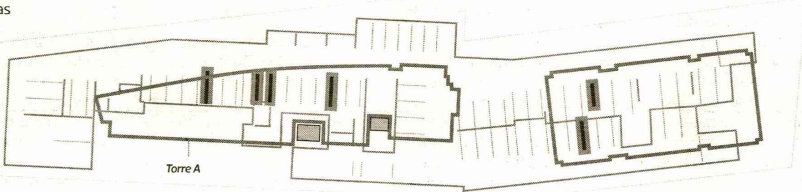


Nuevo muro
Muro colapsado

5 Terminaciones
se reemplazaron pisos flotantes, cerámicas y murales entre otros. Se renovaron áreas comunes.




Nivel: subterráneo 1
Ubicación de las estructuras que presentaron las fallas.



Estacionamiento
Edificio
Estructuras dañadas

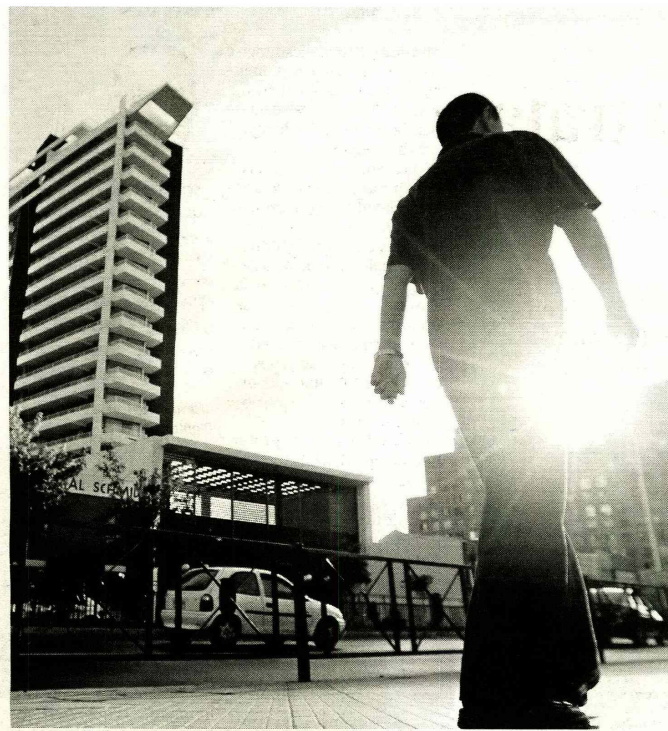
Torre A



COMUNA DE ÑUÑO A
Av. Suedia
Av. Irarrázabal
Torre Emerald
Av. E. Fernández
Av. Double Almeida

FUENTE: Paz Corp.

LA TERCERA



►► EL edificio Emerald, ubicado en Irarrázaval con E. Fernández FOTO: ROLANDO MORALES

Fecha	Fuente	Pag.	Art.	Título	Tamaño	Estimación
16/01/2012	LA TERCERA (STGO-CHILE)	49	2	EMBLEMÁTICO EDIFICIO AFECTADO POR EL TERREMOTO REABRE LA VENTA DE SUS DEPARTAMENTOS PARTE 04	12,8x18,3	No Definido

excelente. Así es que una vez que abran esa opción, me acercaré a buscar información”, dice Alfredo, arquitecto y vecino de Ñuñoa que quiere convertirse en propietario y que llamó a la empresa para preguntar hace un par de semanas.

Lo que se hizo

Las obras abarcaron cinco etapas: antes de intervenir los ejes dañados, éstos se estabilizaron con alzaprimas y puntales de acero para poder trabajar con tranquilidad en caso de que ocurriera otro temblor. También, se reforzaron los muros de los ejes que no habían resultado dañados, con enfierraduras adicionales y un sobreespesor de hormigón de 15 centímetros por cada cara del muro.

Después, se procedió a levantar los ejes del edificio para devolverle su ángulo original. Para eso se usaron gatas hidráulicas comandadas por un computador. Finalmente, se procedió a demoler los muros de los ejes y a reconstruirlos (**ver infografía**).

Una última etapa de los arreglos incluyó el mejoramiento y renovación de las terminaciones y lugares comunes del edificio: a la piscina, por ejemplo, se le agregó mobiliario nuevo y la antigua sala de computación se convirtió en un gran *lounge* para que ahora sus residentes se instalen a navegar por internet o lean revistas.

La Dirección de Obras de Ñuñoa recibió los trabajos de reparaciones a fines de 2011, todas avaladas por los ingenieros especialistas contratados por Paz Corp. Posteriormente a ello, el municipio volvió a darle la categoría de “habitable” al edificio.

Carl Lüders, ingeniero especialista y socio fundador de Sirve, compañía que diseñó el proceso de estabilización e izamiento del edificio, explica que “se optó por tecnología estadounidense y canadiense de punta, usada en proyectos mineros de gran envergadura”.

Rodrigo Aravena es un convencido de que en Chile hay capacidad para arreglar daños, incluso, si son estructurales. “Creo, además, que para eliminar prejuicios en la gente, la clave está en la información y la transparencia. El esfuerzo de la empresa debe estar en mostrar con lujo de detalles todo lo que hizo en arreglos, para que los interesados no queden con ninguna duda”.

Precisamente, durante estos días, los ejecutivos que comercializarán el proyecto están en capacitación para poder informar los pormenores a quienes se acerquen a las salas de ventas o llamen para consultar. Además, se ha preparado material gráfico y videos explicativos.

“Tenemos la certeza de que Emerald está en perfectas condiciones para ser habitado”, finaliza Marcos Cam-sen, gerente de innovación y logística de Paz. ●

LAS CIFRAS

19

pisos tiene la torre A de este proyecto inmobiliario. La torre B alcanza los ocho pisos.

6

ejes, de un total de 40, eran los que tenían daños y que fueron reparados.

1.330

UF costará el departamento más barato en esta nueva etapa de ventas de Emerald. El más caro, 3.720 UF.

24

propietarios confiaron en que la empresa repararía completamente los problemas y no quisieron irse a otros proyectos de Paz o solicitar la devolución de su dinero.