

EL MERCURIO CLASIFICADOS PROPIEDADES

EN VENTA



Oportunidad: Franquicia de belleza

Se vende exitosa franquicia de belleza, con presencia en el sector oriente de la capital. Incluye *make how*, estrategia, imagen corporativa, gran apoyo publicitario y redes sociales.

El negocio es exitoso y con rentabilidad probada. Valores desde \$5.000.000.

9 8148 4680
(WhatsApp).

EmolPropiedades.cl

Encuentra aquí información adicional de todos los avisos publicados en este suplemento.



LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN [**COMPRAVENTA**]

¿Qué hacer si el departamento piloto tiene desperfectos?

En este tema, es importante que la gente tenga claro que el hecho de comprar una vivienda de este tipo no excluye al vendedor de sus responsabilidades frente a daños o desperfectos que sufra la propiedad.

MÁS DETALLES EN PÁGINA 2

WA LK **exacon**

Venta y Arriendo de Oficinas en Vitacura

101 a 222 m² totales
Dos oficinas en primer piso con bodega
Oficina 102 con patio íntimo.

Agencia Inmobiliaria

El Colihue 3900, Vitacura

AGENDA

Corretaje de propiedades

El 8 de marzo, el Centro de Capacitación ACOP iniciará sus cursos de "Corretaje de propiedades web", en horario diurno y vespertino, que constan de 75 horas, distribuidas en 12 módulos. Para más información consultar en www.acop.cl o escribir al e-mail capacitacion@acopcamara.cl

Proyectos de paisaje

Educación Continua de la Escuela de Arquitectura UC impartirá en marzo el curso "Estrategias para la gestión y evaluación de proyectos de paisaje". Las clases se realizarán en modalidad online y en vivo.

Para mayor información, escribir al e-mail diplomado-arquitectura@uc.cl



Pista de baile
en la cocina

ENCUENTRA LO QUE BUSCAS |

avsap
PROPIEDADES

HUECHURABA • CHICUREO • ÑUÑO A • VITACURA • LAS CONDES

Visítanos en www.avsapropiedades.cl

CONSEJOS PRÁCTICOS [ACTUALIDAD]

Los pros y contras de comprar una casa o departamento piloto

ANGÉLICA BAÑADOS

Contrario a lo que se pueda creer, los departamentos piloto son bastante requeridos. Y es que al ser, generalmente, la última unidad en ser vendida puede optar —dependiendo a lo ofrecido por la inmobiliaria—, a descuento en el precio o incluso a la venta del departamento amoblado. Lo que sí es seguro, es que tendrá una vista y orientación privilegiada, lo que favorece la calidad de vida de sus residentes.

“Hemos visto un interés creciente en nuestros departamentos piloto por parte de quienes los visitan. Muchos clientes, por iniciativa propia, consultan por la posibilidad de compra luego de conocerlos y, al momento de ofrecerlos para la venta, en promedio no están más de un mes disponible”, destaca Lucas Morin, gerente de ventas de Inmobiliaria Paz.

Diego Infante, subgerente de ventas de Pílares, comenta que existe la idea de que la gente es reticente a adquirir un departamento piloto, pero en la práctica ocurre todo lo opuesto. “Gran parte de nuestros clientes nos preguntan si pueden comprarlos, ya que al estar decorados pueden dimensionar cómo se verá su futuro hogar”.

PLAZO DE ENTREGA

Además de tener una vista y orientación privilegiada, comprar un departamento piloto tiene pros y contras. “Una ventaja es que el cliente adquiere un inmueble que puede ser habitado en el momento de ser entregado, lo que es un gran atractivo para quienes lo compran como una inversión para arriendo amoblado. Por otro lado, se ofrecen a valores muy convenientes, considerando que los muebles y la decoración están incluidos”, dice Morin.

En contraposición, estos departamentos tienen un desgaste propio del tiempo, considerando que son unidades

SEGÚN LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN, EN CASO QUE EL COMPRADOR DETECTE ALGUNA FALLA O DESPERFECTO EN EL DEPARTAMENTO PILOTO, DEBERÁ COMUNICARSE CON LA INMOBILIARIA PARA QUE ESTA SE ENCARGUE DE LA REPARACIÓN.



SERVICIO.— Los departamentos piloto decorados y amoblados permiten que las personas dimensionen cómo se verá su futuro hogar.

TIEMPO EFECTIVO

Si una persona compra un departamento piloto, se debe fijar en el tiempo efectivo que le queda para hacer valer las garantías por dicha compra. “Para saberlo, puede revisar la escritura de compraventa que firmó, ya que allí debe constar ese antecedente”, recomienda la abogada de AGS Visión Inmobiliaria.

que pudieron haber sido pilotos entre uno y dos años. “Una clara desventaja, pero que para muchos no es un impedimento, es el plazo de entrega. Al ser un piloto, generalmente los plazos son más extensos que un departamento normal”, afirma Infante.

Al respecto, Jocelyn Reyes, abogada y jefa de la Unidad de Asesoría Legal de AGS Visión Inmobiliaria, sostiene que, al ser este generalmente el último

momento en venderse, tendrá menor plazo para exigir reparaciones en casos de fallas o defectos que afecten la estructura del inmueble, de los elementos constructivos o de las instalaciones, ya que estas se computan desde la recepción final del edificio (certificado que emite la municipalidad) y no desde la inscripción de la escritura de compraventa en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

DESPERFECTOS

La Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC) establece que en caso de detectarse alguna falla o desperfecto en el inmueble, el comprador de un departamento nuevo, sea piloto o no, deberá comunicarse con el vendedor (servicio de posventa) para que este se encargue de la reparación a su costo. “Si este último no accede a realizar las obras o solo realiza obras que solucionan parcialmente o por un tiempo el desperfecto, el comprador podrá iniciar, a través de un abogado, acciones legales ante los tribunales civiles en contra del primer vendedor —inmobiliaria— y la constructora”, precisa Jo-

celyn Reyes.

Agrega que en esta demanda no solo se debe solicitar la reparación del defecto o falla del departamento sino, también, demandar el lucro cesante, esto es, la ganancia que dejó de percibir el dueño o los gastos en que tuvo que incurrir a causa del daño. Por ejemplo, arriendo de otro inmueble por imposibilidad de usar el departamento dañado o término de contrato de arrendamiento, si el departamento se encontraba arrendado.

“Asimismo, el dueño podrá demandar la indemnización del daño moral, generado como consecuencia de dicho defecto o falla del inmueble. Por otro lado, también puede re-

currir al Sernac, el que podrá actuar de mediador entre la inmobiliaria y el comprador del departamento, en virtud de la Ley de Protección al Consumidor”, indica.

Por lo anterior, destaca que cuando una persona esté frente a una falla o desperfecto del departamento respecto del cual la inmobiliaria —primer vendedor— no quiere asumir responsabilidad, debe buscar la asesoría de un abogado, quien podrá indicarle las acciones pertinentes a seguir para obtener la reparación del daño.

GARANTÍAS

La LGUC establece que el primer vendedor —inmobiliaria— deberá responder por las siguientes fallas dentro de los plazos que se indican a continuación: 10 años, si se trata de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble; cinco años, de los elementos constructivos o de las instalaciones; tres años, a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, y cinco años, que no pueden catalogarse en alguno de los casos anteriores.

“Es importante tener presente que dichos plazos se cuentan desde la fecha de recepción definitiva del edificio por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva, salvo el caso de fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, cuyo plazo se cuenta desde la fecha de inscripción del departamento a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo”, detalla Jocelyn Reyes.

Y concluye: “De las garantías anteriores, se excluyen fallas provocadas por el mal uso, falta de mantención de elementos, desgaste propio de los materiales, ampliaciones realizadas con posterioridad a la firma de la escritura de compraventa, de modo que la inmobiliaria no deberá responder por ellos”.