



Agustín Pérez Alarcón, presidente Asociación de Directores de Obras de Chile.

Agustín Pérez Alarcón

“LA PLANIFICACIÓN COMUNAL LE PUEDE CAMBIAR LA VIDA A LA GENTE”

EL PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE DIRECTORES DE OBRAS DE CHILE HABLA DE LA IMPORTANCIA DE ACTUALIZAR FRECUENTEMENTE LOS PLANES REGULADORES DE LAS COMUNAS Y DE LA RELEVANCIA DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA QUE LAS PERSONAS VIVAN EN COMUNAS QUE CUMPLAN CON SUS EXPECTATIVAS.

Por Jorge Velasco Cruz_ Fotos Vivi Peláez

Agustín Pérez Alarcón es el director de obras municipales (DOM) de la Municipalidad de La Florida desde hace diez años y hace tres que encabeza la Asociación de Directores de Obras de Chile (DOM Chile). Arquitecto de profesión, fue nombrado por concurso público y ha desarrollado su función a lo largo de la administración comunal de cuatro alcaldes y de un edil interino. Y es que los DOM no dependen de la autoridad de turno, sino de la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Mínvu).

“Damos autorizaciones para construir y ejecutar cualquier tipo de obras en el ámbito de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y las normas chilenas de calidad. Además, llevamos el catastro de las construcciones y dirigimos aquellas que son municipales, desarrollamos planes de vialidad, aplicamos normas ambientales y de conservación, junto con la tramitación de diversos permisos”, explica sobre las funciones que desempeña.

Uno de los temas que ha estado en el primer plano informativo en los últimos meses, tiene que ver con el cuestionamiento de los permisos de edificación otorgados y de los directores de obras en particular, como ha

ocurrido en las comunas de Valparaíso, Estación Central y Santiago, entre otras. “Nuestra opinión es que hay un denominador común en todos estos casos donde los permisos de edificación caen en un terreno judicial y es el problema con los planos reguladores. No son los suficientemente claros, no están actualizados y no cumplen con las expectativas de los alcaldes que se incorporan a la administración”, afirma Agustín Pérez.

Entre las deficiencias que permiten que esta situación ocurra, detalla Pérez, está el rol del asesor urbano, que no es obligatorio en comunas de menos de 50.000 habitantes y que, de acuerdo a la Ley de Municipalidades, no es necesario que cumpla con un perfil del ámbito territorial. “Hay asesores urbanos que lo que menos hacen es planificación”, dice el dirigente de las DOM.

Además, agrega como punto relevante la preparación que debiesen tener los alcaldes: “hay pocos que tienen conocimiento necesario de desarrollo urbano, en que el gran activo de una comuna es el suelo y su administración. A mayores modificaciones o enmiendas de un plan regulador, mejor calidad de vida de las personas, más desarrollo económico y social. Una mayor planificación le puede cambiar la vida a la gente”.

“HAY UN denominador común en todos estos casos donde los permisos de edificación caen en un terreno judicial y es el problema con los planos reguladores. No son los suficientemente claros, no están actualizados y no cumplen con las expectativas de los alcaldes que se incorporan a la administración”.

PERMISOS DE EDIFICACIÓN

“Si un proyecto cumple con la normativa vigente (LGUC, planes reguladores y normas), se aprueba”, afirma Pérez sobre el rol de los directores de obra. Pero en algunas ocasiones ello no ocurre y los permisos deben ser rechazados.

¿En qué casos se puede negar un permiso de edificación?

El DOM los puede negar por no cumplir aspectos básicos como no haber llenado la encuesta del Instituto Nacional de Estadísticas (INE) o no cumplir con la altura o densidad máxima, o el uso de suelo. En este contexto, desde 2001 distintos actores de la industria de la construcción hemos ido trabajando algunos principios. Uno de ellos es el de las “reglas antes del juego”, en que todo lo que se solicita se hace antes de pedir el permiso. Otro es el de la “invariabilidad de la regla” en que si algo se aprueba bajo ciertas condiciones, al año siguiente estas no cambien o si lo hacen que no afecten al proyecto. Y el tercer principio es el del derecho adquirido: si ya se tiene un permiso, este es invulnerable.

¿La DOM puede paralizar una obra ya iniciada?

Sí, de acuerdo a la ley. Ello ocurre, por ejemplo, cuando no hay un constructor profesional designado para la obra o si no hay un inspector técnico, no se está construyendo de acuerdo al permiso otorgado, no se cumple con las medidas de mitigación o cuando la construcción implica algún riesgo para los vecinos. Cuando se paraliza una obra debe hacerse de manera fundada. Nosotros como DOM solo podemos hacer lo que la ley dice.



Agustín Pérez, presidente DOM Chile.

“TENEMOS QUE RECORDAR LOS principios sobre los cuales se sustenta la gran reforma urbana que se inició en 2001: las reglas antes del juego, la invariabilidad de las reglas y el derecho adquirido de los permisos de edificación”.

PROBLEMAS EN LA GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN

De acuerdo con la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en comunas sobre 40.000 habitantes el DOM debe tener un perfil vinculado directamente al área de la construcción, con profesiones como arquitectura, ingeniería civil o construcción civil. 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.

El problema es que de las 345 comunas que hay en Chile, 256 cuentan con menos de 40.000 habitantes, lo que representa el 74% del territorio nacional. Por eso muchas de ellas o no tienen un director de obras o este no se encuentra lo suficientemente calificado para ocupar el cargo.

“Por otro lado, la normativa está pensada para comunas por sobre 40.000 habitantes. Se tiene la visión de que las 345 comunas corresponden a igual número de ciudades, en circunstancias en que hay solo 89 comunas sobre 40.000 personas y 50 sobre 100.000 habitantes, y existen normativas que no son aplicables a las pequeñas localidades, como ocurre con Punitaqui, Chile Chico o Ancud.

Eso es lo que ocurre, por ejemplo, con la Ley de Inspectores Técnicos de Obra (ITO), que obliga a que todos los edificios tengan que contratar un inspector de obras externo. En Santiago eso es posible en comunas que tienen recursos, pero afuera la realidad es diferente: no tienen personal ni bienes para hacerlo”, explica Agustín Pérez.

El presidente de DOM Chile destaca que es bueno contar con normas generales, pero “ya estamos al nivel en que necesitamos algunas más particulares. Estamos en una etapa de entrar a nivel de detalles, con ordenanzas de localidades y de ciudades. Es muy importante para el desarrollo socioeconómico de las comunas más pequeñas. Por eso, como Asociación de Directores de Obra estamos apuntando a que se mire el tema desde otro punto de vista, de abajo hacia arriba”.

¿Y un alcalde puede paralizar directamente una obra?

Tendría que hacerlo a través del director de obras municipales correspondiente, pero no tiene otra manera. Un intendente tampoco puede hacerlo. Solo el Seremi (Secretario Regional Ministerial) o el DOM tienen facultades para paralizar una obra.

¿Es posible congelar el otorgamiento de permisos de edificación en una comuna?

Se puede. Si un alcalde tiene pensado realizar una modificación del plan regulador comunal, puede solicitar una autorización a la Seremi a través del asesor urbano para suspender el otorgamiento de nuevos permisos, porque se va a cambiar la norma. Solo en ese caso se puede pedir una suspensión y con informe favorable de la Seremi, ya que se deben cumplir ciertos requisitos, como tener el proyecto de modificación realizado y aprobado por el Concejo Municipal. La autorización puede ser hasta por un año.

CERTEZA JURÍDICA

En junio, el lote 18-A1 de la Villa San Luis en la comuna de Las Condes fue declarado Monumento Nacional por el Consejo de Monumentos Nacionales, en una decisión que tomó a muchos por sorpresa y que provocó controversia.

“La construcción es una de las pocas industrias sostenibles en el país, que da empleo dentro del área urbana y genera innovación tecnológica. Nosotros como DOM somos parte de esta industria y pensamos que hay que ser más serios con estas cosas. Tiene que haber una planificación. Si se contaba con una visión de que la Villa San Luis tenía un interés patrimonial e histórico, esto debió haber sido anticipado y eso no ocurrió”, comenta el director de obras municipales de La Florida.

“LA CONSTRUCCIÓN ES UNA DE las pocas industrias sostenibles en el país, que da empleo dentro del área urbana y genera innovación tecnológica”.

¿Cuál es su visión sobre este tipo de problemas y los que se han presentado en otras comunas como Estación Central, Valparaíso y Santiago?

Tenemos que recordar los principios sobre los cuales se sustenta la gran reforma urbana que se inició en 2001 y que tuvo como efecto la modificación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Y los principios fueron: las reglas antes del juego, la invariabilidad de las reglas y el derecho adquirido de los permisos de edificación. Esos tres principios son fundamentales y hubo un trabajo muy importante de todos los actores antes de ese año y que habría que recordarlo. Tenemos todos que alinearlos en ese mismo sentido, porque el efecto económico es muy grande. Genera mucha especulación, la certeza jurídica se pierde y, por último, se afecta el desarrollo de las comunidades.

¿Cómo se compatibilizan los intereses de aquellos que no quieren que se construyan edificaciones en altura con los que sí lo desean?

Parece que en todos estos casos lo que ha fallado ha sido el interés de los vecinos en participar del desarrollo urbano y los mecanismos de comunicación o difusión de los planes reguladores utilizados, porque para hacer un plan regulador hay un periodo de publicación y de participación que se expone a la comunidad. Pasa muchas veces que se publica el plan regulador, se expone y van apenas seis personas de 400.000 habitantes. O se ofrece un periodo de observaciones y casi no llegan y después cuando se publica

empiezan los problemas. Por eso insistiría en la obligación de las autoridades de estudiar la materia urbana. Hay mucho desconocimiento al respecto: cuál es la relación directa entre la administración y el territorio y transmitirle ese conocimiento a los vecinos. Porque si estuviesen interesados harían observaciones, eso se puede hacer perfectamente. Y el otro tema es que el encargado de la planificación –el asesor urbano– debiese ser más activo, con una función aparte de la Secretaría de Planificación Comunal, que funcione con plazos como las DOM.

¿Cuánto tiempo debiera durar un plan regulador?

Debiera cambiar cada cuatro años. Pero el trámite de hacerlo es muy largo y lo más probable es que un alcalde no alcance a lograrlo en su periodo. Sí podría hacer enmiendas o modificaciones, como reducir o aumentar la altura de los edificios, cambiar la densidad, la ocupación de suelo, los estacionamientos o antejardines en hasta un 30% de lo que está vigente.

¿Existe la posibilidad de que una persona envíe sugerencias al Plan Regulador de una comuna, aunque no haya un proceso de cambio?

Existe y eso es lo que mueve a una modificación. Por ejemplo, si no se quieren edificaciones en altura se envía una carta al alcalde y este lo deriva al asesor urbano. Aunque su impacto depende de la cantidad de gente que lo haga. También está la visión técnica del asesor urbano para detectar dónde la gente está necesitando una modificación.

EL CASO DE VALPARAÍSO

Durante su gestión, el alcalde de Valparaíso, Jorge Sharp, ha impulsado diversas iniciativas para cambiar el Plan Regulador de la comuna, congelar el otorgamiento de los permisos de edificación e impulsar la suspensión de su director de obras municipales.

“Los directores de obras tenemos la facultad de aplicar las normas y en esa facultad, por un principio de eficacia y continuidad de servicio, hay que interpretar las normas cuando no está todo escrito y hay que pronunciarse, o bien se puede consultar a la Seremi, pero ahí la dificultad es que los plazos se vencen. En el caso de Valparaíso, el director de obras realizó algunas interpretaciones y al alcalde le pareció que no correspondía. Pero ese es un peligro al que siempre estamos sujetos los directores de obras. Se puede iniciar un sumario y en general eso queda siempre aclarado. Pero acá la dificultad es que el procedimiento del sumario no fue muy correcto. Se suspendió al funcionario sin darle cuenta de los cargos y ahí es donde tenemos dudas de si efectivamente existieron o si es un argumento para paralizar las obras”, comenta Agustín Pérez.