

Nuevo mecanismo de autorización rige para obras menores como remodelaciones o una piscina

¿Quiere ampliar su casa? Ahora el permiso de construcción se demora tres días

Con esta modificación, la municipalidad ya no revisa previamente los proyectos, sino que responsabiliza al arquitecto de su cumplimiento.

FRANCISCA ORELLANA

Ya no es necesario tener la aprobación de la municipalidad para hacer una remodelación, ampliar la casa o hacer una piscina, siempre que esté a más de un metro y medio del deslinde del vecino. Bastará con presentar una declaración jurada ante la Dirección de Obras Municipales (DOM) correspondiente para iniciar las tareas.

Una modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, vigente desde el 25 de abril, reemplazó las solicitudes de permiso de construcción por una declaración jurada para ciertas obras menores.

Las DOM recibirán un formulario tipo en el cual se declara que el proyecto cumple con la normativa vigente. Se individualiza al propietario y también al profesional responsable de los trabajos. También se rellenan casilleros con los antecedentes técnicos de la faena.

"Pueden realizarse para obras de alteración, reparación o reconstrucción, o demoliciones, siempre que no intervengan edificios con protección patrimonial, como monumentos históricos. También para ampliar una vivienda social, siempre que entre otros requisitos no se emplace en un área de riesgo o de protección", comenta Juan Diego Izquierdo, jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda.

Se decidió hacer el cambio porque la autoridad tenía un plazo muy extenso para evaluar los proyectos.

"El proceso de obtener el permiso puede durar hasta 120 días (30 días de revisión inicial de la DOM, 60 días para que el propietario subsane las observaciones y 30 días para una segunda revisión de la DOM). Ahora, se podrá presentar una declaración jurada a la DOM, la cual tiene tres días hábiles para girar los derechos municipales asociados (el 0,75% del



Obras que no intervienen mayormente el entorno, como ampliar una habitación o cambiar una fachada, se pueden acoger a este sistema.

presupuesto de la obra). Una vez pagados dichos derechos se archivará la declaración jurada y con ello ya podrá ejecutarse la construcción. Es un ahorro muy importante de tiempo", destaca.

¿Hay que llevar un expediente con los planos y otros datos?

"La DOM no revisará el expediente. Las obras deben cumplir con todas las normas urbanísticas, de seguridad y de habitabilidad que le correspondan. Y será el arquitecto y demás profesionales quienes deben certificar ese cumplimiento. Este cambio de paradigma implica una gran responsabilidad para los profesionales del área de la construcción".

¿Y qué pasa si se construye algo fuera de normas?

"Si la DOM verifica incumplimientos, puede enviar los antecedentes al juez de Policía Local o paralizar las obras. Si se está construyendo algo distinto a lo declarado, el monto de la eventual multa es fijado por el juez, pero se encuentra en un rango no inferior a 0,5% ni superior al 20% del presupuesto de la obra".

Izquierdo destaca que el permiso obtenido mediante la declaración jurada tiene un plazo de tres años para ejecutarse.

El arquitecto Francisco Azagra, académico de Arquitectura de la Universidad Central, destaca que haya un procedimiento más rápido para

aprobar la ejecución de estas tareas constructivas.

"Hasta ahora había un plazo para la aprobación de proyectos, pero usualmente se extendía bastante por las observaciones de la DOM. Faltan documentos, devuelven expedientes, hay que reingresar y hay casos que se demoran más de un año", describe.

Álvaro Farrú, docente de la Facultad de Arquitectura de la Universidad del Desarrollo, dice que muchas veces las DOM están excedidas en cantidad de expedientes y priorizan aquellos que suponen un incentivo al desarrollo local.

"La medida va a alivianar el trabajo y tiempos de tramitación de trabajos pequeños cuyo alcance y presupuesto no debiera estar sobrerregulado ni tratado al mismo tenor que otras de mayor envergadura", enfatiza.

El responsable

Uno de los aspectos que incorpora este procedimiento es que el arquitecto es quien se hace responsable de que remodelaciones e intervenciones se cumplan de acuerdo a la normativa.

"Hay una mayor responsabilidad legal y técnica para el profesional, riesgo de sanciones si se detectan incumplimientos en las fiscalizaciones y la necesidad de trabajar con rigurosidad desde el inicio. Eleva el estándar de responsabilidad profesional", dice Hernán Alcayaga, director de la Es-

cuela de Ingeniería Civil en Obras Civiles de la Universidad Diego Portales.

No obstante, al eliminar la revisión previa de la municipalidad aumenta la posibilidad de que se ejecuten faenas con errores o que no cumplan completamente la normativa, ya que ese filtro técnico inicial desaparece.

"Aunque se mantiene la fiscalización posterior, su efectividad depende de la capacidad real de las municipalidades, que muchas veces es limitada, lo que podría permitir que irregularidades pasen desapercibidas", advierte.

Coincide Farrú: "La idea de este nuevo mecanismo es que cada profesional, a través de esta declaración jurada, se haga responsable de lo que allí declara. Esto no complejiza el trabajo, pero pone mayor presión al arquitecto como responsable último de lo ejecutado, versus el sistema actual, en el cual las DOM certifican a través del permiso correspondiente que lo aprobado se encuentra acorde a la normativa y asumen la responsabilidad principal".

Azagra advierte que este factor puede tensionar la relación entre el arquitecto y el mandante.

Alcayaga suma otro riesgo: "Que algunos actores hagan un uso poco riguroso del sistema para acelerar proyectos, lo que podría generar una baja en los estándares de la calidad de los trabajos".

RUBEN GARCIA