



SUMARIO

Temas Destacados

SESIÓN N°141 DEL CONSEJO NACIONAL, CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

Osorno (Puyebue), 16 y 17 de Noviembre del

2001

CNAC
CCHC
2001
RX
v.2 c.3

CNAC
CCYC
200
RX
V2
C3

SUMARIO

Temas Destacados

SESIÓN Nº 141 DEL CONSEJO NACIONAL, CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION



*Osorno (Puyehue),
16 y 17 de Noviembre 2001*

**CAMARA CHILENA DE
LA CONSTRUCCION
Centro Documentación**



Índice

1	Abatimiento de Contaminación Atmosférica Comisión de Protección del Medio Ambiente	5
2	Cálculo Estructural Comité de Viviendas e Inversiones Inmobiliarias del Sector Privado	9
3	Control de Ruido en la Construcción Comisión de Protección del Medio Ambiente	11
4	Derechos de los Consumidores: Proyecto de Ley que Modifica Ley N° 19.496 Comisión de Legislación	13
5	Emisiones de Bonos Securitizados en Chile Comisión Permanente de la Vivienda	14
6	Ley de OPAS. Modificaciones a la Ley de Sociedades Anónimas Comité de Vivienda e Inversiones Inmobiliarias del Sector Privado	21
7	Modificaciones al Plan Regulador Comunal de las Condes Comisión de Urbanismo	22
8	Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones Comités y Comisiones de Vivienda	24
9	Proyecto de Ley de Financiamiento Compartido Comisión de Concesiones	27
10	Rebaja del Impuesto a las Personas Naturales Comisión de Legislación	30
11	Reforma Laboral Comisión Laboral	33
12	Revisores Independientes Comité de Vivienda e Inversiones Inmobiliarias del Sector Privado	37
13	Tratado de Libre Comercio con Estados Unidos Comisión Económica Internacional	39
14	Zonas y Subsidios de Renovación Urbana Comisión de Urbanismo	42

En su cometido gremial, la Mesa directiva de la Cámara y su estructura organizacional, se abocan al estudio y análisis de distintas materias relevantes que promueven o afectan al sector. Estas proposiciones son consensuadas con los Socios por intermedio de los distintos mecanismos de participación que existen al interior de la Cámara, para ser en definitiva, sancionadas por el Directorio o el consejo según corresponda.

A continuación, se entrega un resumen de los principales temas de análisis en el último tiempo, con el objeto de poner en conocimiento a los Señores Consejeros el estado de avance de las materias destacadas.

Sin duda este sumario no representa el total de temas de interés debatidos al interior de la Cámara, ni pretende dar por terminado el intercambio sobre los mismos y esperamos recibir su valioso aporte para enriquecer la posición de nuestra Cámara ante las distintas instancias en que le corresponde actuar.

Abatimiento de Contaminación Atmosférica 1

La Política Ambiental de la Cámara incluye valores y principios generales, inspirados tanto en los conceptos de sustentabilidad y prevención en la actividad, como en la condición esencialmente transitoria de las faenas que constituyen una obra de construcción.

Un principio básico de esta Política Ambiental es propiciar la incorporación de avances tecnológicos e impulsar la investigación e innovación tecnológica disponibles, de manera de facilitar el uso más eficiente de recursos, estableciendo mecanismos de colaboración con aquellas instancias que propician la incorporación de procedimientos de producción limpia en las empresas, tales como la Secretaría Ejecutiva de Producción Limpia - dependiente del Ministerio de Economía - y la CORFO.

Es justamente bajo el alero de un Acuerdo de Producción Limpia (APL), suscrito en el año 2000 por 51 empresas constructoras de la Región Metropolitana asociadas a la Cámara Chilena de la Construcción conjuntamente con el Ministerio de Economía, SESMA, la CORFO, la CONAMA Región Metropolitana y el Banco del Estado, que se ha desarrollado una completa estrategia tendiente a reducir el impacto ambiental de la actividad en relación con la contaminación atmosférica, la generación de ruido y la generación de residuos sólidos en los procesos de construcción de edificios, obras de infraestructura productiva, de servicios públicos, de vialidad, puertos, aeropuertos y otras obras de infraestructura.

Reducción de la contaminación atmosférica

El Acuerdo de Producción Limpia Sector Construcción Región Metropolitana, tiene como primer objetivo colaborar en la reducción de la contaminación atmosférica mediante la implementación de un plan de reducción de emisiones por parte de las empresas suscriptoras del mismo.

Para ello, las empresas deben desarrollar en las diversas faenas constructivas tecnologías de abatimiento y prácticas de buen manejo.

Esto se tradujo en el compromiso de realizar un estudio para la identificación y diseño de tecnologías de abatimiento de polvo, y la medición y cuantificación del polvo generado por las obras de construcción.

El estudio

Las empresas suscriptoras del Acuerdo de Producción Limpia Sector Construcción Región Metropolitana, en colaboración con la Cámara Chilena de la Construcción, han desarrollado un completo programa de trabajo que apunta hacia el apoyo de aquellos proyectos en que se incorpora nuevas tecnologías que contribuyan a mejorar el comportamiento ambiental de las empresas constructoras.

En este contexto, surge como un objetivo relevante el poder determinar científicamente cuál es efectivamente el impacto del sector de la construcción en la

contaminación atmosférica, y cuáles son las técnicas más adecuadas para su manejo.

Sin embargo, en Chile aún no existen tecnologías de abatimiento de la contaminación atmosférica generada por las obras de construcción, ni se conocen sus características, tamaño de las partículas, composición química, etcétera.

Por lo mismo, el estudio en sí ha sido impulsado utilizando uno de los instrumentos de fomento en producción limpia disponibles actualmente, como son los fondos de innovación tecnológica, más conocidos como Fontec.

Del estudio se derivan varias acciones específicas a ser realizadas, como por ejemplo:

- implementar una metodología de medición y cuantificación del polvo generado por las faenas de construcción y de sus características;
- estimar las emisiones totales actuales del rubro de la construcción y la potencial rebaja de emisiones, determinando factores de emisión, con y sin la adopción de tecnologías o métodos de abatimiento;
- proponer la adopción de tecnologías de abatimiento y prácticas de buen manejo que incorporen mejoras dentro de un plazo razonable, en base a un análisis costo-efectividad en términos de reducción de emisiones.

Adicionalmente, se ha estipulado que al término del estudio -y en un plazo no superior a seis meses- cada empresa participante deberá realizar una evaluación de sus actuales emisiones, según la metodología establecida en el estudio, y presentará un plan de reducción de ellas según las alternativas propuestas y en los plazos determinados para tal efecto.

Objetivos del estudio

El estudio plantea objetivos tanto de carácter general como específico.

Los de carácter general son:

1. Generar información que permita mejorar la estimación de emisiones atmosféricas del sector construcción, y evaluar su participación en las emisiones con respecto a otras actividades productivas.
2. Identificar y evaluar el uso de métodos o tecnologías más limpias de producción y su impacto en las emisiones.
3. Diseñar alternativas de abatimiento y prevención de la contaminación atmosférica en obras de construcción.

En cuanto a los objetivos específicos, se pueden señalar los siguientes:

1. Implementar una metodología de medición y cuantificación del polvo generado por las faenas de construcción y de sus características.
2. Estimar las emisiones totales actuales del rubro y la potencial rebaja de emisiones, determinando factores de emisión, con y sin la adopción de tecnologías o métodos de abatimiento.
3. Proponer la adopción de tecnologías de abatimiento y prácticas de buen manejo que incorporen mejoras dentro de un plazo razonable, basados en un análisis costo efectividad en términos de reducción de emisiones.

Resultados esperados

Del estudio se espera obtener como primer resultado un registro técnico de emisiones conteniendo los procedimientos seguidos en el cálculo de emisiones de actividades de la construcción a partir de ensayos en un túnel de medición y en terreno.

Además, se pretende generar un manual metodológico de control de emisiones y técnicas de abatimiento, en el que se especificarán los procedimientos

para el control de emisiones de la construcción y su efectividad.

Asimismo, se pretende generar un manual de determinación de las emisiones de los procesos constructivos, como un instructivo de apoyo para el cálculo de las emisiones del sector construcción en diversas aplicaciones, tales como las evaluaciones de impacto ambiental o el inventario de emisiones.

Finalmente, también se espera generar una capacitación específica para el sector, a través de encuentros técnicos y seminarios de difusión, entre otros.

La metodología

Para la realización del estudio se ha estructurado una metodología en base a las siguientes etapas:

Recopilación de antecedentes

En esta etapa se realizará una recopilación de antecedentes y estudios sobre el tema de aplicaciones de tecnología limpia en la construcción. Específicamente, en cuanto a las metodologías de cuantificación de las emisiones de actividades de la construcción -tanto en terreno como en el túnel de medición- se buscará información en publicaciones internacionales y de otros equipos de investigación que hubieren realizado mediciones similares en cuanto a su tipo.

Caracterización de las obras e identificación de operaciones unitarias

En esta etapa se realizarán sesiones de trabajo con expertos del sector de la construcción con el fin de identificar las características de las obras existentes, las operaciones unitarias típicas asociadas a cada una de ellas (como pueden ser el corte o el pulido, etcétera), y su nivel específico de actividad (horas de operación, m³ removidos, etcétera).

Mediciones en terreno

Durante esta etapa está previsto cuantificar las emisiones de material particulado provenientes de distintas faenas de la construcción, así como de cada una de sus etapas.

Mediciones en laboratorio

En esta etapa, en un túnel especial, se realizarán mediciones de las emisiones originadas por operaciones unitarias específicas de índole manual como son, por ejemplo, el corte de planchas, el pulido de superficies, etcétera.

Diseño de técnicas de abatimiento

Sobre la base de la información recolectada en las etapas anteriores, unida a la experiencia de los profesionales de empresas constructoras participantes en el Acuerdo de Producción Limpia Sector Construcción Región Metropolitana, se deberán generar técnicas de abatimiento, las que serán evaluadas en cuanto a su efectividad en la última parte de la etapa de medición.

Cálculo de factores de emisión y estimación de emisiones del sector

Finalmente, durante esta etapa en base a los datos generados en los programas de medición de emisiones, se procederá a calcular los factores de emisión para los diversos tipos de construcción identificados, adaptando algunos factores de emisión existentes a la realidad nacional. Tras ello, con estos fac-

tores de emisión y la información sobre las actividades de la construcción, se calcularán las emisiones del sector y su importancia relativa respecto a la emisión de otras actividades productivas. Este cálculo se pretende efectuar tanto para la condición de adopción y de no adopción de tecnologías de abatimiento.

EJEMPLO DE PROGRAMACIÓN PRELIMINAR DE ACTIVIDADES EN TERRENO

Nº	Actividades	Mes								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
01	Recopilación bibliográfica	X								
02	Recopilación de información del sector construcción	X								
03	Caracterización de tipos de obras e identificación de actividades relevantes		X							
04	Cálculo preliminar de emisiones			X						
05	Metodología de reducción de emisiones y diseño metodológico de medición en túnel			X	X					
06	Diseño del programa de mediciones en terreno y de construcción de túnel de medición	X	X							
07	Instalación de equipo experimental (túnel de medición)			X	X	X				
08	Determinación de factores de emisión en túnel de medición						X	X	X	
09	Determinación de factores de emisión en terreno			X	X	X	X	X	X	
10	Confección de inventario de emisiones							X	X	
11	Diseño de las técnicas de abatimiento							X	X	
12	Redacción de la guía para la determinación de factores de emisión en laboratorio y terreno									X
13	Redacción del manual metodológico de control de emisiones - técnicas de abatimiento									X
14	Redacción del manual de determinación de emisiones									X
15	Difusión de los resultados a las empresas									X

Cálculo Estructural

2

En el mes de agosto pasado fue publicada la Ley N° 19.748, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Esta nueva norma establece la exigencia para los propietarios que soliciten un permiso de construcción para edificios de uso público y edificaciones que determine la Ordenanza General, de contratar la revisión del proyecto de cálculo estructural a un tercero independiente del profesional u oficina que lo haya realizado. Estos profesionales deberán inscribirse en un registro que mantendrá el MINVU para estos efectos, tarea delegada en el Instituto de la Construcción.

Un reglamento, actualmente en elaboración, regulará los requisitos de inscripción, causales de inhabilidad, incompatibilidad y sanciones previstas para los revisores inscritos en este Registro.

Asimismo, la Ley consigna un plazo de ciento ochenta días contados desde su publicación, para modificar la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de adecuarla a estas nuevas disposiciones, estableciendo el alcance, condiciones, diversidades geográficas y demás aspectos relacionados a la revisión de cálculo estructural.

Para la elaboración de este Reglamento, el Ministerio de Vivienda y el Instituto de la Construcción, convocaron a participar a la Cámara de la Construcción junto a otras entidades relacionadas, el cual deberá ser publicado a más tardar con fecha 20 de Febrero del 2002.

Esta Comisión de Trabajo ha analizado las distintas propuestas sectoriales, para lograr un acuerdo en relación a cuales edificaciones serían objeto de revisión, el sistema para definir al revisor, la oportunidad en la cual se hace exigible y los mecanismos de solución de Controversias.

A la fecha de elaboración de este informe, el debate ha estado centrado en la definición de cuales edificaciones serán objeto de revisión. En este punto, los planteamientos difieren sustancialmente, habiéndose propuesto desde la revisión de todos los proyectos de construcción, hasta la revisión exclusiva de los edificios de uso público. La Cámara en su oportunidad planteó una solución consistente en un sistema de elección aleatorio, respecto del cual no hubo consenso. Actualmente existe un avanzado nivel de acuerdo en que los edificaciones objeto de revisión serían, además de los edificios de uso público, que establece la ley, aquellos clasificados en la categoría A y B en la norma chilena NCH 433, los edificios aislados sísmicamente y los que utilicen materiales o métodos constructivos que no estén contemplados en la norma chilena A) y B).

Categoría A: *edificios gubernamentales, municipales, de servicios públicos o de utilidad pública, como cuarteles de policía, centrales, eléctricas y telefónicas, correos y telegrafos, radioemisoras, canales de televisión, plantas de agua potable y de bombeo, etc., y aquellos cuyo uso es de especial importancia en caso de catástrofe, como hospitales, postas de primeros auxilios, cuarteles de bomberos, garajes para vehículos de emergencia, estaciones terminales, etc.*

Categoría B: *edificios cuyo contenido es de gran valor, como bibliotecas, museos, etc. y aquellos donde existe frecuentemente aglomeración de personas. Entre estos últimos se incluyen los siguientes edificios: salas destinadas a asambleas para 100 o más personas, estadios y graderías al aire libre para*

200 o más personas; escuelas, parvularios y recintos universitarios; cárceles y lugares de detención; locales comerciales con una superficie igual o mayor que 5000 m² por piso, o de altura superior a 12 m., centros comerciales con pasillos cubiertos, con un área total superior a 3000 m² sin considerar la superficie de estacionamientos.

Otro tema en debate, ha sido la oportunidad en la cual debe ser presentada la acreditación de la revisión del cálculo estructural, cuya posición mayoritaria plantea que sea al tiempo de la solicitud de edificación o permiso, a lo cual la Cámara se ha opuesto por representar otra posible causal de dilación de los procedimientos.

Control de Ruido en la Construcción

3

En el año recién pasado, a una empresa socia le fue impuesta una multa de 70 unidades tributarias mensuales, además de la paralización de las faenas en una obra en construcción ubicada en la comuna de Las Condes, por haber excedido los límites máximos permitidos por la norma de ruidos teóricamente aplicable en esta materia. Esta situación naturalmente derivó en un litigio judicial.

Por una parte, la autoridad estimaba aplicable el decreto supremo N° 146/97 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, normativa que establece los niveles máximos de sonoridad permisibles para las actividades o fuentes fijas.

Por otra parte, la empresa afectada en todo momento postuló que la actividad de la construcción es - por naturaleza - de carácter transitorio y, en consecuencia, no le es aplicable el referido decreto supremo N° 146/97.

Entre los antecedentes de hecho en que se fundaba la resolución de la autoridad impugnada se hizo especial referencia al resultado que arrojó la fiscalización efectuada en la obra en construcción ejecutada por la empresa, comprobando en terreno que los niveles de la presión sonora generada por la actividad excedían los límites máximos permisibles, con lo que se infringía el artículo 4° del Decreto Supremo N° 146/97 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia. No obstante ello, cabe hacer presente que el ruido ambiental cercano a la faena de construcción normalmente superaba con creces el referido límite.

En definitiva, este tema fue resuelto por la Corte Suprema considerando múltiples elementos que merece la pena resaltar.

Como preámbulo al tema de fondo, la Corte destacó el marco constitucional y legal en que se apoya la labor fiscalizadora de la autoridad, como son el derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación y el deber del Estado de velar por que este derecho no sea afectado y tutelar la preservación de la naturaleza, pudiendo establecer restricciones específicas al ejercicio de determinados derechos o libertades para proteger el medio ambiente.

Además, se destacó la aplicación de los artículos 67 y 89 del Código Sanitario, que obligan a la autoridad a eliminar o controlar todos los factores, elementos o agentes del medio ambiente que afecten la salud, seguridad y bienestar de los habitantes, especialmente aquellos que se refieren a la protección de la salud, seguridad y bienestar de los ocupantes de edificios o locales de cualquier naturaleza por los perjuicios, peligros e inconvenientes de carácter mental o material que provengan de la producción de ruidos, vibraciones o trepidaciones molestos, cualquiera que sea su origen.

La Corte estimó que en base a lo anterior, la acción fiscalizadora de la autoridad estaba ajustada a derecho, en cuanto perseguía velar por el cumplimiento de las normas destinadas a la protección de la salud de la población, especialmente aquellas que se relacionan con la eliminación o atenuación de ruidos molestos.

Pero, considerando esta premisa, es necesario discernir como es posible compatibilizar la prevención de la salud ambiental de la población con el desarrollo económico y, especialmente, con el relacionado con la actividad de la construcción, teniendo en cuenta los problemas derivados de la emisión de ruidos que ella genera.

La Corte consideró que la autoridad efectuó una interpretación en extremo rigurosa, extensiva y análoga del decreto supremo N° 146/97 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, al concluir que la actividad de la construcción constituye una "fuente fija" de emisión de ruidos.

De hecho, el referido decreto supremo en su artículo 3° letra d) contiene la definición de "fuente fija" emisora de ruidos, señalando que es aquella que se ha diseñado para operar en un lugar fijo o determinado y que no pierden su calidad de tal las fuentes que se hallen montadas en un vehículo transportador para facilitar su desplazamiento.

En consecuencia, para una adecuada resolución de esta materia, la Corte Suprema estimó que correspondía determinar si **efectivamente la actividad de la construcción constituía o no una fuente fija de emisión de ruidos**, sujeta a los niveles máximos permisibles de emisión sonora que se contienen en el decreto supremo N° 146/97.

En este sentido, la Corte tuvo en cuenta múltiples antecedentes en base a los cuales la construcción -por su naturaleza- no está diseñada para operar en un lugar fijo o determinado, siendo por el contrario una actividad absolutamente transitoria y de duración acotada, de acuerdo a un programa que va variando en el tiempo según el desarrollo de las obras.

Además, la actividad de la construcción puede desarrollarse en espacios urbanos, rurales, industriales, agrícolas, marítimos y, en general, de cualquier otra naturaleza.

Adicionalmente, la Corte consideró que para algunas maquinarias y faenas de la construcción en la práctica no es posible cumplir con los límites máximos establecidos en el decreto supremo N° 146/97, como es el caso de los vibradores utilizados en las tareas de hormigonado, equipos que se emplean para obtener un producto seguro y de calidad. Por lo mismo, en esta fase de actividades solamente es posible buscar alternativas para mitigar los niveles de sonoridad que emiten dichos equipos y faenas.

Además, se tuvo presente que - ante la realidad que surge después de observar que la construcción presenta características que la diferencian de otras actividades económicas, los municipios han dictado ordenanzas a las que deben ceñirse la ejecución de las obras respectivas. Un buen ejemplo en este sentido lo constituye la ordenanza dictada el 9 de febrero de 1999 por la Ilustre Municipalidad de Las Condes que contiene un capítulo denominado "De los ruidos molestos provocados por la construcción", tratando en un único artículo la materia, mediante el establecimiento de niveles de presión sonora, horarios especiales de trabajo y criterios generales de instalación y utilización de maquinarias y equipos.

En definitiva, la Corte Suprema en su fallo estimó que se debía tener presente que la empresa constructora afectada aportó antecedentes que demostraron que hizo esfuerzos de acuerdo con las posibilidades que ofrece la tecnología aplicable a la actividad que desarrolla, con el objeto de disminuir o mitigar la emisión de ruidos molestos que genera la ejecución de obras como la fiscalizada por la autoridad.

Asimismo, la Corte agregó que era posible concluir la conducta arbitraria y antojadiza de la autoridad, al imponer sanciones a la empresa constructora tras interpretar que la obra ejecutada debía ceñirse - en lo que a emisión de ruidos se refiere - a la norma reglamentaria establecida por el decreto supremo N° 146/97 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, y no considerar las especiales características que distinguen a la construcción en relación a otras actividades en lo que a emisión de ruidos se refiere.

Derechos de los Consumidores: Proyecto de Ley que Modifica Ley N° 19.496 4

El proyecto de ley que modifica la protección de los derechos de los consumidores ha sido objeto de análisis durante este periodo, sin perjuicio de la inaplicabilidad que en principio, tendría esta normativa para el sector construcción. Sin embargo, dada la ambigüedad de sus términos, podría generar conflictos de interpretación y de competencia.

Del análisis se desprende también la incorporación de disposiciones contrarias a la libertad comercial y contractual, estableciendo restricciones, multas excesivas y procedimientos de reclamo de afectados indeterminados. Contempla también duplicidad de facultades contenidas en otros cuerpos legales, lo cual atenta también contra los derechos de los consumidores para la reparación oportuna y eficiente del derecho afectado y el principio de economía procesal consagrado en nuestro ordenamiento jurídico.

El proyecto establece que no será aplicable a las actividades de producción, fabricación, importación, construcción, distribución y comercialización de bienes o de prestación de servicios reguladas por leyes especiales, salvo en las materias no previstas, en el procedimiento de las causas en que este compromete el interés colectivo o difuso de los consumidores y el derecho de recurrir a jueces de policía local para ser indemnizados.

Si bien este proyecto excluye la actividad de la construcción en términos generales, toda vez que este posee una regulación especial en la Ley de la Calidad de la Construcción, introduce incertidumbres para el ejercicio de la actividad, derivada de la duplicidad regulatoria de otorgar titularidad de acción a personas indeterminadas.

La actividad de la construcción, en relación a los derechos del consumidor se encuentra especialmente regulada en la denominada "Ley de la Calidad de la Construcción" la que regula de manera completa la oferta, publicidad, responsabilidades y competencia de los tribunales.

Sin embargo, este proyecto de ley podría introducir incertidumbre sobre el órgano competente a recurrir, generando duplicidad de competencia en perjuicio del consumidor, dilatando la indemnización o reparación de los derechos afectados y causando un entramamiento para la solución rápida y efectiva del problema.

Este proyecto de ley, al incorporar un procedimiento para la defensa del interés colectivo, desconoce la circunstancia de lo que el consumidor requiere, es un órgano competente y determinado donde recurrir con su reclamo, para la pronta y eficiente solución de su problema. El proyecto desconoce la posibilidad ya existente en nuestro ordenamiento jurídico, de recurrir ante los Tribunales de Justicia de verse afectado sus derechos, lo que se encuentra garantizado en la Constitución Política del Estado.

Emisiones de Bonos Securitizados en Chile

5

Diciembre 1996- septiembre 2001

Se presenta a continuación un resumen y los cuadros detallados de las emisiones de bonos securitizados, actualizados a septiembre de 2001. Estas cifras confirman lo expresado anteriormente, en el sentido del avance esperado de la consolidación de la Securitización como importante herramienta de financiamiento de la vivienda que involucra una mayor participación del sector privado.

RESUMEN		UF	US\$
EMISIONES EN UF	14 825 500,00	14 825 500,00	398 064 675,00
EMISIONES EN US\$	47 775 000,00	1 779 329,61	47 775 000,00
TOTALES	16 604 829,61	445 839 675,00	

Fuente: Hipotecaria de la Construcción

Santander S.A. Sociedad Securitizadora

	Primer Patrimonio Separado	Segundo Patrimonio Separado	Tercer Patrimonio Separado
Nº y Fecha de inscripción en Registro de Valores SVS	Nº 211 Fecha: 25-07-1999	Nº 221 Fecha: 13-12-1999	Nº 226 Fecha: 20-04-2000
Monto		Serie A: UF 330.000 Serie B: UF 43.000 Serie C: UF 240.000 Serie D: UF 55.000 Serie E: UF 50.000	Serie A: UF 770.000 Serie B: UF 41.000 Serie C: UF 44.000
Plazo	Series A y B: 20 años	Series A, B y E: 20 años, Series C y D: 12 años	Series A, B y C: 20 años
Tipo de Emisión	Materializada	Materializada	Materializada
Clasificación de Riesgo	Serie A: AA Serie B: BB	Series A, B, C y D: AA Serie E: C	Series A, B: AA Serie C: C
Interés bonos	6,90%	7,40%	7,75%
Colateral (Activos de Respaldo)	540 Mutuos Hipotecarios Endosables con un valor par de UF 367.887	440 contratos de Leasing Habitacional, valor par de UF 299.945 y 509 contratos de Leasing Habitacional, valor par de UF 300.316	1.104 Mutuos Hipotecarios Endosables con un valor par de UF 769.114
Valor promedio por instrumento en colateral	UF 574,82	UF 632,52	UF 696,66
Tasa interés promedio de los activos	10,95%	11%	10,30%
Originadores	Banco del Desarrollo, Credycasa, Procredito, Proyecta, Hopner y Muñoz, Mutuo centro, Ecemac, CB Mutuos Hipotecarios, Las Américas y Contemporá	Banco del Desarrollo, Bandedesarrollo Leasing Habitacional	Banco del Desarrollo
Administración Primaria	Banco Santander, Banco del Desarrollo	Banco del Desarrollo, Bandedesarrollo Leasing Habitacional	Banco del Desarrollo

Transa Securitizadora S.A.

Primer Patrimonio Separado	Segundo Patrimonio Separado	Tercer Patrimonio Separado	Cuarto Patrimonio Separado
N°: 193 Fecha: 10-12-1996	N°: 199 Fecha: 30-05-1997	N°: 202 Fecha: 10-03-1998	N°: 236 Fecha: 24-10-2000
Serie A: UF 163.000 Serie B: UF 139.000	Serie A: UF 168.000 Serie B: UF 143.000	Serie A: UF 230.000 Serie B: UF 317.000	Serie A: UF 403.000 Serie B Subordinada: UF 35.500
Serie A: 11,5 años, Serie B: 24,5 años, con 11,5 años de gracia de capital	Serie A: 11,5 años, Serie B: 24,5 años, con 11,5 años de gracia de capital	Serie A: 5 años, Serie B: 20 años, con 5 años de gracia de capital	Serie A: 19 años Serie B: 20 años
Materializada	Materializada	Materializada	Materializada
Serie A, B, A	Serie A, B, A	Serie A, B, A	Serie A, AA Serie B, C
Serie A: 6,5% Serie B: 6,3%	Serie A: 6,5% Serie B: 6,3%	7,40%	Serie A: 7,0% Serie B: 6,5%
373 Mutuos Hipotecarios Endosables, con valor par de UF 277.775	380 Mutuos Hipotecarios Endosables, con valor par de UF 282.185	795 Mutuos Hipotecarios Endosables, con valor par de UF 504.516	617 contratos de leasing habitacional, valor par de UF 363.945
UF 744,71	UF 742,59	UF 634,61	UF 594,68
9,80%	9,50%	10,00%	12,30%
Mutuocentro, Credycasa, CB Mutuos Hipotecarios, Hepner y Muñoz, Las Américas y Mutuoban	Mutuocentro, Credycasa, Hepner y Muñoz, Las Américas	Mutuocentro, Credycasa, CB Mutuos Hipotecarios, Hepner y Muñoz, Las Américas, Procrédito, Contemporánea y Mutuoban	Leasing Habitacional Chile S.A., Concreces Leasing S.A.
Varios	Varios	Varios	Leasing Habitacional Chile S.A., Concreces Leasing S.A.

Santander S.A. Sociedad Securitizadora			
	Cuarto Patrimonio Separado	Quinto Patrimonio Separado	Sexto Patrimonio Separado
Nº y Fecha de inscripción en Registro de Valores SVS	Nº. 233 Fecha: 25-09-2000	Nº. 245 Fecha: 13-02-2001	Nº. 247 Fecha: 15-03-2001
Monto	Serie A: US\$15.000.000 Serie B: US\$32.775.000	Serie A: UF 800.000 Serie B: UF 95.000 Serie C: UF 90.000	Serie A: UF 470.000 Serie B: UF13.000 Serie C: UF 27.000
Plazo	Series A y B: 5,5 años	Series A, B y C: 19, 75 años,	Series A y B 99 cuotas trimestrales Serie C: 1 cuota al vencimiento de las series
Tipo de Emisión	Desmaterializada	Desmaterializada	Desmaterializada
Clasificación de Riesgo	Series A, B: AAA	Series A y B: AA Serie C: C	Series A y B: AA Serie C: C
Interés bonos	Libor de 180 días + 0,4%	7,00%	6,80%
Colateral (Activos de Respaldo)	44 pagarés de la Tesorería General de la República de Chile	1.148 mutuos hipotecarios endosables y 149 contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, con un valor par de UF 985.000	181 contratos de leasing habitacional directo, 582 mutuos hipotecarios
Valor promedio por instrumento en colateral	Libor de 180 días + 0,4%	UF 759,44	UF 668,41
Tasa interés promedio de los activos	Libor de 180 días + 0,4%	9,82%	10,50%
Originadores	Tesorería General de la República de Chile	Banco del Desarrollo, Bandedesarrollo Leasing Habitacional	Banco del Desarrollo, Bandedesarrollo Leasing Habitacional
Administración Primaria	Banco Santander - Chile	Banco del Desarrollo, Bandedesarrollo Leasing Habitacional	Administradoras que originaron / Banco Santander

Securitizadora La Construcción S.A.		
	Primer Patrimonio Separado	Segundo Patrimonio Separado
Nº y Fecha de inscripción en Registro de Valores SVS	Nº: 239 Fecha: 12-12-2000	Nº: 243 Fecha: 15-01-2001
Monto	Serie A: UF 210.000 Serie B: UF 590.000 Serie C: UF 48.000	Serie A: 980.000 Serie B: 1.049.000 Serie C: 116.000
Plazo	Serie A: 4 años Series B y C: 14 años	Serie A: 10 años Series B y C: 20 años
Tipo de Emisión	Desmaterializada	Materializada
Clasificación de Riesgo	Serie A y B: AAA Serie C: C	Serie A y B: AA Serie C: C
Interés bonos	6,80%	6,80%
Colateral (Activos de Respaldo)	743 Mutuos Hipotecarios Endosables con un valor par de	1.120 Mutuos Hipotecarios endosables con un valor par de UF 1.915.018
Valor promedio por instrumento en colateral	UF 807.973 UF 1.087,46	UF 1.709,84
Tasa interés promedio de los activos	9,30%	9,02%
Originadores	Hipotecaria La Construcción S.A.	Banco Santiago
Administración Primaria	Hipotecaria La Construcción S.A.	Banco Santiago

Securizadora Security S.A.		
Primer Patrimonio Separado	Segundo Patrimonio Separado	Tercer Patrimonio Separado
Nº: 225 Fecha: 06-04-2000	Nº: 228 Fecha: 02-05-2000	Nº: 270 Fecha: 11-09-2001
Serie A: UF 427.000 Serie B Subordinada: UF 36.000	Serie A: UF 433.000 Serie B Subordinada: UF 60.000	Serie A: UF 450.000 Serie B Subordinada: UF 80.000
Series A y B: 24 años	Series A y B: 21 años	Series A y B: 21 años
Materializada	Materializada	Materializada
Serie A: AA Serie B: C	Serie A: AA Serie B: C	Serie A: AA Serie B: C
7,50%	7,50%	7,00%
464 contratos de Leasing Habitacional con un valor par de UF 367.765	538 contratos de Leasing Habitacional con AFV, con un valor contable de UF 368.273	541 contratos de Leasing Habitacional con AFV con un valor par UF 388.533
UF 792,60	UF 684,52	UF 718,18
10,9% (11,4% si se calcula en forma compuesta)	12,10%	11,30%
Bhif Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A	Inmobiliaria Mapsa S.A	Inmobiliaria Mapsa S.A.
Bhif Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A	Inmobiliaria Mapsa S.A.	Inmobiliaria Mapsa S.A.

	Securizadora BICE	ABN AMRO Securizadora S.A.	BCI Securizadora S.A
Nº y Fecha de inscripción en Registro de Valores SVS	Primer Patrimonio Separado Nº: 271 Fecha: 13-09-2001	Primer Patrimonio Separado Nº: 264 Fecha: 10-08-2001	Primer Patrimonio Separado Nº: 262 Fecha: 24-07-2001
Monto	Serie A: UF 185.000 Serie B: UF 47.000 Serie C: UF 795.000 Serie D: UF 203.000 Serie E: UF 90.000	Serie A: UF 730.000 Serie B: UF 183.000 Serie C: UF 1.340.000 Serie D: UF 340.000 Serie E: UF 197.000	Serie A: UF 509.000 Serie B: UF 586.000 Serie C: UF 35.000
Plazo	Serie A y B: 5 años Series C, D y E: 22 años	Serie A y B: 8 años Series C, D y E: 25 años	Serie A: 6 años Serie C: 19 años 10 meses
Tipo de Emisión	Desmaterializada	Desmaterializada	Desmaterializada
Clasificación de Riesgo	Serie A y B: AAA Serie B y C: AA Serie E: C	Serie A y B: AAA Serie C y D: AA Serie E: C	Serie A: AA Serie B: C
Interés bonos	Serie A y B: 5,5% Serie C, D y E: 6,5%	Serie A y B: 5,75% Serie C, D y E: 6,2%	Serie A: 5,75% Serie B y C: 6,5%
Colateral (Activos de Respaldo)	1320 mutuos hipotecarios y 222 Contratos de Leasing	1.939 mutuos hipotecarios endosables 264 contratos de leasing habitacional con AFV	549 mutuos hipotecarios endosables con un valor par de UF 1.085.116
Valor promedio por instrumento en colateral	MHE: UF 724,8 CLH: UF 764,3	MHE: UF 1.103 Vivienda Leasing: UF 848	UF 1.976,53
Tasa interés promedio de los activos	MHE: 9,56% CLH: 10,92%	MHE: 8,8% Contratos de Leasing Habitacional: 10,3%	8,30%
Originadores	Banco del Desarrollo, Bandedesarrollo Leasing Habitacional	BBVA Banco BHIF y BBVA Sociedad de Leasing Inmobiliario BHIF	Banco de A. Edwards
Administración Primaria	Banco del Desarrollo	BBVA Banco BHIF y BBVA Sociedad de Leasing Inmobiliario BHIF	Banco de A. Edwards

Ley de OPAS: Modificaciones a la Ley de Sociedades Anónimas

6

El 20 de diciembre de 2000 entró en vigencia la ley N° 19.705 conocida como Ley de OPAS, normativa que en la práctica ha modificado numerosos cuerpos legales, incluyendo la ley N° 18.046 sobre sociedades anónimas. La modificación incorporada en el artículo 67 N° 9 de esta ley, se refiere a aquellas materias propias de una Junta Extraordinaria de Accionistas. La nueva redacción de este artículo señala la exigencia de contar con la conformidad de las dos terceras partes de las acciones emitidas con derecho a voto de una sociedad anónima, para proceder a la enajenación de un 50% más de su activo, el que incluya o no un pasivo, durante cualquier periodo de doce meses consecutivos.

Una inadecuada interpretación de este artículo, podría implicar consecuencias negativas para la actividad habitual del sector inmobiliario, ya que se podría postular la necesidad legal de exigir la realización de Juntas Extraordinarias de Accionistas con votación de las dos terceras partes de las acciones emitidas con derecho a voto, en todas las ventas de inmuebles, que realicen empresas inmobiliarias constituidas como sociedades anónimas.

El verdadero sentido de la norma del artículo N° 67 N° 9, dice relación con exigir el requisito de conformidad de las dos terceras partes de las acciones emitidas, solamente en los casos de enajenación de un 50% o más del activo fijo de una empresa. En el caso de las sociedades inmobiliarias, las unidades de inmuebles forman parte de lo que se conoce como inventario o activo realizable y no del activo fijo.

La interpretación incorrecta del artículo 67 N° 9 dice relación con exigir de conformidad de las dos terceras partes de las acciones emitidas, solamente en los casos de enajenación de un 50% o más del activo fijo de una empresa. Ello es producto de una interpretación lógica y racional y de la adecuada coherencia que debe existir en lo dispuesto en la normativa contenida en el artículo 57 N° 4 de la ley N° 18.046, al señalar que en materia de Junta Extraordinaria de Accionistas la enajenación del activo fijo de una sociedad.

En el caso de las sociedades inmobiliarias, las unidades de inmuebles forman parte de lo que se conoce como inventario o activo realizable y no activo fijo.

Modificaciones al Plan Regulador Comunal de las Condes

7

El Plan Regulador de la comuna de Las Condes establece disposiciones que rigen parte importante de la actividad inmobiliaria que se desarrolla en la ciudad de Santiago.

Las superficies construidas para vivienda en la comuna, corresponden a un 15% del total construido en Santiago, alcanzando durante el año 2000, una cifra cercana al 25% del total. En el mercado de departamentos éstos representan en términos de valor, un 50% del total de las ventas realizadas en el gran Santiago. En la comuna de las Condes, las ventas anuales giran en torno a las UF 8.000.000.

El proceso de revisión del Plan Regulador de la comuna de Las Condes, ha tomado un plazo de más de dos años y persisten aún, márgenes de incertidumbre significativos, los cuales la Cámara oportunamente ha hecho presente a la autoridad comunal y que resumimos a continuación.

En primer término, se han realizado observaciones en torno a la excesiva división del territorio, en zonas que a su vez, disponen de normativa diferenciada en su interior, lo cual responde a una práctica de respuesta casuística a problemas específicos y no a una estructura coherente y armónica de la comuna.

Por otra parte, la propuesta de modificación se basa en la intención de extender el criterio de altura homogénea, vigente para las áreas de edificación media y baja, hacia las áreas de densidad alta contempladas en el Plan. En esta materia se ha hecho presente, que esta normativa se intenta aplicar sobre áreas en las cuales ha regido desde los años 1995, y 1980 en algunos sectores, disposiciones que permiten libertad de altura en las edificaciones. En consecuencia, estos sectores han sido renovados mediante una diversidad de edificaciones en cuanto a su altura, ocupación del suelo y distanciamientos a medianeros. Dichos proyectos buscan privilegiar las soluciones internas propias de los mismos y no han sido estudiados, en la generalidad de los casos, en procura de una armonía espacial con el contexto y la ciudad.

Por lo anterior, el proyecto plantea un cambio teórico en la estructura espacial de la comuna y genera una menor libertad para el diseño interior de las edificaciones, dificultando con ello, las posibilidades de desarrollo de las construcciones en los sitios residuales, que se encuentran entre los construidos previamente, conforme a las disposiciones actualmente vigentes.

En otro orden, la propuesta de modificación incorpora un nuevo parámetro de regulación, cual es, la fijación de densidades máximas para los proyectos según el área en que ellos se sitúen. Al aplicar esta reglamentación sobre la volumetría máxima que puede obtenerse por el proyecto, se establece la superficie mínima que puede tener un departamento o una casa, en aquella edificación que aprovecha el tope de constructibilidad del terreno.

Al revisar las superficies resultantes para casas o departamentos, en especial en las áreas en que se permiten edificios de departamentos, se advierte que

en general, el Plan contempla superficies muy elevadas, las cuales no son concordantes con las superficies de departamentos que el mercado oferta actualmente en la comuna, generando distorsiones de oferta y aumento de precios, producto de la imposibilidad de hacer uso del total de la superficie construible en el terreno.

El efecto de lo indicado implica asimismo, un aumento de la segregación social de los habitantes de la comuna, acogiendo únicamente a los sectores de mas altos ingresos, lo cual genera presiones sobre otras áreas de la ciudad de Santiago, para la construcción de viviendas o departamentos para los demás sectores socioeconómicos.

Adicionalmente, se afectará la actividad económica de la comuna al reducirse de manera importante la construcción, la cual deberá ser orientada a un mercado inmobiliario en extremo reducido. Se hace presente que los efectos sobre las actividades económicas comunales, constituye uno de los parámetros que necesariamente deben contemplar los estudios y la memoria explicativa del Plan Regulador.

Habiendo realizado un ejercicio de aplicación de las regulaciones propuestas para las diferentes áreas de edificación, los resultados indican la existencia de significativas diferencias entre los rendimientos de los diferentes terrenos, según los coeficientes de constructibilidad y aquellos posibles de obtener según la superficie máxima por piso, ocupación de suelo y la altura máxima de las edificaciones.

Estas diferencias, en los casos que el rendimiento máximo es obtenido mediante la aplicación de la superficie por piso aplicada por la altura máxima, generan diversos efectos para los distintos actores del proyecto. El arquitecto proyectista se verá forzado a utilizar el total de la superficie posible de edificar por piso, lo que redundará en proyectos de menor calidad de diseño y arquitectura. Por su parte, el promotor inmobiliario carece de los elementos necesarios para evaluar los costos y la incidencia del precio del terreno, siendo necesario desarrollar un anteproyecto previo por no contar con un índice de constructibilidad claro como referencia.

Este conflicto se ve agudizado en las áreas de edificación media, que abarcan gran parte del suelo disponible para la edificación de edificios de departamentos en la comuna, lo cual en casos extremos implica un aprovechamiento de tan sólo un 50% del coeficiente de constructibilidad que rige para el área.

Por último, es necesario también considerar, que la tramitación de esta modificación ha sido iniciada con posterioridad a la publicación del nuevo texto de la Ordenanza General, por lo cual resultaría conveniente concordar las disposiciones de ambas normativas, para evitar los conflictos de interpretación producto de contradicciones reglamentarias.

Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones 8

El 24 de agosto entró a regir la nueva Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, modificada luego de un largo proceso de revisión y modernización de su normativa, en que participaron el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el Colegio de Arquitectos, la Asociación de Revisores Independientes, la Asociación de Oficinas de Arquitectos, la Asociación Metropolitana de Directores de Obras Municipales y la Cámara Chilena de la Construcción.

El nuevo texto de la Ordenanza contempla la modificación de más de 160 artículos, cuyos principales objetivos y efectos en la actividad en la construcción, reseñamos a continuación:

En primer término, se incorporan definiciones que clarifican el sentido y alcance de conceptos esenciales de la actividad para evitar conflictos de interpretación.

En materia de otorgamiento de permisos, se incorporan mecanismos para lograr una mayor transparencia y agilizar los procedimientos ante las Direcciones de Obras Municipales y las Seremi de Vivienda y Urbanismo. Para este objeto, son reordenados y definidos con precisión, los requisitos necesarios para la obtención de permisos y recepciones de las obras de edificación y urbanización, clarificando la normativa legal relativa a los plazos y acotando los mecanismos de rechazo de expedientes y formulación de observaciones. Asimismo, se incorporan plazos de vigencia diferenciados para los anteproyectos según su envergadura y se determinan los márgenes de variación de los proyectos con respecto a los anteproyectos aprobados.

En relación a la transparencia de los procedimientos, se incorpora a su vez, una disposición que establece la obligatoriedad de las SEREMI y las DOM de entregar, a quien lo solicite, copia de los oficios y resoluciones que hayan emitido sobre materias regidas por la Ley y la Ordenanza General.

En materia de planificación territorial, se definen los ámbitos propios de los distintos niveles de planificación y la jerarquía entre los instrumentos, estableciendo reglas de subsidiariedad en los casos de inexistencia de Instrumentos de planificación de menor o mayor jerarquía.

En relación al proceso de aprobación de cada uno de los instrumentos, se define la oportunidad y materias de competencia de los organismos inexistentes al tiempo de publicarse la actual Ley General en el año 1975.

Por otra parte, se refuerza el concepto de participación ciudadana, tanto durante el proceso de formulación como de aprobación de los Planes Reguladores Comunales y se definen las distintas clases y niveles del equipamiento, vinculándolos con la capacidad de las vías que enfrentan.

En cuanto a las obligaciones de los particulares en materia de cesiones de terreno y ejecución de obras de urbanización, son precisadas en detalle el alcance de tales exigencias.

Por su parte, en materia de definición de tipos de vías urbanas, se flexibilizan los criterios con objeto que los Municipios permitan adecuar las definiciones a

las realidades locales, especialmente en las zonas de conservación histórica. Se entrega a su vez a los Directores de Obras, la facultad de autorizar excepciones a los requisitos de estacionamientos cuando se trate de inmuebles de conservación histórica, zonas típicas o paseos peatonales.

En otro orden, se establece un sistema opcional para medir la sombra proyectada por las edificaciones, de modo de terminar con los recortes de los edificios, por efecto de la aplicación de las rasantes y se promueve la interrelación entre edificios, cuando se ubican en predios vecinos y se acogen a las disposiciones de Conjunto Armónico.

Por último en esta materia, se promueve la materialización de áreas verdes públicas o municipales, permitiendo que los municipios autoricen en ellas construcciones complementarias hasta el 10% de su superficie, condicionadas al desarrollo y mantención de las áreas verdes.

En materia de urbanización las principales modificaciones son las siguientes. Se establecen las condiciones y procedimientos para las obras que se desarrollan en el área rural, acogidas al artículo 55º de la Ley General; se traslada la obligación de presentar factibilidades en los loteos del anteproyecto al proyecto y se clarifica la oportunidad en la cual un loteo pasa a ser parte del Plan Regulador.

En relación a las normas de arquitectura se aumentan las condiciones que definen la habitabilidad de los recintos, como su altura mínima y se establece la categoría genérica de "edificaciones colectivas", estén o no acogidas a la ley de copropiedad u otras leyes especiales, determinando las reglas de diseño y normas técnicas que serán aplicables a todas ellas. Asimismo, se reemplaza la actual exigencia de rasantes entre edificios en un mismo predio, por el concepto de distancia mínima libre frente a los recintos habitables de los edificios y se aumenta el estándar de ascensores exigible a los edificios en altura.

En materia de seguridad, se introduce un nuevo Capítulo referido a las condiciones generales de seguridad en las edificaciones, basados en el concepto de "carga de ocupación", conforme a las actuales normas internacionales sobre la materia.

Se incorpora también la posibilidad de homologar certificaciones técnicas de reconocidas organizaciones internacionales, tanto para los materiales y elementos de construcción como para sistemas constructivos e instalaciones y se introduce el concepto de "protección activa", contra incendios, reconociendo el aporte de los rociadores automáticos en las condiciones de seguridad de los edificios. Se incorpora también el concepto de "compartimentación" de los edificios para los efectos de aplicar las normas sobre resistencia al fuego y se precisan las condiciones de seguridad contra incendio que deben cumplir las construcciones de un piso, ampliando los usos actuales de materiales como la madera y el acero e identificando construcciones que, por su bajo riesgo, no necesitan protegerse contra el fuego.

En materia de construcción, se precisan las categorías de obras que no requieren de permiso; se definen las faenas que pueden realizarse antes de la obtención del permiso y los requisitos para obtener los permisos de Obras Menores, Reparaciones, Cambios de Destino y Demolición. Por su parte, se incorpora al trámite de Obra Menor, las ampliaciones de menos de 100 m², facilitando el procedimiento, al igual que son simplificados los antecedentes necesarios para aprobar anteproyectos.

El nuevo texto de la Ordenanza clarifica también, las normas urbanísticas referentes al suelo natural, al cálculo de coeficientes y de superficies necesarias para la aprobación de todo tipo de proyectos al igual que los procedimientos para recepcionar obras por partes o etapas y se establece un procedimiento simplificado para recibir un edificio que ha tenido modificaciones menores durante su ejecución.

En relación a las Viviendas Económicas, se aclara la forma de calcular tanto el 20% de superficie común del D.F.L. 2 como el 30% destinable a usos diferentes al habitacional. Se termina la actual altura libre para los edificios que forman parte de un "loteo con construcción simultánea" de vivienda económica, limitándola a no más de 4 pisos y se crea la figura de "conjunto de vivienda económica", la que no necesita construirse simultáneamente con un loteo para alterar ciertas normas urbanísticas del IPT.

Por último, podemos destacar que se incorpora la facultad de proyectar futuras ampliaciones futuras para las viviendas que forman parte de los conjuntos D.F.L. 2 y se limitan los sistemas constructivos que requieren aprobación previa del Ministerio, a aquellos que se utilizan en las construcciones con participación del Estado.

Proyecto de Ley de Financiamiento Compartido 9

En la actualidad, más del 85% de los chilenos viven en ciudades. La mayor parte de éstas ha crecido en ocupación de espacio físico y en cantidad de habitantes, manifestado principalmente en un aumento en la cantidad de viviendas, que no ha sido proporcional a los requerimientos de servicios. Las ciudades han acumulado progresivamente un déficit en áreas verdes, vialidad, evacuación y drenaje de aguas lluvias, espacios públicos; e infraestructura urbana en general, pasivo urbano que resulta necesario revertir.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha enviado a tramitación un proyecto de ley, que faculta a los SERVIU y a las Municipalidades para aplicar un sistema de financiamiento para adquirir bienes u obtener la ejecución, operación o mantención de obras por parte del sector privado, en sus respectivos territorios y entregando en contraprestación derechos, entre los cuales se incluye, la explotación de una obra.

El sistema propone aplicar este financiamiento a obras de equipamiento comunitario, remodelaciones, áreas verdes, parques industriales, vías urbanas y obras de infraestructura, entre otras. Asimismo se faculta a los Ministerios, Servicios Públicos y otros organismos integrantes de la Administración del Estado, para otorgar mandato a los SERVIU y Municipalidades para celebrar contratos de participación respecto de bienes de su propiedad, incrementando así el ámbito de acción de este sistema.

El Sistema de Financiamiento Urbano Compartido, otorga a los SERVIU y Municipalidades la facultad de adquirir bienes y contratar con terceros la operación, ejecución y mantención de obras de equipamiento comunitario, remodelaciones, áreas verdes, parques industriales, vías urbanas e infraestructura, mediante un contrato de participación.

Con respecto a la facultad de contratar la ejecución de Parques Industriales, la Cámara ha hecho presente que esto implicaría un activo rol inmobiliario del Estado, ajeno al concepto de pasivo urbano que se pretende revertir. Por lo cual ha planteado la conveniencia de limitar el objeto de este sistema de contratación a la solución del equipamiento urbano asistencial, que se encuentre fuera de los márgenes de acción habitual del mercado o que por su dimensión, resulte conveniente la aplicación de la Ley de Concesiones del MOP.

Esta limitación evitaría la incursión del SERVIU en actividades inmobiliarias de competencia del sector privado, considerando tan solo la ejecución, conservación y explotación de obras públicas fiscales de responsabilidad del SERVIU. En el caso de las Municipalidades que estarían facultadas para aplicar esta Ley, si bien disponen de facultades para celebrar contratos de concesión y otros, han enfrentado en el ejercicio de estas atribuciones, restricciones de orden financiero que inhiben en definitiva las iniciativas.

En el caso de obras de infraestructura de mayor envergadura, la Ley de Concesiones de Obras Públicas, cautela adecuadamente los equilibrios de las prestaciones para contratos mayores, otorgando como compensación única el precio, la tarifa, o los subsidios convenidos o beneficios adicionales expresamente estipulados.

El sistema de financiamiento compartido se estructura sobre la base de un régimen amplio de prestaciones y contraprestaciones, por el cual los SERVIU y Municipios licitarían proyectos, bajo la modalidad de contrato de participación. Las prestaciones de los participantes podrían consistir en una o algunas de las siguientes: ejecución, operación o mantenimiento de una obra; uso o goce de un bien mueble o inmueble; la propiedad de un bien inmueble; la propiedad de un bien mueble; siempre que este destinado a los fines del contrato de participación; y por último, en dinero, siempre en conjunto con alguna de las alternativas anteriores.

Por su parte, las contraprestaciones de los SERVIU y Municipios serían la explotación sobre un inmueble u obra, pudiendo el particular cobrar tarifas a sus usuarios, el uso y goce de un bien mueble o inmueble, a través de, por ejemplo, comodatos u arriendos, y la propiedad de un inmueble.

Las bases de cada licitación podrán considerar una o más de las prestaciones señaladas, con una o más de las contraprestaciones indicadas, conforme a la naturaleza del contrato licitado.

Con relación a esta variable gama de prestaciones y contraprestaciones, la Cámara ha hecho presente sus aprensiones relativas a establecer en el ámbito legal y no a nivel de Bases, los mecanismos que resguarden la adecuada equivalencia en las prestaciones entre las partes, estableciendo procedimientos de peritos que evalúen los respectivos aportes en un nivel diferente al del SERVIU o Municipio local.

Se ha señalado también que los SERVIU y Municipios disponen de los mecanismos para la simple adquisición de bienes, y la aplicación del sistema para este solo fin, podría atentar contra la transparencia en los precios y sistemas de contratación, por lo cual, de mantenerse esta facultad, se requiere utilizar mecanismos tales como el de peritos independientes a cargo de efectuar las valoraciones.

En cuanto a la permuta de bienes con particulares se establece sólo como una forma de pago por la ejecución de una obra o servicio, lo que se estima positivo, de resguardarse la transparencia en la fijación de precios, incentivando la competencia en la licitación.

Se ha advertido también la necesidad de evitar por intermedio de la permuta de bienes, un espacio para intervenciones en la gestión inmobiliaria privada, o competencia desleal, siendo necesario implementar mecanismos como el estudio de la permuta en relación a los efectos en el territorio, practicado por peritos independientes.

En cuanto a los mecanismos de licitación, se establece en forma previa a la celebración del contrato de participación, la aprobación de las SEREMI de Urbanismo y del Concejo Municipal, para los SERVIU y Municipalidades, respectivamente. Sin perjuicio de ello, cualquier persona natural o jurídica podrá proponer al SERVIU o a las Municipalidades, proyectos relativos a las obras y acciones señaladas anteriormente. La decisión favorable no relevará al SERVIU de llamar a licitación para adjudicar el respectivo contrato de participación.

Con todo, las bases de licitación podrán considerar un puntaje adicional en la evaluación de la oferta del proponente que participe en el proceso de licitación, de acuerdo a lo que establezca el reglamento.

Adicionalmente, para el caso que el adjudicatario no sea el proponente, las bases de licitación podrán incluir la obligación del adjudicatario de reembolsar al proponente, todo o parte de los costos de los estudios realizadas para la propuesta, en la forma, modo y plazos que allí se establezcan, quedando inhibido el proponente de exigir otras compensaciones de parte del SERVIU.

No obstante, cuando la licitación se declare desierta, el SERVIU podrá adjudicar directamente el contrato de participación, en caso que se presente un interesado que cumpla todos los requisitos exigidos en las bases de licitación, y siempre que su oferta no difiera en más de un diez por ciento del valor mínimo o máximo señalado en las bases de dicho proceso de licitación. Se ha observado que esta disposición abre importantes espacios de discrecionalidad, por cuanto se estima, debiera llamarse nuevamente a un proceso de licitación pública.

Rebaja del Impuesto a las Personas Naturales 10

La Ley N°19.753 de 28 de septiembre del presente, modificó la Ley de la Renta, incorporando un aumento gradual de la tasa del Impuesto de Primera Categoría del 15% al 17% y modificando la composición de tablas y porcentajes de cobro del Impuesto de Segunda Categoría y Global Complementario.

Asimismo, incorporó la normativa que faculta rebajar de las rentas afectas a Global Complementario o Segunda Categoría, los intereses efectivamente pagados por créditos hipotecarios, obtenidos para la adquisición o construcción de una o más viviendas, o en créditos de igual naturaleza destinados a su pago.

1. Rebaja del Impuesto de Segunda Categoría

Las rentas mensuales de esta categoría quedan gravadas de la siguiente manera.

ANTES		DESPUÉS		VIGENCIA
TRAMO EN UTM	TASA	TRAMO EN UTM	TASA	
No excedan de 10 UTM	Exentas	No excedan de 13,5 UTM	Exentas	Desde 1/1/2002, por las rentas que se obtengan desde esta fecha.
Sobre la parte que exceda 10 y no sobrepase las 30 UTM	5%	Sobre la parte que exceda 13,5 y no sobrepase las 30 UTM	5%	Desde 1/1/2002, por las rentas que se obtengan desde esta fecha.
Sobre la parte que exceda 30 y no sobrepase las 50 UTM	10%	Sobre la parte que exceda 30 y no sobrepase las 50 UTM	10%	
Sobre la parte que exceda 50 y no sobrepase las 70 UTM	15%	Sobre la parte que exceda 50 y no sobrepase las 70 UTM	15%	
Sobre la parte que exceda 70 y no sobrepase las 90 UTM	25%	Sobre la parte que exceda 70 y no sobrepase las 90 UTM	25%	
Sobre la parte que exceda 90 y no sobrepase las 120 UTM	35%	Sobre la parte que exceda 90 y no sobrepase las 120 UTM	32%. Sólo por el año calendario 2002 la tasa será del 33%	Desde 1/1/2003, por las rentas que se obtengan desde esa fecha.
Sobre 120 UTM	45%	Sobre la parte que exceda 120 y no sobrepase las 150 UTM	37%. Sólo por el año calendario 2002 la tasa será del 39%	Desde 1/1/2003, por las rentas que se obtengan desde esa fecha.
		Sobre 150 UTM	40%. Sólo por el año calendario 2002 la tasa será del 43%	Desde 1/1/2003, por las rentas que se obtengan desde esa fecha.

2. Rebaja de Impuesto de Global Complementario

Esta modificación rebaja las tasas aplicables a la tabla de aplicación del Impuesto Global Complementario de la Ley de Impuesto a la Renta de la siguiente forma:

ANTES		DESPUÉS		VIGENCIA
TRAMO EN UTM	TASA	TRAMO EN UTM	TASA	
No excedan de 70 UTM	Exentas	No excedan de 13,5 UTM	Exentas	Desde 1/1/2002, por las rentas que se obtengan desde esta fecha
Sobre la parte que exceda 10 y no sobrepase las 30 UTM	5%	Sobre la parte que exceda 13,5 y no sobrepase las 30 UTM	5%	Desde 1/1/2002, por las rentas que se obtengan desde esa fecha
Sobre la parte que exceda 30 y no sobrepase las 50 UTM	10%	Sobre la parte que exceda 30 y no sobrepase las 50 UTM	10%	
Sobre la parte que exceda 50 y no sobrepase las 70 UTM	15%	Sobre la parte que exceda 50 y no sobrepase las 70 UTM	15%	
Sobre la parte que exceda 70 y no sobrepase las 90 UTM	25%	Sobre la parte que exceda 70 y no sobrepase las 90 UTM	25%	
Sobre la parte que exceda 90 y no sobrepase las 120 UTM	35%	Sobre la parte que exceda 90 y no sobrepase las 120 UTM	32%. Solo por el año calendario 2002 la tasa será del 33%	Desde 1/1/2003, por las rentas que se obtengan desde esa fecha
Sobre 120 UTM	45%	Sobre la parte que exceda 120 y no sobrepase las 150 UTM	37%. Solo por el año calendario 2002 la tasa será del 39%	Desde 1/1/2003, por las rentas que se obtengan desde esa fecha
		Sobre 150 UTM	40%. Solo por el año calendario 2002 la tasa será del 43%.	Desde 1/1/2003, por las rentas que se obtengan desde esa fecha

3. Crédito a la renta bruta imponible por intereses efectivamente pagados por créditos hipotecarios

Se podrán rebajar de las rentas afectas a Global Complementario o Segunda Categoría, los intereses efectivamente pagados por créditos hipotecarios, obtenidos para la adquisición o construcción de una o más viviendas, o en créditos de igual naturaleza destinados a pagar los créditos señalados.

Condiciones para hacer efectiva la rebaja:

- Interés deducible máximo por contribuyente. La cantidad menor entre 8 UTA y el interés efectivamente pagado.
- Monto de la rebaja en relación a la renta bruta anual.
 - La rebaja será por el total del interés deducible en el caso que la renta bruta anual sea inferior al equivalente a 90 UTA.

- _ No procederá la rebaja cuando la renta bruta anual sea superior a 150 UTA.
- _ Cuando la renta sea igual o superior a 90 UTA e inferior o igual a 150 UTA, el monto de los intereses a rebajar se determinará multiplicando el interés deducible por el resultado, que se considerará como porcentaje, de la resta entre 250 y la cantidad que resulte de multiplicar el factor 1,667 por la renta bruta anual del contribuyente, expresada en UTA.
- _ La rebaja sólo se podrá hacer efectiva por un solo contribuyente persona natural por cada vivienda adquirida con un crédito con garantía hipotecaria.
- _ Las personas que sólo tributen impuesto de segunda categoría deberán relíquidar el impuesto anual de los impuestos retenidos durante el año, deduciendo del total de sus rentas imponibles, las cantidades rebajables.

c) Vigencia: Esta norma entrará en vigencia a contar del 1º de Enero del año 2001.

d) Beneficiados con la Ley N°19.622.

Los contribuyentes que a la fecha de publicación de esta ley se encontraban acogidos al beneficio establecido en la Ley N° 19.622, sólo podrán hacer uso de esta nueva franquicia, previa renuncia del beneficio de la Ley 19.622, mediante declaración jurada presentada al SII antes del 30 de Abril del año 2002, quedando en ese caso, acogido al nuevo beneficio, por los intereses pagados a contar del 1º de enero del 2001.

4. Aumento de Impuesto de Primera Categoría

La modificación legal incorpora también el aumento gradual del Impuesto de Primera Categoría de la Ley de Impuesto a la Renta de acuerdo al calendario siguiente:

DESDE	HASTA	TASA IMPUESTO 1ª CAT
01/01/ 2002	31/ 12/ 2002	16%
01/ 01/ 2003	31/ 12/ 2003	16,5%
01/ 01/ 2004	-	17%

5. Otras disposiciones que establece la Ley

1. Se deroga el crédito al impuesto resultante ascendente al 10% de 1 UTM para aquellos contribuyentes afectos al impuesto único al trabajo.
2. Se deroga el crédito al impuesto resultante ascendente al 10% de 1 UTA para aquellos contribuyentes afectos al impuesto Global Complementario establecido en el N° 1 del artículo 56.

Reforma Laboral

11

Luego de un largo trámite legislativo, el 1° de Diciembre de 2001, entra a regir la reforma laboral contenida en la Ley 19.759, cuyas principales modificaciones para el sector se reseñan a continuación.

1. Despido por causa antisindical

En la actualidad, no se encuentra contemplado el despido por causa antisindical, sino sólo multas a beneficio del SENCE en caso que el empleador haya incurrido en conductas antisindicales.

En la nueva normativa, en cambio, se establece en forma expresa que si una o más prácticas antisindicales han implicado el despido de trabajadores no amparados por fuero laboral, este despido no producirá efectos.

Sin perjuicio de lo anterior, se faculta al trabajador para optar entre la reincorporación decretada por el tribunal o el derecho a la indemnización por años de servicios más una segunda indemnización que fijará el juez, que no podrá ser inferior a 3 meses ni superior a 11 meses de la última remuneración mensual.

2. Jornadas excepcionales de trabajo

Se consigna que el Director del Trabajo podrá autorizar mediante resolución fundada el establecimiento de jornadas excepcionales, constando el previo acuerdo de los trabajadores, si los hubiere.

La vigencia de la resolución que autorice esta jornada será de cuatro años. No obstante el Director del Trabajo podrá renovarla si se verifican los requisitos que justificaron su otorgamiento.

3. Pago parcial de la indemnización por años de servicios

Sobre esta materia se modifica el Código del Trabajo estableciéndose expresamente que las partes podrán acordar el fraccionamiento del pago de las indemnizaciones, (situación que anteriormente no se establecía expresamente en la Ley), en este caso las cuotas deberán consignar los intereses y reajustes del periodo. Dicho pacto deberá ser ratificado ante la Inspección del Trabajo. El simple incumplimiento del pacto hará inmediatamente exigible el total de la deuda y será sancionado con multa administrativa.

Además, se consigna que si tales indemnizaciones no se pagaren, el trabajador podrá recurrir al tribunal respectivo, para que ordene el cumplimiento del pago, pudiendo el juez aumentar la indemnización a pagar hasta en un 150%.

4. Aumento del monto de las indemnizaciones

Se aumentan los montos de las indemnizaciones por años de servicio, en el caso que el tribunal determine que la causal de término de contrato invocada por el empleador, sea injustificada, indebida o improcedente o que no se ha invocado o acreditado causal legal alguna. Estos aumentos son los siguientes:

- a) Un 30% en el caso de necesidades de la empresa o desahucio;
- b) Un 50% en el caso de las causales del artículo 159 (renuncia, término del plazo, finalización de la faena, etc.);
- c) Un 80% en el caso de causales de caducidad, contenidas en el artículo 160, tales como incumplimiento grave de las obligaciones del contrato, inasistencias injustificadas, etc.
- d) Un 100% en el caso de declararse el despido carente de motivo plausible en el caso de las causales 1, 5 y 6 del artículo 160.

5. Concepto de empresa. Sanción a las simulaciones efectuadas para incumplir las obligaciones laborales

La nueva normativa establece que se sancionará con multa de 5 a 100 UTM al empleador que simule la contratación de trabajadores a través de terceros. Sin perjuicio de lo anterior, el empleador y los terceros deberán responder solidariamente por los derechos laborales y previsionales que correspondan al trabajador.

También se sanciona con una multa de diez a ciento cincuenta UTM, incrementándose hasta en media de UTM por cada trabajador afectado en la infracción, al que utilice cualquier subterfugio para ocultar, disfrazar o alterar su individualización o patrimonio, con el objeto de eludir el cumplimiento de las obligaciones laborales y previsionales que establece la ley o la convención.

6. Multas por infracciones a la ley laboral

Aumentan significativamente las multas, ya que se establece que las infracciones a ley laboral que no tengan señalada una sanción específica, serán penadas con una multa a beneficio fiscal de unas veinte UTM, según la gravedad de la infracción, multas que ascienden a cuarenta UTM si el empleador tuviere contratados cincuenta o más trabajadores, y a sesenta UTM si el empleador tuviere contratados 200 o más trabajadores.

7. Jornada semanal

Se establece que a contar del 1 de Enero de 2005 se rebaja la jornada de ordinaria máxima semanal de 48 a 45 horas semanales.

No se contempla ninguna norma transitoria que regule la compensación proporcional en la remuneración de los trabajadores contratados y que mantengan contrato vigente al 1 de Enero de 2005, por el menor trabajo que se realizará con motivo de esta nueva norma.

8 Horas extraordinarias

La nueva Ley consigna que las horas extraordinarias sólo podrán pactarse para atender necesidades o situaciones temporales de la empresa. Estos pactos deberán constar por escrito y tener una vigencia transitoria no superior a tres meses pudiendo renovarse de común acuerdo entre las partes.

En virtud de esta modificación las empresas acostumbradas a utilizar de manera permanente "horas extraordinarias" para llevar a efecto sus actividades, deberán adecuarse en el sentido de efectuar trabajos en sobretiempo sólo de forma transitoria, lo que deberá constar en un pacto por escrito que no podrá ser superior a 3 meses, pudiendo ser renovado por las partes.

Ahora bien, tratándose de labores transitorias como es el caso de la construcción, que muchas veces requiere de gran premura por distintas causas, no existiría problema de estipular esta clase de pactos y acordar su renovación cuando se requiera.

9. Convenios colectivos

El pacto de convenios colectivos en forma directa se restringe sólo a las organizaciones sindicales. Para los restantes trabajadores que no están en un sindicato se establecen requisitos diversos para poder estipular un convenio colectivo.

En efecto, para estos trabajadores se exige que sean representados por una comisión negociadora elegida en votación secreta ante un Inspector del Trabajo. Se debe efectuar una presentación de contrato colectivo ante el empleador, la cual debe ser necesariamente respondida dentro de un plazo de 15 días. La propuesta del empleador debe ser aprobada por los trabajadores en votación secreta ante ministro de fe.

Cabe señalar que los trabajadores de la construcción, en virtud de lo dispuesto en el artículo 305 del Código del Trabajo, no pueden negociar colectivamente (procedimiento reglado en el Código) y por tanto celebrar contratos colectivos y ejercer el derecho a la huelga, por el hecho de realizar obras de carácter transitorio.

Sin embargo, estos trabajadores pueden iniciar conversaciones no sujetas a un procedimiento formal y obligatorio, como es la negociación colectiva reglada en Código del Trabajo. El producto de estas "negociaciones informales" si es que las partes llegan a un acuerdo será el "Convenio Colectivo".

Si las empresas que negocian con este tipo de instrumentos no cumplen con las exigencias impuestas en la nueva norma, el convenio no tendrá efecto, y en cualquier momento su validez podrá ser cuestionada.

10. Reemplazo en la huelga

Se prohíbe la contratación de reemplazantes durante la huelga a menos que la última oferta del empleador contemple:

- Estipulaciones iguales al contrato vigente reajustadas con el IPC,
- Una reajustabilidad mínima anual igual al IPC, y
- Un bono de reemplazo de 4 UF por cada trabajador contratado como reemplazante.

A nuestro juicio, un sano y eficiente régimen de negociación colectiva es aquel cuyo desenlace constituya un reflejo fiel de las variaciones que en materia de productividad experimente la empresa respectiva.

En ese sentido, la facultad de contratar trabajadores de reemplazo durante una eventual huelga constituye un factor de mérito insustituible para el logro del antedicho resultado.

Por el contrario, eliminar tal posibilidad, o someterla a mayores exigencias, necesariamente aleja la posibilidad de que la negociación se ajuste a la realidad productiva de la empresa, comprometiéndose con ello el desenvolvimiento futuro de la misma.

11. Contrato de trabajo con jornada a tiempo parcial

La Ley aprobada, establece que se podrán pactar contratos de trabajo con jornada a tiempo parcial, de un máximo de treinta y dos horas semanales y diez horas por día.

Las partes podrán pactar alternativas de distribución de jornadas, y el empleador, con una antelación mínima de una semana, estará facultado para determinar entre una de las alternativas pactadas.

Para los efectos del cálculo de la indemnización por años de servicios que pudiere corresponderle al trabajador al momento del término de sus servicios, se entenderá por última remuneración el promedio de las remuneraciones percibidas por el trabajador durante la vigencia de su contrato o de los últimos once años del mismo, y reajustado según variación del IPC.

Sobre esta materia nos parece rescatable el hecho que expresamente se contemple que el empleador pueda decidir unilateralmente de una serie de alternativas de jornadas que se encuentran estipuladas, cual de éstas con una semana de anticipación deberá cumplir el trabajador.

12. Reglamento interno

El Proyecto establece la obligación de empresas, establecimientos, faenas o unidades económicas, que ocupen 10 ó más trabajadores, de confeccionar un Reglamento Interno de Orden, Higiene y Seguridad.

13. Requisitos para ser elegido dirigente sindical.

Se establece que para ser dirigente sólo se requerirá cumplir con los requisitos que señalen los respectivos estatutos, no pudiendo en todo caso ejercer representación sindical, los trabajadores que hayan sido condenados o se encuentren procesados por delitos cometidos contra el patrimonio sindical durante el ejercicio de sus funciones sindicales.

14. Aumentos de fuero

En materia tanto de negociación colectiva como organizaciones sindicales, se introducen una serie de modificaciones que se traducen en un aumento de los fueros, referido tanto a los plazos de duración de éstos, como respecto del número de dirigentes y delegados sindicales que gozarán de esta prerrogativa. Lo anterior se traduce en una mayor cantidad de dependiente con fuero, con el consiguiente impacto negativo en los costos y en la flexibilización laboral.

Revisores Independientes 12

La institución de los Revisores Independientes está regulada por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (D.F.L. N° 458 de 1975) y el Reglamento del Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Construcción (Decreto N° 177/96 de V y U).

Además, en la página web del Minvu (www.minvu.cl) es posible acceder al Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Construcción, documento en el que figuran los nombres de todos los Revisores Independientes.

De acuerdo al artículo 116 Bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones los propietarios que presenten una solicitud de permiso de construcción y de recepción definitiva de obras, podrán contratar un Revisor Independiente con inscripción vigente en el Registro del MINVU.

Esta contratación es obligatoria en el caso de permisos de construcción o recepción definitiva de obras referidas a edificios de uso público.

De acuerdo al mismo artículo, la función del Revisor Independiente es verificar que los anteproyectos, proyectos y obras, cumplan con todas las disposiciones legales y reglamentarias, debiendo emitir los informes que se requieran para tal efecto.

En cuanto al cálculo de estructuras, su verificación no es realizada por los Revisores Independientes, siendo de exclusiva responsabilidad de sus proyectistas.

En conformidad con el artículo 21 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el conocimiento de reclamos interpuestos en contra de los Revisores Independientes corresponde al Juez de Policía Local.

Además, en relación con esta materia, el artículo 20 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala que en el caso de infracciones a la normativa por parte del Revisor Independiente, las sanciones susceptibles de ser aplicadas por el Juez de Policía Local son multas a beneficio municipal, paralización y demolición total o parcial de la obra.

De acuerdo con el artículo 25 del Decreto N° 177, de 1996, de V y U (Reglamento del Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Construcción), una vez ejecutoriada la sentencia del Juez de Policía Local, corresponde que la Seremi califique la deficiencia con el mérito de los antecedentes recibidos (como leve, grave y gravísima) y aplique cuando corresponda las sanciones que procedan.

Estas sanciones pueden ser amonestación verbal, amonestación escrita, rebaja de categoría, suspensión del Registro y eliminación del Registro.

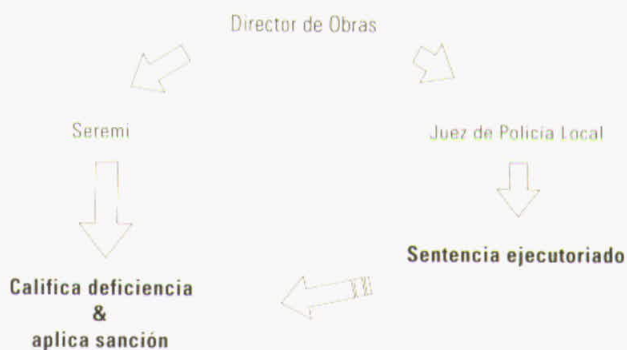
A su vez, estas sanciones son recibidas y supervigiladas en su cumplimiento por la Dirección del Registro dependiente de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional del MINVU.

Adicionalmente, existe una Comisión Regional de Apelaciones, ante la que se puede recurrir de las sanciones aplicadas.

En relación con la aplicación práctica de esta materia existe poca jurisprudencia, y en la misma siempre se ha estimado que, no obstante el reclamo interpuesto por las Direcciones de Obras, de hecho lo que ha motivado el conflicto es una diferencia de apreciaciones desde el punto de vista técnico entre la Dirección de Obras y el Revisor Independiente.

Por lo mismo, los Juzgados de Policía Local han fallado señalando que en los casos presentados no han existido elementos de convicción suficientes que permitan formarse un pleno conocimiento del incurrimento en faltas que ameriten aplicar sanciones a los Revisores Independientes, y no se ha dado lugar a las denuncias.

A continuación se especifica un esquema aplicable a esta materia.



Tratado de Libre Comercio con Estados Unidos

13

En el marco de las negociaciones del Tratado de Libre Comercio de nuestro país con Estados Unidos, se ha considerado relevante estudiar la situación y relevancia de cada Estado del país del norte separadamente.

Este enfoque se encuadra en la constatación que la eventual firma del Tratado corresponde a un compromiso que asumiría la administración federal de Estados Unidos con nuestro país, su aplicación práctica en el sector de los servicios de ingeniería y construcción debe considerar la normativa estadual.

De esta manera, y ante la imposibilidad de efectuar un *barrido* de toda la legislación estadual, se ha concordado con los negociadores oficiales de nuestro país establecer Estados Prioritarios, para lo cual se debe conocer, entre otras variables (culturales, dinamismo de la economía, etc.) la relevancia del sector construcción en cada uno de ellos.

El presente informe es una primera aproximación realizada a partir de cifras macroeconómicas oficiales, en que se consideran variables de poder de compra y de permisos de edificación.

En el siguiente cuadro se muestran los estados en que el sector construcción representa un mayor porcentaje del Producto Interno Bruto (PIB) durante el periodo 1995-1999.

ESTADOS UNIDOS

PIB Construcción como % del Total

(promedio 1995-1999)

ESTADO	(porcentaje)
Nevada	9,6%
Idaho	6,2%
Utah	6,0%
Arizona	5,3%
Colorado	5,3%
South Carolina	5,3%
Oregon	5,1%
Montana	5,0%
Maryland	5,0%
Florida	4,7%
TOTAL	4,0%

Se aprecia que el sector construcción en Estados Unidos representa un 4 por ciento del PIB del país. Sin embargo, existen estados en que este guarismo duplica el promedio nacional (Nevada). Cabe señalar que Florida, el Estado más cercano culturalmente con Latinoamérica, y en donde ya existen empre-

sas de nuestra región operando, ocupa el décimo lugar en este ranking desarrollado por la Cámara.

No obstante, en el caso de las empresas inmobiliarias, una variable relevante en el análisis, es la capacidad de compra de los consumidores estadounidenses, que se aproxima a través del Ingreso disponible per cápita, el cual ha sido calculado con datos del año 2000, y que se presenta en el siguiente cuadro.

ESTADOS UNIDOS

Ingreso Disponible per Cápita

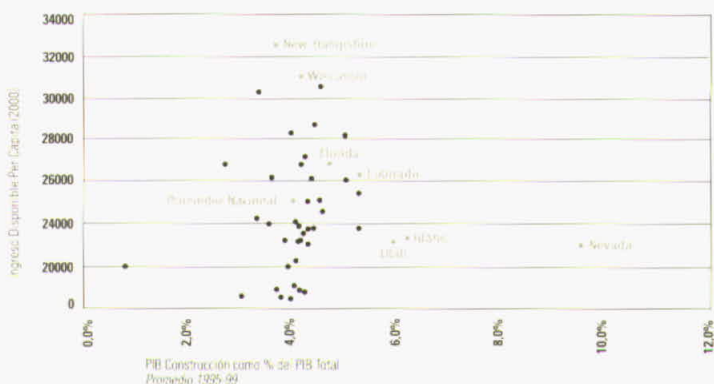
(dólares corrientes)

ESTADO	(US\$)
New Hampshire	32 556
Wisconsin	30 998
North Carolina	30 560
California	30 243
Wyoming	28 719
Vermont	28 296
Oregon	28 147
Maryland	27 573
Virginia	27 167
Florida	26 857
TOTAL NACIONAL	25 090

Se aprecia que la población de mayor poder adquisitivo per cápita reside principalmente en el Noreste y Este del país. California aparece en el cuarto lugar, mientras que Florida se sitúa en el décimo lugar.

Como una manera de visualizar simultáneamente ambas variables, en el gráfico siguiente se muestra en el eje horizontal la participación de la construcción en el PIB y en el eje vertical el ingreso disponible promedio, señalándose los Estados que presentan los mayores valores de cada variable, así como Florida y el promedio nacional.

EEUU. Ingreso Per Cápita y PIB Construcción



Por otro lado, en el próximo cuadro se señala los estados que presentan el mayor número de permisos de edificación en el año 2000

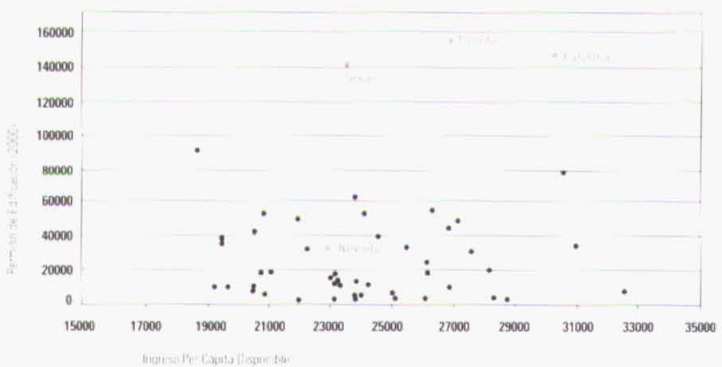
ESTADOS UNIDOS

Permisos de Edificación. Año 2000

ESTADO	(N° Permisos)
Florida	155.269
California	145.575
Texas	141.231
Georgia	91.820
North Carolina	78.376
Arizona	61.485
Colorado	54.596
Michigan	52.489
Illinois	51.944
Ohio	49.745

Se aprecia que Florida es el estado con mayor número de permisos de edificación, seguido por California y Texas, los cuales presentan importantes niveles de edificación en comparación con su ingreso per cápita disponible.

EEUU. Ingreso Disponible Per Cápita y Permisos de Edificación



Zonas y Subsidios de Renovación Urbana

14

Políticas tendientes al incentivo de la edificación al interior de las ciudades, a través del otorgamiento de subsidios a la demanda se vienen impulsando en nuestro país desde el año 1987 en adelante. La comuna de Santiago ha demostrado una sorprendente capacidad de captar estos beneficios, a diferencia de otras comunas y capitales regionales, que no han logrado atraer mayores inversiones aprovechando el beneficio del subsidio de renovación urbana. Factores como la localización son decisivos para el cumplimiento de este objetivo.

En 1993, treinta y siete ciudades del país poseían zonas de renovación urbana. El plazo para acogerse a este beneficio se extendió por un período de cinco años a contar del 24 de febrero del año 90, pudiendo optar a este beneficio, los proyectos de viviendas económicas cuyos permisos de edificación fueron otorgados durante la vigencia de este plazo.

En Santiago, la extensión de la zona de renovación urbana cubre un área importante del total del área consolidada, que equivale a un 10% del total. Los cambios más recientes en esta materia se producen a partir de 1998, cuando San Bernardo se incorpora como zona de renovación urbana, con lo que se busca incentivar el Proyecto Maestranza. En 1999 se incorpora también un sector de La Pintana cuyo objetivo es incentivar el desarrollo de un sub centro del Área Metropolitana.

Beneficios

Con la postulación para comprar o construir una vivienda ubicada en alguna zona emplazada en zonas de renovación urbana, o en zonas de desarrollo prioritario, se entrega un subsidio de acuerdo al valor final de la vivienda y al ahorro previo del postulante.

Efectos

Durante el período 97-99 la cantidad de subsidios otorgados fue creciente tanto en cantidad como en participación dentro del sistema general unificado en un período en que el total del sistema ha tenido una contracción.

Respecto de esta área, el sistema ha entregado subsidios en forma creciente los que han pasado desde un 11% en 1997 a un 19% lo que se ha pagado durante los primeros meses del 2000.

DISEÑO: GERALDINE GILLMORE
PRODUCCIÓN: ANA MARÍA BARAONA
IMPRESIÓN: PRINTER