

Entrevista llevada a cabo en la Ciudad de Miami (USA), el día 8 de Junio de 1998, entre el Arq. Agustín García Puga (premiado por el Mayor - Alcalde- de la ciudad de Miami Mr. Xavier L. Suarez el 9 de Diciembre de 1997 distinguiéndolo con el "Día del Arquitecto Agustín García Puga" en dicha ciudad, en virtud de haber colaborado y trabajado en los últimos años en el Sur de la Florida) en representación de la revista "Marketing de obras" y el Chairman del Doral District del Condado de Dade, Mr. Ralph Arza, graduado en Ciencias Políticas en la FIU (Florida International University) y con una muy destacada actuación en el campo de los negocios internacionales en representación del sector público y privado.

ARQ.AGP : Podría contarnos como está conformado el Dade County (Condado de Dade) ?

Mr.R.A.: En el condado de Dade viven aproximadamente 2.000.000 de personas y el mismo se encuentra dividido en ciudades que tienen su propia Municipalidad. Se pueden mencionar entre las más importantes a la ciudad de Miami con 370.000 habitantes y que es cabecera del condado, la ciudad de Hialeah con 205.000 habitantes, la ciudad de Miami Beach con 95.000 habitantes y la ciudad de Coral Gables con 41.000 habitantes, por nombrar a las más conocidas. La fuerza laboral del condado asciende a 1.000.000 de personas abarcando el sector de servicios y de comercio casi el 60 % de dicha fuerza. El ingreso anual per capita de los pobladores del condado asciende en promedio a los U\$S 19.200. En estos momentos estoy ejerciendo como Chairman de Doral que es una ciudad con una población mucho menor que las nombradas anteriormente, pero que es una de las que más aporta en materia de impuestos en el condado, por el elevado nivel de desarrollo económico que posee.

ARQ.AGP : Hay construcción clandestina en la Ciudad de Miami y por qué se origina esta situación ?

Mr.R.A.: Hay elevados índices de construcción clandestina en Miami y esto obedece entre otros factores a que los controles son insuficientes y a que mucha gente para amortiguar el valor de la cuota que paga por su hipoteca construye un departamento en el fondo de su propiedad y lo alquila generalmente a personas que no pueden ofrecer garantías económicas a entidades financieras (en USA hay un muy elevado porcentaje de personas que compran su propiedad con hipoteca y hay altos índices de inmigración clandestina que recurren a este tipo de alojamiento).

ARQ.AGP: En que consisten las penalidades cuando se verifica que una obra es comenzada sin permiso?

Mr.R.A.: Previo a iniciarse cualquier construcción es obligatorio obtener el permiso de la Municipalidad. Cuando se detecta una obra sin permiso, la misma es paralizada y se multa al propietario, intimándolo a que presente la documentación correspondiente. Si la misma resulta adecuada al código de edificación, previa inspección de lo declarado se procede a aprobar la misma. En caso de no encuadrar en las reglamentaciones del código se procederá a demoler las mismas, obteniendo un permiso de demolición y pagando el arancel pertinente. Uno de los problemas más frecuentes que sucede por no tener las construcciones declaradas es que si llegara a suceder algún siniestro por causa de las mismas, cuando se terminen las pericias, la compañía de seguros no se hace cargo de abonar el seguro contratado para cubrir los perjuicios ocasionados a sí mismo y a terceras personas.

ARQ.AGP: Hay alguna forma de regularizar las construcciones que no han sido declaradas ?

Mr.R.A.: Sí. En este momento y hasta el mes de Diciembre hay una ley de amnistía que sirve para que todas aquellas personas que tengan obras sin declarar puedan hacerlo. La única restricción es que esta ley rige solamente para los casos de viviendas familiares, no pudiendo hacerse extensiva la misma a propiedades comerciales o industriales.

ARQ.AGP: Que tiempo insume aproximadamente conseguir un permiso de construcción ?

Mr.R.A.: El procesamiento y aprobación de una solicitud de construcción demora alrededor de 14 días para usos de viviendas familiares y 20/30 días para usos comerciales e industriales.

ARQ.AGP: Las inspecciones de obras se solicitan por etapas o se realizan de oficio ?

Mr.R.A.: Cuando una persona presenta una documentación para iniciar una construcción, recibe un instructivo en el cual se le indica cuales son las etapas que deben llevar obligatoriamente inspección por parte de la Municipalidad. También se realizan inspecciones de rutina.

ARQ.AGP: Las inspecciones son llevadas a cabo por funcionarios del Gobierno, o son derivadas a Empresas privadas ?

Mr.R.A.: El poder de control es indelegable y corresponde al Gobierno Municipal el contralor y la aplicación de penalidades cuando se detectan infracciones.

ARQ.AGP: Quienes llevan a cabo las gestiones de aprobación de los planos ? Es común que apoderados o mandatarios de las empresas o profesionales realicen las gestiones ?

Mr.R.A.: Es muy común que la mayoría de las empresas y estudios profesionales cuenten con un apoderado que se encarga de realizar las gestiones inherentes a la aprobación de los planos de construcción. "Lobbistas" es la denominación que reciben estas personas y son muy bien remuneradas por sus mandantes.

ARQ.AGP: Hablando de remuneraciones, cuál es el salario de un inspector y de un jefe de inspectores ?

Mr.R.A.: En terminos anuales podríamos decir que el salario de un inspector oscila en los U\$S 40.000 y el de un jefe, en alrededor de los U\$S 100.000, lo que significa un buen nivel remunerativo acorde a las funciones que desempeñan.

ARQ.AGP: Podría explicar como es el proceso de "Public Hearing"?

Mr.R.A.: El "Public Hearing" o audiencia pública, es un proceso que se origina cuando alguien solicita una variante no contemplada en el código de construcción (excepción). La persona que solicita la variante presenta una documentación en la cual explica los motivos por los cuales pide la misma. Dicha documentación debe pasar por varios departamentos (Depto.de zonificación, Depto.de estudio ambiental, Depto.de planeamiento, etc) que dan su opinión con respecto a lo solicitado. Finalmente todo ese expediente llega a manos del consejo de la ciudad (en Doral yo presido esa comisión) que en una audiencia pública tiene la obligación de dar el veredicto final sobre la conveniencia o no de aceptar lo peticionado, o a veces se busca una solución alternativa a la propuesta, siempre teniendo en cuenta los intereses de la comunidad. Cada vez que se realiza una audiencia pública se dá a publicidad en el vecindario el tipo de

proyecto que se va a tratar y obviamente los vecinos pueden concurrir a la misma para expresar su opinión.

ARQ.AGP:Cuál es el rol que cumplen las asociaciones profesionales ?

Mr.R.A.: Las asociaciones profesionales de arquitectos e ingenieros se encargan de velar por los derechos de sus afiliados y no participan ni tienen injerencia en las tareas que realiza la Municipalidad.

ARQ.AGP: Son muy complejas las documentaciones que se presentan para aprobar una construcción ?

Mr.R.A.: No son complicadas pero todas las documentaciones que se presentan son revisadas muy cuidadosamente ya que cualquier error u omisión en la misma puede provocar que la parte afectada inicie una demanda millonaria por no haberse cumplido con los requisitos exigidos por ley. Son detalles que en un País com USA no pueden pasar desapercibidos.

Traducción : Arq.Agustín García Puga