



# Informe Jurídico



## DE LA CONSTRUCCIÓN

**DS N° 236, Reglamento de**

**Contratación de Obras con el Serviu**

**LEY Nª 19.913, Crea Unidad de**

**Análisis Financiero y Modifica**

**Disposiciones en Materia de Lavado**

**de Dinero y Blanqueo de Activos,**

**Imponiendo Obligaciones a Empresas**

**Inmobiliarias, Corredores de**

**Propiedades, Bancos e**

**Instituciones Financieras**

FISCALÍA

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira N° 10 Piso 3

Providencia Santiago

Teléfono 376 3385 / Fax 376 3392

[www.camaraconstruccion.cl](http://www.camaraconstruccion.cl)



DS N° 236, REGLAMENTO DE CONTRATACIÓN DE OBRAS CON EL SERVIU.

LEY N° 19.913, CREA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y MODIFICA DISPOSICIONES EN MATERIA DE LAVADO DE DINERO Y BLANQUEO DE ACTIVOS, IMPONIENDO OBLIGACIONES A EMPRESAS INMOBILIARIAS, CORREDORES DE PROPIEDADES, BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS.

## I. DS N° 236: BASES GENERALES REGLAMENTARIAS DE CONTRATACIÓN DE OBRAS PARA LOS SERVICIOS DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN

### INTRODUCCIÓN

Con fecha 1º de julio de 2003, fue publicado en el Diario Oficial el decreto supremo N° 236, Minvu, que aprueba las **Bases Generales Reglamentarias de Contratación de Obras para los Servicios de Vivienda y Urbanización**, en adelante «DS 236».

El DS 236 regula los contratos de construcción de obras que celebren los Servicios de Vivienda y Urbanización, en adelante «Serviu». Asimismo, deroga y funde en un solo documento, entre otros, el decreto supremo N° 331, de 1975 (Reglamento para Contratos de Ejecución de Obras de Edificación y Urbanización) y el decreto supremo N° 29, de 1984 (Bases Generales Reglamentarias de Contratación de Obras a Suma Alzada) y comenzó a regir a contar de la fecha de su publicación en el Diario Oficial.

No obstante lo anterior, el DS 236 señala que las licitaciones convocadas por los Serviu y los contratos suscritos por éstos bajo su vigencia, se seguirán rigiendo por sus normas hasta su total cumplimiento.

Atendida la importancia que tiene el DS 236, hemos considerado conveniente informar detalladamente los aspectos más importantes del mismo, complementando de esta forma el documento explicativo enviado a los socios en el mes de Septiembre de 2003.

## DISPOSICIONES GENERALES

El Título I del DS 236, en sus artículos 1º al 21, trata «De las Disposiciones Generales».

### 1. Ámbito de aplicación del DS 236 y funciones del Minvu

El DS 236 regulará y formará parte integrante de los contratos de construcción de obras que celebren los Serviu.

El Minvu, directamente o a través de sus Secretarías Regionales Ministeriales, en adelante «Seremi», deberá cumplir con las siguientes funciones:

- a. Supervisar el cumplimiento de las disposiciones del DS 236 e impartir las normas e instrucciones necesarias para su aplicación uniforme por parte de los Serviu; y
- b. Resolver las consultas que formulen los Serviu sobre cualquier aspecto técnico o administrativo del DS 236.

Antes, la función de supervisar y resolver consultas sólo correspondía al Minvu, en cambio ahora se amplía a las Seremi.

### 2. Nuevas definiciones

El artículo 2º del DS 236 contiene una lista de definiciones. Sobre el particular, cabe destacar las siguientes:

- a. Adiciones: «Documentos mediante los cuales el Serviu podrá entregar información complementaria o modificatoria de los antecedentes originales de la propuesta, siempre que en este segundo caso no se altere los elementos esenciales del llamado a propuesta.»
- b. Administrador del Contrato: «Es el contratista, o su representante reconocido por la Inspección Técnica de la Obra, en adelante ITO, que está a cargo del desarrollo del contrato, y que debe atenderlo de manera de dar cumplimiento al programa convenido.»
- c. Oferta Económica: «Cotización de precios presentada por el oferente y que forma parte de su propuesta.»
- d. Reajustabilidad: «Es la actualización del monto de un pago en un contrato, de manera de expresar la variación en el valor de la unidad de pago del contrato, desde la fecha de presentación del respectivo presupuesto hasta la fecha de su cancelación.»

Se precisa la definición de Presupuesto Compensado, añadiéndole las situaciones de contrato

con proyecto presentado por el contratista y a serie de precios unitarios, y de Valor Pro Forma, donde se indica que el SERVIU pagará las cantidades que efectivamente resulten durante el desarrollo del contrato.

Se perfeccionan diversas definiciones y desaparecen otros términos, tales como Modificación de Obras, Partidas, Presupuesto Detallado del Contratista, Presupuesto Oficial, Profesional Proyectista y Valor Estimado.

### 3. Adjudicación de los contratos de ejecución de obras

El DS 236 establece que los contratos de ejecución de obras que celebren los SERVIU se adjudicarán por **propuestas públicas**, y sólo excepcionalmente por trato directo o por propuesta privada, en los siguientes casos:

- a. Propuesta pública declarada desierta, sea porque no se presentaron interesados o porque todos los que se presentaron estaban fuera de bases.
- b. Trabajos que correspondan a la realización o terminación de un contrato que haya debido resolverse anticipadamente por falta de cumplimiento del contratista u otras causales;
- c. Casos de emergencia, calificados por el Director del SERVIU.
- d. Obras de conservación, reparación o mejoramiento habituales de inmuebles de propiedad del SERVIU respectivo.
- e. Obras que se encarguen al Cuerpo Militar del Trabajo.

### 4. Condiciones para la contratación de obras

El artículo 4º del DS 236 establece las condiciones para la contratación de cualquier obra, que son disponer previamente de bases administrativas especiales; bases técnicas; especificaciones técnicas; planos y presupuesto oficial estimativo - cuando proceda - debidamente aprobado por las autoridades competentes para ello y, además, el financiamiento de la respectiva obra deberá estar contemplado en los planes ya aprobados por el Minvu o, en caso contrario, se requerirá de autorización especial del respectivo Seremi de Vivienda y Urbanismo.

Los documentos señalados anteriormente **se considerarán parte integrante del respectivo contrato**. Igual cosa respecto de las leyes, ordenanzas, reglamentos, normas técnicas y, en general, todas las disposiciones referidas a la construcción, al trabajo, a la previsión social, a los servicios básicos y demás aspectos que digan relación con la ejecución de los trabajos.

Se faculta al Director del SERVIU para solicitar las propuestas y resolver la contratación de obras, así como sus modificaciones y liquidaciones, pagos y finiquitos de los contratos.

El monto total de las obras extraordinarias no podrá exceder del 15% del valor del respectivo contrato.

Se preferirá la oferta que sea más conveniente al Serviu, salvo que por resolución fundada se acepte una propuesta que no sea la más conveniente económicamente.

### 5. Sistemas de contratación de obras

El DS 236, en su artículo 5º, señala los tres tipos de sistemas de contratación de obras que puede utilizar el Serviu, distinción que atiende a la forma en que se remuneran los trabajos, y son:

#### a. Precio a Suma Alzada.

##### Modalidades:

- a.1. Proyecto proporcionado por Serviu y precio determinado por el oferente.
- a.2. Proyecto proporcionado por el oferente y precio fijado por el Serviu.
- a.3. Proyecto y precio máximo proporcionado por el Serviu.

En este caso, en las bases especiales se incluirá una lista de partidas adicionales al proyecto, cuyo valor se entenderá incluido en el precio fijado, y el oferente podrá voluntariamente considerar en su oferta la ejecución de dichas partidas. Luego, sólo si el oferente incluye en su oferta la totalidad de dichas partidas, podrá ofrecer un precio inferior al fijado por el Serviu.

- a.4. Proyecto y precio proporcionado por el oferente.

En este evento, el Serviu incluirá en los antecedentes de la licitación una pauta de evaluación de los proyectos y una fórmula para evaluar las ofertas.

- a.5. Concursos Ofertas.

#### b. Serie de Precios Unitarios.

#### c. Administración Delegada.

Para cada uno de los sistemas de contratación anteriormente indicados, el Serviu podrá incluir una pauta de evaluación.

### 6. Modalidad de contratación Concurso Oferta

Los artículos 6 al 12 del DS 236 regulan el sistema de contratación denominado concurso oferta, cuya normativa fue extraída del DS N° 331, de 1975, sin que se introdujeran mayores cambios.

El sistema concurso oferta consiste en la presentación de equipos empresariales a licitaciones convocadas por el Serviu para la ejecución de obras.

Los Serviu recurrirán preferentemente a este sistema cuando se trate de contratar obras que impliquen la utilización de nuevas técnicas de diseño, sea de arquitectura, ingeniería, urbanismo, paisajismo y/o innovación tecnológica en procesos productivos o uso de materiales.

Los concursos ofertas sólo se licitarán por el sistema de precio a suma alzada.

Los equipos empresariales que quieran participar en un concurso oferta deberán inscribirse en registros especiales para tal efecto, sin perjuicio que la empresa constructora deberá estar inscrita en el Renac.

## 7. Sistema de Serie de Precios Unitarios

El artículo 13 del DS 236 regula el sistema de serie de precios unitarios. En este sistema, el Serviu entrega las cantidades de obras (sólo como informativas) y el valor de la propuesta se determina a partir de los precios unitarios del proponente. Sobre el particular, cabe comentar que habría sido mejor si se conociera el presupuesto oficial y no sólo las cantidades estimativas de obras.

## 8. Sistema de Administración Delegada

Los artículos 14 al 21 del DS 236 regulan el sistema de contratación de obras denominado Administración Delegada, cuya normativa, al igual que en el sistema Concurso Oferta, se extrajo del DS 331, de 1975.

Esta contratación se hará por propuesta privada o por trato directo, pero siempre deberá fundamentarse en algunas de las causales que señala el artículo 3º del DS 236, señaladas anteriormente.

## LAS PROPUESTAS

El Título II del DS 236, en sus artículos 22 al 42, trata «De las Propuestas».

**1. Quiénes pueden ser oferentes.** Se establece que las propuestas serán solicitadas por el Director del Serviu, y que en ellas podrán participar los contratistas inscritos en el Renac, en las categorías que correspondan, según el presupuesto oficial estimativo de la obra. La inscripción en el Renac deberá acreditarse mediante el certificado de inscripción vigente (ver artículo 26 del DS 127, Minvu, de 1977).

En el caso de obras que requieran inscripción en un registro especial del Renac, éste deberá estar vigente antes del llamado a licitación.

Para participar en una licitación, cada proponente deberá presentar una nómina de contratos en ejecución y certificado de inscripción vigente, siete días antes de la apertura. **Importante:** El DS 236 elimina aquella disposición del DS 331, de 1975 que impedía al oferente retirar el formulario de oferta.

Asimismo, la capacidad económica del contratista deberá estar comprobada antes de participar en la propuesta. **Importante:** Ya no será posible hacerlo antes de la adjudicación como sí lo permitía el DS 29, de 1984.

**2. Publicación de Aviso.** El llamado a licitación pública se hará mediante la publicación de un aviso en un diario de reconocida circulación en la respectiva región, o a falta de éste, en el país y en el portal web de Internet denominado Chilecompra ( [www.chilecompra.cl](http://www.chilecompra.cl)). Ya no se exige publicación del aviso en el Diario Oficial.

**3. Plazo de apertura de las propuestas.** Este plazo no podrá ser inferior a 15 días contados desde la fecha de primera publicación del llamado a licitación o desde la fecha en que se encuentren los antecedentes a disposición de los interesados, según cual fuere posterior.

**4. Propuestas preferentemente por Suma Alzada o Serie de Precios Unitarios.** Se establece que las propuestas se convocarán preferentemente por suma alzada o por serie de precios unitarios, y tendrán como finalidad la ejecución de todas las obras detalladas en el proyecto. Asimismo, en las ofertas por suma alzada, las cantidades de obras deben ser determinadas por el proponente, teniendo sólo valor ilustrativo las cantidades de obras indicadas por el Serviu.

**5. Facultad de presentar variantes al proyecto.** El DS 236 otorga la facultad a los proponentes de presentar variantes al proyecto oficial o proyectos nuevos completos que signifiquen una economía para el Serviu o ventajas técnicas notorias. También se incluye la posibilidad de definir sectores de obras para entrega por parcialidades.

**6. Presupuesto del contrato.** En aquellas propuestas con proyectos del Serviu, éste confeccionará el presupuesto oficial estimativo, que será sólo informativo y servirá de base para fijar el presupuesto compensado. En el caso de propuestas con proyecto del contratista, el Serviu entregará porcentajes máximos del monto de la oferta por partidas o agrupación de partidas, montos que deberá considerar el contratista para elaborar su presupuesto detallado, el cual servirá para determinar el presupuesto compensado del contrato.

Para las propuestas que se contraten a serie de precios unitarios, el Serviu confeccionará el presupuesto oficial estimativo del proyecto, el que será entregado a los interesados, o bien se mantendrá en reserva para darlo a conocer cuando se abran las propuestas. Sobre este último

punto, consideramos que el presupuesto oficial estimativo siempre debiera darse a conocer antes de la apertura.

**7. Plazo para dictar resolución que adjudica obras y derechos del contratista.** Si la resolución que adjudica una propuesta no se dicta dentro de los 30 días siguientes a la fecha de la apertura, o no fuere totalmente tramitada dentro de los 60 días contados desde la misma fecha, el contratista tendrá derecho a desistirse de su propuesta y a retirar los antecedentes y documentos presentados.

**8. Situaciones en que se puede dejar sin efecto la resolución que adjudicó las obras.**

En los casos que a continuación se señalan, se podrá dejar sin efecto la resolución que adjudicó las obras y adjudicar la propuesta a otro contratista que hubiere participado en la licitación:

- a. En caso de desistimiento por parte del contratista favorecido.
- b. Si se hubiere omitido información o ésta no fuere veraz.
- c. No se suscribiere el contrato dentro del plazo fijado por el DS 236 (15 días contados desde la fecha en que se comunica el fin de la total tramitación de la resolución que adjudica la propuesta o que sanciona el acuerdo, en el caso de trato directo).
- d. El contratista se negare a mantener los términos o condiciones de su oferta.
- e. Si no presentare en tiempo las garantías exigidas.

Lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que establece el reglamento del Renac.

**9. Adjudicación de las propuestas.** Corresponderá al Director del Serviu la adjudicación de las propuestas, pudiendo, si existen razones para ello, rechazar por resolución fundada todas las propuestas, sin derecho a indemnización de ninguna especie.

La resolución que adjudique una propuesta aprobará las aclaraciones y adiciones emitidas durante el proceso de licitación y el valor del contrato, cuando proceda.

Tal como se señaló en el número 4, del punto II de este Informe, sólo por resolución fundada podrá aceptarse una propuesta que no sea la más conveniente económicamente, y en este caso, los proponentes cuyas propuestas no fueron aceptadas no tendrán derecho a indemnizaciones.

**Importante:** El DS 29, de 1984, exigía autorización del Ministro de Vivienda para que el Director del Serviu pudiera adjudicar la propuesta a un oferente más caro. El DS 236 elimina esta exigencia.

**10. Plazo de Ejecución de Obras.** Se establece que el plazo de ejecución de las obras será fijado en las bases administrativas especiales de la propuesta. Este plazo es de días corridos,

salvo que expresamente se diga otra cosa. No procede deducción por días de lluvia o por otro fenómeno climático perjudicial, así como tampoco por feriados y festivos.

El plazo se contará desde la fecha del acta de entrega del terreno. Si el terreno fuere proporcionado por el oferente, el Serviu podrá proceder a entregarlo sólo cuando éste se encuentre inscrito a su nombre.

En cuanto a la posibilidad de prorrogar el plazo de ejecución de las obras, sólo será procedente en los casos expresamente contemplados en el DS 236 y por fuerza mayor calificada por el Director del Serviu. La prórroga siempre deberá ser otorgada por resolución fundada del Director del Serviu.

Finalmente, si la ejecución de obras nuevas o extraordinarias o la modificación de las proyectadas inicialmente afectare el plazo del contrato, el Serviu podrá ampliar el plazo del contrato de acuerdo con un nuevo programa de trabajo.

## LOS CONTRATOS

El Título III del DS 236, en sus artículos 43 al 56, trata «De los Contratos».

**1. Formalidades que deben cumplirse para la celebración de los contratos.** Establece el DS 236 que los contratos a que se refiere este Título III se celebrarán, modificarán y liquidarán conforme al procedimiento establecido en el artículo 46 del DS N° 355, del Minvu, de 1976 (Reglamento Orgánico del Serviu), esto es, suscribiendo el contratista ante notario, tres transcripciones de las resoluciones pertinentes, debidamente tramitadas por la Contraloría General de la República, debiendo protocolizarse ante el mismo notario uno de dichos ejemplares.

**2. Improcedencia de aumentos del precio fundados en modificaciones legales.** Se señala expresamente que el contratista no tendrá derecho a demandar aumentos o reajustes del precio de su contrato fundado en la dictación de leyes generales o especiales que dispongan reajustes o aumentos de remuneraciones, bonificaciones, imposiciones provisionales o impuestos. Es del caso señalar que esta norma había sido omitida originalmente, por lo que debió ser incorporada posteriormente por el DS N° 240 del Minvu, de 2003.

**3. Documentos y Normativa que forman parte de los contratos.** Se entienden incorporados en los contratos de ejecución de obras regulados por el DS 236 las bases especiales, las bases técnicas, las especificaciones técnicas, las aclaraciones, las adiciones, los planos suministrados para la propuesta y los planos aclaratorios que al efecto se confeccionen, y todas las normas vigentes a esa fecha que digan relación con la materia, especialmente aquellas contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones; Ordenanza General de Urbanismo y

Construcciones; Manual de Inspección Técnica de Obras del Minvu (DS 137, de 1998); Reglamento del Registro Nacional de Contratistas del Minvu (DS 127, de 1977); Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente y su reglamento; Reglamento sobre Conservación, reposición de pavimentos y trabajos por cuenta de particulares (DS N° 411, del MOP) y la Ley sobre Pavimentación Comunal.

**4. Fecha de inicio de vigencia del contrato.** Todo contrato de ejecución de obras registrará desde la fecha de la total tramitación de la resolución que adjudica la propuesta o que sanciona el acuerdo en el caso del trato directo. Luego, transcurridos 15 días desde la fecha en que se comunique el fin de la tramitación de la respectiva resolución, el contratista deberá proceder a suscribir el contrato respectivo. Asimismo, deberá suscribir las bases administrativas especiales, bases técnicas, especificaciones técnicas, planos y demás antecedentes que han servido de base para el contrato.

**5. Acreditación del contratista que no registra protestos.** Antes de la suscripción del contrato, el contratista deberá acreditar, con el correspondiente certificado, que no registra documentos protestados ni deudas en mora, salvo que el Serviu pueda comprobar directamente estas circunstancias.

**6. Proyectos que requieran de la aprobación de otros Servicios.** En el caso que el Serviu entregue proyectos que requieran de la aprobación de otros Servicios y no contaren con ésta, corresponderá al contratista obtener la aprobación correspondiente, así como también gestionar la inspección y recepción de las obras por parte de los Servicios.

Todo atraso que se produzca en la ejecución de las obras incluidas en la licitación a causa de demora de los trabajos de las empresas de servicios públicos, será de absoluta responsabilidad del contratista, salvo que éste demuestre que dio inicio oportuno a la tramitación, en cuyo caso procederá la ampliación del plazo estipulado en el contrato para la realización de las obras.

**7. Obras contempladas en las especificaciones técnicas.** Se entenderá que quedan incluidas en el contrato las obras contempladas en las especificaciones técnicas, aún cuando no existan los planos correspondientes y siempre que los antecedentes especificados en aquéllas sean suficientes para estimar el precio. Asimismo, se señala que el Serviu, si fuere necesario, deberá entregar oportunamente dichos planos para la ejecución de las obras, como asimismo los planos de detalle aclaratorios de los aspectos de la obra que lo requieran.

**8. Terrenos incluidos por el contratista en su oferta.** En este caso, una vez adjudicado el contrato y después de efectuado el correspondiente estudio de los títulos de dominio, el Serviu deberá dictar la correspondiente resolución que disponga la compra de los terrenos, fijando un

plazo para el perfeccionamiento de la transferencia. El pago del terreno procederá una vez que se acredite que éste se encuentra inscrito a nombre del Serviu y libre de todo gravamen y prohibición. Los gastos que se generen serán de cargo del contratista.

**9. Garantía de fiel cumplimiento del contrato.** Previo a la suscripción del contrato, el contratista deberá entregar una boleta bancaria de garantía expresada en U.F., por una suma equivalente, como mínimo al 3% y como máximo al 5% del monto del contrato, según lo que se establezca en las bases especiales, para responder por el oportuno y total cumplimiento de lo pactado, la que será devuelta al término de las obras. Esta garantía deberá tomarse por un plazo que exceda a lo menos en 30 días el plazo fijado para el término de los trabajos y deberá estar extendida a nombre de quien se indique en las bases administrativas especiales.

**10. Responsabilidad del contratista por daños a terceros.** El contratista será responsable de todo daño, cualquiera sea su naturaleza, que con motivo de las obras se cause a terceros. Es por ello que para caucionar la obligación del pago de las indemnizaciones que pudiere corresponderle por estos daños es que, junto con la boleta bancaria, deberá entregar una póliza de seguro equivalente al 3% del monto del contrato, garantía que será devuelta una vez efectuada la recepción oficial de todas las obras.

**11. Boleta bancaria de garantía adicional.** En el caso que el monto de la propuesta aceptada fuere inferior en más del 15% del presupuesto oficial del Serviu, se exigirá una boleta bancaria de garantía adicional.

**12. Cesión del contrato.** En casos justificados, el contratista podrá solicitar se le autorice para el traspaso del contrato, lo que será resuelto por el Director del Serviu, quien deberá especificar en la resolución las garantías que deberá rendir el nuevo contratista.

**13. Subcontratación.** El contratista podrá subcontratar parte o la totalidad de las obras, previa autorización del Serviu. En todo caso, el contratista seguirá siendo responsable de todas las obligaciones contraídas con el Serviu en virtud del contrato y de lo dispuesto en el DS 236, como asimismo del pago de todas las obligaciones para con los trabajadores ocupados en las obras que omita pagar el subcontratista.

En el caso que el subcontrato sea de un monto superior al 10% del monto del contrato, o bien su valor supera las 8.000 unidades de fomento, se exige que el subcontratista esté inscrito en el Renac.

**14. Domicilio del contratista.** Para todos los efectos legales, el contratista deberá fijar domicilio en Chile, en la misma comuna en que tenga su sede la Dirección Regional del Serviu.

Asimismo, cualquier cambio de domicilio deberá ser comunicado al Serviu por escrito por el contratista o por su representante y aceptado por la ITO.

## LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE LA OBRA

El Título IV del DS 236, en sus artículos 57 al 72, trata «De la Inspección Técnica de la Obra».

**1. Responsabilidad de la obra recae en el contratista.** En la construcción de las obras regidas por el DS 236, la responsabilidad de su correcta y oportuna ejecución, conforme al proyecto aprobado, a las bases especiales y a las normas técnicas vigentes, recae en el contratista seleccionado, quien adoptará las medidas de gestión y control de calidad utilizando la metodología establecida por el Manual de Inspección Técnica de Obras, en adelante «el Manual».

**2. La ITO:** a la ITO le corresponde verificar que el sistema de autocontrol que debe cumplir el contratista, respecto a las obras que ejecuta, sea bien desarrollado, realizando para ello las inspecciones selectivas y cursará los estados de pago conforme a los procedimientos fijados en el manual.

La ITO debe velar porque las obras que se ejecuten cumplan las especificaciones técnicas y planos, y concuerden con las restantes obras que contemple el contrato.

**3. Sometimiento del contratista a las órdenes de la ITO.** El contratista deberá someterse a las órdenes o instrucciones que ITO imparta por escrito en el Libro de Obras, sobre las obras u otros aspectos del contrato, conforme a los términos y condiciones del contrato.

Las órdenes de la ITO deberán ser cumplidas por el contratista en el plazo que le indique la ITO. En todo caso, se podrá apelar de ellas dentro de los dos días hábiles siguientes a su notificación, ante el jefe de la unidad técnica del Serviu, quien resolverá breve y sumariamente.

En caso de incumplimiento de una orden no apelada, la ITO queda facultada para paralizar las faenas hasta que dicha orden sea acatada o para hacer ejecutar la orden por cuenta y cargo del contratista. Asimismo, aplicará una multa de 5 unidades de fomento por cada día de incumplimiento.

Las órdenes de la ITO se entenderán notificadas mediante su anotación en el Libro de Inspección.

En el caso que el contratista no estuviere de acuerdo con la resolución del jefe de la unidad técnica del Serviu, podrá reclamar de ello por escrito y dentro de los tres días siguientes a su notificación, al Director del Serviu, cuyo dictamen será definitivo.

Si resueltos los reclamos, el contratista aún se resistiere a acatar las órdenes impartidas, el Director del Serviu está facultado para poner término administrativamente y en forma anticipada al contrato.

Las órdenes de la ITO se darán a través del contratista o del profesional a cargo de la obra. Asimismo, podrá exigir la separación de subcontratistas y trabajadores por motivos graves, a juicio de la ITO, quedando el contratista siempre responsable de los fraudes, vicios de construcción o abusos cometidos por la persona separada, siendo de su cargo todo pago que deba efectuarse con motivo de la aplicación de la orden que se le imparta.

**4. Recepción técnica de las partidas por parte de la ITO.** El contratista deberá solicitar a la ITO la recepción técnica de las partidas que el Serviu establezca, de lo cual se dejará constancia en el Libro de Inspección. Estas recepciones podrán otorgarse por parcialidades y deberán hacerse antes que el avance de las obras cubra dichas partidas. No podrán proseguirse los trabajos sino después que se hayan obtenido los respectivos conformes, para cuyo objeto la ITO deberá recibir oportunamente las partidas que corresponda.

**5. Control del avance de las obras y estados de pagos.** La ITO se preocupará especialmente que el avance de las obras se desarrolle en proporción al plazo de ejecución estipulado en el contrato, para lo cual controlará el avance real en relación con el avance contractual, y deberá exigir al contratista las medidas necesarias para mantener el normal desarrollo de las obras.

Por otra parte, a la ITO le corresponderá formular los correspondientes estados de pago.

**6. Obras extraordinarias.** La ITO informará a la autoridad correspondiente las obras extraordinarias que sea necesario ejecutar, conviniendo los precios con el contratista y dejando constancia de la fecha en que se acordó dicho precio. Sólo una vez que cuente con la autorización de la autoridad podrá ordenar la ejecución de las obras extraordinarias.

**7. Reclamo por procedimiento empleado por la ITO.** Si el contratista estimare que está siendo perjudicado por los procedimientos empleados por la ITO, podrá reclamar por escrito ante el Director del Serviu, quien ordenará una investigación sumaria sin paralizar los trabajos.

**8. Libro de Inspección y Libro de Obras.** El contratista, para la buena marcha y fiscalización de obra, llevará un Libro de Inspección, en el cual la ITO anotará las observaciones que le merezca el desarrollo del trabajo y las órdenes que se impartan al contratista. El contratista deberá mantener en la obra un Libro de Obras, en el que se consignarán las observaciones sobre el desarrollo de la construcción que formulen los profesionales proyectistas, el represen-

tante del contratista, los profesionales de los servicios públicos que intervengan y los inspectores municipales cuando corresponda.

**9. Cumplimiento de disposiciones legales.** La ITO deberá velar porque el contratista cumpla respecto de su personal con las disposiciones legales vigentes sobre remuneraciones, impositivas, seguros y normas de seguridad.

**10. Medidas que puede adoptar la ITO para corregir obras objetadas.** En casos de grave negligencia o cuando los trabajos constituyan peligro, la ITO podrá tomar las medidas inmediatas para reparar o corregir las obras objetadas. El costo de reparación será descontado del estado de pago más próximo.

## LAS OBRAS

El Título V del DS 236, en sus artículos 73 al 113, trata «De las obras».

**1. Programa Financiero y Programa de Trabajo.** El Serviu indicará en las bases la disponibilidad financiera para la obra y su distribución durante la obra. Sobre la base de este programa financiero, el contratista entregará un programa tentativo de trabajo.

Si el contratista no entrega el programa o el que entrega es considerado defectuoso por el Serviu, este último estará facultado para fijar el programa de trabajo, que deberá ser cumplido por el contratista.

En todo caso, en los primeros 15 días del plazo del contrato o del plazo fijado en las bases, el contratista, sobre la base del presupuesto compensado elaborado por el Serviu y del programa financiero propuesto, podrá perfeccionar el programa de trabajo y el correspondiente programa financiero presentados en la propuesta, lo que debe ser aprobado por el Serviu.

**2. Ejecución de los trabajos.** Se establece que el contratista debe ejecutar los trabajos con arreglo a las bases administrativas, bases técnicas, especificaciones técnicas, planos generales, de detalle y de especialidad correspondientes a toda la obra contratada. Estos antecedentes se interpretarán en el sentido que mejor convenga al proyecto.

**3. Responsabilidad del contratista en el desarrollo de la obra.** El contratista o su representante en obra, es responsable del desarrollo del contrato y debe atenderlo de manera de asegurar su avance de acuerdo al programa aprobado.

**4. Exigencia de mantener en las obras a un profesional.** El contratista deberá mantener un profesional ingeniero civil, arquitecto, ingeniero constructor o constructor civil, a cargo de las obras que se contraten, en calidad de residente permanente, durante todo el periodo de ejecución de las mismas, salvo que en las bases se haya dispuesto otra condición.

**5. Plazo para la aprobación de los proyectos.** Una vez suscrito el contrato, el Serviu entregará copia del proyecto al contratista. En las bases se fijará el plazo para aprobar proyectos. Este plazo se contará desde la protocolización de la resolución que adjudica la propuesta. El contratista sólo podrá iniciar las obras una vez que cuente con los proyectos aprobados.

**6. Entrega del Terreno y Fecha de inicio de ejecución de las obras.** En este caso hay que distinguir si el terreno fue o no proporcionado por el contratista. Si el terreno es de propiedad del Serviu o se trata de un bien nacional de uso público o es de propiedad de sus mandantes, el plazo de entrega de los terrenos no podrá exceder de 15 días corridos contados desde la fecha en que se suscribió el contrato. En cambio, si el terreno fue proporcionado por el contratista, este plazo de 15 días se contará desde la fecha en que el terreno figure inscrito a nombre del Serviu en el Conservador de Bienes Raíces. El plazo de ejecución de las obras se contará desde la fecha del acta de entrega del terreno.

**7. Prohibición del contratista de efectuar cambios en las obras contratadas.** El contratista no puede hacer, por iniciativa propia, cambio alguno en los planos o especificaciones que sirven de base al contrato. La rectificación de las obras hechas sin autorización del Serviu es de cargo del contratista, pudiendo descontarse del contrato el monto correspondiente a las obras hechas sin autorización, o se podrá poner término anticipado al contrato.

**8. Inicio de los trabajos y situaciones de atraso o de interrupción.** El contratista deberá iniciar los trabajos después de la entrega del terreno, en el plazo que se indique en las bases administrativas especiales.

El atraso superior a 15 días corridos en el inicio de las obras, o bien la interrupción que dure otro tanto y que no haya sido causada por fuerza mayor, da derecho al Serviu para poner término anticipado administrativamente al contrato.

**9. Cumplimiento de plazos parciales.** El contratista está obligado a cumplir con los plazos parciales del programa de trabajo. Esto será evaluado por la ITO cada vez que transcurra un 10% del plazo total del contrato. Si se produce un atraso injustificado superior al 30% con respecto al avance consultado, la ITO informará al Director quien podrá poner término anticipado al contrato, sin perjuicio de la aplicación de las multas correspondientes.

Si durante el desarrollo del contrato la ITO observara atrasos superiores al 5% por fuerza mayor o caso fortuito, el contratista deberá presentar su justificación por escrito antes que transcurran 30 días desde producido el atraso, y la ITO informará a la autoridad que corresponda. Fuera de plazo no se aceptará explicación. La justificación dada se evaluará por la ITO quien propondrá al Director la aceptación o rechazo del aumento de plazo planteado. Los aumentos de plazo por aumentos de obra no dan derecho a mayores gastos generales.

**10. Exigencias respecto a los materiales y elementos que se ocupen en las obras.** Los materiales y elementos industriales que se empleen deberán cumplir con las normas técnicas pertinentes y deberán ser de la mejor calidad y procedencia en su especie de acuerdo a las especificaciones técnicas. En este último caso, la ITO está facultada para resolver sobre su aceptación o rechazo. Sin embargo, si durante la construcción se comprueba que el material o los elementos han resultado deficientes, el contratista deberá reemplazarlos y rehacer a su costa la obra en que fueron empleados.

Las interrupciones que pueda experimentar las obras como consecuencia del rechazo por la ITO de materiales que no cumplan las condiciones del contrato no dan derecho a prórroga del plazo. Sólo el Director del Serviu podrá conceder prórroga del plazo por causales no imputables al contratista.

**11. Multa por no cumplimiento del plazo de la obra.** En caso de incumplimiento del plazo de la obra, o bien de los plazos parciales establecidos en las bases, se aplicará una multa diaria de uno por mil del valor del contrato primitivo y sus ampliaciones. La misma multa se aplicará por incumplimiento del plazo para aprobar proyectos.

La aplicación de las multas se hará administrativamente y se deducirán de los estados de pago.

**12. Modificación del programa de trabajo por parte del Serviu.** Se faculta al Serviu para modificar, por resolución fundada, el programa de trabajo, procediendo a indemnizar al contratista por los perjuicios causados.

**13. Paralización de las obras.** Se establece la facultad del Serviu de ordenar la paralización de las obras cuando no haya fondos disponibles o cuando las necesidades del Serviu lo aconsejen. Si la paralización no excede de dos meses, el contratista sólo podrá exigir que sea indemnizado. En caso que exceda de dos meses, el contratista podrá pedir la terminación del contrato.

En el caso de incumplimientos por parte del contratista, el Serviu podrá paralizar las obras sin que el contratista tenga derecho a ampliación de plazo ni a indemnización de ninguna especie. Si el problema no se resuelve en 15 días el Serviu podrá poner término anticipado al contrato.

**14. Replanteo de la obra.** El replanteo de la obra es de cargo y de exclusiva responsabilidad del contratista. La ITO debe revisar y visar dicho replanteo.

**15. Pago de remuneraciones, imposiciones provisionales e impuestos.** Si el contratista no diere oportuno cumplimiento al pago de las remuneraciones o de las imposiciones provisionales del personal, incluido el de las empresas subcontratistas, el Serviu estará facultado para pagar a quien corresponda las cantidades adeudadas imputándolas a cualquier pago pendiente. Lo mismo se aplicará en el caso que no se acredite el ingreso oportuno en arcas fiscales de los impuestos retenidos al personal.

**16. Responsabilidad del contratista por daños causados por accidentes fortuitos.** Los daños causados por accidentes fortuitos, tanto a la obra como a terceros, serán soportados por el contratista, a menos que el Director del Serviu califique el caso como fuerza mayor, o bien que la obra haya sido recibida antes del siniestro.

Asimismo, el contratista será responsable si el perjuicio tiene origen en algún defecto de construcción de la obra o de los materiales empleados en ella, salvo que el daño provenga de mala calidad de materiales suministrados por el Serviu y cuyo uso le hubiere sido impuesto al contratista.

**17. Pago anticipado de obras extraordinarias:** Se faculta al Serviu para anticipar hasta el 80% del monto de las obras extraordinarias o aumentos de obras autorizados por el Director, mientras se dicta la resolución respectiva y se perfecciona el contrato, considerándose dichos pagos como anticipos del contrato vigente.

**18. Situación de desacuerdo respecto de obras extraordinarias.** Si no hay acuerdo con el contratista respecto de obras extraordinarias o modificaciones de las obras contratadas, el Serviu podrá contratarlas con otro contratista.

**19. Disminución, supresión y aumento de obras contratadas.** Se faculta al Serviu para ordenar disminuciones o supresiones de las obras. Si de la comparación entre supresiones y disminuciones con los aumentos obras y obras extraordinarias se determina que el valor primitivo del contrato ha disminuido en más de un 20% se indemnizará al contratista.

El Director del Serviu podrá aumentar las cantidades de obras hasta un 10% del monto original bajo su responsabilidad; hasta un 20% del monto original con autorización previa por escrito del Seremi; hasta un 35% del monto original con autorización previa escrita del Ministro o del Subsecretario. En estos casos, el contratista tendrá derecho al pago de los aumentos de obras sobre la base de los precios unitarios compensados de su contrato, y a un aumento del plazo proporcional al incremento que haya tenido el contrato inicial

**20. Pauta para la contratación de obras extraordinarias.** Se faculta al Director del SERVIU para contratar obras extraordinarias, de acuerdo a la siguiente pauta:

- a. Hasta por un 5% del monto original del contrato, bajo su responsabilidad.
- b. Hasta por un 10% del monto original del contrato con autorización previa por escrito del Seremi.
- c. Hasta por un 15% del monto original del contrato con autorización previa por escrito del Ministro o del Subsecretario.

El pago se hará sobre la base de los precios unitarios que se convengan y a un aumento del plazo proporcional al incremento que haya tenido el contrato inicial, salvo que por resolución fundada el Director del SERVIU disponga un plazo diferente.

**21. Responsabilidad del contratista por impacto ambiental de las obras.** Será responsabilidad del contratista evitar todo impacto ambiental adverso en la obra y su área circundante.

**22. Responsabilidad del contratista por plan de desvíos de tránsito aprobados.** El contratista deberá cumplir estrictamente con la solución de desvíos de tránsito que fije el proyecto de ingeniería entregado o aprobado por el SERVIU.

**23. Responsabilidad del contratista por la seguridad de peatones y vehículos.** El contratista deberá procurar la seguridad del tránsito para vehículos y peatones, día y noche, durante el periodo de ejecución de la obra en el área afectada por ella.

**24. Responsabilidad del contratista en la limpieza final del área afectada por la obra.** Al término de las obras, el contratista deberá despejar y retirar del sitio de las obras todos los escombros y materiales excedentes. Asimismo, durante la ejecución de las obras deberá mantener las vías de acceso limpias de todo material proveniente de ella.

**25. Responsabilidad del contratista por la seguridad de las obras y por los daños que pudieran producirse.** El contratista es responsable por la seguridad y el cuidado de las obras, debiendo responder por los daños que pudieran producirse en ellas.

**26. Procedimiento para resolver discrepancias con el contratista.** Cualquier discrepancia en la Interpretación de la reglamentación y antecedentes que conforman la licitación o convenio será resuelta por el Director del SERVIU, sin perjuicio de las atribuciones que correspondan a la Contraloría General de la República.

## LOS ESTADOS DE PAGO

El Título VI del DS 236, en sus artículos 114 al 122, trata «De los Estados de Pago».

**1. Los Estados de Pago.** El precio de las obras se cobrará y pagará mediante estados de pago que deberá formular el Director de la Obra<sup>1</sup>, basándose en partidas aprobadas por la ITO. El pago se hará en función del avance de las obras en el periodo de que se trate, y sobre la base de los precios del presupuesto compensado y el valor de la UF a la fecha del pago.

Los estados de pago serán considerados como abonos parciales que efectúa el Serviu durante el curso de los trabajos, y sólo tienen el carácter de anticipos concedidos al contratista a cuenta del valor de la obra.

Los estados de pago no podrán presentarse con una frecuencia inferior a 14 días, pero en todo caso, se deberá formular, a lo menos, un estado de pago cada 28 días.

Los estados de pago por obras extraordinarias, aumentos de obras y valores pro forma, no estarán sujetos a límites en cuanto a frecuencia y montos.

**2. Observaciones a los estados de pago.** Si el contratista no acepta el estado de pago o lo hace con reservas, deberá formular sus observaciones por escrito a la autoridad que corresponda, dentro de un plazo de 7 días contado desde la fecha del estado de pago. Vencido este plazo, las observaciones que haga el contratista no serán tomadas en consideración.

## TÉRMINO DE LAS OBRAS

El Título VII del DS 236, en sus artículos 123 al 137, trata «Del término de las Obras».

**1. Recepción de la obra.** El contratista, terminados los trabajos, solicitará por escrito al Serviu, a través de la ITO, la recepción de las obras. La ITO en un plazo no superior a 2 días hábiles, deberá verificar el término de las obras y el fiel cumplimiento de los planos y especificaciones del contrato. El Director de la obra, en el mismo plazo, comunicará por oficio su conformidad a la autoridad que corresponda, precisando la fecha en que el contratista puso término a las obras. Si la ITO estimare que los trabajos no estuvieren terminados, dentro del mismo plazo el Director de la Obra elevará su informe negativo a dicha autoridad.

La recepción de las obras estará a cargo de una comisión compuesta por al menos tres profesionales del área de la construcción, designados para este efecto por la autoridad correspondiente. Verificado por la Comisión el cumplimiento del contrato, dará curso a la recepción y levantará acta que será firmada por al menos dos de sus miembros, por el Director de la Obra y por el contratista si lo desea. El contratista tiene 5 días corridos para formular observaciones al acta.

<sup>1</sup> El propio Reglamento de Contratación de Obras define este concepto en su artículo 2º: «Director de Obra: El funcionario profesional del área de la construcción que es designado por el Director del Serviu para dirigir la Inspección Técnica de la Obra, debiendo velar porque el contrato se cumpla conforme a las condiciones técnicas y administrativas convenidas, preparando y cursando los estados de pago conforme a los procedimientos establecidos en el Manual de Inspección Técnica de la Obra».

La fecha indicada por el Director de la Obra será consignada como fecha de término de las obras.

**2. Casos en que no se dará curso a la recepción de la obra.** Si los trabajos no están terminados o no fueron ejecutados en conformidad con los planos, especificaciones técnicas y reglas de la técnica y del arte o se han empleado materiales defectuosos o inadecuados, la comisión no dará curso a la recepción, dándole un plazo al contratista, no superior al 10% del plazo contractual, para que ejecute a su costa los trabajos y reparaciones correspondientes. Si no lo hiciere, el Director del Serviu podrá terminar anticipadamente el contrato y hacer efectivas las boletas bancarias de garantía.

Si subsanare los reparos, se procederá a la recepción y se agregarán los días que el contratista empleó en ejecutar las reparaciones, estableciéndose una nueva fecha de término.

Finalmente, en caso de defectos de fácil reparación, la comisión recibirá las obras con reservas, fijando un plazo para subsanarlas. En este caso bastará que el Director de la Obra certifique el cumplimiento de las observaciones, fijándose como fecha de término de las obras la indicada por él.

**3. Boleta de garantía de buena ejecución.** Una vez recibidas las obras, el contratista deberá entregar una boleta por un valor equivalente al 3% del monto total del contrato, para caucionar el buen comportamiento de las obras y su buena ejecución. La boleta de garantía tendrá una vigencia de uno a dos años contado desde la fecha fijada como término de la obra, sin perjuicio del plazo de garantía legal de cinco años establecido en el artículo 2003 número 3 del Código Civil.

Durante el plazo de garantía el Serviu usará o explotará la obra como estime conveniente.

**4. Inicio de explotación de las obras.** La explotación de las obras, por regla general, se iniciará después de su recepción por el Serviu. Sin embargo, éste podrá ordenar recepciones parciales de parte de las obras materia de un contrato para adelantar su uso.

**5. Certificados que deben presentarse con motivo de la recepción de las obras.** El Serviu establecerá en las bases administrativas especiales los certificados que se deben presentar con motivo de la recepción de las obras, entre los que deben figurar, cuando proceda, los siguientes:

- a. Certificado que declara acogido el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, y copia de la presentación ante el Servicio de Impuestos Internos para la determinación del avalúo fiscal.
- b. Resolución de calificación ambiental favorable, emanada del organismo competente.

**6. Liquidación del contrato.** Dentro de los 60 días anteriores al vencimiento de la garantía de buen comportamiento, el contratista deberá requerir por escrito la liquidación del contrato. Dentro de los 15 días siguientes a dicho requerimiento, el Director de Obra efectuará la revisión de la obra y si no hay observaciones devolverá la garantía de buen comportamiento. En el evento que hubiere observaciones y éstas no fueren subsanadas antes que expire la garantía, el contratista deberá reemplazarla por otra con vigencia de 90 días. Si al término de este plazo las observaciones no hubieren sido subsanadas, el Serviu podrá hacer efectiva la nueva garantía para contratar con otra empresa los trabajos necesarios.

**7. Término anticipado de un contrato.** Se establece que el término anticipado de un contrato se efectuará administrativamente, sin forma de juicio, mediante resolución fundada del Director del Serviu. El artículo 134 del DS 236 enumera los casos en que el Serviu podrá poner término administrativamente y por anticipado a un contrato.

En caso de término anticipado de un contrato, se hará efectiva la boleta de garantía que cauciona el fiel cumplimiento del mismo. Asimismo, serán de propiedad del Serviu las obras que el contratista hubiere construido o iniciado, sin que este último tenga derecho a cobrar indemnización alguna.

**8. Resciliación de un contrato.** El Serviu y el contratista, de común acuerdo, podrán poner término y liquidar anticipadamente el contrato.

**9. Fallecimiento del contratista.** En caso que el contratista fallezca, se procederá a la liquidación anticipada del contrato, sin perjuicio que podrán continuarse con los herederos las obras y bajo las mismas condiciones pactadas. Si no hubiere acuerdo, se procederá a la liquidación respectiva.

## OTRAS MATERIAS

El Título VIII del DS 236, en sus artículos 138 al 144, trata de «Otras Materias».

**1. Premio por modificación del proyecto que importe una economía sustancial.** En el evento que el contratista proponga introducir modificaciones al proyecto o disminuir las cantidades de obras previstas que importen una economía sustancial (superior al 10% del valor previsto en el contrato), el contratista tendrá derecho a un premio equivalente al 50% del valor de la economía efectiva. Además, en el artículo 139 se contempla la posibilidad de establecer en las bases premios por causales específicas.

**2. Normas reglamentarias expresamente derogadas.** El DS 236 deroga expresamente las Resoluciones N° 1.380, de 1973 y N° 778, de 1974, de la ex Corporación de la Vivienda. Asimismo, deroga los DS Minvu N° 331, de 1975; N° 622, de 1977; N 1.292, de 1977; N° 306, de 1978; N° 815, de 1978; N° 451, de 1979; N° 170, de 1982; N° 171, de 1982, y N° 29, de 1984. No obstante lo anterior, las licitaciones convocadas por los Serviu y los contratos suscritos por éstos bajo su vigencia, se seguirán rigiendo por sus normas hasta su total cumplimiento.

## II. LEY N° 19.913, CREA LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y MODIFICA DIVERSAS DISPOSICIONES EN MATERIA DE LAVADO DE DINERO Y BLANQUEO DE ACTIVOS

Con fecha 18 de Diciembre de 2003, fue publicada en el Diario Oficial la ley N° 19.913, que dispone la creación de la Unidad de Análisis Financiero en materia de Lavado de Dinero y Blanqueo de Activos, servicio público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propios, dependiente del Ministerio de Hacienda, destinada a prevenir e impedir la utilización del sistema financiero y de otros sectores de la actividad económica para la comisión de alguno de los delitos descritos en este cuerpo normativo.

En términos generales, esta ley pretende dotar al Ministerio de Hacienda de un organismo técnico encargado de solicitar, examinar y administrar la información sobre actividades económicas desarrolladas por ciertos sectores, con la finalidad de estudiar si alguna de éstas puede ser considerada como constitutiva de uno o más de los delitos tipificados en el artículo 19 de la norma, los cuales tienen relación con actividades de lavado de dinero y blanqueo de capitales. Esta disposición señala una serie de obligaciones para diversas personas naturales o jurídicas, **entre las cuales se encuentran las empresas inmobiliarias y corredoras de propiedades**, por lo que resulta indispensable que los socios de la Cámara tengan pleno conocimiento de las conductas que la ley sanciona y de las obligaciones que les impone, para que puedan desarrollar sus actividades con la mayor tranquilidad y diligencia, y evitar verse involuntariamente involucrados en acciones u omisiones que pudieran originar eventuales responsabilidades penales.

En lo que concierne específicamente a nuestro sector, **la norma impone la obligación a las personas o empresas dedicadas a la gestión inmobiliaria, así como a los corredores de propiedades, bancos, instituciones financieras y otros agentes, de informar a esta Unidad sobre los actos, transacciones u operaciones sospechosas que adviertan en el ejercicio de sus actividades.**

La propia norma define «operación sospechosa» como **todo acto, operación o transacción que, de acuerdo con los usos y costumbres de la actividad de que se trate, resul-**

**te inusual o carente de justificación económica o jurídica aparente**, sea que se realice en forma aislada o reiterada. Con el objeto de precisar esta definición, se le impone a la Unidad de Análisis Financiero la obligación de señalar a las entidades a que se refiere este artículo las situaciones que especialmente habrán de considerarse como indicativas de operaciones o transacciones sospechosas.

Además, las entidades obligadas a entregar esta información, deberán **designar un funcionario encargado de relacionarse con la Unidad de Análisis Financiero, sin que la norma precise la forma como se cumplirá con esta obligación.**

Por otra parte, se dispone que las **normas legales, reglamentarias, contractuales o de cualquier otra índole sobre secreto o reserva de determinadas operaciones o actividades no deben impedir el cumplimiento de la obligación de informar** que se impone. La entrega de información que sea efectuada de buena fe en conformidad con esta norma, eximirá de toda responsabilidad legal a la entidad que la proporcione.

El artículo 5º de esta norma dispone que las entidades obligadas a entregar esta información a la Unidad de Análisis Financiero deberán **mantener registros especiales por un plazo mínimo de 5 años de toda operación en efectivo superior a 450 unidades de fomento**, con el objeto de poder informar a dicho órgano de la administración cuando éste lo requiera.

Finalmente, el artículo 6º de la norma **prohíbe a las personas e instituciones obligadas a entregar información y a sus empleados informar al afectado o a terceras personas la circunstancia de haberse requerido o remitido información a la Unidad de Análisis Financiero**, estableciendo el artículo 7º una pena de presidio menor en sus grados medio a máximo y una multa de 100 a 400 unidades tributarias mensuales para las infracciones a esta obligación.

En otro orden de cosas, la Ley N° 19.913 en su Título II contempla **disposiciones penales destinadas a sancionar una serie de conductas relacionadas con el lavado de dinero y el blanqueo de capitales**, entre las cuales destacan las siguientes:

- a) El que de cualquier forma oculte o disimule el origen ilícito de determinados bienes a sabiendas que proviene, directa o indirectamente, de la perpetración de un delito que implique la infracción de las normas que regulan y sancionan el tráfico ilícito de estupefacientes, las conductas terroristas, el control de armas, el mercado de valores, la Ley General de Bancos; o bien quien, a sabiendas de dicho origen, oculte o disimule estos bienes.
- b) El que adquiera, posea, tenga o use los referidos bienes, con ánimo de lucro, cuando al momento de recibirlos ha conocido su origen ilícito. Se entiende por estos bienes los objetos de cualquier clase-continúa la disposición- apreciables en dinero, corporales o incorporales, muebles o inmuebles, tangibles o intangibles, como asimismo los documen-

tos o instrumentos legales que acreditan la propiedad u otros derechos sobre los mismos.

**c)** Asociarse u organizarse con el objeto de llevar a cabo algunas de las conductas señaladas anteriormente.

Los delitos enunciados con las letra a) y b) contemplan una pena e presidio mayor en sus grados mínimo a medio, además de una multa de doscientas a mil unidades tributarias mensuales. Por su parte, el delito consignado con la letra c) se castiga con una pena de presidio mayor en su grado medio para quien financie, ejerza el mando o dirección, o planifique los actos que se propongan; mientras que para quien suministre vehículos, armas, municiones, instrumentos, alojamiento, escondite, lugares de reunión, o colabore de cualquier forma para la consecución de los fines de la organización, se contempla una pena de presidio mayor en su grado mínimo.

La obligación de informar que esta ley impone a las empresas inmobiliarias, corredores de propiedades, bancos, instituciones financieras y otros agentes, se hará exigibles después de 150 días desde su publicación en el Diario Oficial, esto es, a partir del 16 de mayo de 2004, fecha en que esperamos se encuentre debidamente reglamentada la forma de dar cumplimiento a dicha obligación.



TABLA DE CALCULO DEL  
 IMPUESTO UNICO DE SEGUNDA CATEGORIA Y  
 GLOBAL COMPLEMENTARIO DE ENERO DE 2004

				<b>UTM \$ 29.650</b>	
Período	Monto de Renta Imponible		Factor	Cantidad a Rebajar Includo 10% UTM	Tasa de Impuesto Efectiva Máxima por cada Tramo
	Desde	Hasta			
<b>M</b>	0 -	400.275,00	0,00	0,00	Exento
<b>E</b>	400.275,01	889.500,00	0,05	20.013,75	3 %
<b>N</b>	889.500,01	1.482.500,00	0,10	64.488,75	6 %
<b>S</b>	1.482.500,01	2.075.500,00	0,15	138.613,75	8 %
<b>U</b>	2.075.500,01	2.668.500,00	0,25	346.163,75	12 %
<b>A</b>	2.668.500,01	3.558.000,00	0,32	532.958,75	17 %
<b>L</b>	3.558.000,01	4.447.500,00	0,37	710.858,75	21 %
	4.447.500,01	Y MAS	0,40	844.283,75	Más de 21 %

  

	MENSUAL	QUINCENAL	SEMANAL	DIARIO
<b>LIMITE EXENTO</b>	\$ 400.275,00	\$ 200.137,50	\$ 93.397,46	\$ 13.342,46

El INFORME JURIDICO DE LA CONSTRUCCIÓN es una publicación de la Fiscalía de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. que busca desarrollar temas vinculados directa o indirectamente al sector con el propósito de contribuir al debate sobre el crecimiento y desarrollo del país. Se autoriza su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente.

Descriptores: DS 236; Servicios de Vivienda y Urbanismo, Serviu, Reglamento de Contratación de Obras.

Ley 19.913; Unidad de Análisis Financiero.

Asesor Jurídico: Augusto Bruna Vargas.

Abogados Informantes: René Lardinois M., Pablo Gutiérrez M. y Cristóbal Prado L.

Arquitecto: Camilo Mori.



FISCALÍA

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira Nº 10 Piso 3

Providencia Santiago

Teléfono 376 3385 / Fax 376 3392

[www.camaraconstruccion.cl](http://www.camaraconstruccion.cl)