

PROPUESTA DE FORTALECIMIENTO AL RÉGIMEN DE SEGURIDAD, INSPECCIÓN Y HABITABILIDAD DE EDIFICACIONES PRIVADAS DE CONCURRENCIA PÚBLICA EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

I. Planteamiento

Las edificaciones privadas destinadas a recibir público requieren un sistema de seguridad que no se limite al momento de su construcción o apertura.

El paso del tiempo, el deterioro de materiales, las remodelaciones, los cambios de uso, el incremento de la capacidad de visitantes, la instalación de nuevos equipos, las modificaciones eléctricas, sanitarias o de gas y otras intervenciones pueden alterar significativamente las condiciones bajo las cuales una edificación fue originalmente aprobada.

En consecuencia, resulta necesario fortalecer el marco regulatorio vigente y la propuesta de modificación de la Ley núm. 160-21, impulsada por el Ministerio de Vivienda y Edificaciones (MIVED), estableciendo mecanismos permanentes de inspección, certificación, trazabilidad y fiscalización durante toda la vida útil de las edificaciones privadas de concurrencia pública.

El principio fundamental de esta propuesta es sencillo:

Una edificación no debe considerarse segura únicamente porque cumplió las normas cuando fue construida. Debe demostrar periódicamente que continúa siendo segura para las personas que la utilizan.

II. Objetivo

Fortalecer el régimen de seguridad y habitabilidad de las edificaciones privadas de concurrencia pública mediante inspecciones iniciales y periódicas realizadas por las instituciones competentes, autorización y control de modificaciones, mantenimiento de expedientes técnicos actualizados y aplicación efectiva de sanciones cuando existan incumplimientos que puedan poner en riesgo la integridad o la vida de las personas.

III. Ámbito de aplicación

El régimen deberá aplicarse, conforme a categorías de riesgo, a establecimientos privados destinados a recibir público, incluyendo, entre otros:

discotecas, bares, restaurantes, hoteles, supermercados, plazas comerciales, cines, teatros, centros de convenciones, salones de eventos, centros educativos, establecimientos

religiosos, centros deportivos, clínicas privadas y cualquier otro inmueble cuya actividad implique concentración habitual o eventual de personas.

IV. Sistema coordinado de inspecciones

Cada institución conservará sus competencias legales y técnicas.

No se propone crear un nuevo organismo, sino establecer un sistema coordinado mediante el cual ninguna edificación pueda iniciar o continuar operaciones sin mantener vigentes las certificaciones que correspondan.

Entre las responsabilidades principales deberán considerarse:

MIVED: condiciones constructivas, estructurales, habitabilidad, modificaciones de la edificación, cargas adicionales y demás materias bajo su competencia técnica.

Cuerpos de Bomberos: prevención y protección contra incendios, sistemas de alarma, extinción, señalización, rutas de evacuación, cantidad y condiciones de las salidas y salidas de emergencia, instalaciones de GLP desde el punto de vista de seguridad contra incendios y demás riesgos relacionados.

Ayuntamientos: uso de suelo, actividad autorizada, cumplimiento municipal y condiciones vinculadas a la licencia de funcionamiento.

Autoridades sanitarias: instalaciones sanitarias, suministro y almacenamiento de agua, manejo de aguas residuales, condiciones higiénico-sanitarias y demás aspectos correspondientes a la actividad desarrollada.

Las demás instituciones participarán cuando la naturaleza del establecimiento lo requiera.

La licencia inicial de funcionamiento solo podrá emitirse cuando todos los organismos que correspondan hayan otorgado su visto bueno.

V. Inspecciones periódicas programadas durante toda la vida útil

Las inspecciones no deberán limitarse al momento de apertura del establecimiento. Cada autoridad competente deberá realizar inspecciones periódicas durante toda la vida útil de la edificación, conforme al nivel de riesgo, actividad desarrollada, capacidad de ocupantes, antigüedad, complejidad de las instalaciones, modificaciones realizadas, historial de cumplimiento y demás factores técnicos aplicables.

Las fechas de vigencia de las certificaciones periódicas se expresarán por mes y año, sin establecer públicamente un día específico para la realización de la inspección.

La programación de las inspecciones ordinarias será responsabilidad de la autoridad competente y del sistema integrado de inspección, por lo que el titular del establecimiento no estará obligado a solicitar su realización.

Durante el mes correspondiente a la renovación, la autoridad podrá realizar la inspección en cualquier momento razonable y sin previo aviso, procurando que la visita permita verificar las condiciones reales bajo las cuales opera el establecimiento.

Cuando la naturaleza de la actividad lo requiera, las inspecciones podrán efectuarse durante horarios de funcionamiento y presencia de público, especialmente cuando resulte necesario comprobar aforo, funcionamiento de salidas, rutas de evacuación, sistemas de seguridad, control de acceso u otras condiciones que no puedan ser verificadas adecuadamente con el establecimiento cerrado.

La inspección ordinaria no anunciada tendrá como finalidad preservar la objetividad del proceso y evitar que las condiciones de seguridad sean preparadas exclusivamente para superar una visita previamente conocida.

Prórroga automática por incumplimiento de la autoridad

Cuando concluya el mes establecido para la renovación de una certificación y la autoridad competente no haya realizado la inspección correspondiente por causas no atribuibles al titular del establecimiento, la certificación anterior mantendrá automáticamente una vigencia administrativa prorrogada.

El sistema deberá reflejar expresamente:

“Vigencia prorrogada — inspección pendiente de la autoridad competente”.

Esta prórroga:

- No constituirá una nueva certificación;
- No podrá interpretarse como resultado favorable de una inspección no realizada;

- No generará sanción, cierre o pérdida de licencia para el establecimiento por causa imputable a la administración;
- Permanecerá vigente hasta que la autoridad realice la inspección correspondiente, salvo que surjan circunstancias que indiquen riesgo para la vida o seguridad de las personas.

Al producirse la prórroga, el sistema generará automáticamente una alerta dirigida a la institución responsable, identificando la inspección pendiente.

Las inspecciones atrasadas deberán tener prioridad sobre aquellas cuyo período de renovación aún no haya vencido.

Cuando el retraso supere el período adicional establecido reglamentariamente, el sistema deberá escalar automáticamente la alerta a los niveles superiores de supervisión de la institución correspondiente.

El sistema conservará registros de las inspecciones programadas, realizadas y pendientes, de manera que pueda evaluarse objetivamente el nivel de cumplimiento de cada autoridad.

Excepciones

Las inspecciones extraordinarias motivadas por denuncias, accidentes, modificaciones, evidencia de deterioro, cambios de uso, incremento de capacidad o cualquier indicio razonable de peligro no estarán sujetas al calendario ordinario y podrán realizarse inmediatamente y sin previo aviso.

La existencia de una vigencia administrativa prorrogada tampoco impedirá la suspensión o cierre preventivo del establecimiento cuando posteriormente se identifique un riesgo grave o inminente para las personas.

VI. Expediente Técnico Digital obligatorio

Toda edificación privada de concurrencia pública deberá disponer de un **Expediente Técnico Digital permanente**, depositado ante el organismo correspondiente e integrado al sistema de inspección.

El expediente deberá contener, según corresponda:

- Planos arquitectónicos;
- Planos estructurales;
- Planos eléctricos;
- Planos sanitarios;
- Planos de instalaciones de GLP u otros combustibles;

- Planos y sistemas contra incendios;
- Rutas de evacuación;
- Sistemas de climatización;
- Ubicación de equipos y cargas relevantes;
- Licencias y permisos;
- Inspecciones realizadas;
- Certificaciones;
- Reparaciones;
- Remodelaciones;
- Ampliaciones;
- Cambios de uso;
- Profesionales responsables.

Este expediente deberá acompañar al inmueble durante toda su existencia, independientemente de los cambios de propietario o de actividad comercial.

Cuando una edificación antigua carezca de planos completos, su propietario deberá realizar un levantamiento técnico que refleje fielmente su condición actual.

VII. Modificaciones e instalaciones posteriores

Toda modificación que pueda afectar las condiciones de seguridad previamente certificadas deberá contar con autorización antes de iniciar los trabajos.

Cuando corresponda deberán presentarse planos, cálculos, memorias técnicas y la identificación de los profesionales responsables.

La obligación comprenderá, entre otras:

- Modificaciones estructurales;
- Eliminación o alteración de columnas, vigas, muros o losas;
- Ampliaciones;
- Cambios significativos en la distribución;
- Instalaciones o modificaciones eléctricas importantes;
- Ampliación de sistemas de GLP u otros combustibles;
- Modificaciones sanitarias de consideración;
- Cambios en los sistemas contra incendios;
- Alteraciones de rutas o salidas de emergencia;
- Instalación de equipos que generen nuevas cargas;

- Cualquier intervención que pueda modificar las condiciones originalmente certificadas.

Una vez concluidos los trabajos, estos deberán ser inspeccionados y certificados antes de ser considerados definitivamente autorizados.

La documentación resultante deberá incorporarse inmediatamente al Expediente Técnico Digital.

VIII. Equipos y cargas sobre techos y estructuras

La instalación de equipos, depósitos, maquinarias u otros elementos de peso considerable sobre techos, losas, entresijos o componentes estructurales deberá requerir evaluación previa cuando supere los límites técnicos establecidos reglamentariamente.

Esto incluirá, entre otros:

- Unidades industriales de climatización;
- Plantas eléctricas;
- Tanques de almacenamiento;
- Estructuras solares;
- Equipos de telecomunicaciones;
- Maquinarias;
- Estructuras publicitarias;
- Cualquier carga permanente o concentrada significativa.

No deberá establecerse un peso único en la ley. Los límites serán definidos mediante reglamentos técnicos considerando el tipo de estructura, ubicación, distribución de cargas, vibraciones y demás factores relevantes.

IX. Capacidad máxima autorizada

Todo establecimiento deberá tener una **capacidad máxima de ocupantes oficialmente autorizada**.

Esta capacidad deberá determinarse considerando simultáneamente:

- Superficie disponible;
- Actividad realizada;
- Condiciones constructivas;
- Cantidad, ubicación y dimensiones de las salidas;
- Capacidad de evacuación;
- Sistemas contra incendios;

- Instalaciones sanitarias;
- Demás elementos de seguridad aplicables.

La capacidad autorizada deberá aparecer de manera visible en el establecimiento y formar parte de su licencia y expediente digital. Sobrepasar deliberadamente la capacidad máxima constituirá una infracción.

Los establecimientos de alta concurrencia podrán ser obligados reglamentariamente a utilizar sistemas confiables de conteo de entradas y salidas.

Cuando se alcance la capacidad máxima autorizada, no podrá permitirse el ingreso de nuevas personas hasta que disminuya la ocupación.

X. Certificación y consulta pública

El estado general de certificación del establecimiento deberá poder ser consultado por los ciudadanos mediante un sistema electrónico o código QR colocado en lugar visible.

La consulta deberá indicar, por lo menos:

- Establecimiento autorizado;
- Capacidad máxima;
- Estado de las certificaciones obligatorias;
- Fecha de última inspección;
- Próxima fecha de renovación.

No será necesario mostrar al público información técnica sensible, planos u otros documentos reservados.

Cuando una certificación no haya podido ser renovada dentro del mes correspondiente por falta de inspección atribuible a la autoridad competente, el sistema y el código QR deberán mostrar el estado:

“Vigencia prorrogada — inspección pendiente de la autoridad”.

Esta condición no deberá presentarse como incumplimiento del establecimiento ni afectar su habilitación mientras no existan irregularidades o riesgos que justifiquen una medida preventiva.

XI. Inspecciones extraordinarias

Independientemente de la vigencia de las certificaciones, deberá realizarse una inspección extraordinaria cuando ocurra alguna circunstancia que razonablemente pueda alterar la seguridad del inmueble, incluyendo:

- Remodelaciones relevantes;
- Cambio de uso;
- Aumento considerable de capacidad;
- Instalación de nuevas cargas;
- Incendio;
- Explosión;
- Inundación;
- Sismo;
- Impacto;
- Deterioro visible;
- Denuncia técnica fundada.

La vigencia de una certificación anterior no podrá utilizarse para justificar modificaciones realizadas posteriormente sin autorización.

XII. Régimen de sanciones

Las modificaciones, instalaciones o cambios realizados sin los permisos correspondientes deberán generar consecuencias proporcionales a su gravedad.

Podrán comprender:

Incumplimientos sin riesgo inmediato: multa, paralización de los trabajos y obligación de evaluación y regularización técnica.

Incumplimientos que puedan comprometer la seguridad: multa agravada, suspensión parcial y evaluación técnica obligatoria.

Riesgo grave o inminente para la vida: cierre preventivo inmediato, total o parcial, hasta que se ejecuten las correcciones correspondientes y una nueva inspección certifique la seguridad.

Cuando una obra realizada sin autorización no pueda ser técnicamente certificada, deberá ser corregida, reforzada o retirada.

La reincidencia deberá producir sanciones progresivamente mayores, incluyendo suspensión o revocación de la autorización de funcionamiento cuando corresponda.

También deberán establecerse consecuencias para profesionales que ejecuten o certifiquen de manera irregular trabajos sujetos a autorización, incluyendo las medidas administrativas del MIVED y las acciones disciplinarias correspondientes ante el CODIA.

XIII. Tasa de inspección

Los establecimientos podrán estar sujetos al pago de tasas por los servicios de inspección periódica realizados por las autoridades competentes.

Las tasas deberán determinarse atendiendo al nivel de riesgo, capacidad, actividad y complejidad del establecimiento.

Los recursos obtenidos deberán destinarse prioritariamente al fortalecimiento de los sistemas de inspección, contratación y capacitación de personal técnico, adquisición de equipos y tecnología y actividades de prevención.

El pago de una tasa no implicará aprobación automática.

Se paga por el servicio de inspección, no por obtener una certificación favorable.

Podrá establecerse una ventanilla única de pago que distribuya posteriormente los recursos correspondientes entre las instituciones responsables de las distintas inspecciones.

XIV. Principio de continuidad de la seguridad

La licencia de funcionamiento de una edificación privada de concurrencia pública deberá entenderse condicionada al mantenimiento permanente de las condiciones que dieron lugar a su aprobación.

Por tanto, **tener una licencia no significa únicamente haber cumplido; significa continuar cumpliendo.**

La alteración de las condiciones originalmente autorizadas deberá producir las inspecciones, actualizaciones y certificaciones correspondientes.

XV. Consideración final

La República Dominicana dispone actualmente de múltiples reglamentos, instituciones y competencias vinculadas a la seguridad de las edificaciones.

El principal desafío no consiste necesariamente en crear más organismos, sino en garantizar que las instituciones existentes funcionen de manera coordinada, que las inspecciones continúen durante toda la vida útil de los establecimientos y que cualquier modificación quede registrada, autorizada y posteriormente certificada.

La propuesta busca fortalecer la modificación actualmente planteada a la Ley núm. 160-21 mediante un principio esencial:

Todo establecimiento privado que invite al público a entrar asume también la obligación permanente de demostrar que ese espacio continúa siendo seguro para recibirlo.