

¿Por qué son necesarias las licencias de construcción?



FOTOS: Internet

Explicaciones Constructivas

Por Noé Peralta Delgado

La Paz, Baja California Sur (BCS). No hay mayor felicidad que iniciar con la **construcción** de nuestra vivienda, sin embargo, muy posiblemente esa sea la única vez que construyamos en nuestra vida, porque el costo de los materiales de construcción y la mano de obra cada vez son más altos en comparación con los ingresos de cada habitante de la República Mexicana.

Cuando tenemos cierto capital –ahorrado con mucho sacrificio o derivado de algún crédito– nos ponemos a planear cómo será nuestra casa, y a veces no falta algún “acomodado” que nos pregunta si ya contamos con los planos constructivos y la respectiva **licencia de construcción**, y es aquí cuando nos preguntamos frunciendo el ceño: ¿para qué sirve la **licencia de obra?**, ¿por qué una buena parte de las personas que construyen tienen un beneficio al contar con los planos?. Y pronto nos volvemos a cuestionar y pensamos ¿por qué debo pagar una **licencia de construcción?**

También te podría interesar: ¿Qué es el impuesto predial? ¿Por qué se cobra y para qué sirve?

Si iniciamos una **construcción** –“cómo debe de ser”–, tenemos que seguir una receta, algo así como cocinar una buena comida, pero no somos expertos y requerimos de la receta con los ingredientes y su proceso de elaboración. Existen diferentes diámetros de varillas, distintos calibres de cable eléctrico, por citar ejemplos de algunos “ingredientes” que conlleva; también hay diferentes resistencias de concretos a usarse, y los **planos** nos indican “el proceso de elaboración”. Es así como el **plano** hace la función de la receta para la construcción de cualquier espacio habitable o para que la gente trabaje en su interior, ya sean una casa habitación, locales comerciales, bodegas, centros comerciales, etcétera.



Siendo la **construcción** de una edificación una tarea muy delicada, y como se dijo anteriormente, que involucra la inversión de una gran cantidad de dinero, ésta debe estar reglamentada y supervisada por la autoridad, en este caso por el **Ayuntamiento** de donde se pretenda construir la edificación. Para la autoridad, la importancia principal –mas no la única–, radica en que se cuente con una verificación de que la elaboración de la **construcción** sea acorde con los **planos** constructivos, y que también esté edificada en zonas previamente autorizadas, o sea, que no se construya en regiones de afectación de cables de alta tensión de la **Comisión Federal de Electricidad (CFE)** o en zonas de inundación.

Si bien es la autoridad quien lo solicita, nosotros como propietarios de lo que será la futura **construcción**, y tenemos que estar seguros de que la obra se lleve a cabo como nos indica la “receta” o los **planos constructivos**. Los

profesionistas que tienen perfil para realizar este tipo de supervisiones son los **ingenieros civiles** y los **arquitectos**, quienes mediante un **arancel** ya establecido, cobran los honorarios por fungir como **Director Responsable de Obra (DRO)**, y el propietario puede tener la confianza de que un profesional está al pendiente de su **construcción**.

*Además de los gastos extras que no estaban contemplados por los pagos de los **planos**, **licencias de construcción** y la responsabilidad del **DRO**, todo pareciera indicar que después de terminada la edificación, nos encontramos contentos y listos para disfrutar de nuestra vivienda, sin embargo, hay excepciones donde las obras no concluyen como se esperaba, y es en este punto cuando las personas valoran el arduo procedimiento para la obtención de una **licencia de construcción**. Uno de los casos más conocidos de cuando se “revisa con lupa” el procedimiento para obtener la **licencia de obra**, es el derrumbe de una parte del colegio Rébsamen, acontecido en la **Ciudad de México**, el pasado 19 de septiembre del 2017.*



De manera breve y sin entrar mucho en los detalles, se tiene que la “bolita va y viene” entre las partes involucradas: la autoridad, el propietario y el **DRO**... El propietario señala que las **licencias** se otorgaron antes de comprar el edificio, la autoridad menciona que se tramitaron bien, pero el **DRO** no revisó eficientemente la construcción... Y el **DRO** culpa al constructor de hacer modificaciones a la estructura sin previo aviso. Lo más seguro es que el caso se vaya a empantanar debido a la **corrupción** imperante en el país, no obstante, nos deja la enseñanza sobre que tan importante son las **licencias de construcción** y su debido procedimiento.

Y llegando al ámbito local, específicamente en el municipio de **Los Cabos**, hace pocos meses se detectó una **construcción** que se estaba realizando en zona de riesgo por crecidas de arroyo, y que al parecer la **licencia** es apócrifa; en estos casos la autoridad debe tener mucho cuidado con designar correctamente las áreas de riesgo, y esto va muy de la mano con los **Planes**

de Desarrollo Urbano (PDU), el que será un tema analizar en la siguiente entrega, por lo pronto la recomendación: si van a **construir**, tramiten también la **licencia de construcción**.



Escríbanme a: noeperalta1972@gmail.com

AVISO: CULCO BCS no se hace responsable de las opiniones de los colaboradores, esto es responsabilidad de cada autor; confiamos en sus argumentos y el tratamiento de la información, sin embargo, no necesariamente coinciden con los puntos de vista de esta revista digital.