

Modifica la ley General de Urbanismo y Construcción, con el objeto de que en la de venta de bienes raíces, se especifique el metraje correspondiente a terrazas, bodegas y estacionamientos
Boletín N° 6056-14

1° Que, de acuerdo a las estadísticas de la Cámara Chilena de la construcción, en Chile en el mes de mayo del presente año se encontraban en venta entre departamentos y casas más de 74 mil viviendas de las cuales se vendieron efectivamente más de 3.500. Que, el crecimiento tanto en la construcción como en la compra de viviendas ha sido exponencial en los últimos años, ofertándose por las grandes empresas inmobiliarias una cantidad de viviendas dirigidas al más variado público.

2° Junto con lo anterior, y con el objeto de captar la mayor cantidad de posibles compradores, las campañas publicitarias de las empresas inmobiliarias no han escatimado esfuerzos en ofrecer a los compradores gran cantidad de alternativas, como asimismo especificaciones resaltando las características y niveles de vida que alcanzarían los diferentes compradores al adquirir las viviendas que para muchos de ellos constituye su primera casa o departamento.

3° Sin embargo, y con el objeto de que la publicidad no sea un medio de engaño sino que por el contrario, un procedimiento por el cual se permita al comprador conocer detalles relativos a la construcción y servicios del inmuebles, es que el presente proyecto de ley pretende amparar a los compradores que se encuentran en un posición más vulnerables ya que muchas veces los contratos de adhesión es imposible discutir sus cláusulas. Por tanto, su objetivo final es contribuir con ello a la transparencia en un bien tan preciado para cualquier persona que desee invertir en bienes de primera necesidad

4° Que, el objetivo de la presente moción es, junto con transparentar la etapa precontractual de los contratantes en la compra de un bien inmueble urbano, es darle un carácter de esencial a las promociones y/o especificaciones que digan relación con aspectos relativos al diseño, metraje y por cierto, construcción de las viviendas, con el objeto de que éstas se entiendan incorporadas al contrato que suscribirán las partes contratantes.

5° Que, es indispensable considerar que la buena fe en los contratos inspira todo el ítem contractual, por cuanto lo que se manifieste por cualquiera de las partes contratantes en la etapa de pre venta debe ser entendido como una obligación, por aplicación del principio antes mencionado. De tal manera que su incumplimiento generaría las consecuencias esperadas en contratos bilaterales, dando derecho al contratante diligente a hacer uso de los mecanismos que la ley les concede.

6° Que, la adquisición de la vivienda propia, es una de las inversiones más importante de las familias y por lo que la claridad, transparencia y eficiencia de las empresas inmobiliarias es fundamental a la hora de negociar con el futuro comprador es que se hace necesario explicitar ciertos vacíos de la ley.

PROYECTO DE LEY

Artículo Único: Modificase el inciso 5° del artículo 18 del DFL 458 Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la siguiente forma:

Inciso 5° del artículo 18: ...Las condiciones ofrecidas en la publicidad se entenderán incorporadas al contrato de compraventa y **en ella se deberá expresar claramente la superficie total de lo que se está comprando, individualizando metraje de terrazas, bodegas y estacionamientos**".