

EDITORIAL

En el Diario Las Últimas Noticias del 6 de Mayo de 1994, una lectora de la Comuna de Estación Central consulta a quién se debe recurrir frente a problemas derivados de fallas detectadas en una vivienda producto de una mala calidad en su construcción. El 7 de Mayo, en el mismo diario, otra lectora de la ciudad de Temuco plantea igualmente una consulta referida a saber en cual ley se establece las responsabilidades que tienen las personas involucradas en la construcción de viviendas, específicamente de la Dirección de Obras Municipales. El Diario La Nación del 16 de Mayo, publica en «Tema del Día» un panorama de poblaciones, villas, edificios o viviendas que presentan problemas por la mala calidad de su construcción, con un caso extremo de una vivienda en la comuna de Renca que por su «pésimo estado» llevó a la Municipalidad a decretar su demolición. También el artículo consigna casos en los que las fallas detectadas derivan principalmente de la mala calidad del suelo en el que se levantó el conjunto habitacional. Situaciones como éstas fueron igualmente denunciadas en otros medios de comunicación social, particularmente en algunos noticieros de canales de televisión.

Como lo indica el Diario La Nación, los juicios o denuncias por viviendas falladas se focalizan en el mercado de las que cuestan de 400 a 1.000 UF, transadas entre particulares y empresas, muchas de ellas compradas con apoyo del subsidio habitacional.

Por lo general los juicios son interminables y en la práctica el usuario se encuentra prácticamente en la indefensión. De hecho, en Chile, no existe un control de la calidad de la vivienda; los usuarios carecen de una información suficiente como para formarse un juicio acabado antes de comprar; además muchas veces las fallas surgen y se detectan una vez instalados en la vivienda, encontrándose al momento de reclamar, que la constructora ya no existe.

Al revisar la legislación vigente sobre la materia, nos encontramos con que de acuerdo al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, «los fabricantes, proyectistas y constructores serán responsables, respectivamente, de la calidad de los materiales, de los errores de diseño y de los vicios de construcción en las obras en que hubieren intervenido y de los perjuicios que con ello causaren a terceros». En igual sentido se pronuncia el inciso 1° del artículo 1.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, agregando en el inciso 2° que «las personas jurídicas constituidas como empresas constructoras o como empresas proyectistas, serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas,

respecto de vicios de construcción o de los errores de diseño, respectivamente, de las obras que se les hubiere encomendado y de los perjuicios que con ello se causaren a terceros». Por su parte, el artículo 5.1.7. de la citada Ordenanza establece que en los casos que deban presentarse cálculos de estabilidad, el Director de Obras Municipales deberá exigir que se acompañen pliegos de cálculos y planos de estructura, ambos firmados por el proyectista, no correspondiéndole efectuar su revisión.

En cuanto a las inspecciones y recepciones de obras, la Ordenanza General establece en el artículo 5.2.1. que a la Dirección de Obras Municipales le corresponde inspeccionar toda construcción que se ejecute dentro del territorio de su jurisdicción y comprobar el destino que se dé a los edificios y a sus distintas dependencias, agregando en los artículos siguientes que las obras deben ejecutarse en conformidad con los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados y con las estipulaciones que contempla dicha Ordenanza (Art. 5.2.2.); que los funcionarios encargados de la inspección tendrán libre acceso a las obras a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones anteriores (Art. 5.2.3.); que los inspectores municipales podrán disponer que se suspenda la ejecución de cualquier parte de la obra, cuando adviertan defectos graves que comprometan la seguridad o salubridad del edificio y que constituyan peligro para el vecindario (Art. 5.2.4.) y que terminada la obra de edificación, deberá efectuarse una inspección final destinada a comprobar que está en condiciones de ser recibida en forma definitiva. En caso de cumplirse con todos los requisitos exigidos, se levantará un acta que deberá firmar el Director de Obras Municipales, el propietario, el arquitecto y/o ingeniero civil según el caso, y el constructor, bajo cuyas responsabilidades profesionales se terminó la ejecución de la obra (Art. 5.2.5.).

Por su parte, la Ley N° 18695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, modificada por la Ley N° 19130 de 1992, establece en el punto 4 del artículo 19, que a la unidad encargada de obras municipales corresponderá fiscalizar la ejecución de las obras a las cuales se les ha otorgado un permiso de edificación, hasta el momento de su recepción.

En la práctica, esta función fiscalizadora en el transcurso de ejecución de las obras es, de hecho, inabordable por parte de las Direcciones de Obras Municipales, tanto por el volumen de construcciones existentes, como por la falta de personal técnico suficiente en cantidad y en experiencia, considerando además que para efectuar una labor de esa índole, se requiere una supervisión permanente, que aborde todas y cada una de las etapas de la ejecución de la obra, desde los cimientos hasta su etapa final de terminaciones.

En este sentido resulta altamente destacable, un proyecto de ley que se encuentra en trámite en el Congreso Nacional que establece que las corporaciones edilicias podrán contratar servicios de inspección técnica externas para ejecutar como corresponde, su labor fiscalizadora.

Del mismo modo, y en el mismo sentido de salvaguardar de mejor modo a los adquirentes de viviendas, se encuentra en trámite en el Senado de la República, un proyecto de ley que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que extiende la obligación de responder por la calidad de las construcciones durante un lapso de 5 años, al propietario primer vendedor, esto es, al mandante que mande construir y que

vende esa vivienda a un tercero. Como señala el Ministro de la Vivienda y Urbanismo, Edmundo Hermosilla, en una entrevista publicada en el Diario Financiero del 6 de Julio de 1994, «Hoy día la legislación dice que es la constructora la responsable, pero ante un eventual reclamo ésta puede argumentar que obró de acuerdo con las especificaciones de la inmobiliaria. Entonces la responsabilidad tiene que recaer sobre aquél que da la cara frente al cliente y los proveedores. Por lo tanto, es la inmobiliaria la que debe tomar los resguardos en relación al constructor, para poder responder en el futuro ante eventuales fallas que presente una determinada obra. Queremos que la empresa y sus titulares tengan la responsabilidad de asumir, dentro de estos 5 años, el cumplimiento exacto de la empresa que participó en el proceso de construcción. La idea es que rija hasta 5 años, plazo en que puedan hacer valer sus derechos aquellos que compraron una determinada vivienda».

Como lo consigna el diario Estrategia del 4 de Mayo de 1994, esta iniciativa legal ha contado con el respaldo activo de la Cámara Chilena de la Construcción, dado el interés de sus miembros por establecer normas de calidad al respecto:

Por otra parte, la protección de los derechos involucrará también a la calidad de los materiales, lo cual se haría mediante la existencia de un Instituto de la Construcción, cuyo proyecto de ley se encuentra en trámite en el Congreso Nacional. De acuerdo a lo señalado por el Ministro del ramo en la citada entrevista, dicho Instituto «pondrá en la misma mesa a los colegios profesionales, los ministerios del ramo y al sector privado y empresarial que participa dentro de la actividad, con el fin de discutir, promover, modificar y estudiar todo lo relativo a materiales de construcción, a la innovación tecnológica en el sector, y a procedimientos y normas».

Otra iniciativa, enunciada por el Ministro de la Vivienda y Urbanismo, apunta a mejorar el nivel de información a los usuarios, abriendo a partir del segundo semestre de este año, oficinas de información de la calidad de la vivienda a través de todo el país, a través de las cuales se puedan difundir aspectos que dicen relación con los derechos de las familias que compran una vivienda, los caminos que pueden seguir si la casa que se les ofreció no es la que en definitiva obtuvieron, datos para el correcto funcionamiento de la misma etc.

A la luz de estas iniciativas, no cabe duda que de lograrse un mayor control y fiscalización en la calidad de los materiales y en las obras que se ejecuten, junto con una mayor y mejor información que oriente a los futuros compradores; se habrá dado un gran paso adelante, particularmente si se considera que buena parte de los afectados por las situaciones denunciadas, son personas que con gran esfuerzo han logrado acceder a un bien que por las sumas involucradas les significa un compromiso financiero de largo aliento.

Cabe señalar no obstante, que el incremento de los controles y de la fiscalización de las obras por parte de los entes públicos correspondientes, así como el aumento de las sanciones, no es todo: Existen también aspectos valóricos y éticos en juego, que debieran conducir a un mayor compromiso por parte de todos los agentes involucrados en el proceso habitacional, toda vez que su transgresión no sólo puede perjudicar la imagen del sector, sino que afectar a toda la sociedad.

Sin embargo, el tema de la calidad de la vivienda no se detiene sólo en los aspectos señalados.

En efecto, si bien en términos restringidos, la vivienda debe ser entendida como el lugar físico adecuado que aloja a una familia humana, permitiéndole un desarrollo pleno de acuerdo a sus objetivos y aspiraciones, en términos amplios, es un sistema que incluye el terreno, la infraestructura y el equipamiento, según una localización y dentro de un contexto social, económico, político, cultural, tecnológico y físico. (Haramoto, 1987).

(1)

En este sentido, no cabe duda que falta aún mucho camino por recorrer, especialmente en las viviendas generadas por la acción del sector público. Por cuanto la calidad de la vivienda no se mide sólo por la calidad intrínseca del material con la que está construida o incluso con su buena ejecución. Tiene que ver también, con el hecho de si ese material es el adecuado según el contexto físico-geográfico y socio-cultural en el cual se emplaza la vivienda. Si responde satisfactoriamente a los requerimientos que el medio impone.

Tiene que ver, también, con el diseño de la vivienda, con su dimensionamiento, con su organización espacial interior, con las condiciones que garanticen una mínima privacidad a sus moradores. Del mismo modo, tiene que ver con el modo en que la vivienda como unidad se inserta dentro del conjunto habitacional y éste dentro de la ciudad. El criterio de obtener el máximo rendimiento de los terrenos lleva a repetir incansablemente trazados que no dan cuenta ni recogen características topográficas que podrían ser utilizadas en beneficio de una calidad de vida superior, aprovechando vistas, orientaciones; otorgándole al espacio construido mayor diversidad, integrándolo mejor al lugar en el que se inserta. Además, que la búsqueda del sitio periférico barato, muchas veces conlleva a construir en terrenos inapropiados, ya sea por la mala calidad del suelo, o por encontrarse en zonas de riesgo, con los resultados conocidos a través de los medios de comunicación social.

Por otra parte es dable imaginar la búsqueda de soluciones más armónicas con el medio, existiendo diversos ejemplos tanto del sector formal como provenientes de ámbito popular, espontáneo. Como lo consigna el artículo de la arquitecta Sofía Letelier que se publica en el presente número de este Boletín, la arquitectura vernacular, popular, espontánea de los habitantes de los cerros de Valparaíso, ofrece una notable variedad de soluciones, y no obstante su heterogeneidad, alcanza una gran armonía con el lugar, recogiendo acertadamente las características topográficas de los cerros, generándose una gran riqueza en el espacio contruido, logrando una «armoniosa identidad entre cerros y arquitectura».

GUSTAVO CARRASCO PEREZ*

(1) Haramoto, Edwin et al. Vivienda Social. Tipología de Desarrollo Progresivo. Santiago, Chile. Facultad de Arquitectura y Bellas Artes Universidad Central/ Facultad de Arquitectura y Urbanismos Universidad de Chile, 1987 pág. 121.

* Arquitecto investigador INVI.