

# CÓMO MEJORAR LA RECEPCIÓN FINAL DE OBRAS EN LOS MUNICIPIOS

LAS SOLUCIONES QUE PLANTEAN LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS PARA HACER MÁS EXPEDITOS LOS TRÁMITES, PERMISOS Y RECEPCIONES FINALES CONSISTE EN MODIFICAR LA NORMATIVA VIGENTE, LOGRAR QUE LA ÚLTIMA MODIFICACIÓN A LA LEY SE VUELVA OPERATIVA Y QUE LA OBLIGACIÓN DE TENER PERMISO PARA LAS OBRAS PRELIMINARES SE ELIMINEN.

Por María Aurora Aro\_ Fotos Vivi Peláez

**Aparentemente, el protocolo para obtener un certificado de recepción definitiva de obras en una municipalidad es sencillo.** Lo primero que se debe hacer es generar una solicitud de Recepción Definitiva y, si se trata de edificios de uso público, es obligatorio acompañar el informe de un revisor independiente que acredite el cumplimiento de la normativa.

Posteriormente, el director de obras municipales otorgará la recepción, previa verificación de que las obras ejecutadas sean concordantes con el permiso otorgado. Sin embargo, si hubiese modificaciones, éstas serán notificadas en un acta al revisor independiente, quien las deberá revisar y actualizar. Legalmente, la Dirección de Obras Municipales tiene treinta días, después de presentada la Solicitud de Recepción Final de Obra, para pronunciarse. Y en este plazo, el revisor deberá incorporar los antecedentes con documentos originales o fotocopias legalizadas para agilizar el trámite.

Pareciera entonces que no hay nada muy complicado: se identifican responsables, funciones y plazos. Sin embargo, en la reali-

dad la dinámica se torna más difícil, debido a que la ordenanza municipal no contempla plazos perentorios en los procedimientos, convirtiendo el sistema de aprobación y de recepción de proyectos en Chile en uno deficiente y engorroso.

En opinión de Cristián Armas, presidente del Comité Inmobiliario de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), si se hiciera un listado de problemas a los cuales se enfrenta un proyecto frente a un municipio, en el primer lugar se ubica la recepción final. En segundo término, los permisos con y sin EISTU y en tercer lugar, la demora en aprobar las obras preliminares que constan de cuatro etapas: demolición, excavación, instalación de grúa e inicio de faenas. “Estimo que estas tres variables generan un costo país de más de 1.000 millones de dólares y son por lejos los más complejos y largos, comparados con Perú, Ecuador, Colombia, Panamá y México”, indica.

## CAUSAS DE LAS DEMORAS

“Las recepciones finales en Chile en promedio, desde que parte el proceso hasta

que se inicia la escrituración del inmueble se demoran de 4 a 7 meses más de lo que debieran, lo que causa un daño o costo país al año equivalente a US\$ 300 millones para proyectos de departamentos, oficinas y viviendas”, explica Cristián Armas.

Las razones se deben, básicamente, a que en Chile el proceso de recepción no tiene plazos. “Ni las ordenanzas ni la ley los establecen. Además, está lleno de requisitos de papeles certificados y documentos, que perfectamente podrían garantizarse mediante boletas de garantía. Ejemplo de esto es la aprobación de pavimentos (SERVIU), cuyo proceso demora entre 45 a 90 días cuando en otros países es cero. Por tanto, los municipios no están forzados a cumplir los plazos”.

Otro aspecto que también incide es que los funcionarios temen ser sometidos a sumarios y “entonces –agrega Armas– exigen un montón de antecedentes que hacen aún más engorroso el proceso”. Tampoco hay una norma clara: la existente tiene cerca de 40 años y no es coherente con la realidad actual.

Por otra parte, los costos y demoras en

**EN UN LISTADO**  
de problemas que enfrenta un proyecto frente a un municipio, se ubican la recepción final, los permisos con y sin EISTU y la demora en aprobar las obras preliminares.

Cristián Armas, presidente del Comité Inmobiliario de la CChC.



permisos y recepciones finales de proyectos también dependerán de si las obras incluyen o no la realización de un EISTU (Estudios de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano), de acuerdo a su tamaño e influencia vial. “Algunas obras piden ejecutar mitigaciones, como por ejemplo instalar un semáforo, considerar un paso cebra o señaléticas para asegurar el libre acceso de aquellas personas que compraron o que circularán por el área”, dice el presidente del Comité Inmobiliario de la CChC. Un proyecto con EISTU tarda, solamente en su aprobación, entre 6 a 8 meses. “Si la ley cambia la normativa de los EISTU, se terminará definitivamente con el hecho de que las mitigaciones sean una obligación o un prerrequisito para obtener los permisos correspondientes, argumentos que usan los municipios”.

### TRABAJANDO EN CONJUNTO

Para Cristián Armas, el hecho de que las municipalidades exijan con tanta antelación la aprobación de permisos de edificación, incluso previo al comienzo de las faenas, no tiene lógica. El proceso debiera ser en paralelo. “Entendemos que los municipios quieren evitar que las inmobiliarias no realicen el proyecto y dejen un hoyo, pero no tiene sentido que exijan un prerrequisito para partir faenas. Lo único que han originado es un sistema ineficiente y que repercute finalmente en los clientes. Calculo que del orden de un 2% a un 3% del valor final de la vivienda es atribuible a este concepto”, comenta.

Al respecto, Jorge Cortínez Vargas, arquitecto y jefe del Departamento de Inspección de la Municipalidad de la Florida, y quien

lleva más de 10 años en el cargo, sostiene que si bien la ley los liberó de la revisión de los aspectos constructivos, focalizando su labor netamente en lo urbanístico, al delegar esta función en un revisor independiente, “que supuestamente es contratado por las inmobiliarias para agilizar el trabajo y abaratar los costos en el pago de derechos en la municipalidad, persiste la problemática de que los permisos que ingresan, en su mayoría tienen observaciones en planimetría o en el sistema formal de documentos que entregan”.

En algunos casos, señala, presentan sólo fotocopias, lo que no sirve, porque deben ser documentos originales o bien legalizados. El plazo para subsanar estas diferencias es de 30 días. Sin embargo, argumenta Cortínez, un 80% no sabe lo que tiene que hacer para que los proyectos sean recepcionados.

Tanto Cortínez como Armas coinciden en que es muy importante el trabajo mancomunado entre los estamentos públicos y privados. El Presidente del Comité Inmobiliario de la CChC sostiene que la Cámara Chilena de la Construcción ya ha establecido acuerdos con algunos municipios, como es el caso de Peñalolén, para ofrecer todo el apoyo en la simplificación de los procesos de recepción.

Y el jefe del Departamento de Inspección Municipal de la Florida, señala que arquitectos del municipio están asistiendo permanentemente a la Cámara para orientar en la forma en que se debe construir en la comuna. Esto es: cuáles son los procedimientos que se tienen que ejecutar a través del tiempo para la obtención de los permisos y lograr una adecuada recepción final de las obras.

