

Certeza Jurídica

LA VOZ DE LAS **DIRECCIONES DE OBRAS**

EN LOS ÚLTIMOS AÑOS LA LABOR DE LAS DIRECCIONES DE OBRAS MUNICIPALES SE HA VISTO CUESTIONADA EN DIVERSAS COMUNAS DEL PAÍS, CON LA CONSECUENTE FALTA DE CERTEZA JURÍDICA EN EL OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE EDIFICACION. ESTA SITUACIÓN FUE ABORDADA EN EL SEMINARIO INNOVACIÓN EN PERMISOS DE EDIFICACIÓN, REALIZADO EN EXPOEDIFICA 2017.

Por Victoria Hernández_Fotos Vivi Peláez



El seminario Innovación en Permisos de Edificación se realizó en la sala Expohormigón la mañana del 4 de octubre.

El cuestionamiento de los permisos de edificación y de la labor de los directores de obra municipales ha sido un tema que ha hecho noticia durante los últimos meses, con casos que han generado controversia pública en comunas como Valparaíso y Estación Central, entre otras.

Una muestra concreta de ello es lo que ocurre con la Municipalidad de Valparaíso, que invalidó el permiso de construcción del proyecto inmobiliario Parque Pumpin, que contempla 22 edificios. Su alcalde, Jorge Sharp, también inició un proceso para detener las obras del proyecto Mirador Barón, que cuenta con un 60% de avance.

El presidente de la Asociación de Directores de Obras Municipales (ADOM) y director de obras de la Municipalidad de La Florida, Agustín Pérez, participó en el seminario Innovación en Permisos de Edificación, impulsado por la ADOM y desarrollado en ExpoEdifica 2017. En la ocasión expuso sobre esta problemática y señaló que casos como estos ejemplifican todo lo que no se debe hacer. “La institucionalidad está pensada para que existan acciones sectoriales y no se mezcle una autoridad política con procedimientos que están regulados técnicamente. Sin embargo, eso es lo que se está produciendo aquí”, dijo.

Para el jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), Pablo Contrucci -quien también expuso en el encuentro-, hay que ver el problema con una mirada más amplia, ya que es el modelo de ciudad el que está en cuestión. “Muchas comunidades se oponen, critican e inician procesos, porque hay un modelo de ciudad que está cuestionándose y no tenemos un cauce lógico para elaborar ese pensamiento de ciudad”, comentó.

“El problema que tenemos tanto en Valparaíso como en otras comunas es heredado de una normativa, una legislación y una práctica inmobiliaria que no están preparadas para la densificación en gran escala que tenemos hoy. La mayoría de los inconvenientes son de densificación, cuando hace 20 años eran de extensión urbana”, aseveró Contrucci en su intervención.



Pablo Contrucci, jefe de la División de Desarrollo Urbano del Minvu.

“EL PROBLEMA QUE TENEMOS, tanto en Valparaíso como en otras comunas, es heredado de una normativa, una legislación y una práctica inmobiliaria que no están preparadas para la densificación en gran escala que tenemos hoy”, dijo Pablo Contrucci, jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu).

Por su parte, Cristóbal Prado, consejero nacional de la CChC y participante del seminario, afirmó que se aprecia un alza del cuestionamiento de los permisos de edificación. “La certeza del permiso está dada sobre un andamiaje enorme de profesionales que trabajan para eso. Nadie quiere tener un mal permiso de construcción, nadie quiere saltarse las normas, pero convengamos en que, obviamente, hay interpretaciones complicadas y alguien tiene que definir las. Creo que esa es la labor del director de obras”, señaló.

A partir de casos como los de Valparaíso y otros como la ex Villa San Luis (Las Condes) y Casa Italia (Valparaíso), declaradas monumentos históricos por el Consejo de Monumentos Nacionales, Prado afirmó que es “evidente que hoy la certeza jurídica de los permisos está vapuleada”, y enfatizó en la importancia de la labor de los directores de obra y su ámbito de competencia. “La seguridad jurídica de los permisos es la base de la industria, pero hoy no basta solo con esto, sino que además deben ser ‘validados’ por terceros”, dijo.

LA INSTITUCIONALIDAD

Una de las funciones del director de obras es la de otorgar los permisos de ejecución de obras, conocer y acoger los reclamos durante las faenas y realizar la recepción final de los proyectos. Todo esto lo lleva a cabo de acuerdo a las disposiciones contempladas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), la Ordenanza General, los planes reguladores, sus ordenanzas locales y las normas y reglamentos respectivos aprobados por el Minvu.

En este contexto, un avance importante representó la modificación de la LGUC realizada en 2001. En ese sentido, Agustín Pérez destacó que entonces se logró un acuerdo entre los distintos actores y que dicha modificación se fundamentó en tres aspectos esenciales: las reglas antes del juego, la invariabilidad de las reglas y el principio de no contradicción.

“Este gran acuerdo nacional tuvo efectos muy positivos. Entregó certeza jurídica a la industria de la construcción, aportó dinamismo, generó mayor desarrollo e incentivó el avance del diseño arquitectónico y de los espacios públicos”, señaló Pérez.

No obstante, recalcó, “se nos quedaron atrás las instituciones. Hicimos toda una modificación regulatoria, pero se nos olvidó fortalecer las instituciones, en particular las DOM y las asesorías urbanas”. Ello acrecentó la diferencia que existía entre las comunas-localidades (de menos de 40 mil habitantes y que son la mayoría) y las comunas-ciudades. De acuerdo con la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en comunas sobre 40.000 habitantes la DOM debe tener un perfil vinculado directamente al área de la construcción, con profesiones como arquitectos, ingenieros civiles o constructores civiles. Sin embargo, para aquellas con menos personas no se requiere necesariamente un profesional de estas características, sino que es suficiente que haya cursado una carrera de diez semestres. “Existen 249 comunas que tienen menos de 40 mil habitantes y administran casi el 83% del territorio. Es decir, esta precariedad de la institución está en manos del 83% del territorio nacional”, puntualizó Agustín Pérez.



Cristóbal Prado, consejero nacional del Comité Inmobiliario de la CChC.

Por otro lado, la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades estableció la obligación de tener una Unidad de Obras solo en comunas sobre 100 mil habitantes, que alcanzan a 50 en todo el país, lo que implica que la gran mayoría del territorio no cuenta con este organismo. “En estas 50 comunas las normas se volvieron complejas, con tantas interpretaciones que los principios de no contrariedad y de coordinación, que están en la ley, se empezaron a debilitar”, comentó Pérez en el evento.

“Hay que hacer una recapitulación – agregó el DOM de La Florida- para reevaluar o tomar conciencia nuevamente en qué pilar nos estamos fundamentando. Como sector de la construcción tenemos que actuar coordinadamente, porque estas acciones que producimos no son para nosotros, sino que son para los ciudadanos”.

ROBUSTECER EL NIVEL LOCAL

Diversas ideas y propuestas se expusieron en el seminario, que apuntan a mejorar el servicio que entregan las DOM de Chile. “Creemos que es fundamental fortalecer las instituciones a escala local, que los directores de obra tienen que ser obligatorios y su equipo técnico también en todas las municipalidades”, enfatizó Agustín Pérez.

Se debe, también, recuperar al asesor urbano, ya sea como parte de las DOM o como una nueva unidad, plantea también Pérez. Entre sus funciones está la de asesorar al alcalde y al Consejo Municipal en la promoción del desarrollo urbano, y en elaborar y mantener actualizado el plan regulador. Actualmente, el asesor urbano está adscrito a la Secretaría Comunal de Planificación, que está a cargo de una persona que, de acuerdo a la Ley de Municipalidades, no tiene que

cumplir ningún perfil profesional. Además, se debería permitir que los planes reguladores sean interpretados por el asesor urbano, siempre con la supervisión de la Seremi.

Con respecto a los planes reguladores, Pérez planteó que debe haber un proceso más acotado para reformar los planes reguladores, mecanismos para asegurar el financiamiento de ellos y para que, en definitiva, las herramientas de planificación territorial pueden implementarse en todas las comunas del país.

Por su parte, Cristóbal Prado destacó la importancia de fomentar diversas herramientas de participación ciudadana. “Debemos permitir que las comunidades puedan participar en etapas tempranas de generación de los instrumentos de planificación y no proyecto a proyecto”, agregó.

En tanto, el Minvu está realizando algunas acciones para avanzar en estos temas e innovar en el otorgamiento de permisos de edificación, basándose en los siguientes lineamientos: simplificación de trámites, mejoras a la productividad pública y privada, certeza jurídica, transparencia y modernización, entre otros temas. En este contexto, uno de los proyectos emblemáticos es el DOM en Línea.

Agustín Pérez, presidente de la Asociación de Directores de Obras Municipales de Chile.



DOM EN LÍNEA: EFICIENCIA DIGITAL

Múltiples son los beneficios que trae el proyecto DOM en Línea. Se trata de una plataforma tecnológica que permitirá gestionar los trámites que deben realizarse en las Direcciones de Obras Municipales (DOM) a través de internet. Posibilitará solicitar, gestionar y otorgar documentos a través de la web, como permisos, recepciones y certificados, trámites que hoy en su mayoría se realizan de manera presencial. Además, permitirá el seguimiento en línea de la gestión, disminuirá la sobredemanda de revisiones, ayudará a reducir la edificación no regulada y permitirá la transferencia de datos entre distintos estamentos del Estado. Esta modernización del sistema de gestión de los permisos municipales viene a resolver la desigualdad en competencias y recursos de las DOM del país, la descoordinación entre la regulación municipal y nacional, y el desconocimiento normativo y del desarrollo territorial.



Fernando Guarelló, director de la CChC.

“El objetivo principal de DOM en Línea es generar riqueza para Chile, tener un mejor país y mejorar el estándar de calidad”, comentó al respecto Fernando Guarelló, director de la Cámara Chilena de la Construcción, quien expuso la iniciativa en el seminario Innovación en Permisos de Edificación.

Es un proyecto de largo aliento, próximo a implementarse para estar listo en todo el país en el año 2025. En la iniciativa participan el Minvu, la CChC, la ADOM, la Asociación de Oficinas de Arquitectura (AOA), el Colegio de Arquitectos, Corfo y el Instituto de la Construcción. Más información en www.domenlinea.gob.cl.