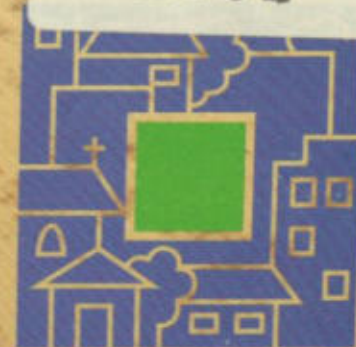


2632

MANUAL DEL COMPRADOR DE VIVIENDA

2632



MINISTERIO
DE VIVIENDA
Y URBANISMO

*mejorando nuestra
calidad de vida*

1998

MANUAL DEL COMPRADOR DE VIVIENDA



MINISTERIO
DE VIVIENDA
Y URBANISMO

*mejorando nuestra
calidad de vida*

ESTE MANUAL FUE ELABORADO CON EL APOORTE DE LA COMISION DE TECNOLOGIA Y CALIDAD DE LA VIVIENDA

1998

INDICE



Página

INTRODUCCION	3
- Recomendaciones previas	4
- Qué debe tener su vivienda	5
- Precio y financiamiento	6

I OBSERVE

LA VIVIENDA -20 puntos a tener en cuenta-

1. Seguridad	7
2. Habitabilidad	8
3. Durabilidad	10
4. Belleza	12

EL BARRIO -10 puntos a tener en cuenta-

1. Seguridad	12
2. Habitabilidad	12
3. Durabilidad	13
4. Belleza	14

-Derechos del consumidor en materia de compras de vivienda-

II EVALUE

- Identificación de las viviendas visitadas	21
- Evaluación ponderada de la calidad	22
- Diccionario de términos técnicos	24

INTRODUCCION



Usted y su familia han decidido adquirir una vivienda. Esta es una decisión trascendente en su vida.

La vivienda es el bien más importante para la familia y generalmente el mayor valor económico que ésta llega a tener. Estas características hacen que el momento de su compra tenga especial importancia, por lo cual es imprescindible darse todo el tiempo que sea necesario para tomar una decisión adecuada..

Este manual tiene por objeto ayudarlo en su elección, informándole sobre los aspectos más importantes que usted debe considerar. También le propone una pauta de evaluación que le permitirá comparar y calificar ordenadamente las viviendas que visite.

Este manual no es un recetario de trucos técnicos para descubrir la "parte oculta" de la calidad de la vivienda, sino un "ayuda-memoria" para que observe y evalúe mejor.

Al comparar viviendas, seguramente dos familias tendrán opiniones distintas, **lo importante es que, considerando todo lo que el manual le señala, usted elija la vivienda que mejor cumpla con sus expectativas y necesidades.**

Para facilitar su uso, el manual se ha dividido en dos partes:

1 OBSERVE, en donde encontrará indicaciones de los aspectos más importantes que debe considerar para su elección.

2 EVALUE, aquí usted podrá poner nota a cada uno de los

requisitos de calidad que aparecen descritos en la parte **Observe**.

Además, podrá ponderar cada uno de los aspectos, lo que le ayudará a poner una nota final para cada vivienda y así tener una mejor evaluación.

Si bien las dos partes son importantes y se le sugiere que haga ambas, realizar la segunda no es imprescindible y dependerá de la importancia que usted le dé.

Para hacer una buena elección, le proponemos que tome en cuenta todo lo que aparece en este manual.





Lea este manual incorporando a la mayor cantidad de personas de su familia y no dude en preguntar sobre cualquier cosa que no comprenda.

Comprar "en verde" siempre es un riesgo. Es más seguro tener en vista las características de la casa que usted va a comprar. Si no encuentra otra alternativa que comprar "en verde", asegúrese más aún de disponer de la documentación técnica que después deberá exigir.

Pida al vendedor la "Cartilla de Oferta de Vivienda". Esta Cartilla, elaborada en convenio con el MINVU, la Cámara Chilena de la Construcción, ACOP, COPROCH y el SERNAC, es una pauta de la información que es necesario que el vendedor proporcione para que la compra sea un acto plenamente informado y transparente.

Las características detalladas de la vivienda y la urbanización (loteo), se encuentran en los documentos - planos y especificaciones técnicas- que forman parte del expediente que posee el vendedor y que también debe encontrarse en la municipalidad correspondiente.

Todas las características descritas en esos documentos pasan a ser definitivas y oficiales cuando se obtiene la Recepción Final Municipal. Este documento, otorgado por la Dirección de Obras Municipales, certifica que la construcción cumple con lo que se señala en el proyecto de la vivienda y loteo presentado a la municipalidad (planos y especificaciones técnicas)

Asimismo sólo este documento autoriza la ocupación de la edificación. Consulte al respecto.

Pregunte sobre las leyes y reglamentos a los cuales está acogida la propiedad (D.F.L. N° 2, Ley de Venta por Pisos, etc.)

Asegúrese de saber los gastos y obligaciones que tendrá al comprar la vivienda, sobre todo lo del pago de gastos comunes (en caso de condominio o departamento) y de contribuciones.

Consulte sobre la existencia de alguna certificación de calidad y/o garantía por buena construcción. Ello puede abarcar el total de la vivienda o de alguna parte de ella (por ejemplo: se garantiza que el techo no se filtra, garantía de calefón, etc.)

De existir averigüe en qué condiciones se puede hacer efectiva y los plazos de su vigencia.

Consulte sobre la inscripción del dominio del inmueble a favor del vendedor en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces. El que vende debe ser propietario de la vivienda según la inscripción.

Visite un buen número de viviendas antes de decidirse, recórralas tranquilamente por dentro y por fuera, y si es necesario vuelva a mirarlas.

En cada caso también conozca el barrio, ubicando las zonas de comercio, por donde pasa la locomoción, las escuelas, etc. Consulte sobre esto a los vecinos, que son buena fuente de información al respecto.

Visite viviendas de mayor y menor valor del que está dispuesto a pagar. Esto le permitirá tener idea sobre el tipo de vivienda que puede comprar.



Lo que usted busca en una vivienda, al igual que en cualquier otro producto o servicio, es que ésta sea de calidad.

Es decir, la vivienda debe satisfacer necesidades claras y concretas para que usted y su familia usen y disfruten plenamente y por mucho tiempo.

Estos requisitos los podemos resumir en cuatro:

Necesitamos sentir que en la vivienda estaremos protegidos en caso de sismos, vientos excesivos, desbordes de ríos y canales, tormentas, etc. Asimismo, que podemos ocuparla sin peligro ni riesgos de accidentes.

Necesitamos vivir en espacios adecuadamente habitables, es decir, que sean cómodos, suficientes y confortables.

Para ello la vivienda debe cumplir con dos cosas:

- Darnos un medio ambiente adecuado -con control de la temperatura, la humedad, la calidad del aire y la luz.

- Tener espacios de tamaño suficiente y ordenados de manera funcional, de acuerdo a los hábitos y necesidades de la familia.

Este es uno de los requisitos que más diferencia entre vivir a la interperie y habitar en una vivienda.

Necesitamos que la vivienda, con una mínima y adecuada mantención, nos dure muchos años sin sufrir deterioros - "durable, fácil de limpiar y económica de mantener"

La durabilidad depende de la calidad de los materiales (tipos y espesores) y de cómo han sido empleados (tecnología y mano de obra). Posteriormente también depende del cuidado y mantención que se le haga.

Esto es importante por todo el esfuerzo económico a largo plazo que significa comprar una vivienda y porque muchas veces mantenerla en buen estado y tener que hacerle continuas reparaciones requiere de dinero y trabajo que no se considera inicialmente.

Además de necesitar que la vivienda cumpla con los requisitos antes descritos, también es importante que nos guste, nos parezca bonita, atractiva y estéticamente agradable.

Este criterio es subjetivo, cada persona podrá tener una opinión distinta y es el punto menos relevante, pero si además de segura, cómoda y durable es bonita, mucho mejor.

PRECIO Y FINANCIAMIENTO



- 1** Estudie detenidamente sus posibilidades económicas, sacando cuentas de lo que puede pagar por una vivienda, lo que pueda cancelar al contado, la factibilidad de solicitar un crédito, etc., evitando tener que pagar un dividendo más allá de su capacidad. Lo aconsejable es que el dividendo no sea mayor a un 25% (un cuarto) de su sueldo, y no olvide que es una deuda que deberá cancelar en varios años. Analícelo con calma porque este es el punto de partida para elegir su vivienda.
- 2** Consulte sobre los diversos tipos de financiamiento que se le ofrezcan. Sepa el dividendo que pagaría en cada oferta y los correspondientes plazos.
- 3** Conozca exactamente qué incluye el precio ofertado.
 - Las viviendas piloto amobladas incluyen equipamiento que normalmente no está incluido en el precio, tales como, muebles de cocina, clósets, teléfono, jardines, tipos de terminaciones, revestimientos especiales de pisos y de muros, lámparas, etc.
 - En el caso de inmuebles acogidos a la Ley de Venta por Pisos (condominios y departamentos) sepa bien qué espacios se le están ofreciendo, en especial recintos de uso exclusivo tales como patios, bodegas y estacionamientos.
- 4** Adicionalmente al valor de la vivienda existen diversos gastos que son importantes y necesarios de conocer y sobre todo saber quién los paga:
 - Gastos notariales y de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.
 - Valor de la comisión del corredor de propiedades.
 - Gastos bancarios por estudios legales, de tasación u otros.
 - Gastos operacionales en el caso de cooperativas.
 - Gastos por diferencia de valor de colocación de letras de crédito.En el caso de solicitar un crédito hipotecario, es frecuente que se produzcan diferencias entre el valor de las letras de crédito y el monto de ventas de las mismas en el mercado de capitales. Eventualmente, parte de esa diferencia es pagada por el comprador.
- 5** Si le piden un anticipo o reserva, aclare, en el caso de que usted desista de la compra, si se lo devolverán. En el caso de realizarse la compra, consulte cómo se incorpora ese dinero al pago de la vivienda.
- 6** Por último, no se comprometa económicamente hasta estar seguro de su elección.

I. OBSERVE



LA VIVIENDA -20 puntos a tener en cuenta-

SEGURIDAD

1 ESTRUCTURA DE LA VIVIENDA EN BUEN ESTADO.

De acuerdo a las exigencias técnicas vigentes, se presume que todas las edificaciones que se construyen pueden soportar sismos sin derrumbarse, aceptándose que sufran pequeños daños que no afecten su estructura.

Si usted no es un especialista, es muy difícil que usted pueda evaluar si una vivienda está bien o mal calculada y/o construida para soportar un terremoto o vientos excesivos y sólo podrá notar problemas en los casos más evidentes.

Mire las cadenas, pilares, vigas y muros, sobrecimientos y todo aquel otro elemento de la vivienda que sea "estructural" (consulte si tiene dudas) y observe que no tenga fierros a la vista o "nidos" -en el caso de lo hormigones -grietas o ladrillos sueltos -en el caso de las albañilerías -y hoyos, perforaciones, torcimientos o nudos de gran tamaño -en las maderas -, es decir, toda aquella imperfección o defecto que pudiera alterar la capacidad de resistir esfuerzos. Tenga presente que no siempre una fisura en un muro es un defecto estructural, consulte especialmente en este caso.

2 VIVIENDA EN TERRENO SEGURO

Observe que la vivienda esté colocada en un terreno firme,

libre de posibles derrumbes, que no tenga cerca terraplenes de tierra suelta y no existan pozos en las proximidades.

3 EVACUACION DE AGUAS LLUVIAS

Observe que el terreno tenga pendiente hacia la calle y que la vivienda esté a lo menos 20 centímetros más alto que la solera del la calle o pasaje.

Si no es así, vea que tenga drenajes (pozos absorbentes) o desagües, especialmente en los puntos más bajos del terreno.

En el caso de edificio de departamentos, observe que exista un sistema para evacuar o absorber las aguas lluvias que llegan al terreno por las bajadas de los canales del techo.

4 PREVENCION DE ACCIDENTES

Observe que existan protecciones, barandas, etc., en lugares que puedan resultar peligrosos, especialmente para niños y ancianos (por ejemplo: en las escaleras, en los balcones). También observe que si existen desniveles riesgosos dentro de la vivienda, también existan medidas de seguridad al respecto (terrazas y gradas destacadas e iluminadas).



5 ESPACIOS INÚTILES Y ADECUADOS

Recorra la vivienda imaginándose cómo la ocupará usted y su familia, cómo colocará sus muebles (mida si caben), etc. Observe que todos los espacios, tanto de la vivienda como el patio de los recintos comunes, puedan ser usados adecuadamente y que no queden espacios inútiles, oscuros, estrechos o fríos.

En el caso de departamento, averigüe si incluye estacionamiento o bodega.

6 ASOLEAMIENTO

Ubique cuál es la vivienda que se le ofrece y observe cuál es el recorrido del sol (calor - luz), imaginando a qué piezas le llegará el sol en la mañana (oriente/cordillera), a mediodía (norte) y por la tarde (poniente/mar) como también aquellos recintos que no recibirán sol (sur) que serán más fríos y oscuros.

En este sentido, la mejor orientación es la norte, seguida de la este (oriente/cordillera), oeste (poniente/mar) y por último la sur.

7 AISLACION TÉRMICA Y ACÚSTICA

Consulte sobre el tipo de aislación térmica y aislación acústica que tenga la vivienda.

En el caso de la aislación térmica, es importante el mayor espesor, no debiendo ser inferior a 5 centímetros (5 cm.) Esto es especialmente importante en el caso de los techos y de las mansardas (las que habitualmente no cuentan con aislación térmica).

Observe, si es posible, que el material aislante esté bien ajustado al resto de los materiales de la vivienda.

Consulte sobre los sistemas o materiales utilizados para aislarse de

los sonidos excesivos o molestos. Esto es importante dentro de la misma vivienda (que no se escuche lo que se habla en la pieza de al lado o los desagües), pero más importante aún es respecto de las viviendas vecinas (no escuchar los ruidos de los vecinos y que no lo escuchen a usted: pisadas, golpes, desagües de alcantarillado, etc.)

8 VENTANAS DE TAMAÑO ADECUADO

Las ventanas permiten ventilar, que entre la luz y sol y a veces, buena vista. Sin embargo, cuando son muy grandes pueden ser fuentes de mucho frío en invierno, como de calor excesivo en verano.

Por lo tanto, es conveniente que las ventanas sean "normales", incluso pequeñas al sur, a no ser que tengan muy buen paisaje que compense los problemas que producen los grandes ventanales (no olvide que requieren de cortinas y tal vez de protecciones).

Una relación "normal" es que la superficie de las ventanas varíe entre un 15% mínimo y un 25% máximo de la superficie del piso de la pieza que iluminan (pieza de altura y profundidad normal), dependiendo de las necesidades de iluminación y de la orientación de la ventana.

9 VENTILACION

Fíjese que pueda ventilar todas las piezas, en especial que la cocina y el (los) baño(s) tengan ventilación suficiente y permanente, de modo que usted pueda utilizarlos (bañarse o cocinar) y ventilarlos a la vez, sin el riesgo de crear molestas corrientes de aire.

La principal causante de la humedad es la falta de ventilación. La humedad es perjudicial para la salud y deteriora prematuramente la construcción.

10 AJUSTE DE PUERTAS Y VENTANAS

Observe que todas las puertas y ventanas cierren de manera suave, segura y hermética. Vea que no existan espacios (rendijas) por donde entre el aire o polvo entre las hojas de puertas y ventanas, y las murallas o el piso.

11 AMPLIACIONES POSIBLES

Si usted piensa hacer una ampliación, considere los siguientes aspectos:

- Existen diversas disposiciones legales que permiten o restringen la realización de ampliaciones, aunque tengan terreno disponible. Para mayor detalle consulte en la Dirección de Obras Municipales respectiva.
- Se agrega a las disposiciones legales, la necesidad de conocer las dificultades o facilidades técnicas que tenga que ejecutar su proyecto de ampliación y los trabajos que deberá hacer para superar dichas dificultades (por ejemplo si su casa soporta o no un segundo piso, donde conectará el alcantarillado, si necesitará cambiar la potencia del medidor de luz, etc.)

12 INSTALACIONES ADICIONALES Y OBRAS ANEXAS

Consulte si existen instalaciones adicionales, tales como redes de gas para las estufas en diferentes piezas, de agua para la lavadora, llaves de jardín, etc.

Consulte también sobre la ejecución de obras, tales como, jardines, casetas para los balones de gas, terrazas, canales y bajadas de aguas lluvias, entrada de auto, muros medianeros, etc.

13 MODIFICACIONES PARA INSTALARSE COMODAMENTE

Tenga presente todos aquellos arreglos, modificaciones e instalaciones que debe hacer para poder ocupar cómodamente la vivienda, tales como enchufes adicionales, conexiones para la lavadora, cambiar tabiques, repintar, colocar protecciones, etc.

Consulte también sobre la disponibilidad de teléfono o TV Cable si usted lo requiere.

DURABILIDAD

14 VIDA UTIL DE LA ESTRUCTURA

Las estructuras de hormigón y/o las albañilerías no presentan grandes dificultades de durabilidad, salvo si hay humedad evidente. Si la estructura es de madera (normalmente la estructura del techo es de madera), verifique que no esté torcida (mire detenidamente el plano de los muros y/o la cubierta del techo). Las torceduras o desniveles pueden continuar torciéndose, incluso desajustándose la unión entre las partes.

Lo frecuente es que se utilice pino, madera que es un excelente material si se usa seca, y sin grandes nudos que afecten su resistencia. Asimismo se puede usar pino impregnado en aquellas zonas que están en contacto con la humedad.

En caso de tener estructura de metal, mire que esté protegida con pintura anticorrosiva y observe que no haya óxido, en especial en las soldaduras.

15 COLOCACION DE REVESTIMIENTOS EXTERIORES

Observe los estucos, las maderas, las planchas y todo aquel revestimiento exterior de la vivienda.

Fíjese que se vean bien colocados, bien clavados, parejos, sin fisuras o grietas y que cubran todas las superficies sin dejar espacios ni rendijas.

En el caso de viviendas con estructura de madera, consulte sobre la colocación de barreras a la humedad (filtro asfáltico colocado por la cara exterior, entre la estructura y el revestimiento) y barreras de vapor (plástico colocado por la cara interior, entre la estructura y el revestimiento).

Observe que las pinturas y barnices de los muros, aleros y techos por el exterior estén parejas y cubran todas las superficies.

16 CONFECCION DE LAS DIVISIONES INTERIORES

Observe que todas las divisiones interiores (sean estructurales o no) estén bien hechas, parejas, sin fisuras, bien clavadas y firmes. Mire que todos los guardapolvos, cornisas y junquillos, estén sin rajaduras, grietas o torceduras y firmes a los paramentos.

17 PINTURAS Y ENCUBRIMIENTOS INTERIORES

Observe las pinturas, papeles murales, cerámicos, linóleos, azulejos, alfombras, cubrepisos, maderas, barnices, en general, todos los recubrimientos que tienen los pisos, muros y cielos en el interior. Fíjese que se vean bien colocados, bien pegados, parejos, sin manchas, burbujas o globos y que cubran toda la superficie de forma homogénea. Los cerámicos o azulejos no deben sonar huecos al golpearlos.

18 INSTALACION SANITARIA

Observe y consulte el tipo y material de las cañerías, fitting y de griferías (llaves de agua potable) que tiene la vivienda.

Consulte sobre su vida útil, los problemas frecuentes y la manera de repararlos.

Compruebe que no existan filtraciones, ni desperfectos en los mecanismos.

Asimismo, consulte sobre el consumo del W.C. (hay unos más económicos que otros) y sobre la colocación de dispositivos en las llaves o la red de agua, tales como aireadores y reguladores de flujo, que además de dar comodidad, permiten economizar agua y gas licuado.

Asegúrese de que los artefactos sanitarios (W.C., lavamanos, tina,

lavaplatos, etc.) no presenten trizaduras ni saltaduras, que funcionen perfectamente (sin goteras ni filtraciones) y que estén firmemente sujetos a sus lugares.

19 COSTOS DE FUNCIONAMIENTO Y MANTENCION

- Calcule los gastos de agua potable, gas, electricidad, etc., en diferentes períodos del año (por ejemplo: lo que gastará en calefacción en invierno).
- En general, evalúe las tareas de mantención y limpieza de la vivienda, qué necesitará, cómo lo hará y cuánto le costará.
- Consulte cada cuanto tiempo deberá renovar pinturas y barnices y calcule cuánto le costará.
- Observe que los revestimientos no sean difíciles de reponer y que sea fácil limpiarlos.
- Calcule los costos de mantención de jardines que tenga la casa (gastos de agua, plantas, pasto, jardinero, etc.)

BELLEZA



20 ATRACTIVO DE LA CASA Y DEL PAISAJE

Recorra la vivienda observando que tanto el interior, las fachadas y los espacios exteriores le agraden. Mírela si le parece bonita, imaginándola con muebles, con sus arreglos y las plantas crecidas en el jardín. Ubique la vivienda que se le ofrece y vea cuál es el paisaje o vistas que se tiene desde las ventanas de los diversos recintos.

EL BARRIO -10 puntos a tener en cuenta-

SEGURIDAD



1 RESGUARDO A INUNDACIONES

Observe la posibilidad de que se inunde el sector, ya sea como producto de desbordes de algún canal, río, tranque, etc. y vea las defensas con que se cuenta en la eventualidad de que ello ocurra (pendientes favorables, desvíos de aguas, etc.)

2 SISTEMAS DE EVACUACION DE AGUAS LLUVIAS

Consulte sobre el escurrimiento de las aguas producto de las lluvias, observe para qué lado correrán y qué riesgos de inundación tiene el barrio por esta causa.

Observe si en las calles o pasajes se apoza agua (de lluvias en invierno y de riego en verano).

Prefiera aquellos barrios que cuentan con un sistema de alcantarillado de aguas lluvias o de adecuado sistema de desagües y pozos absorbentes.

3 ACCESOS LIBRES Y EXPEDITOS

Vea que el barrio tenga accesos vehiculares y peatonales expeditos y seguros, y con alternativas en caso de emergencias o de mucho tráfico.

4 ACTIVIDADES CONTAMINANTES

Pregunte y observe la proximidad de industrias o faenas contaminantes, así como la existencia de focos de emisión o salida de materias contaminadas (al aire o al agua).

Asimismo dentro de la misma ciudad hay sectores con mayor o menor contaminación ambiental, de sus aguas, de ruidos, etc. Consulte al respecto.

5 PROTECCION A CAIDAS DE PERSONAS

Si existen canales, ríos, acequias, acantilados, pendientes fuertes o cualquier accidente geográfico que sea peligroso, observe que tengan adecuadas protecciones o defensas que minimicen el riesgo, como también vea que tienen adecuada señalización.

HABITABILIDAD

6 EQUIPAMIENTO DEL SECTOR

Interiorícese del equipamiento con que cuenta en sus proximidades, observando las distancias a:

- Comercio y servicios (reparticiones públicas, bancos, etc.)
- Vías de acceso y locomoción.
- Educación (colegios, jardines infantiles).
- Salud (hospital, consultorio, etc.)
- Policía (comisaría, retén, cuartel)
- Deportes
- Cultura
- Areas verdes (plazas)
- Esparcimiento (juegos infantiles, etc.)

7 ILUMINACION PUBLICA

Observe que las vías de acceso y los lugares de equipamiento y uso común tengan buena iluminación, especialmente en caso de transitar a pie.

DURABILIDAD

8 FUTURO DEL BARRIO

Consulte sobre posibles proyectos de infraestructura que se realizarán, tales como avenidas, plazas, juegos infantiles, comercio, servicios, líneas del Metro, hospitales, etc.

Algunos proyectos futuros pueden ser muy beneficiosos, pero algunos pueden ser eventualmente molestos, tales como, industrias, aeropuertos, autopistas, tendidos de alta tensión, etc.

Consulte sobre posibles modificaciones, proyectos, renovaciones, que pudieran alterar seriamente las características actuales del barrio.

9 AREAS VERDES

Observe la existencia de árboles en las calles, de áreas verdes y consulte sobre el tipo de especies plantadas, en especial la mantención que requieren y quién la realiza.



10 PAISAJE Y ARMONIA DEL CONJUNTO

Observe las ventajas topográficas que tiene el barrio, las vistas panorámicas, etc.

Observe también que el conjunto le parezca armónico, que sus lugares de equipamiento, calles y pasajes sean bonitos, bien distribuidos y agradables de recorrer.

DERECHOS DEL CONSUMIDOR EN MATERIA DE COMPRA DE VIVIENDA



CODIGO CIVIL

1 De acuerdo a las normas de los artículos 1857 y siguientes del Código Civil, el vendedor de un bien raíz está obligado a responder de la calidad de lo vendido.

Normalmente se señala en los contratos que la propiedad se vende como cuerpo cierto, en el estado en que se encuentra, que es conocido por el comprador.

Sin embargo existen fallas que son ocultas y que sólo se revelan con el uso de la vivienda.

El vendedor debe responder de estas fallas aunque en el contrato se señale que el estado de la propiedad es conocido por el comprador. Lo dicho es plenamente aplicable en relación a las viviendas nuevas.

Difícilmente prosperará en las viviendas usadas, dependiendo de la gravedad de la falla y del conocimiento real que haya tenido de ella el vendedor.

Las fallas ocultas (vicios redhibitorios) dan derecho a pedir la resolución del contrato de compraventa o pedir la rebaja del precio. Para ejercer la acción redhibitoria, se requiere:

a) Que los vicios hayan existido al tiempo de la venta (se excluyen los

que sobrevienen con posterioridad a esa fecha);

b) Que sean de tal magnitud que la vivienda no sirva para su uso natural o sólo sirva imperfectamente, de manera que de conocerlos el comprador no habría comprado la casa o la habría comprado a precio menor; y

c) Que el vendedor no haya dado a conocer los vicios y el comprador haya podido ignorarlos, sin negligencia grave de su parte, o no haya podido conocerlos en razón de su profesión u oficio.

1.1 Podría establecerse en el contrato que el vendedor no responderá del saneamiento de los vicios ocultos.

Jamás debe firmarse un contrato de compraventa que tenga esta cláusula.

En todo caso, el Código indica que aunque exista tal cláusula, el vendedor debe sanear aquellos vicios de que tuvo conocimiento y no dio noticia al comprador.

1.2 Hay que tener presente que aparte de la acción para pedir la resolución del contrato, el vendedor deberá indemnizar los perjuicios causados si conocía los vicios y no los declaró o si eran de tal naturaleza que debía conocerlos por razón de su profesión u oficio.

1.3 Si la vivienda se destruye después de celebrado el contrato de venta siempre se mantiene el derecho a pedir la rebaja del precio por los vicios ocultos.

Y si la destrucción se produce precisamente por estos vicios ocultos, se mantiene el derecho a pedir la resolución del contrato, más la indemnización de los perjuicios.

1.4 La acción para pedir la resolución del contrato prescribe en un año, contado desde la entrega real de la vivienda.

La acción para pedir la rebaja del precio prescribe en 18 meses contados desde la entrega de la vivienda.

La acción para pedir indemnización de perjuicios prescribe en 5 años.

2. En los contratos de construcción existe la responsabilidad de los constructores y arquitectos que intervinieron en la construcción, si el edificio perece o amenaza ruina. También responderán de los perjuicios que se sigan por no haberse ejecutado la obra según lo convenido. En general, responden de los daños que se produzcan por vicio de la construcción, vicio del suelo o por vicio de los materiales (artículos 1.999, 2.000 y 2.003 regla 3ª del Código Civil).

También el comprador de una vivienda puede accionar contra el constructor o arquitecto, aunque no les haya encargado la construcción, por aplicación de la norma del inciso primero del artículo 2.329 del Código Civil.

LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

3. Por su parte el artículo 18º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (D.F.L. N° 458, de 1975), establece la responsabilidad de los fabricantes, proyectistas y constructores en cuanto a la calidad de los materiales, errores de diseño y vicios de construcción en las obras que se hubieren intervenido.

3.1 Esta norma está reiterada en el artículo 1.2.4. del D.S. N° 47, de 1992, MINVU, que contiene la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones .

El artículo 1.2.4. precisa, además, que las empresas constructoras o las empresas proyectistas son solidariamente responsables con el profesional competente que actúa por ellas, respecto de los vicios de la construcción, de los errores de diseño y los perjuicios que causaren a terceros.

3.2 Las acciones en contra de los fabricantes, arquitectos, ingenieros o constructores prescriben en cinco años contados desde la fecha de recepción definitiva de la obra realizada por la Dirección de Obras Municipales (artículo 19º del D.F.L. N°458, de 1975).

3.3 Hay que tener presente que corresponde a la Dirección de Obras Municipales inspeccionar toda construcción que se ejecute dentro del territorio de su jurisdicción (artículo 5.2.1 de la Ordenanza)

Los inspectores municipales pueden suspender la ejecución de cualquier parte de una obra, cuando advierten defectos graves que comprometen la seguridad y salubridad del edificio (artículo 5.2.4 de la Ordenanza).

Terminada una obra de edificación, debe efectuarse una inspección definitiva y si se cumplen todos los requisitos exigidos, se levanta un acta que firma el Director de Obras Municipales y el arquitecto o ingeniero según los casos (artículo 5.2.5 de la Ordenanza).

Cabe agregar que la calidad de los materiales está sujeta a las normas oficiales vigentes y a falta de ellas, a las reglas que la técnica y el arte de la construcción establezcan. No pueden emplearse materiales que no reúnan las calidades que exige la Ordenanza (artículos 5.5.1 a 5.5.3 de la Ordenanza.)

LEY DE PROTECCION AL CONSUMIDOR

4. Cuando se defrauda en la calidad de la vivienda, la situación puede ser sancionada con multa de hasta 50 UTM conforme al artículo 1º de la ley N° 18.223, sobre protección al consumidor, por el Juzgado de Policía Local correspondiente.

Para usar este procedimiento, el monto de los perjuicios directos que derivan de la mala calidad de la obra no puede exceder del equivalente a cincuenta (50) unidades tributarias mensuales. Sobre esta cantidad, debe perseguirse la responsabilidad de los constructores, profesionales y vendedores, por la vía civil.

El artículo 7º de la ley N° 18.223 permite sancionar al vendedor de una vivienda, que en la promoción de venta de ella falsea sus cualidades. De darse esta infracción, la ley no fija un monto máximo en cuanto a los perjuicios que pueden demandarse a través del Juzgado de Policía Local. En todo caso, establece el artículo 8º, que el delito o infracciones de que trata esta ley darán lugar a la correspondiente indemnización de perjuicios.

RECOMENDACIONES



1 Si se producen deterioros, desperfectos o fallas que sean producto de la mala ejecución de las obras o de la mala calidad o fallas de los materiales empleados, solicite al vendedor de la vivienda que solucione los desperfectos ocurridos.

2 Si las fallas no son reparadas por el vendedor (o la empresa constructora) o no le satisfacen las reparaciones realizadas, recurra primero al juez de Policía Local, denunciando la infracción que sanciona la ley N° 18.223 ya que el procedimiento es más rápido y es posible la conciliación.

No requiere contratar un abogado si la cuantía no excede de cuatro (4) unidades tributarias mensuales.

Debe tener presente que a través de este procedimiento sólo podrá lograr una indemnización de perjuicios y no dejar sin efecto la compra.

Además, los perjuicios directos están limitados a cincuenta (50) unidades tributarias mensuales. A esto podrán agregarse perjuicios indirectos y la indemnización del daño moral.

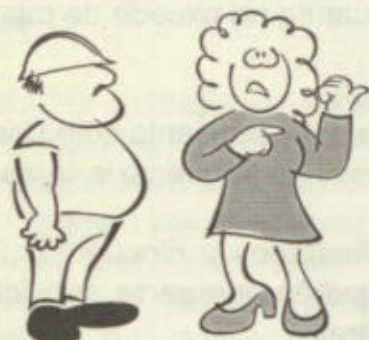
Existen algunos Juzgados de Policía Local que se declaran incompetentes en los casos de viviendas por considerar que los bienes raíces no están comprendidos en el artículo 1º de la ley N° 18.223. El recurso ante la Corte de Apelaciones demandará, en tales casos, mayor tiempo y gasto.

3 La vía más segura es la que da el Código Civil. Comprende todos los casos que pueden presentarse y permite dejar sin efecto la compra, más la indemnización de los perjuicios.

Tiene como inconveniente la demora del procedimiento y requiere comparecer representado por abogado.

- 4 Si el problema afecta a un grupo de casas, es conveniente que todos los afectados se unan para actuar en demanda o querrela.

- 5 En todos los casos, puede pedirse un informe a la Dirección de Obras Municipales respectiva, la que está facultada para informar al tribunal si se ha dejado de cumplir con las normas legales, reglamentarias y técnicas aplicables a la obra.



- 1 Solicite al vendedor que solucione los problemas.

- 2 Si no encuentra acogida y los deterioros son leves, acuda al Juzgado de Policía Local

- 3 Si los deterioros son graves, presente una demanda al Tribunal Civil correspondiente.

II. EVALUE



La compra de una vivienda se decide, como en la mayoría de los productos, comparando las alternativas que se nos ofrecen.

La pauta que encontrará a continuación le ayudará a calificar ordenadamente las viviendas que usted visite, en igualdad de condiciones y según su propio criterio.

Podrá ponderar los cuatro requisitos de calidad: **seguridad, habitabilidad, durabilidad y belleza**, para tener una evaluación equilibrada de cada vivienda y del barrio que la rodea.

Esta ponderación se hace porque cada uno de los requerimientos no tiene la misma importancia, por ejemplo: la belleza "no pesa" lo mismo que la durabilidad, etc. y por eso se sugiere una cifra por la cual hay que multiplicar la nota de cada requisito.

SEGURIDAD 15%

(Multiplique por quince la nota promedio)

HABITABILIDAD 40%

(Multiplique por cuarenta la nota promedio)

DURABILIDAD 35%

(Multiplique por treinta y cinco la nota promedio)

BELLEZA 10%

(Multiplique por diez la nota promedio)

NOTA:

Si usted no está de acuerdo o no le acomodan las cifras sugeridas en la ponderación, puede cambiarlas según su criterio.

Si usted cambia las cifras, es conveniente que éstas sumen 100 (cien), para poder hablar de "tanto por ciento" y es imprescindible que coloque siempre la misma ponderación para todas las casas evaluadas.

(Ejemplo: $15+40+35+10=100$)

COMO USAR LA FICHA DE EVALUACION



1. A medida que recorra la casa y el barrio coloque nota -en el recuadro que dice nota- de uno a siete, a cada uno de los aspectos en el casillero que corresponda a la casa que está evaluando (asegúrese que el número de la casa corresponda al número que tiene en la hoja de las casas visitadas).

Para recordar el aspecto que se está evaluando, vuelva al capítulo que corresponda y relea lo que allí se señala.

2. Si hay aspectos que no puede evaluar o no quiere hacerlo, déjelos en blanco. En todo caso, trate de llenarlos todos.

3. Multiplique la nota colocada en cada aspecto por la correspondiente ponderación y coloque el resultado en el casillero de la derecha, donde dice "nota f".

Para hacer esto, coloque la ponderación (en el casillero "pond") que se señala en "ponderación sugerida": Seguridad =15; Habitabilidad=40; Durabilidad =35; Belleza =10, si es que usted no tiene una ponderación especial.

4. Sume las notas de cada vivienda y barrio y obtendrá las sumas totales del puntaje. Coloque esa suma en el casillero correspondiente.

5. Después de haber realizado la evaluación y estas operaciones tanto para el cuadro de la VIVIENDA o como para el del BARRIO, copie la suma total del puntaje de cada casa en el cuadro RESUMEN, en el casillero que corresponda.

6. Multiplique la nota colocada por la cifra que aparece en el "pond" (6 para la casa y 4 para el barrio) y coloque el resultado en el cuadro de la derecha.

7. Sume finalmente las dos cifras y coloque su resultado en el cuadro inferior.

Esta cifra es el puntaje total y final de la casa.

Usted podrá comparar la nota final de cada vivienda y también podrá cotejar cada uno de los aspectos evaluados entre sí, de manera que si no le convence la nota final puede comparar cifras parciales.

Tal vez no se guíe estrictamente por el resultado, pero realizar la evaluación y comparar sus resultados, le será sin duda de gran ayuda.

IDENTIFICACION DE LAS VIVIENDAS VISITADAS



Nombre del conjunto habitacional _____
Tipo de casa _____
Dirección _____
Comuna _____
Precio _____

Nombre del conjunto habitacional _____
Tipo de casa _____
Dirección _____
Comuna _____
Precio _____

Nombre del conjunto habitacional _____
Tipo de casa _____
Dirección _____
Comuna _____
Precio _____

Nombre del conjunto habitacional _____
Tipo de casa _____
Dirección _____
Comuna _____
Precio _____

Nombre del conjunto habitacional _____
Tipo de casa _____
Dirección _____
Comuna _____
Precio _____

Nombre del conjunto habitacional _____
Tipo de casa _____
Dirección _____
Comuna _____
Precio _____

EVALUACION PONDERADA DE CALIDAD

VIVIENDA

	PONDERACION SUGERIDA
SEGURIDAD	15%
HABITABILIDAD	40%
DURABILIDAD	35%
BELLEZA	10%

SUMA TOTAL DEL PUNTAJE

CASA 1

NOTA	POND.	NOTA F.

CASA 2

NOTA	POND.	NOTA F.

BARRIO

	PONDERACION SUGERIDA
SEGURIDAD	15%
HABITABILIDAD	40%
DURABILIDAD	35%
BELLEZA	10%

SUMA TOTAL DEL PUNTAJE

CASA 1

NOTA	POND.	NOTA F.

CASA 2

NOTA	POND.	NOTA F.

RESUMEN

VIVIENDA

BARRIO

SUMA TOTAL DEL PUNTAJE

CASA 1

NOTA	POND.	NOTA F.

CASA 2

NOTA	POND.	NOTA F.

**CASA 3**

NOTA	POND.	NOTA F.

CASA 4

NOTA	POND.	NOTA F.

CASA 5

NOTA	POND.	NOTA F.

CASA 6

NOTA	POND.	NOTA F.

CASA 3

NOTA	POND.	NOTA F.

CASA 4

NOTA	POND.	NOTA F.

CASA 5

NOTA	POND.	NOTA F.

CASA 6

NOTA	POND.	NOTA F.

CASA 3

NOTA	POND.	NOTA F.

CASA 4

NOTA	POND.	NOTA F.

CASA 5

NOTA	POND.	NOTA F.

CASA 6

NOTA	POND.	NOTA F.



Parte de la vía (calle o avenida) destinada principalmente para la circulación de peatones (vereda), separada de la circulación de los vehículos.

Parte del tejado que sobresale de la casa.

Conjunto de barras de acero que componen el esqueleto del hormigón armado.

Elemento estructural horizontal que corona los muros.

Elemento estructural de la techumbre compuesto normalmente por varias piezas de metal o madera.

Techo interior de un recinto.

Adorno compuesto de molduras saledizas, que se colocan para rematar el encuentro del muro con el cielo.

Lo que cubre la vivienda, el techo.

Acción energética (fuerza o movimiento) que se aplica sobre la vivienda, los materiales o partes de la vivienda.

Elementos del edificio que lo sostienen y actúan en conjunto (como esqueleto), especialmente en caso de sismo, vientos y otros esfuerzos.

Pasta de cemento, agua, arena y eventualmente otros aditivos con que se cubren los muros y se hacen algunas terminaciones.

Defecto consistente en una hendedura longitudinal leve que eventualmente se observa en los paramentos.

Parte estructural de la edificación sobre la que se levantan los sobrecimientos y posteriormente se edifican los muros o se colocan los pilares.

Las fundaciones normalmente quedan bajo tierra y pueden ser continuas o en base a poyos (discontinuas).

Defecto consistente en una hendedura profunda o abertura en los paramentos.

Elemento que se coloca en el encuentro entre el piso y los muros.

Elemento longitudinal de pequeña sección que se utiliza para ocultar la unión entre las partes de la edificación.

Defecto de los hormigones que consiste en un espacio que no fue rellenado al colocarse el hormigón en el moldaje.

Cara o plano de una pared, muro o cielo.

Parte vertical de una construcción que está aislada o en la unión de muros y normalmente cumple un papel estructural.

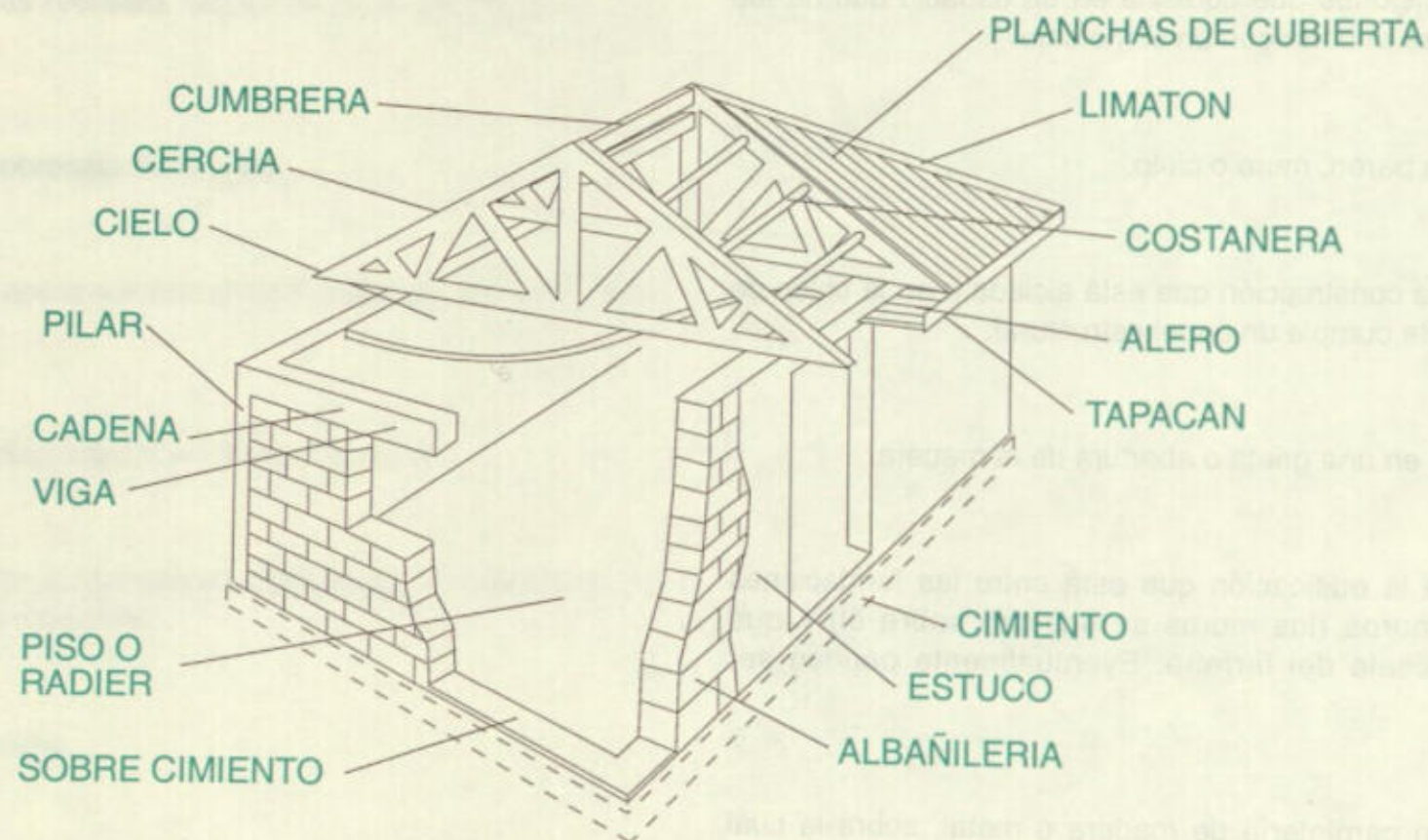
Defecto consistente en una grieta o abertura de la madera.

Parte horizontal de la edificación que está entre las fundaciones (cimientos) y los muros (los muros se edifican sobre él) y que normalmente sobresale del terreno. Eventualmente pueden ser estructurales.

Pieza horizontal, en carpintería de madera o metal, sobre la cual descansan o se ensamblan otras piezas.

Elemento horizontal de madera, hormigón armado o metal que se emplea en la estructura de un edificio.

ESQUEMA TECNICO DE UNA VIVIENDA

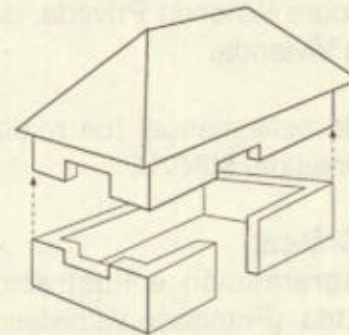
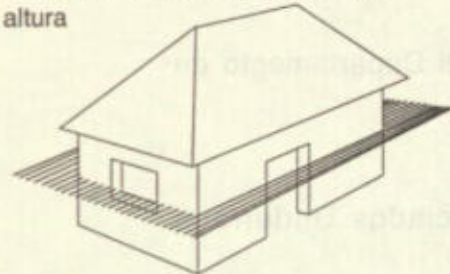


LA VIVIENDA

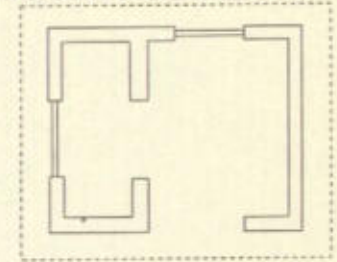


Planta, Corte y Elevaciones.

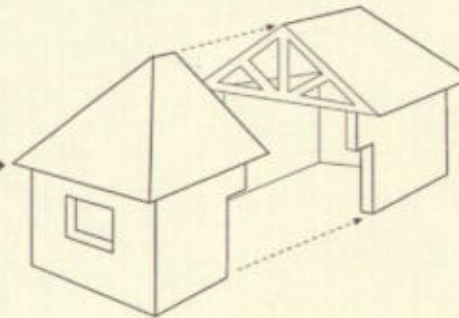
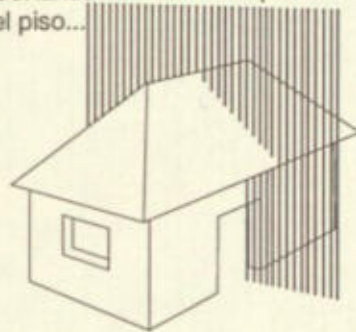
Cortando horizontalmente a media altura



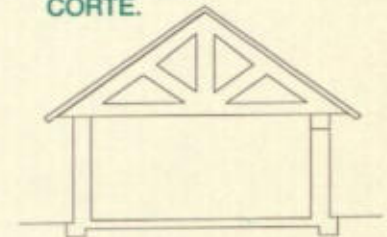
Y mirando hacia abajo vemos la **PLANTA**. Las líneas punteadas muestran el borde del alero



Cortando verticalmente por el techo y el piso...

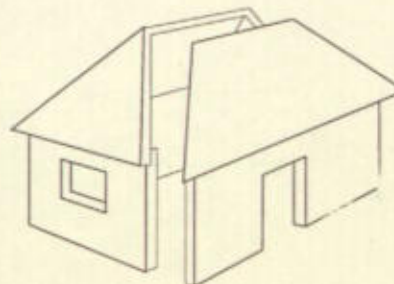
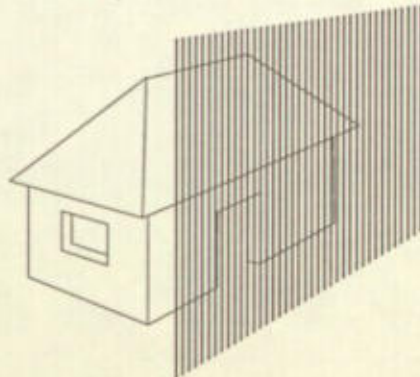


Mirando hacia el costado vemos el **CORTE**.

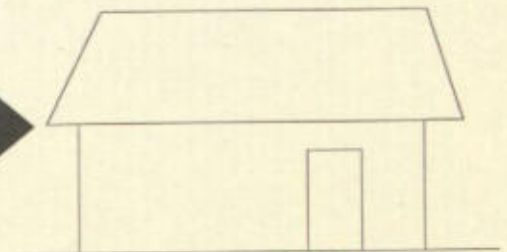


Si nos paramos en frente de la casa

Los costados de la casa son sus **ELEVACIONES LATERALES** y las de atrás, la **ELEVACION POSTERIOR**



ELEVACION o fachada.



Este manual del Comprador de la Vivienda se realizó en el marco de un convenio entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) y el Servicio Nacional del Consumidor (SERNAC), en base a una propuesta del arquitecto José Pedro Campos Rivas, quien coordinó los trabajos de elaboración de este material, en la que participaron funcionarios del SERNAC, la División Técnica del MINVU y los integrantes del Grupo de Trabajo sobre Vivienda Privada, de la Comisión de Tecnología y Calidad de la Vivienda.

La edición de este manual fue realizado por el Departamento de Comunicaciones del MINVU.

Producción Gráfica:

Diseño, Diagramación e Ilustraciones: Asociados Undurraga Impresores Ltda. (Francisco Valdivieso C.)

Fotografías : Archivo del Departamento de Comunicaciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

CENDOC - MINVU



0016617