

(por considerarlo de sumo interés para el Sector de la Construcción, a continuación reproducimos carta que emitiera el Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción).

## Reajustabilidad de los Contratos de Construcción en Chile

Santiago de Chile, 27 de junio de 1995

Señor Roberto Bernasconi  
Presidente de la Comisión de Relaciones Internacionales  
Cámara Brasileña de la Industria de la Construcción  
Rua Fábria, 442  
Vila Romana  
05051-30 Sao Paulo  
BRASIL

Estimado Sr. Bernasconi:

Me dirijo a Ud. en respuesta a su carta de 9 de mayo del año en curso, por la cual solicita a la Cámara Chilena de la Construcción A.G., que informe a la Cámara Brasileña de la Industria de la Construcción acerca de los mecanismos de corrección monetaria y de reajustes utilizados en Chile para los contratos de construcción.

Al respecto, quisiera señalarle, por una parte, que nuestra legislación contempla la existencia de índices y cláusulas de reajustabilidad aplicables a todo tipo de contratos y, por otra parte, tanto los contratos de construcción celebrados con el Estado como aquéllos convenidos entre particulares, han procurado incorporar cláusulas de reajustabilidad para hacer frente a las negativas consecuencias que produce la inflación sobre el valor de tales contratos.

Es importante además destacar que los contratos de construcción en Chile suelen fijar sus valores en moneda nacional (pesos), y en algunos casos incorporan el valor del dólar- a veces en conjunto con otras divisas como el marco y el yen- dentro de índices polinómicos, como el que más adelante se referirá.

Por lo anterior, estimo adecuado entregar a Ud. los siguientes antecedentes:

### I.- SISTEMAS DE REAJUSTABILIDAD E INTERESES CONTEMPLADOS EN LA LEGISLACION CHILENA.

#### A.- Fuentes normativas

La normativa sobre esta materia se encuentra regulada principalmente a propósito

de las atribuciones del Instituto Nacional de Estadísticas de Chile relativas a índices de precios, de las Operaciones de Crédito de Dinero y del cobro de reajustes e intereses por parte de las instituciones bancarias.

Acerca de lo señalado, el artículo 35 N° 9 de la Ley N° 18.840, Orgánica Constitucional del Banco Central de Chile, confiere a dicho organismo la facultad de autorizar los sistemas de reajuste que utilicen las entidades financieras tales como bancos y sociedades financieras. Esta facultad legal se concreta en el Capítulo II.B.3 del Compendio de Normas Financieras del Banco Central. En cuanto al cobro de intereses, se aplican la Ley N° 18.010, del año 1981, sobre operaciones de crédito de dinero, y el Código Civil.

## **1) Índices de Precios**

Los dos más importantes índices de precios utilizados en la celebración de contratos de construcción son el Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) y el Índice de Precios al por Mayor (I.P.M), y son confeccionados por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE). Como todo Índice de Precios, su metodología de cálculo se basa en comparar los precios de una canasta de bienes en un período determinado de tiempo, con respecto a los precios de la misma canasta en un período base, manteniendo constantes las cantidades incluidas en la canasta.

### **a) Índice de Precios al Consumidor**

Este índice se publica mensualmente por el INE, y se calcula sobre la base de una canasta de 368 bienes y servicios representativos de los gastos medios de una muestra a su vez representativa de hogares correspondientes a la ciudad de Santiago de Chile. Los valores de tales bienes y servicios se obtienen de encuestas realizadas entre establecimientos de venta previamente seleccionados. El I.P.C. se calcula para períodos de tiempo determinados, generalmente de carácter mensual o anual.

Los grupos de bienes y servicios incluidos en la canasta de precios son los siguientes: Alimentación; Vivienda; Vestuario; Transporte y Comunicaciones; y Otros (Servicios Médicos, Productos medicinales, Recreación; Educación; tabaco; Cuidados personales y Artículos de Tocador; Misceláneos). Estos grupos son ponderados de acuerdo a su importancia relativa en el consumo de las familias, correspondiendo la mayor ponderación a la Alimentación y la menor a Vestuario.

### **b) Índice de Precios al por Mayor**

Este Índice se utiliza principalmente para las siguientes finalidades: como deflactor para preparar las cuentas nacionales chilenas a precios constantes, en conjunto con otros indicadores, como el I.P.C. o los índices de valores unitarios de exportaciones o importaciones; como indicador de la evolución coyuntural de los precios y base para el estudio y determinación de políticas de precios; y como ajuste de contratos como los de construcción de obras públicas, ya sea tomando el índice general o parte de él.

El I.P.M. considera sólo bienes y no servicios, producidos en los sectores agropecuario, pesquero, minero e industrial. Estos bienes se distinguen entre intermedios y finales, destinados a consumo e inversión, y se clasifican en nacionales e importados. No se incluyen para el cálculo de este índice ni los bienes de importación, ni los bienes comprendidos en el gasto público, ni aquéllos que constituyen autoinsumos. Los precios de cada uno de los bienes comprendidos en el I.P.M. son analizados libres de todos los gastos asociados a la distribución del producto.

Una explicación más detallada acerca de la determinación del I.P.M. se adjunta a esta carta.

## 2) **Sistemas de reajustabilidad**

Los sistemas de reajustabilidad permitidos para las entidades financieras son la Unidad de Fomento (U.F.) y el Índice de Valor Promedio (I.V.P.).

La *Unidad de Fomento* es una unidad de valor que incorpora las variaciones del Índice de Precios al Consumidor (representativo de la inflación en un período determinado). El valor de la U.F. se reajusta diariamente, a partir del día 10 de cada mes y hasta el día 9 del mes siguiente, conforme a la tasa promedio aritmética correspondiente a la variación experimentada por el I.P.C., determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas de Chile, en el mes calendario inmediatamente anterior al período para el cual la U.F. sea calculada. Se anexa documento que explica la determinación del valor de la U.F.

El *Índice de Valor Promedio* es una unidad de valor que se reajusta diariamente según una tasa equivalente al promedio geométrico diario correspondiente a la variación del I.P.C. registrada en los últimos seis meses. El valor del I.V.P. se reajusta a partir del día 10 de cada mes y hasta el día 9 del mes siguiente, de acuerdo con un factor diario que se determina en la forma que se menciona en documentación adjunta a la presente carta.

## 3) **Disposiciones sobre intereses.**

En relación con este punto, el Código Civil, al tratar sobre el contrato de mutuo o préstamo de dinero, señala en su artículo 2.206 que, si se estipulan intereses, el interés convencional o libremente pactado por las partes tiene como límite el que dispongan las leyes especiales; si éstas nada dicen, y se pacta un interés que exceda en una mitad al interés corriente al tiempo de la convención, podrá pedirse al juez que lo reduzca a dicho interés corriente.

A su vez, la ley N° 18.010, sobre operaciones de crédito de dinero, establece en su artículo 6° que se entiende por interés corriente el interés promedio cobrado por los bancos y sociedades financieras establecidos en Chile en las operaciones que realicen en el país, y que es determinado por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras de nuestro país. La Superintendencia, para tales efectos, puede distinguir entre operaciones reajustables y no reajustables o según los plazos a que se hayan pactado tales operaciones. El mismo artículo 6° dispone que no podrá estipularse un interés que exceda en más de un 50 % al corriente que rija al momento de la convención, sea que se pacte una tasa fija o una de carácter variable. Este límite de interés se denomina interés máximo convencional. Cabe destacar que los intereses se devengan día a día.

La Ley N° 18.010 permite en su art. 8° el pago de intereses sobre intereses, capitalizándolos en cada vencimiento o renovación, pero no podrá efectuarse esta capitalización en períodos inferiores a 30 días.

El art. 10° de la misma Ley permite el pago anticipado de una operación de crédito de dinero, aún contra la voluntad del acreedor, siempre que, en el caso de las operaciones no reajustables, se pague el capital y los intereses correspondientes hasta la fecha del vencimiento pactado; y en el caso de las operaciones reajustables, se pague el capital reajustado hasta el día del pago efectivo y los intereses calculados sobre este capital, por todo el plazo pactado para el contrato respectivo.

Debe señalarse que las disposiciones reseñadas precedentemente suelen ser incorporadas en las cláusulas de los contratos de construcción, en relación con las estipulacio-

nes sobre pago o sobre garantías a otorgarse (boletas de garantía bancaria o pólizas de seguro).

## **II.- CLAUSULAS CONTRACTUALES SOBRE REAJUSTABILIDAD.**

En cuanto a las cláusulas de reajustabilidad usualmente aplicadas en los contratos de construcción en Chile, es necesario distinguir si se trata de una obra encomendada o financiada por el Estado, o si estamos en presencia de una relación jurídica entre particulares.

### **A.- Contratos de Construcción Celebrados con el Estado**

Nuevamente, debe efectuarse una distinción, pues puede tratarse de un contrato de construcción de obra pública o de un contrato para la construcción de viviendas.

#### **1) Contrato de Construcción de Obra Pública**

Este tipo de contratos se rige por el Decreto Supremo N° 15, del Ministerio de Obras Públicas (M.O.P.), del año 1992, que es el organismo que los encarga. Interesa mencionar las disposiciones de este Decreto relativas al sistema de precios de tales contratos y a sus cláusulas de reajustabilidad y de derecho a reembolso.

##### **a) Sistemas de Precios**

Los sistemas de precios se contemplan en el artículo 4° del D.S. N° 15 y son básicamente tres: a suma alzada; a serie de precios unitarios, y por administración delegada.

En la modalidad a suma alzada, el precio es fijo, y consiste en una cantidad determinada de dinero en relación a cantidades de obras que se entienden inamovibles. Cuando se trata de precios unitarios, las cubicaciones de las obras son provisionales, por lo que el precio se calculará atendiendo al valor total que corresponda a la suma de los productos de dichos precios multiplicado por las correspondientes cubicaciones. Finalmente, si se trata de un contrato por administración delegada, el contratista toma a su cargo la construcción de una obra, debiendo el M.O.P. reintegrarle el costo invertido en ella más el honorario pactado por sus servicios.

##### **b) Reajustabilidad**

El artículo 102 del D.S. N° 15 establece que el precio convenido para los contratos a suma alzada o serie de precios unitarios se considera invariable. No obstante ello, tales contratos quedan sujetos a los sistemas de reajustabilidad que se determinen en las correspondientes bases administrativas. Es necesario tener presente que el precio convenido se paga al momento de la Liquidación del contrato.

Si nada dicen las bases, y se trata además de contratos celebrados previa adjudicación de propuesta, los precios se reajustarán según la variación del Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.), en el período comprendido entre el mes inmediatamente anterior al respectivo estado de pago y el mes que antecede al de la apertura de la propuesta.

El plazo máximo para requerir el pago de los reajustes establecidos en el D.S. N° 15 será de 180 días contados desde la fecha del estado de pago correspondiente al cobro.

Un sistema de reajustabilidad al que suelen acudir las bases administrativas de los contratos de construcción de obra pública es el de utilización de un Índice Polinómico

determinado por el mismo M.O.P. que combina las variaciones del I.P.C. y del índice de remuneraciones del Instituto Nacional de Estadísticas, con los precios de diversos productos, establecidos en varios ítemes, entre los cuales cabe mencionar el petróleo diesel, el cemento, las barras de fierro, el valor del dólar, la pintura, distintas maderas y otros materiales (se adjunta copia del documento «Índices y Precios para el cálculo de Reajuste Polinómico», correspondiente al mes de febrero de 1995, del M.O.P.).

Nada obsta a que las bases administrativas puedan establecer valores según la variación de los sistemas de reajustabilidad ya reseñados (U.F. e I.V.P.).

**c) Derecho a reembolso.**

El art. 103 del D.S. N° 15 permite al contratista obtener el reembolso de los impuestos fiscales y de los derechos de aduana que aumenten sus costos, de acuerdo al valor de tales impuestos y derechos vigente a la fecha de la licitación o celebración del contrato de obra pública respectivo.

**2) Contratos de Obras Para el Sector de Vivienda Celebrados con el Estado.**

Esta materia se encuentra regida principalmente por los siguientes Decretos Supremos del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo de Chile (MINVU): N° 331, de 1975; N° 170, de 1983, sobre sistema a obra vendida; y N° 29, de 1984, sobre precio a suma alzada. Tal normativa especial se explica por el importante papel asumido por el Estado en la construcción de viviendas, destinadas especialmente a personas de escasos recursos.

**a) Decreto Supremo N° 331, de 1975, del MINVU**

Este Decreto Supremo contiene el *Reglamento para Contratos de Ejecución de Obras de Edificación y Urbanización*, y de acuerdo con su art. 1° forma parte integrante de todos los contratos de construcción de obras celebrados por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y sus Servicios dependientes, las Corporaciones y demás Instituciones Públicas, Empresas y Sociedades Mixtas que se relacionan con el Estado a través de dicho Ministerio.

Las propuestas a que se llame en virtud de este Reglamento serán relativas a contratos a suma alzada o a serie de precios unitarios, según lo establecen los artículos 15 a 18 del D.S. N° 331.

*El Título IV del D.S. N° 331 trata acerca de los reajustes*, y establece en su art. 37 que el valor convenido para la suma alzada y/o para los precios unitarios consultados en el presupuesto compensado y el valor inicial de las obras contratadas por trato directo se considerará invariable, no obstante lo cual tales contratos se regirán por las normas sobre reajustes contempladas en el mismo Título IV. Dichas normas se aplicarán al contrato original, a los aumentos de obras y a las obras extraordinarias, pero no a los valores proforma.

Como *principio general*, el art. 44 establece que cada vez que proceda el pago en un reajuste de los contratos, el valor de éstos se entenderá automáticamente aumentado en un monto equivalente al de dicho reajuste.

Especial importancia se asigna en los reajustes a la proporción que corresponda en el valor de los contratos a los rubros de *mano de obra y materiales*, y se regirán por las normas que a continuación se explicitan, si las bases respectivas nada dicen. En el caso de los *Materiales*, el valor correspondiente a este rubro debe reajustarse en la proporción en que varíe el I.P.C. entre el mes anterior al de apertura de la propuesta o convención de

precio y el mes anterior al de formulación de cada estado de pago (D.S. N° 331, art. 39).

En cuanto a las *Remuneraciones*, si éstas aumentaran con posterioridad a la apertura de las propuestas, se determinará la incidencia de tal aumento en la parte correspondiente al rubro «Obra de Mano» y se efectuarán los respectivos reajustes o desembolsos (D.S. N° 331, art. 40).

Por último, *para los estados de pago que se formulen con posterioridad a la fecha de vencimiento del plazo del contrato*, se reajustarán considerando solamente la variación del I.P.C. o de las remuneraciones hasta el mes en que se cumpla dicho plazo, salvo que la resolución de la autoridad que corresponda y que autorice algún pago tenga fecha posterior al vencimiento del plazo contractual, caso en el que regirán el índice y remuneraciones correspondientes al mes en que se tramite esa resolución (art. 43).

#### **b) Decreto Supremo N° 170, de 1983, del MINVU**

Contiene las *Bases Generales Reglamentarias para Contratación de Obras por el Sistema de Obra Vendida*, y se aplica a la contratación de obras por la referida modalidad, que deban ejecutarse en terrenos de propiedad de los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU), dependientes del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo Letra A. N° 1 del D.S. N° 170).

*El precio del contrato deberá expresarse en Unidades de Fomento* y será fijado por el SERVIU en las Bases Especiales o incluido por el oferente en su oferta, según se indique en dichas Bases (Letra F. N° 1 del D.S. N° 170). En cualquier caso, el precio expresado en U.F. se reducirá a pesos, moneda nacional, al valor de la U.F. el día de expiración del plazo contractual fijado para la ejecución de las obras (Letra F. N° 3)

No obstante lo anterior, *el SERVIU respectivo podrá establecer en las bases Especiales que el precio del contrato se expresará en otra unidad de pago diferente a la U.F.* y fijar asimismo el tipo de reajustabilidad o su improcedencia. para el caso de las sanciones pecuniarias por atrasos o incumplimientos, su monto se reducirá a pesos, moneda nacional, al valor que dicha unidad tenga a la fecha del pago efectivo (Letra F. N° 4)

#### **c) Decreto Supremo N° 29, de 1984, del MINVU**

Se refiere a las *Bases Generales Reglamentarias de Contratación de Obras a Suma Alzada*, y se entiende formar parte de los contratos pertinentes para ser aplicadas por los SERVIU sea que actúen directamente o cuando intervengan como mandatarios de otros servicios, instituciones o personas, sin perjuicio de lo dispuesto en normas jurídicas especiales (D.S. N° 29, art. 1°)

El art. 35 del D.S. N° 29 dispone que el precio del contrato se expresará en U.F., a menos que las bases especiales señalen otra unidad de pago. Otras formas de reajustabilidad, si proceden, serán fijadas por el SERVIU en las bases especiales.

### **B.- Contratos de Construcción Celebrados Entre Particulares.**

Por tratarse de una relación jurídica entre privados, estos contratos de construcción se rigen por el principio de autonomía de la voluntad. La Cámara Chilena de la Construcción ha analizado las cláusulas de estabilización o reajustabilidad tanto a nivel general de criterios de contratación como en su aplicación a diversas formas contractuales.

#### **1) Criterios generales de Contratación recomendados por la Cámara Chilena de la Construcción**

En un nivel general, de aplicación voluntaria para las empresas constructoras socias de la Cámara Chilena de la Construcción, y con una finalidad de equidad, el documento de nuestra institución denominado «Criterios de Contratación. Condiciones Básicas que Deben Regular las Relaciones entre Contratistas y Mandantes», del año 1994, se aconseja que los contratos celebrados en virtud de bases para propuestas incorporen cláusulas de reajuste, y se señala textualmente:

« Como regla general se considera indispensable que se incluyan siempre normas sobre reajuste del precio contractual.

En obras de corta duración con inflaciones bajas, este elemento pareciera no ser tan decisivo. No obstante, incluso en este caso, existen al menos dos situaciones que provocan distorsión en el precio acordado: la tardanza más allá de todo lo previsible en la liquidación de los contratos, y el efecto de retardo en el pago de las retenciones efectuadas contractualmente como garantía de las obras de ejecución.

No se puede alentar la práctica de favorecer indebidamente a una de las partes por el simple arbitrio de demorarse en hacer efectivas las liquidaciones y los pagos» (N° 2, letra d).

Más adelante, el mismo documento, al referirse a las formalidades y cláusulas del contrato, el N° 8, letra d) de este Documento expresa:

«Todo contrato cuyo plazo sea superior a tres meses, deberá estar afecto a reajuste por la variación del I.P.C. o por otro índice e actualización».

## **2) Aplicación de cláusulas de estabilización o reajustabilidad a diversas formas contractuales.**

Las partes contratantes son libres para fijar las cláusulas de reajustabilidad que estimen convenientes, sin perjuicio que para determinados tipos de contratos se haya sugerido alguna cláusula con características más definidas. Merece destacarse que estas cláusulas suelen consistir en patrones de referencia que difieren la determinación de la cantidad de dinero a pagarse, y suelen acudir a un índice determinado, como por ejemplo, el ya mencionado I.P.C.

Se ha escrito al respecto: «En las obligaciones con cláusula indicial se fija una suma base, la que deberá pagarse por el deudor con más el reajuste correspondiente al alza porcentual que experimente el índice elegido entre la fecha del contrato y la fecha de cumplimiento» (Jorge López Santa María, «Obligaciones y Contratos Frente a la Inflación», Santiago, 1978).

### **a) Contrato de Construcción por Suma Alzada**

Para este contrato, que se basa en un precio único prefijado e implica que el constructor se hace cargo de la dirección, administración y ejecución de las obras convenidas, la Cámara ha recomendado que la cláusula relativa a su precio y forma de pago se establezca de acuerdo con una unidad de reajustabilidad, como la Unidad de Fomento. Así, en un modelo de contrato confeccionado al efecto, se señala, respecto de las distintas cuotas que pueden pagarse:

«Cada cuota se pagará de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento vigente en las fechas señaladas en este contrato, sin que se deba pagar reajuste alguno, en caso de atraso en el cumplimiento de las etapas, por el tiempo que medie entre el plazo pactado para la realización de las mismas y su ejecución efectiva».

**b) Contrato de Arrendamiento de Servicios para la Construcción de una Obra Material Inmueble.**

Este tipo de contrato se caracteriza por el pago de un honorario al constructor y el reembolso de los gastos en que haya incurrido para la ejecución de la obra pactada. Por ello, pueden estipularse libremente cláusulas de reajustabilidad en relación tanto con los gastos a reembolsar como con los honorarios pactados.

En el caso que la empresa constructora proporcione maquinaria y equipos para la ejecución de las obras, que se entiendan arrendadas por el mandante, se deberá pagar una renta al constructor. Para tales efectos, en un modelo relativo a este tipo de contrato, se expresa lo siguiente:

«Esta renta de arrendamiento, más el Impuesto al valor Agregado se incluirá en la liquidación de gastos que presente la Empresa Constructora y tiene por objeto compensar a la Empresa Constructora el interés del capital invertido en maquinaria y equipo, su amortización y los gastos de reparación».

Espero que esta información pueda ser de utilidad para la industria de la construcción en Brasil y para las finalidades expuestas en su carta de 9 de mayo recién pasado. Con un cordial saludo para los integrantes de la Cámara Brasileña de la Industria de la Construcción, se despide atentamente,

Eugenio Velasco Morandé  
Presidente

**ADJ:**

- Instituto Nacional de Estadísticas. Índice de Precios al Consumidor, Base Abril 1989=100. Metodología.
- Instituto Nacional de Estadísticas. Índice de Precios al Por Mayor, Base Junio 1992=100. Metodología.
- Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras de Chile. recopilación de Normas Bancos y Financieras. Capítulo 7-1: Intereses y Reajustes.
- Copia del D.S. N° 15, de 1992, del Ministerio de Obras Públicas
- «Índices y Precios para el cálculos de Reajuste Polinómico, correspondiente al mes de febrero de 1995, del Ministerio de Obras Públicas
- Copia del Decreto N° 331, de 1975, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo
- Copia del D.S. N° 170, de 1982, del ministerio de la Vivienda y Urbanismo.
- Copia del D.S. N° 29, de 1984, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.