



Certificación de la Calidad de la Edificación

La certificación de la calidad de la edificación se refiere al conjunto de previsiones que se adoptan a fin de asegurar que ellas cumplan, de manera adecuada, con el objetivo para el que fueron dispuestas. En el caso de las edificaciones, implica la regulación de los procesos de diseño, cálculo, construcción, revisión y funcionamiento de las obras de construcción.

En este marco, aplican, por una parte, las normas técnicas que definen las exigencias que cada materia y, por otra, la normativa legal referida en este caso a la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC)¹, y su reglamento, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC)².

Con respecto a la materia que se estudia, esta normativa legal ha sido objeto de cuatro modificaciones: Ley 19.472, de 1996; Ley N° 19.748, de 2001; Ley N° 20.016, de 2005 y la Ley N° 20.703, de 2013.

Las modificaciones que se han introducido dicen relación con los siguientes aspectos centrales:

- a. Frente al afectado por un problema de calidad de la edificación, la responsabilidad recae siempre en el “Propietario Primer Vendedor”, sin perjuicio de que éste pueda repetir sobre los otros profesionales involucrados.
- b. Se determinan responsables de las distintas etapas que comprende el proceso de edificación, estableciéndose revisiones de pares que permitirían asegurar la calidad, además de los permisos y recepciones que debe realizar la Dirección de Obras respectiva: Arquitecto y revisor Independiente; Ingeniero Calculista y especialidades, y Revisores de Cálculo Estructural y especialidades; Constructor Civil o Ingeniero Constructor e Inspector Técnico de Obras.
- c. Se especifican las responsabilidades de los profesionales involucrados.
- d. La calidad de Revisor, en cada una de sus especialidades y categorías, o de Inspector Técnico, implica el cumplimiento de determinadas condiciones profesionales y la pertenencia a un registro específico para el efecto, de responsabilidad del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y que establece exigencias y sanciones en caso de incumplimiento.
- e. Se establecen plazos específicos de responsabilidad para cada uno de los tipos de elementos que conforman una obra de edificación.

Tabla de contenidos

Introducción.....	2
Normas Técnicas y leyes y reglamentos.....	2

¹ DFL 458, de 1975. Disponible en: <http://bcn.cl/1lz2d> (Septiembre, 2014).

² Decreto Supremo N°47, de 1992. Disponible en: <http://bcn.cl/1lzh> (Septiembre, 2014).

Normativa vigente sobre Calidad de la Edificación.....	3
Ley N° 19.472, de 1996	3
Ley N° 19.748, de 2001.....	4
Ley N° 20.016, de 2005	4
Ley N° 20.703, de 2013.....	5

Introducción

Con posterioridad al terremoto y tsunami acontecidos en el año 2010, uno de los aspectos que se abordó fue la necesidad de perfeccionar los mecanismos existentes para asegurar la calidad de las edificaciones del país.

De la revisión realizada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) sobre los efectos de dicho evento, se dio cuenta que las exigencias normativas, tanto desde el punto de vista de las edificaciones como de las estructuras que conformaban la edificaciones existentes, habían cumplido el objetivo para el cual estaban diseñadas, este era el de preservar la vida de sus ocupantes evitando su colapso.

La revisión también dio cuenta de aquellos aspectos que eran perfectibles de la normativa vigente, referido a las responsabilidades de los profesionales involucrados y los relacionados con el proceso de edificación. Desde esta perspectiva, se aprobó la Ley N° 20.703 en noviembre del año 2013.

Normas Técnicas y leyes y reglamentos

Es importante distinguir la existencia de dos elementos, por una parte las normas técnicas que definen las exigencias que cada materia y, por otra, la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC), y su reglamento. Respecto a las normas técnicas, éstas son definidas por el Instituto Nacional de Normalización (INN) como: “Las normas técnicas sugieren –para usos comunes y repetidos–, criterios o características para las actividades o sus resultados y procuran la obtención de un nivel óptimo de ordenamiento en un contexto determinado. De este modo, las normas ayudan a mejorar la calidad, la seguridad y la competitividad industrial, ya que especifican la calidad de un producto o servicio, al definir el conjunto de propiedades o características requeridas para cumplir su función de uso en forma satisfactoria”³.

Según señala el INN, las normas técnicas son voluntarias y se transforman en obligatorias en caso de ser consideradas en una reglamentación dictada por la autoridad.

En Chile, el área de la construcción es una de las áreas en que se han desarrollado normas técnicas. Estas han sido incorporadas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción y actualmente son de cumplimiento obligatorio⁴.

Por otra parte, la normativa legal referida en este caso a la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC), y su reglamento: Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC), corresponde al cuerpo legal en el que, entre otras materias, se regula la calidad de las edificaciones.

³ Disponible en: <http://www.inn.cl/normalizacion/portada/index.php> (Septiembre 2014)

⁴ Disponible en: <http://www.inn.cl/normalizacion/portada/index.php> (Septiembre 2014)

Esta materia comprende, tanto las normas técnicas ya señaladas como otros aspectos necesarios de normas para asegurar la calidad, por ejemplo, las responsabilidades de los profesionales y como recaen en caso de producirse una falla en alguna instancia.

Normativa vigente sobre Calidad de la Edificación

La calidad de la edificación se encuentra regulada en la Ley General de Urbanismo y Construcción, y ha sido objeto de cuatro leyes:

Ley N° 19.472, de 1996

La ley N° 19.472⁵, promulgada en el año 1996, tuvo como objetivo principal establecer nuevas regulaciones, ea fin de garantizar la calidad de la construcción y agilizar el procedimiento para el otorgamiento de los permisos de urbanización y edificación por las Direcciones de Obras Municipales (DOM).

Las nuevas regulaciones introducidas tuvieron relación con:

- a. Se concentró en una sola persona, el “Propietario Primer Vendedor”, toda la responsabilidad por las fallas y defectos en la construcción, con la posibilidad de que él realizara acciones posteriores respecto de los otros profesionales involucrados. Se obliga a éste a incluir una nómina de los profesionales involucrados en la escritura pública de compraventa.
- b. Se estableció la responsabilidad de los representantes legales de las personas jurídicas al momento de la firma del contrato de compraventa, previendo la posibilidad de que estas no existieran al momento que fuesen requeridas.
- c. Se sometieron las acciones derivadas de las fallas o defectos de calidad a un procedimiento más breve y concentrado regulado por el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil.
- d. Dispone la responsabilidad del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, respecto de instruir los mecanismos que aseguren la calidad de la edificación correspondiente a las edificaciones que cuenten con financiamiento estatal.
- e. Se creó la figura del Revisor Independiente, estableciéndole la labor de verificar que los anteproyectos, proyectos y obras cumplen con todas las disposiciones legales y reglamentarias, siendo subsidiariamente responsables con los arquitectos que realicen el proyecto de arquitectura, aspecto este último que fue posteriormente eliminado por la ley N° 20.016. Su contratación quedó como obligatoria para los edificios de uso público.
- f. Establece plazos para la duración de la revisión de los proyectos por parte de las Direcciones de Obras: 30 días como plazo regular y 15 días en caso de proyectos que cuenten con revisor independiente.

⁵ Disponible en: <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=30839> (Septiembre 2014)

- g. Establece la responsabilidad de las Direcciones de Obras de fiscalizar las obras de edificación y de urbanización que se ejecuten dentro de la comuna así como los destinos que se le den a los edificios.
- h. Establece la responsabilidad del constructor de velar que durante la construcción en la obra se adopten las medidas de gestión y control de calidad para que ésta se ejecute conforme a las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la Ordenanza General, y se ajuste a los planos y especificaciones del respectivo proyecto.

Ley N° 19.748, de 2001

En el año 2001, mediante la ley N° 19.748⁶ se estableció la obligación de contratar revisores de cálculo estructural para las edificaciones que señala la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Además, se estableció la existencia del Registro de Revisores de Cálculo Estructural, cuya creación se materializó mediante la dictación del Decreto Supremo N° 134, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 2002⁷.

Esta institucionalidad fue cuestionada por cuanto permitió la regulación de materias que requieren un pronunciamiento legal, mediante un reglamento, lo que dificultó su aplicación.

Ley N° 20.016, de 2005

En el año 2005, mediante la ley N° 20.016⁸, se establecieron plazos diferenciados de prescripción de los distintos elementos de una obra. Estos plazos se detallan en la tabla a continuación:

Tabla N° 1: Plazos diferenciados de responsabilidad.

Elemento	Plazo
Fallas o defectos en la estructura soportante del inmueble.	10 años
Fallas o defectos en los elementos constructivos del inmueble o en las instalaciones del inmueble.	5 años
Fallas o defectos en los elementos de terminación del inmueble.	3 años
En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los elementos anteriores, o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados.	5 años

Fuente: Ley 20.016, de 2005

Asimismo, esta norma precisó los aspectos a revisar por parte del Director de Obras Municipales al momento de otorgar los permisos de edificación y urbanización, acotándolos a las normas urbanísticas de los proyectos (usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores,

⁶ Disponible en <http://www.leychile.cl/Navegar?idLey=19748> (Septiembre 2014)

⁷ Disponible en <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=203868> (Septiembre 2014)

⁸ Disponible en <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=238277> (Septiembre 2014)

superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección).

Se estableció, además, que la revisión y responsabilidad de la normativa técnica de la obra, en los aspectos no señalados en el párrafo anterior, recaería bajo la responsabilidad del arquitecto del proyecto y del Revisor Independiente.

Ley N° 20.703, de 2013

En noviembre de 2013, se aprobó una nueva modificación a la Ley General de Urbanismo y Construcción y a otros cuerpos legales en los siguientes aspectos:

- a. Se crea y regula el Registro Nacional de Inspectores Técnicos de Obra y el Registro Nacional de Revisores de Proyectos de Calculo Estructural.
- b. Se establecen las condiciones para la inscripción en dichos registros, las inhabilidades e incompatibilidades aplicables, las infracciones, el procedimiento de sanción, apelación y las sanciones aplicables, para el funcionamiento de los registros señalados.
- c. Se establece la figura del Inspector Técnico de Obra (ITO) como uno de los profesionales involucrados en el proceso constructivo. Este es definido como el encargado de supervisar que la obra se ejecute conforme a las normas de construcción aplicables a la ejecución de la obra, al permiso de construcción aprobado y sus modificaciones.
- d. Se precisaron las responsabilidades que le caben a cada uno de los profesionales involucrados en el proceso de diseño, cálculo, revisión y construcción de una edificación.