

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de que en la publicidad de venta de bienes raíces se especifique el metraje correspondiente a terrazas, bodegas y estacionamientos.

BOLETÍN N° 6.056-14.

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informaros respecto del proyecto de ley de la referencia, iniciado en Moción de los Honorables Diputados señoras Claudia Nogueira y Marisol Turres y señores José Antonio Kast, Ignacio Urrutia y Felipe Ward, y ex Diputados señoras María Angélica Cristi y Marta Isasi y señores Sergio Correa, Juan Lobos y Darío Paya.

Se hace presente que, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento de la Corporación, la Comisión discutió en general y en particular esta iniciativa de ley, por tratarse de un proyecto de artículo único, y acordó, unánimemente, proponer al señor Presidente que sea considerada del mismo modo por la Sala.

A la sesión en que se analizó esta materia concurrieron, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: la asesora de la señora Ministra, doña Jeannette Tapia; el Jefe de Planificación y Normas de la División de Desarrollo Urbano, señor Jorge Alcaíno, y el Encargado Nacional del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales, señor Salvador Ferrer. De la Secretaría General de la Presidencia: la asesora, señora Constanza González. De la Biblioteca del Congreso Nacional: la analista, señora Verónica de la Paz. Del Comité DC: el asesor, señor Luis Espinoza. Asimismo, lo hicieron los siguientes asesores parlamentarios: del Senador señor Ossandón, doña María Angélica Villadangos, don Alberto Jara y don Rodrigo Navarro.

- - -

OBJETIVOS DEL PROYECTO

Que la información entregada al comprador de un inmueble se entienda incorporada al contrato de compraventa y exprese

claramente la superficie de aquél, de sus terrazas, bodegas y estacionamientos.

- - -

ANTECEDENTES

Para el debido estudio de este proyecto de ley, se han tenido en consideración, entre otros, los siguientes:

I.- ANTECEDENTES JURÍDICOS

1) Decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1975 -publicado en 1976-, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2) Decreto supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1992, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

3) Ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria.

4) Decreto supremo N° 46, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1998, que aprueba el reglamento de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria.

II.- ANTECEDENTES DE HECHO

La Moción que da origen a esta iniciativa destaca que, de acuerdo a estadísticas de la Cámara Chilena de la Construcción, en nuestro país, en el mes de mayo del año de presentación del proyecto, se encontraban en venta, entre departamentos y casas, más de 74 mil unidades, de las cuales se vendieron sobre 3.500. Asimismo, se subraya que el crecimiento, tanto en la construcción como en la compra de tales bienes raíces, ha sido exponencial en el último tiempo, ofertándose gran cantidad de viviendas dirigidas al más variado público.

Los autores del proyecto añaden que, con el objeto de captar posibles compradores, las campañas publicitarias de los desarrolladores no han escatimado esfuerzos en ofrecer a sus clientes innumerables alternativas y especificaciones, resaltando las características y niveles de vida que alcanzarían las personas al adquirir los inmuebles que, para muchas, constituyen su primera casa o departamento.

Señalan que a fin de que la publicidad no sea un medio de engaño sino, por el contrario, una herramienta que contribuya a la transparencia y permita al interesado conocer detalles relativos a la construcción y servicios del bien raíz, el presente proyecto de ley pretende amparar a los compradores por encontrarse en una posición más vulnerable al no estar en condiciones de negociar las cláusulas de los contratos de adhesión que suscriben.

Reiteran que el propósito de la Moción, junto con transparentar la etapa precontractual en la compra de un bien inmueble urbano, es darle un carácter de esencial a las promociones y especificaciones que digan relación con aspectos relativos al diseño, metraje y construcción de las viviendas, para que así se entiendan incorporadas al contrato que suscribirán las partes.

Los impulsores estiman que el principio de la buena fe inspira todo el iter contractual, por lo que aquello que se manifieste en la etapa de preventa, por cualquiera de los contratantes, debe ser entendido como una obligación, de modo que su incumplimiento otorgue a la parte diligente una serie de mecanismos establecidos en el ordenamiento jurídico.

Concluyen destacando que la adquisición de la vivienda propia es una de las inversiones más importantes para las familias, por lo que la claridad, transparencia y eficiencia de las empresas inmobiliarias es fundamental en este tipo de transacciones y requiere explicitarse en la ley.

- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL Y EN PARTICULAR

El proyecto consta de un **artículo único**, que modifica el artículo 18 del decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1975 -publicado en 1976-, Ley General de Urbanismo y Construcciones, proponiéndose, en lo sustantivo, que la información entregada al comprador de un inmueble se entienda incorporada al contrato de compraventa y exprese claramente la superficie total y útil de aquél, de sus terrazas, bodegas y estacionamientos.

En primer término, la Comisión tuvo en cuenta que, desde la presentación de la Moción, el aludido artículo 18 ha sido objeto de enmiendas, por lo cual el inciso quinto al que ella se refería originalmente en la actualidad es el inciso séptimo. Asimismo, en dicho lapso, la norma fue modificada a fin de detallar las responsabilidades de los profesionales que

participan en el proceso constructivo, materia que, en todo caso, no es abordada por la Moción.

Atendido lo anterior, y en el evento de que el proyecto sea acogido -cuestión que, como se consigna oportunamente, ocurrió-, habrán de realizarse las enmiendas formales y de redacción adecuadas.

Al iniciarse el estudio de esta iniciativa legal, **la señora Jeannette Tapia, asesora de la Ministra de Vivienda y Urbanismo**, manifestó que el proyecto de ley se habría originado por las diferencias que surgieron entre compradores y vendedores de departamentos, principalmente, respecto a la superficie útil de las unidades transadas.

Señaló que el Ejecutivo concuerda con la iniciativa, puesto que pretende que lo ofertado y publicitado sea incorporado en el contrato de compraventa y que, asimismo, se especifique el metraje total y útil de los inmuebles.

El Honorable Senador señor Ossandón sostuvo que le parece lógico y evidente que en las escrituras de compraventa de los bienes raíces se indique la superficie de los mismos; sin embargo, acotó que podría ser pertinente que esta materia se regule, más bien, en la ley N° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, y no en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

La señora Jeannette Tapia precisó que es razonable lo considerado por Su Señoría, pero hizo presente que el artículo 18 en cuestión trata sobre la responsabilidad del propietario primer vendedor de una construcción y, en ese sentido, ya se contempla la idea de que las condiciones ofrecidas en la publicidad se entenderán incorporadas al contrato de compraventa, razón que justificaría que la enmienda que se discute recaiga en la LGUC.

La señora Verónica de la Paz, analista de la Biblioteca del Congreso Nacional, explicó que fueron revisados conceptos relacionados con el proyecto de ley, tales como información y publicidad, entendiendo que el primero alude a medios distintos de lo que contemplaría el segundo, concluyéndose que son complementarios.

En lo que atañe a la superficie de los bienes raíces, indicó que aquella habitualmente se consigna en la planimetría e información técnica del proyecto inmobiliario que quedan archivadas en la dirección de obras municipales que corresponda, sin garantía de accesibilidad.

A su vez, comentó que la redacción propuesta hace alusión a las ventas de conjuntos habitacionales en copropiedad inmobiliaria, más que de bienes raíces que no califiquen en tal categoría.

En cuanto a la legislación comparada, expresó que en la ley de protección al consumidor española se detalla la información mínima obligatoria a entregar a las personas.

Enseguida, hizo saber que en Chile todo lo que tiene que ver con responsabilidades inmobiliarias está establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no así en la ley que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores.

El Honorable Senador señor Tuma consultó si será posible, con la redacción actual del proyecto de ley, exigir la especificación de la superficie total y útil de los bienes raíces, aun de aquellos que no formen parte de un condominio.

La señora Verónica de la Paz contestó afirmativamente, si bien, al disponer la Ley de Copropiedad Inmobiliaria que las bodegas y estacionamientos constituyen unidades enajenables, es fundamental estar en conocimiento de su superficie; en cambio, se preguntó qué es lo que justifica saber las dimensiones del estacionamiento y no, por ejemplo, de la cocina en una vivienda independiente.

El Honorable Senador señor Tuma inquirió sobre cómo el comprador puede verificar si lo que le ofrece el vendedor es consecuente con la superficie del inmueble en cuestión.

La señora Jeannette Tapia explicó que la gran discusión se produce entre la superficie total y la útil; en la segunda, no se considera el grosor de las murallas y, en la primera, sí. De este modo, si a una persona se le ofrece, por ejemplo, un departamento de 140 metros cuadrados y, luego, se miden los espacios al interior del mismo, el resultado será menor.

Por lo expuesto, estimó que lo que pretende la Moción es evitar que se produzca tal confusión y no que alguien certifique que la información sea la correcta.

El señor Jorge Alcaíno, Jefe de Planificación y Normas de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, clarificó que, normalmente, en los casos de copropiedad inmobiliaria se utiliza el concepto de superficie útil para referirse al interior de la propiedad.

El Honorable Senador señor Tuma señaló que el hecho de exigir que el vendedor deba informar, por separado, tanto la superficie total como la útil contribuirá a que el comprador tenga certeza respecto de lo que va a adquirir.

Sin perjuicio de lo anterior, consideró que el texto propuesto sería más atingente a la copropiedad inmobiliaria y estimó que si no se hace la diferencia se impondrá una obligación que no parece tener el mismo sentido para las viviendas aisladas.

El señor Jorge Alcaíno apuntó que la redacción puede ser aplicada tanto para propiedades que formen parte de un condominio como para las individuales, aun cuando no se advierta como necesario en el último caso -por los estacionamientos y bodegas-; pero, igualmente, no sería complejo abarcar toda la información.

Asimismo, sostuvo que la diferenciación que plantea el Senador señor Tuma puede ser reglamentada en la Ordenanza General, al igual que la forma de cálculo de una y otra superficie.

Por otra parte, **la señora Jeannette Tapia** estuvo conteste en que sería más adecuado que, en lo pertinente, el proyecto se refiera al comprador y no al cliente, en atención a que el artículo 18 contiene las obligaciones del propietario primer vendedor, como contraparte del acto jurídico, **con lo que concordaron los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Moreira, Ossandón y Tuma.**

- Puesto en votación el proyecto, en general y en particular, fue aprobado, con enmiendas formales y de redacción, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Moreira, Ossandón y Tuma.

El Honorable Senador señor Montes, al fundamentar su voto positivo, sostuvo que, en todo caso, a su juicio, ésta sería una materia que podría considerarse, eventualmente, como propia del ámbito reglamentario, **con lo que coincidió el Honorable Senador señor Ossandón.**

o o o

Luego, y en cuanto a una temática no abordada por el proyecto, pero relacionada con el precepto en examen, **el Honorable Senador señor Montes** preguntó cuál es la evaluación del Ministerio respecto a los revisores independientes, a partir de los últimos cambios

normativos, y de la responsabilidad de los arquitectos en todo lo atinente a la obra menor -ampliaciones, arreglos, etc.-.

Estimó que lo apropiado sería que los arquitectos carguen con la responsabilidad de las obras que patrocinan y que, con posterioridad, las direcciones de obras municipales realicen una revisión al azar, sancionando a los profesionales que no cumplieron adecuadamente con su cometido; lo mismo, en lo relativo a los revisores independientes de proyectos de mayor envergadura.

La señora Jeannette Tapia reconoció que el Ministerio se encuentra en proceso de elaboración de la regulación sobre revisores independientes, lo que se hallaría ad portas de ser sometido a consulta pública.

El señor Jorge Alcaíno indicó que es una situación complicada y que actualmente se están reglamentando tres cuerpos legales que tienen que ver con la calidad de la construcción, determinando las mejoras a implementar en la Ordenanza General.

Anotó que las distintas leyes han sido bastante claras en separar las labores de los directores de obras municipales versus las de los revisores independientes, en el sentido de que los primeros verifican el cumplimiento solo de las normas urbanísticas, a diferencia de los segundos que se encargan de examinar todo el proyecto.

En el análisis se han detectado falencias normativas y situaciones en que los revisores independientes no son todo lo especialistas que se quisiera, lo que queda de manifiesto en la calidad de su trabajo. En base a lo anterior, se está determinando el contenido mínimo de los informes, ya que algunos profesionales presentan un análisis descriptivo de las obras sin explicitar si, a su juicio, cumplen o no con la legislación.

Opinó que hay ciertas normas de seguridad que quedan entregadas por completo a la estimación del revisor, lo cual podría comprometer la responsabilidad estatal.

Además, anotó que el sistema presenta debilidades a la hora de sancionar a los profesionales, entonces son muy pocos los casos en que los revisores independientes han sido suspendidos o expulsados del registro pertinente.

El Honorable Senador señor Montes recordó que los revisores independientes se originaron por el crecimiento de la construcción, lo que hacía imposible que las direcciones de obras municipales cubrieran todos los proyectos. El concepto fue que el Estado no renuncia a su responsabilidad, pero fiscaliza al azar, no cubriendo todo el

universo de casos; es decir, la responsabilidad debe ser del revisor independiente.

Asimismo, observó que en gran medida la carga de trabajo de las direcciones de obras municipales se debe a la enorme cantidad de proyectos menores que deben ser autorizados y, luego, recepcionados. Entonces, lo adecuado sería que la responsabilidad recayera en el profesional a cargo y que tales direcciones revisen casos aleatoriamente, sancionando con fuerza a los que resulten ser negligentes.

La señora Jeannette Tapia advirtió que lo planteado por el Senador señor Montes no ha sido establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y, por el contrario, su artículo 116 señala que la construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la dirección de obras municipales, con las excepciones que señale la Ordenanza General, y, luego de ejecutadas, deben ser revisadas para obtener la recepción.

Reconoció que es necesario examinar todo lo relativo a las direcciones de obras municipales y comentó que la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados discutió el asunto en cuanto al rol que desempeñan, estatus, facultades de las Seremi, etc.; además, comentó que un grupo de vecinos dio a conocer situaciones de permisos de construcción de edificios autorizados en circunstancias en que no correspondía -a lo menos en nueve casos-, y que analizados los antecedentes se determinó que el informe del revisor independiente no fue el adecuado, así como tampoco el examen del director de obras.

El Honorable Senador señor Ossandón concordó con el Senador señor Montes y estimó que se requiere enmendar la normativa, sancionando fuertemente a los profesionales responsables.

Por otra parte, añadió que, a mayor abundamiento, un porcentaje no menor de la recaudación municipal por concepto del permiso de construcción se destina a remunerar a los revisores independientes.

El Honorable Senador señor Montes manifestó que si la institucionalidad contempla a los revisores independientes, estos deben ser del más alto rango y calidad, requiriéndose un registro de inhabilidad estricto y sanciones muy drásticas a quienes incumplan la normativa.

- - -

MODIFICACIONES

En conformidad con los acuerdos adoptados, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo propone a la Sala la aprobación del proyecto de ley despachado por la Cámara de Diputados, con la siguiente modificación:

Artículo único

Reemplazarlo por el que se transcribe enseguida:

“Artículo único.- Modifícase el inciso séptimo del artículo 18 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la siguiente forma:

a) Intercálase, a continuación de la frase “Las condiciones ofrecidas en la publicidad”, el texto que se señala enseguida: “y la información que se entregue al comprador”.

b) Agrégase, luego de la expresión “se entenderán incorporadas al contrato de compraventa.”, la siguiente oración: “Tal información deberá expresar claramente la superficie total y útil de la o las unidades que se están ofertando, la de sus terrazas, bodegas y estacionamientos.”.”.

(Unanimidad 4x0).

- - -

TEXTO DEL PROYECTO

En virtud de la modificación anterior, el proyecto de ley queda como sigue:

PROYECTO DE LEY:

“Artículo único.- Modifícase el inciso séptimo del artículo 18 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la siguiente forma:

a) Intercálase, a continuación de la frase “Las condiciones ofrecidas en la publicidad”, el texto que se señala enseguida: “y la información que se entregue al comprador”.

b) Agrégase, luego de la expresión “se entenderán incorporadas al contrato de compraventa.”, la siguiente oración: “Tal información deberá expresar claramente la superficie total y útil de la o las unidades que se están ofertando, la de sus terrazas, bodegas y estacionamientos.”.

Acordado en sesión celebrada el día 24 de enero de 2017, con asistencia de los Honorables Senadores señores Eugenio Tuma Zedán (Presidente), Carlos Montes Cisternas, Iván Moreira Barros y Manuel José Ossandón Irarrázabal.

Sala de la Comisión, a 26 de enero de 2017.

Jorge Jenschke Smith
Secretario de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de que en la publicidad de venta de bienes raíces se especifique el metraje correspondiente a terrazas, bodegas y estacionamientos. (BOLETÍN N° 6.056-14).

- I. **OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:** que la información entregada al comprador de un inmueble se entienda incorporada al contrato de compraventa y exprese claramente la superficie de aquél, de sus terrazas, bodegas y estacionamientos.
- II. **ACUERDOS:** aprobado en general y en particular (4x0).
- III. **ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** consta de un artículo único, compuesto por dos letras.
- IV. **NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** no hay.
- V. **URGENCIA:** no tiene.
- VI. **ORIGEN E INICIATIVA:** Cámara de Diputados. Moción de los Honorables Diputados señoras Claudia Nogueira y Marisol Turres y señores José Antonio Kast, Ignacio Urrutia y Felipe Ward, y ex Diputados señoras María Angélica Cristi y Marta Isasi y señores Sergio Correa, Juan Lobos y Darío Paya.
- VII. **TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** segundo.
- VIII. **APROBACIÓN POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS:** 76 votos a favor y una abstención.
- IX. **INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** 27 de octubre de 2009.
- X. **TRÁMITE REGLAMENTARIO:** primer informe, en general y en particular.
- XI. **LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:** 1) decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1975 -publicado en 1976-, Ley General de Urbanismo y Construcciones; 2) decreto supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1992, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; 3) ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, y 4) decreto supremo N° 46, del Ministerio de

Vivienda y Urbanismo, de 1998, que aprueba el reglamento de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria.

Valparaíso, 26 de enero
de 2017.

Smith

Jorge Jenschke
Secretario de la Comisión
