

Los arquitectos, ingenieros estructurales y el inspector técnico de una obra tendrán que indemnizar a un propietario si su vivienda sufre daños por mala construcción. Así lo establece un proyecto de ley que ingresó el Ministerio de Vivienda a la Cámara de Diputados para garantizar la calidad de las edificaciones. Los municipios, en tanto, tendrán atribuciones para declarar inmuebles como inhabitables y recibirán sanciones si se atrasan injustificadamente en la aprobación de una obra.

El ministro Rodrigo Pérez Mackenna explica que la propuesta "pone los incentivos para que los profesionales hagan bien su labor, ya que se clarifican sus responsabilidades y las sanciones en caso de que no cumplan".

Con la actual normativa, sólo el "propietario primer vendedor" (la inmobiliaria) puede ser demandada. En cambio, el proyecto establece que tienen que responder civilmente el arquitecto, el calculista y el inspector técnico de la obra, además de la constructora. Es decir, deberán indemnizar de su propio patrimonio al propietario si así lo establece una sentencia judicial.

Más aún: si esos profesionales no son ubicables, tienen que responder en forma subsidiaria el revisor independiente y el revisor de cálculo.

Desacuerdo

En el Colegio de Ingenieros y en la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) no están de acuerdo con ciertos puntos de esta iniciativa. El vicepresidente de la primera entidad, Sergio Contreras, sostiene que la extensión de responsabilidades será "impracticable, porque cuando un calculista participa en un proyecto, es parte de una creación colectiva, en que está el arquitecto, el mandante y otros profesionales. No depende solamente de una persona".

Por su parte, el director ejecutivo de ADI, Vicente Domínguez, indica que "hacer efectivas las responsabilidades creo que no va a ser fácil, salvo que haya negligencias evidentes".

El director nacional del Colegio de Arquitectos, Igor Rosemann, dice que la responsabilidad judicial de los arquitectos por mala construcción no es nueva: recuerda el caso de uno que hace 10 años estuvo en presidio producto de una negligencia. Por ello, plantea la aspiración de la entidad de recuperar la tuición de los profesionales para garantizar su idoneidad.

El proyecto propone además que los municipios tendrán la facultad para declarar inhabitables los inmuebles ante fallas estructurales.

El vicepresidente del Colegio de Ingenieros dice que durante el terremoto "se observó que nadie era legalmente responsable para declarar una inhabilitación. Pero es difícil darle la facultad a un municipio, porque no tiene las facultades técnicas".

La iniciativa establece también que en caso de atraso injustificado de la Dirección de Obras Municipales para aprobar un proyecto, ésta sólo podrá percibir el 50% de los derechos y la otra mitad será recaudada por la Seremi de Vivienda.

"Se ponen los incentivos para que los profesionales hagan bien su labor, ya que se clarifican sus responsabilidades".

Las claves de la propuesta para la calidad de las edificaciones

RESPONSABILIZACIÓN

Hoy: Aunque un propietario quiera hacer responsables a varios profesionales por la mala calidad de su vivienda, sólo responden la inmobiliaria y su representante legal.

Propuesta: Agrega a los arquitectos, calculistas, inspectores técnicos, quienes deberán responder con sus patrimonios en casos de mala construcción.

ESCRITURAS

Hoy: Poca claridad en la escritura de propiedad respecto de la inmobiliaria y otros responsables del proyecto.

Propuesta: Se inscriben en la escritura la empresa constructora, el arquitecto, el calculista estructural, el profesional a cargo de la obra, profesionales a cargo de las especialidades, el inspector técnico de la obra y los revisores independientes.

REGISTRO DE INSPECTORES

Hoy: No hay registro de inspectores técnicos de obras.

Propuesta: Se crea una lista con estos profesionales. Será obligatorio estar en ella para fiscalizar edificios de uso público y los que determine la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

INHABILIDAD

Hoy: Vacío en torno a que los municipios puedan declarar inhabitable un inmueble.

Propuesta: El proyecto hace expresa esa facultad para los municipios, previo informe de la dirección de obras.

Fuente: www.seconstruye.com , revisado el 04-02-2012