

MARICARMEN RIVERA SÁNCHEZ

maricarmen.rivera@gfrmedia.com

Aunque no sea un requisito en ley, los administradores de condominios y las juntas de condómines deberían encaminar una inspección de estos edificios para verificar si resisten un terremoto de grandes proporciones y, de no ser así, buscar a tiempo una solución.

“Aunque por ley no tengamos el proceso de la inspección obligatoria, cada persona, cada condómino, cada junta de condómines debe propiciar que se lleven a cabo inspecciones porque los eventos sísmicos en la región nuestra son reales y tenemos mucha vulnerabilidad”, opinó Félix Rivera, presidente del Comité de Terremotos del Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico.

El tema será materia de discusión en el foro “Alerta, ¿colapsan condominios y edificios?” organizado por la Cámara de Comercio de Puerto Rico y Bonnet Insurance Brokerage Corp que se llevará a cabo el próximo 21 de septiembre en el Hotel Caribe Hilton.

Edna Bonnet, presidenta de Bonnet Insurance, señaló que hay asuntos que los residentes y dueños de apartamentos pueden atender para minimizar el riesgo ante un posible terremoto. Mencionó, por ejemplo, que en muchos de estos edificios utilizan los aleros decorativos para colocar acondicionadores de aire, lo que representa un peligro de desprendimiento.

“Además, vemos un montón de varillas explotadas porque los que estamos cerca de las playas, el óxido afecta las varillas y empiezan a explotar”, dijo Bonnet.

“Si explotan, ya no cargan la cantidad de peso para la que se diseñaron. Esas inspecciones son importantes porque si los condominios comenzaron a construirse en los 60, esos edificios necesitan atemperarse a la realidad y a la depreciación que han tenido con los embates de los huracanes y terremotos”, añadió.

Cuestionó, asimismo, el rol que asumirán los bancos ante la cantidad de edificios residenciales que mantienen financiamiento con los bancos, pero no están actualizados para mantenerse en pie en caso de un terremoto.

COSTOSO FINANCIAMIENTO

La vicepresidenta de la Asociación de Bancos de Puerto Rico, Zoimé Álvarez, aseguró, por su parte, que no han recibido información de que haya condominios a los que se les niegue el financiamiento por aspectos de seguridad ante el riesgo de un terremoto.

Sin embargo, dijo, sí es posible que cualifiquen para un financiamiento que pueda resultar más costoso.

“Si puede haber varias opciones de financiamiento y hay condominios que están limitados en esas opciones. En los riesgos de terremoto, este riesgo puede estar afectando toda la isla, pero la industria de seguros provee y existen cubiertas para terremotos para los condominios”, dijo. “En los condominios costeros, ahí podría variar el riesgo. Mientras mayor riesgo, menor disponibilidad para conseguir un seguro para esos lugares”.

Álvarez mencionó que los préstamos FHA podrían



Los condominios construidos antes de 1987 en la isla “van a estar mucho más en riesgo de colapsar porque no se les proveyó esa capacidad para absorber terremotos”, según uno de los expertos entrevistados.

shutterstock

Alerta por riesgo de colapso en edificios y condominios

● Instan a administradores y juntas de condómines a propiciar inspecciones de las estructuras en la isla

P² EN PIES CUADRADOS

dar una mayor cobertura, pero recordó que esos préstamos exigen una reserva de 10% en las arcas de los condominios. Sin embargo, la ley en Puerto Rico establece una reserva obligatoria de 5%.

“Si eso es lo que establece la ley, a eso se van a ceñir. Muchos de estos condominios pueden estar eliminados de la posibilidad de un préstamo FHA por esa disparidad entre la ley local y el programa federal”, explicó. “Muchos de estos condómines se tienen que orientar y educar

financieramente porque a veces tienen el dinero en otras cuentas operacionales y administrativas que no les cuenta como reserva”.

CONSTRUCCIONES CON MAYOR RIESGO

El ingeniero estructural José Antonio Martínez Cruzado, quien dirige el Programa de Movimiento Fuerte de Puerto Rico, advirtió que los condominios construidos antes de 1987 “van a estar mucho más en riesgo de colapsar porque no se les proveyó esa capacidad para absorber terremotos”. Esto, explicó, porque en 1987 se incorporaron “requisitos de ductilidad en los códigos, que son para que los edificios puedan absorber la energía sísmica”.

El también profesor en la Universidad de Puerto Rico en Mayagüez reiteró que las cargas sísmicas

están aumentando, lo que se confirma luego de lo ocurrido en el suroeste con los terremotos del 2020.

Según dijo, los códigos de construcción actuales tienen un mapa de peligrosidad sísmica que se hizo con información de 2003. Luego de esto, detalló, se han detectado fallas adicionales, lo que representa nuevos riesgos.

Explicó que en 2012, un estudio encontró dos fallas adicionales, una falla activa en Salinas y otra que consideran atraviesa Ponce.

Los ingenieros estructurales aseguraron que existen alternativas, aunque reconocieron que pueden resultar costosas. Admitieron que es posible que algunos edificios no tengan remedio más allá que ser demolidos.

Martínez Cruzado afirmó que el primer paso para atender estos edificios es revisar los planos. “Se hace un modelo en computadora y se somete al registro sísmico bajo las condiciones que ahora sabemos que tenemos en Puerto Rico y se estudia si la estructura colapsaría o no. Si va a tener daños, se pueden hacer unos análisis y un diseño para poder mejorar el edificio”, explicó.

¿CUÁNTAS ESTRUCTURAS EN RIESGO?

Actualmente no existe un número que certifique cuántas estructuras están ante este tipo de riesgo. El Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) es el llamado a producir estos datos. DACO, en tanto, informó en declaraciones escritas que “estamos evaluando los registros de la propiedad y en este análisis que hemos hecho, que todavía falta, determinamos que en Puerto Rico existen alrededor de 8,000 edificaciones que se pueden catalogar como propiedad horizontal. Viven sobre 500,000 personas en estos complejos”.

Bajo la jurisdicción de esta agencia hay entre 2,700 a 3,000 condominios y walk-ups.

Entre las alternativas, está realizar una modernización (“retrofit”) a los condominios, colocar estructuras de metal que ayuden a sostener la estructura y construir columnas adicionales. Ambos ingenieros hablaron de la pertinencia de no eliminar paredes ni columnas estructurales para ayudar a aguantar un edificio en caso de un terremoto.

Por su parte, el secretario del Departamento de la Vivienda, William Rodríguez, estimó en 300 los edificios bajo la tutela de esta agencia que sido arreglados para enfrentar terremotos. La agencia atendió el tema de manera acelerada luego de los terremotos de 2020 en el suroeste, lo que supuso una segunda mirada a la seguridad de estas estructuras.

“Aunque muchos de nuestros proyectos tienen muchos años de construcción, han recibido modernizaciones o reparaciones para atender el tema sísmico y muchos de ellos ya contemplaban medidas para atender el tema luego de los terremotos de 2020, dijo Rodríguez.

“Esos eventos de 2020 nos llevaron a hacer evaluaciones de índole estructural a estos proyectos para poder atenderlos, pero, en su mayoría, resistieron los eventos sísmicos sin daños estructurales. Los que recibieron daños, se han ido atendiendo”, indicó.