

DOREN  
19970821  
01  
C-1



# "Responsabilidad en la Construcción"



**Hernán Doren Lois**

**Presidente**

**Cámara Chilena de la Construcción**

**PRESENTACION DEL PRESIDENTE, SR. HERNAN  
DOREN L. EN EL SEMINARIO DESARROLLO URBANO  
DE SANTIAGO**

**PASADO PRESENTE Y FUTURO**

*Siglo, 21/08/97*

**PARTICIPAN** : Personas y Organismos vinculados al rubro  
inmobiliario.

**CONTENIDO** : Hitos históricos del crecimiento de la capital,  
su realidad actual y proyecciones a futuro.



# ***Consideraciones Iniciales***

- ☞ Concepto de calidad**
- ☞ Distinción entre calidad y estándar**
- ☞ Calidad de la construcción en Chile**

## **INTRODUCCION AL TEMA DE CALIDAD Y RESPONSABILIDAD**

Conceptos de carácter general, para introducir el tema de la responsabilidad.



## Qué entendemos por calidad?

⇒ " Propiedad o conjunto de propiedades inherentes a una cosa, que permiten apreciarla como igual, mejor o peor que las restantes de su especie"

El concepto general de calidad es la " Propiedad o conjunto de propiedades inherentes a una cosa, que permiten apreciarla como igual, mejor o peor que las restantes de su especie"



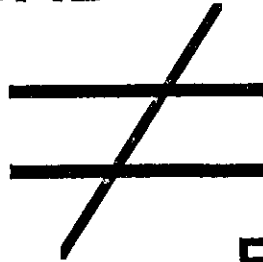
## **“Buena calidad”**

**El cumplimiento con  
condiciones previamente  
establecidas**

√Si estamos frente a una obra o entidad de buena calidad ésta lo será simplemente porque cumple con las expectativas creadas en torno a ella, y esto es porque el resultado corresponde exactamente a las condiciones previamente acordadas.



**CALIDAD**



**ESTANDAR**

Uno de las confusiones más comunes en cuanto a la calidad y responsabilidad tiene su origen en el lenguaje. El término calidad se relaciona comúnmente con buena calidad, lo que a su vez significa cumplir cabalmente con condiciones acordadas previamente que pueden tener distintos estándares de calidad.

La buena o mala calidad tampoco se encuentra relacionado con el mayor o menor valor del bien, aplicado a la vivienda podemos claramente distinguir que una casa de UF. 30.000 puede ser al igual que una vivienda básica, de buena o mala calidad.

Ejemplo : Auto utilitario o un Mercedes Benz responden a distintos estándares de calidad.

Esto cobra especial importancia en el caso de las viviendas sociales, las cuales se construyen de acuerdo a ciertas especificaciones, conforme a un presupuesto y condiciones previamente establecidas, que responden a un estándar que no siempre guarda relación con las expectativas de sus futuros habitantes.



## **NIVEL DE CALIDAD DE LA CONSTRUCCION EN NUESTRO PAIS**

- **Eficiencia de los sistemas constructivos nivel estructural**
- **Estándar viviendas sociales**
- **Bajo índice histórico de conflictos en materia de calidad**

Sin perjuicio de los graves conflictos que hemos presenciado en los últimos meses en las viviendas sociales, la calidad de la Construcción en nuestro país, ha sido tradicionalmente bien conceptuada. Es opinión generalizada de los expertos que prácticamente no existen problemas de calidad en la Construcción, a nivel estructural. Los conflictos se producen a nivel de terminaciones fundamentalmente en la vivienda de menor valor.

De acuerdo a lo establecido en estudios del MINVU, el 95% de los problemas de calidad se generan por cuatro fuentes : radieres, instalaciones sanitarias, morteros e impermeabilizaciones.

Los índices de reclamos han sido históricamente bajos, atribuible en gran parte por la resolución oportuna de conflictos puntuales por parte de las empresas constructoras que han incorporado progresivamente sistemas de servicios post venta como factor clave de competitividad.



## *Denuncias/Consultas*

	1994	1995	1996
<b>CONSULTAS</b>	51	2.698	665
<b>DENUNCIAS</b>	4	151	28
<b>%</b>	7,8%	5,6%	4,2%

La situación experimentada durante este año modifica el panorama considerablemente, lo que implicará tal como ha sido planteado por la autoridad, una revisión de los programas de la política habitacional, con el fin de adecuar la vivienda al desarrollo económico sostenido que ha experimentado nuestro país en los últimos años.

Se presentan factores adicionales que deben también considerarse. Existe principalmente en los sectores de más bajo nivel cultural, una carencia absoluta de información respecto al bien adquirido, el estándar al cual acceden y las condiciones de mantención de una vivienda.

Sin perjuicio de los reales conflictos experimentados durante este año, y aceptando la responsabilidad que pudiera corresponder a las empresas de la construcción, las denuncias en materia de calidad producto de la importancia de la vivienda desde el punto de vista social y humano, son en ocasiones magnificados por los medios de comunicación y utilizados por todos los sectores políticos como bandera de lucha.



## ***Viviendas/ Denuncias*** ***período 1994 - 1996***

<b>Valor Vivienda</b>	<b>Construidas</b>	<b>Denuncias</b>
<b>0 - 500 UF</b>	<b>122.439</b>	<b>88</b>
<b>501 - 1000 UF</b>	<b>101.539</b>	<b>53</b>
<b>1001 a 2000 UF</b>	<b>38.475</b>	<b>3</b>
<b>sobre 2000 UF</b>	<b>46.949</b>	<b>39</b>





## ***RESPONSABILIDAD*** ***Aspectos Generales***

**→ FUNDAMENTO**

**→ OBRAS DE CONSTRUCCION**

**→ VICIOS EN LA CONSTRUCCION**

**→ SUJETOS RESPONSABLES**

λ Conceptos básicos en materia de responsabilidad

λ FUNDAMENTO DE LA RESPONSABILIDAD

λ OBRAS DE CONSTRUCCION QUE DAN ORIGEN A LA  
RESPONSABILIDAD

λ VICIOS QUE PUEDEN PRESENTARSE EN EL PROCESO  
DE CONSTRUCCION

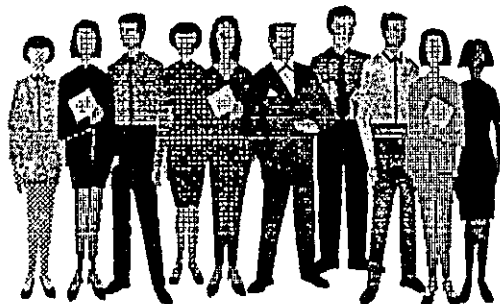
λ SUJETOS EN LOS CUALES PUEDE RADICAR LA  
RESPONSABILIDAD



# **FUNDAMENTO DE LA RESPONSABILIDAD**

## **NEGLIGENCIA PROFESIONAL**

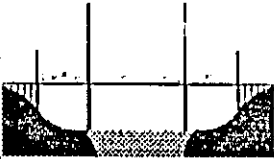
**NO REALIZAR LAS OBRAS CON LA  
DILIGENCIA ESPERADA DE QUIENES  
DESEMPEÑAN UN CIERTO OFICIO O  
PROFESIÓN**



La negligencia profesional constituye el fundamento para exigir la responsabilidad de quienes tienen una formación y especial preparación para desarrollar un oficio o profesión determinada.



## **OBRAS DE CONSTRUCCION QUE GENERAN RESPONSABILIDAD**




**INMUEBLE** : TODA OBRA O  
CONSTRUCCIÓN ADHERIDA  
PERMANENTEMENTE AL SUELO



**ES INDIFERENTE** :  
SU NATURALEZA U OBJETO,  
MATERIALES EMPLEADOS,  
TAMAÑO, IMPORTANCIA,  
TIEMPO DE DURACIÓN

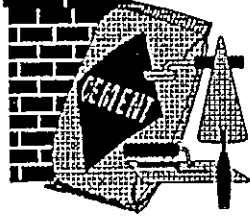
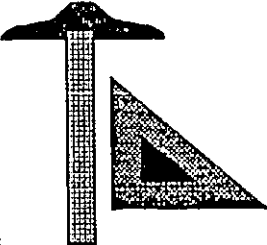
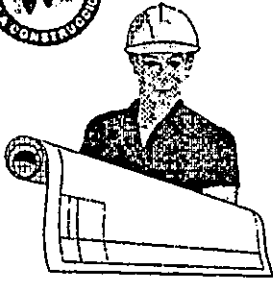


En la legislación comparada existen diversos conceptos de edificio o inmueble y que tipo de construcciones se encuentran protegidas por la ley. En Chile no existe duda que todo edificio o inmueble , desde un invernadero hasta un túnel subterráneo se encuentra amparado por la legislación, sin perjuicio de los materiales empleados, su dimensión, tiempo de duración u otra modalidad.



## **VICIOS DE CONSTRUCCION**

- ◆ PROYECTO
- ◆ DISEÑO
- ◆ SUELO
- ◆ MATERIALES
- ◆ DIRECCION TECNICA



Los vicios o defectos de la construcción pueden tener origen en las distintas etapas del proceso constructivo, desde el cálculo de estructuras hasta la inspección técnica de la obra y por todas y cada una de ellas existe un profesional que deberá responder si en su cometido incurre en errores y defectos.



## **Sujetos responsables :**

- PROPIETARIO PRIMER VENDEDOR**
- CONSTRUCTOR**
- PROYECTISTA**
- FABRICANTE O PROVEEDOR  
DE MATERIALES DE CONSTRUCCION**
- INSPECTOR TECNICO**
- REVISOR INDEPENDIENTE**
- ENCARGADOS DE GESTION Y CONTROL  
DE CALIDAD**

A los profesionales que participan en la construcción de una obra les corresponderán distintos grados de responsabilidad, analizaremos en detalle esta responsabilidad a la luz de la Ley General de Urbanismo y Construcciones con sus últimas modificaciones incorporadas por la Ley 19.472 que entró a regir en el mes de Diciembre pasado y el D.S. N° 173 que modificó la Ordenanza General en esta materia.



# **RESPONSABILIDAD EN LA CONSTRUCCION**

## **Ley General de Urbanismo y Construcciones modificada por la Ley 19.472 de 16-09-96**

La Cámara Chilena de la Construcción, colaboró activamente en la elaboración de este proyecto de ley desde sus inicios, con el objeto de incorporar con su experiencia conceptos de calidad que permitieran elevar el nivel de profesionalismo de la construcción en nuestro país.

Sin embargo, en las etapas finales de su tramitación, fueron incorporadas y modificadas algunas de sus principales disposiciones, lo que en definitiva significó a nuestro juicio desperfilar algunos de los objetivos esenciales de esta normativa.



## ***Principio inspirador de la Ley 19.472***



### **PROTECCION DE LA CALIDAD EN LAS VIVIENDAS SOCIALES Y DE SUBSIDIO**

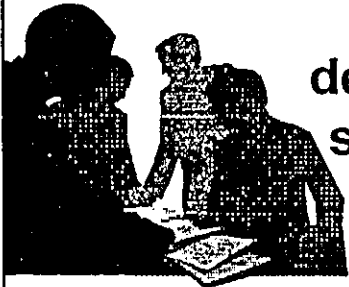
El origen de esta legislación se encuentra estrechamente vinculado al interés de proteger la calidad de las viviendas de los sectores más desposeídos.

En definitiva esta intención se tradujo en la modificación de la Ley General de Urbanismo y construcciones, abarcando así, no sólo a la vivienda básica y de subsidio, o al sector de la vivienda, sino a todo el régimen constructivo de nuestro país. Por ello en estricto rigor, toda construcción pública o privada, sea o no con destino habitacional, se regirá por la nueva ley modificada, lo que ocasiona algunas distorsiones que ilustraremos a través de esta exposición.



## **Propietario Primer Vendedor**

**“será quien responda  
por todos los daños y perjuicios  
que provengan de fallas o  
defectos en la construcción  
sea durante su ejecución o  
después de terminada”**



En cuanto a la precisión de responsabilidades, la Cámara ha sostenido desde su publicación, que en la ley 19.472 constituye un acierto la creación de la institución del propietario primer vendedor que le permite al comprador de la vivienda nueva identificar claramente una cara visible ante quien hacer valer los derechos legales que le corresponden por daños y perjuicios experimentados por vicios en la construcción.





**Propietario Primer Vendedor :  
Derecho a Repetir**



⇒ **Proyectista**

⇒ **Constructor**

→ **Subcontratista**

→ **Proveedor**

→ **Fabricante**



A su vez, a este propietario primer vendedor le asiste el derecho de repetir o accionar en contra de quien en definitiva radique la responsabilidad por vicios o defectos que causen daños al comprador.

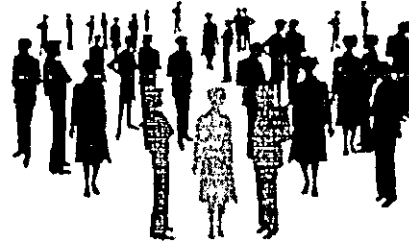
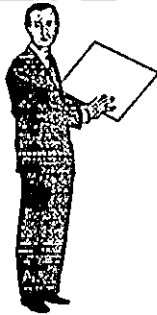
Este Promotor inmobiliario efectivamente responderá ante el comprador, con la facultad legal de dirigirse en contra del proyectista por los vicios en el diseño o el constructor por sus errores de construcción y aquellos cometidos por sus subcontratistas y proveedores. Si así lo estima podrá también podrá simultáneamente demandar directamente a estos últimos. El Juez que conocerá de estas causas es el Juez de letras, en un procedimiento sumario, más breve que el procedimiento ordinario que existía anteriormente o podrá optar por un Juez Arbitro.

(El plazo de prescripción para hacer efectiva la acción del comprador es de 5 años contados desde la recepción definitiva de la obra



## Propietario primer vendedor

→ Persona Natural



→ Persona Jurídica :

• Responsabilidad solidaria

• Responsabilidad posterior a su disolución

Respecto a la persona del propietario primer vendedor, fue incorporada una norma que permite al comprador hacer efectiva la responsabilidad a pesar de la disolución de la Sociedad a la cual compró la vivienda. Se establece que los representantes legales al tiempo de la firma del contrato de compraventa serán solidariamente responsables en este caso.

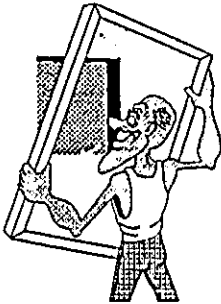
Se incorpora a su vez, otra norma relacionada con la solidaridad de las personas jurídicas y es aquella de los profesionales que participan en la obra con las empresas de profesionales en las cuales son socios.

Así un arquitecto, persona natural responderá solidariamente con la oficina de arquitectos a la cual pertenezca.

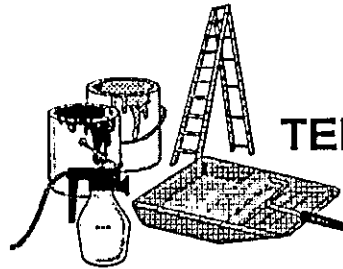
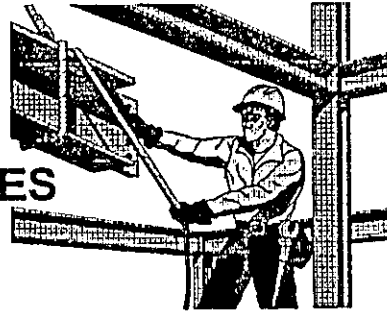


## ***Daños que generan responsabilidad***

### **INSTALACIONES**



### **ESTRUCTURALES**



### **TERMINACIONES**

Existe en esta nueva legislación una idéntica responsabilidad por concepto de vicios estructurales, instalaciones y terminaciones, asimilando errores en las fundaciones de una construcción con la pintura de una vivienda.

La norma establece que todos los daños y perjuicios serán de cargo del propietario primer vendedor por el plazo de 5 años contados desde la recepción definitiva sin distinguir si estos materiales o equipos que se incorporan a la obra tienen o no una vida útil de 5 años.

Esta norma tampoco hace referencia al cuidado o debida mantención que deben efectuar los usuarios ni tampoco existe expresa excensión de responsabilidad para el P.P.V. por las modificaciones o transformaciones que los compradores realicen después de la recepción definitiva.



→ **PROYECTISTA :**

\* Error en el diseño

→ **CONSTRUCTOR :**

\* Vicios o defectos en la construcción

→ **FABRICANTE :**

\* Vicios de materiales

λCómo decíamos, el Propietario Primer Vendedor será el primer responsable de responder ante el comprador pero en definitiva responderá quien haya incurrido en el error de que se trate :

λPROYECTISTA :

(Error en el diseño

λCONSTRUCTOR :

(Vicios o defectos en la construcción

λFABRICANTE :

(Vicios de materiales



## ***Responsabilidad de los Auxiliares de las Dom. Permisos y Recepción definitiva***

**Revisor Independiente : Responsabilidad subsidiaria**

- excepto : cálculo de estructuras

**Inspector Técnico : Responsabilidad subsidiaria**

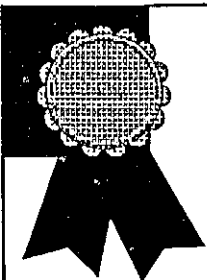
Existen además otras personas involucradas en las cuales puede radicarse la responsabilidad.

El Revisor Independiente : Esta institución es de creación de la ley que comentamos y tiene por función reemplazar al D.O.M. en algunas tareas y así acelerar los procesos ante las Municipalidades. Su función principal es la de certificar el cumplimiento del proyecto con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. Deben estar inscritos en el registro del MINVU y cumplir con una serie de requisitos y responsabilidades.

Su responsabilidad es subsidiaria con los proyectistas. Excepto : Cálculo de estructuras.

Cuando se utilizan sus servicios se rebajan derechos municipales en un 30% y se reduce el plazo de 30 a 15 días para otorgar el permiso de construcción.

En los casos en que la obra haya sido informada favorablemente por el Revisor Independiente, la D. de Obras tendrá un plazo de dos años desde la recepción final para verificar la fidelidad del proyecto.



## ***Gestor de calidad***

 **Adopción de medidas de gestión y control de calidad**

 **Informe de las medidas adoptadas**

### **RESPONSABILIDAD SOLIDARIA**

Esta ley incorpora a su vez a otro responsable que es el gestor de calidad que puede o no ser la persona del constructor y que tendrá a su cargo la adopción de las medidas de gestión y control de calidad durante el proceso constructivo y a su término informar de las medidas adoptadas como requisito para obtener la recepción definitiva.

Quien desempeñe esta función responderá en forma solidaria.



## **INFRACCIONES Y SANCIONES**

● **Toda infracción :**

- \* **Ley General de Urbanismo y C.**
- \* **Ordenanza**
- \* **Instrumentos de Planificación T.**

● **Serán sancionadas : con multas no inferiores al 0,5% ni superiores al 20% del presupuesto de la obra**

λ **Toda infracción :**

- ( Ley General de Urbanismo y C.
- ( Ordenanza
- ( Instrumentos de Planificación T.

λ **Serán sancionadas : con multas no inferiores al 0,5% ni superiores al 20% del presupuesto de la obra**

λ Esta norma existía antes en la ley, pero las multas estaban expresadas en cuotas de ahorro y no en base al presupuesto de la obra.



## ***Características de esta Sanción :***

- ← Multa a beneficio Municipal.**
- ← Competencia : Juez de Policía Local.**
- ← Acción pública.**
- ← Prescripción : 2 años contados desde la recepción definitiva de la obra.**
- ← Sin perjuicio de la paralización o demolición de todo o parte de la obra.**





## ***Efectos de esta norma*** ***“Toda infracción....”***

- ◆ **No existe graduación legal de la pena.**
- ◆ **Se hace extensivo al presupuesto de toda la obra.**
- ◆ **Base de cálculo y tasa aplicada resulta desproporcionada.**
- ◆ **Dependencia entre Juez competente y Municipio, beneficiario de la multa.**
- ◆ **Potenciales denunciantes.**





## Proy. de Ley Complementario

- 1) GRADUACION LEGAL DE LA PENA.
  
- 2) INFRACCIONES GRAVES Y GRAVISIMAS - JUSTICIA ORDINARIA
  
- 3) DISTINCION ENTRE DAÑOS MAYORES Y MENORES

Fue presentado por el Ejecutivo un proyecto de ley elaborado por el Ministerio de la Vivienda que pretendía resolver algunos de los vacíos que adolece esta ley. Sin embargo esta proyecto fue archivado a mediados del mes de julio y deberá ser desarchivado para su discusión más adelante.

En él se establece la graduación legal de la pena distinguiendo entre infracciones leves, graves y Gravísimas.

Las Infracciones graves y gravísimas serían de conocimiento de la justicia ordinaria reservando sólo las leves para los Juzgados de Policía Local.

Se distingue entre daños menores y mayores para efectos del plazo de prescripción. Terminaciones, 1 año, Instalaciones, 3 años y 5 años para vicios estructurales.

Se elimina la facultad de la DOM para revisar proyectos recepcionados con informe del Revisor Independiente.



# **Experiencias en calidad**

## **Plan estratégico de la Cámara Chilena de la Construcción**

Al margen del destino de este proyecto de Ley y la rectitud con que se apliquen las normas legales de calidad en la construcción, existen numerosas experiencias de empresas de la construcción que han adoptado al interior de su organización, políticas de calidad que les han permitido, entre otras ventajas, adquirir un sello que las distingue en el mercado.

La Cámara Chilena de la Construcción ha sido precursora de varias iniciativas en esta materia, lo que ha permitido a sus Socios contar con mayores herramientas y poder anticiparse a los efectos propios de estos tiempos en que las exigencias del sector son crecientes y la apertura de los mercados generan nuevas fuentes de competencia.

En la implementación de sistemas de calidad, existe coincidencia de algunas medidas adoptadas las cuales analizaremos brevemente así como las políticas que se proyectan a futuro contenidas en el Plan Estratégico de la Cámara Chilena de la Construcción.



## ***Elementos Básicos***

- ✓ **Organización de procesos orientados a la calidad**  
-Filosofía de empresa
- ✓ **Destino de tiempo y recursos**
- ✓ **Diseño - Materiales - Procesos**
- ✓ **Planificación. La calidad no se improvisa.**
- ✓ **Conciencia en el mando superior transmitido a cada uno de los integrantes del proceso**
- ✓ **Programa de calidad a corto, mediano y largo plazo**
- ✓ **Definición de estándares**

Como decíamos, existen ciertos elementos que se observan en todas aquellas empresas que han adoptado políticas exitosas de calidad al interior de sus organizaciones, que se caracterizan por una filosofía de orientación general de la empresa en torno a la calidad en todos los factores decisivos para su logro, **MATERIALES, DISEÑO y PROCESO DE FABRICACION Y EJECUCION**

Las actividades de la función general de gestión que determinan la política de calidad, objetivos y responsabilidades, las implementan por medios como la planificación, el control, el aseguramiento y el mejoramiento de la calidad dentro de un sistema general de calidad.

Esta organización de procesos orientados a la calidad requiere de un destino de tiempo y recursos y una planificación necesaria reñida con la improvisación.

Existe un elemento esencial que es la conciencia en el mando superior de la empresa de la importancia radical que reviste una política de calidad, lo cual debe necesariamente ser transmitido a cada uno de los integrantes del proceso para que este se desarrolle con éxito, empezando por el punto de partida que es la definición de estándares.



## ***Factor humano***

- ☞ Compromiso**
- ☞ Desarrollo profesional**
- ☞ Proporcionar herramientas necesarias**
- ☞ Capacitación**

En la actividad de la construcción el factor humano es preponderante y clave del éxito en la aplicación de políticas.

La Cámara ha iniciado en materia de formación y capacitación proyectos de gran interés gremial y empresarial de corto, mediano y largo plazo, luego de elaborar un diagnóstico a nivel nacional respecto de las carencias que presentan los empresarios, ejecutivos, técnicos, mandos medios y personal no calificado que se desempeña al interior de las empresas.



## ***Formación y Capacitación***

- Formación dual para el sector construcción**
- Definición de contenidos para la Enseñanza media técnico profesional**
- Desarrollo de la capacidad empresarial**
- Capacitación administrativa y técnica para profesionales**
- Acreditación a la formación de Mandos Medios y trabajadores en general**
- Programa de formación para trabajadores del sector**

Esta necesidad de formación y capacitación se manifiesta en todos los niveles de la empresa. Los empresarios de nuestro país, por lo general, manifiestan una falta de preparación en técnicas de dirección y administración de empresas. Situación crítica si consideramos la tendencia a la baja en el margen de los proyectos. Esta situación cobra especial relevancia en regiones donde no existen profesionales suficientes para apoyar a los empresarios en la toma de decisiones relativas al desarrollo futuro de sus organizaciones.



## ***Tareas en ejecución por la Cámara Ch. de la Construcción***

- Estandarización. Normalización.**
- Reglamentación, manuales con especificaciones de uso y revisiones técnicas para un funcionamiento y mantención adecuada**
- Regulación plazos de garantía y relación contractual entre los distintos participantes del proceso de construcción**
- Estudio de sistemas de mutualidad y seguros para el sector**

# **"Responsabilidad en la Construcción"**



**Hernán Doren Lois**

Presidente Cámara Chilena de la Construcción

**PRESENTACION DEL PRESIDENTE, SR. HERNAN  
DOREN L. EN EL SEMINARIO DESARROLLO URBANO  
DE SANTIAGO**

**PASADO PRESENTE Y FUTURO**

**PARTICIPAN** : Personas y Organismos vinculados al rubro inmobiliario.

**CONTENIDO** : Hitos históricos del crecimiento de la capital, su realidad actual y proyecciones a futuro.