El mantenimiento en los edificios multifuncionales



Yuri Vega Mere
Socio principal del Estudio Muñiz, Olaya, Meléndez, Castro, Ono & Herrera

Pese a los efectos ralentizadores de la pandemia, no han dejado de aparecer edificios multifuncionales en el país. La concepción actual de esta modalidad supera las antiguas costumbres de dejar apenas un espacio en una parte baja de la construcción para definir si se destinaría a un fin distinto a vivienda.

Las cosas han cambiado. Hay mucha ciencia de por medio hoy en día. Y esa ciencia la ofrecen los estudios de mercado que "mapean" la zona con el fin de definir si es viable incorporar áreas de comercio y/o de oficinas.

En cualquier caso, los espacios destinados a *retail*, un *retail* que trabaje físicamente y con *delivery*, "prenderá" en esta coyuntura mejor que otras alternativas. Vivir en un edificio multifuncional ahorrará tiempo a los residentes o al mismo *delivery*.

En los últimos pocos años, como parte de la asesoría en materia inmobiliaria, he advertido que no pocos edificios multifuncionales (antiguos y nuevos) tienen un reglamento interno. Pero también he advertido que el criterio de distribución de gastos comunes no es el correcto. Ya en otra ocasión he comentado que en algunas edificaciones existe conflicto cuando se usa el criterio de área techada cuando el área ocupada es mayor.

En el caso de los edificios multifuncionales, no necesariamente esos dos criterios son los apropiados. Imaginemos que un negocio ocupa parte del frontis del edificio en una primera planta con acceso a la calle. Su propietario y los clientes no usan escaleras, ascensores ni las cocheras del edificio. ¿Bastaría apelar al parámetro del área ocupada para distribuir los gastos por zonas y servicios comunes? Aunque posible, es un criterio inapropiado como también lo sería el de área construida. ¿Por qué? Parece más justo, en estos casos, usar el criterio del uso efectivo de las áreas comunes. Posiblemente, asumir solo el costo de mantenimiento de la fachada y de cualquier otro espacio o servicio efectivamente aprovechado por esos negocios sea más razonable.

Vivir en un edificio multifuncional ahorrará tiempo a los residentes o al mismo delivery.

He visto cómo tiendas o negocios de estas características asumen gastos de escaleras o de ascensores de torres lejanas del mismo complejo residencial por donde solo transitarán los que viven en ellas.

Afortunadamente, la Ley N° 27157 y las normas complementarias permiten a los promotores y propietarios establecer criterios de distribución de gastos que vayan más allá del área ocupada o techada.