



---

---

**Asesoría Legal  
Minutas 2006**



**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**Coordinación de Estudios Legales**  
**Gerencia de Estudios**

**ÍNDICE MINUTAS 2006**

<b>Nº</b>	<b>Área</b>	<b>Fecha</b>	<b>Tema</b>	<b>Responsable</b>
1	Laboral	25/01/2006	Modalidad de Contratación a Previsionista de Riegos	Pablo Gutiérrez
2	Vivienda	25/01/2006	Opinión sobre proceso de modernización de los CBR para el Mercurio	René Lardinois
3	Laboral	25/01/2006	Servicio Nacional de Capacitación y Empleo	Pablo Gutiérrez
4	Interna	24/02/2006	Postulación a Consejero con cargo vigente <b>(Reservada)</b>	Karla Lorenzo
5	Infraestructura	27/06/2006	Factoring MOP	Pablo Gutiérrez
6	Infraestructura	27/06/2006	Aguas Lluvias	Karla Lorenzo
7	Infraestructura	28/02/2006	Análisis sobre el Anteproyecto de Cobro de Peajes en Autopistas Concesionadas	Pablo Gutiérrez
8	Tributario	01/03/2006	Consulta Bonificación Mano de Obra	Karla Lorenzo
9	Tributario	06/03/2006	Ley de Rentas Municipales II	René Lardinois
10	Infraestructura	03/03/2006	Garantía de conservación de pavimentos	René Lardinois
11	Tributario	09/03/2006	Reclamo de Avalúos	René Lardinois
12	Vivienda	08/03/2006	Consulta Derechos de Publicidad y Patente Comercial	Karla Lorenzo
13	Tributario	13/03/2006	Alza de las contribuciones	René Lardinois
14	Tributario	14/03/2006	TLC China - Chile	Carolina Arrau
15	Tributario	14/03/2006	Informe Efectos de la ley interpretativa del Royalty II	Karla Lorenzo





**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**Coordinación de Estudios Legales**  
**Gerencia de Estudios**

16	Laboral	14/03/2006	Cálculo de Feriado Anual	Karla Lorenzo
17	Laboral	15/03/2006	Feriado Proporcional	Karla Lorenzo
18	Infraestructura	14/03/2006	Acciones de Reclamo de los Contratistas frente a la no cancelación de los Estados de pago.	Pablo Gutiérrez
19	Infraestructura	21/03/2006	Áridos	Karla Lorenzo
20	Laboral	06/04/2006	Apelación Multas - Consulta Delegación Osorno	Pablo Gutiérrez
21	Vivienda	10/04/2006	Consulta Derechos de Publicidad	Carolina Arrau
22	Laboral	10/04/2006	Sindicatos Interempresas y organización de Grado Superior.	Pablo Gutiérrez
23	Infraestructura	11/04/2006	Renuncia de Derechos en Contratos de Obras Públicas	Carolina Arrau
24	Tributario	26/04/2006	Beneficios Tributarios y otros de las viviendas económicas y de las viviendas sociales.	René Lardinois
25	Tributario	02/05/2006	Propuesta MIPYMES	Karla Lorenzo
26	Vivienda	09/05/2006	Normas sobre estacionamientos	René Lardinois
27	Vivienda	18/05/2006	Interpretación del concepto densidad establecido en el artículo 63 de la L.G.U.C.	Camilo Mori - René Lardinois
28	Infraestructura	24/05/2006	Ley Corta de Concesiones de OOPP	Carolina Arrau
29	Laboral	23/05/2006	Consulta Laboral - Responsabilidad civil de empresa Constructora por robo de objetos a trabajadores subcontratados	Karla Lorenzo
30	Vivienda	26/05/2006	Modernización del Sistema Registral - Conservadores de Bienes Raíces	René Lardinois
31	Infraestructura	30/05/2006	Mecanismos de reclamación ante la autoridad administrativa - Contratos de OOPP	Karla Lorenzo
32	Vivienda	05/06/2006	Registro Nacional de Contratista del MINVU	René Lardinois
33	Vivienda	16/06/2006	Situación de los derechos de uso y goce	René Lardinois



**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**Coordinación de Estudios Legales**  
**Gerencia de Estudios**

			exclusivo otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley Nº 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria	
34	Vivienda	19/06/2006	Proyecto sobre EGIS	René Lardinois
35	Infraestructura	22/06/2006	Proyecto de Reforma Constitucional sobre el Fondo Nacional de Desarrollo Regional	Pablo Gutiérrez
36	Laboral	05/07/2006	Contenido de las remuneraciones por despido del trabajador.	Karla Lorenzo
37	Laboral	17/07/2006	Gratificaciones	Karla Lorenzo
38	Infraestructura	19/07/2006	Ley de Financiamiento Urbano Compartido	Karla Lorenzo
39	Laboral	20/07/2006	Formas de Asociación en Construcción - Consorcios	Pablo Gutiérrez
40	Infraestructura	24/07/2006	Multas por no pago peaje - Procedencia de revisión de constitucionalidad.	Carolina Arrau
41	Laboral	31/07/2006	Despido de trabajadora con fuero maternal	Karla Lorenzo
42	Vivienda	02/08/2006	Casos de excepción en que fuera de los límites urbanos pueden construirse viviendas u otros proyectos para fines no agrícolas.	René Lardinois
43	Laboral	31/07/2006	Despido de trabajador por invalidez	Carolina Arrau
44	Interna	08/08/2006	Tratamiento de datos personales de postulantes a socios de la Cámara - Protección de datos de carácter personal ( <b>Reservada</b> )	René Lardinois
45	Vivienda	09/08/2006	Certeza jurídica de los permisos de edificación.	Carolina Arrau
46	Desarrollo Sustentable	10/08/2006	Efectos Plan de Prevención y Descontaminación VIII Región	Karla Lorenzo
47	Infraestructura	10/08/2006	Ajuste Legalidad Bases Puerto Varas - Suma Alzada - Bases de Licitación - OOPP.	Carolina Arrau
48	Vivienda	10/08/2006	Situación de sociedades que nacen de la división de inmobiliaria propietario primer vendedor, en relación con la responsabilidad	René Lardinois



**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**Coordinación de Estudios Legales**  
**Gerencia de Estudios**

			por defectos de construcción.	
49	Vivienda	18/08/2006	Vigencia anteproyectos de construcción	Carolina Arrau
50	Tributario	22/08/2006	Catastro Franquicias Tributarias	Carolina Arrau
51	Laboral	30/08/2006	Despido de trabajadora embarazada sin conocimiento del empleador	Karla Lorenzo
52	Laboral	01/09/2006	Obligación de proporcionar literas a los chóferes de vehículos de carga	Karla Lorenzo
53	Laboral	06/09/2006	Capacitación	Karla Lorenzo
54	Vivienda	14/09/2006	Comentarios Dda. FNEc. Ante TDLC <b>(Reservada)</b>	Carolina Arrau
55	Laboral	13/09/2006	Despido de trabajador como sanción del Reglamento Interno	Karla Lorenzo
56	Infraestructura	20/09/2006	Observaciones mayores costos Contrato Aysen	Carolina Arrau
57	Vivienda	25/09/2006	Procedimiento de verificación de medidores antes de uso	Carolina Arrau
58	Laboral	25/09/2006	Contrato a trato	Karla Lorenzo
59	Vivienda	22/09/2006	Inconstitucionalidad de norma de anteproyecto de ley del MINVU que obliga a ceder gratuitamente un 5% de la superficie total del terreno para viviendas sociales.	René Lardinois
60	Vivienda	26/09/2006	Anticipo del precio documentado con cheque a fecha.	René Lardinois
61	Laboral	26/09/2006	Horas Extraordinarias	Karla Lorenzo
62	Laboral	29/09/2006	Semana corrida	Karla Lorenzo
63	Laboral	03/10/2006	Fuero Laboral y Sala cuna	Karla Lorenzo
64	Infraestructura	05/10/2006	Comentarios Bases Administrativas de Licitación tipo MOP	Carolina Arrau



**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**Coordinación de Estudios Legales**  
**Gerencia de Estudios**

65	Vivienda	06/10/2006	Exigencia de constructor de entregar boleta bancaria de garantía a favor del SERVIU	René Lardinois
66	Vivienda	06/10/2006	Marco Regulatorio Borde Costero	Karla Lorenzo
67	Vivienda	16/10/2006	Observaciones Legales Reglamentos Vivienda - SERVIU	Carolina Arrau
68	Vivienda	17/10/2006	Responsabilidad civil de los constructores por vicios de construcción	René Lardinois
69	Vivienda	18/10/2006	Responsabilidad civil de los profesionales que intervienen en una construcción.	René Lardinois
70	Laboral	17/10/2006	Contrato del experto prevencionista de riesgos	Karla Lorenzo
71	Laboral	24/10/2006	Jornada laboral y horas extraordinarias	Karla Lorenzo
72	Laboral	17/10/2006	Relación laboral prevencionista de riesgos	Karla Lorenzo
73	Laboral	27/10/2006	Capacitación Porteros	Karla Lorenzo
74	Laboral	07/11/2006	Prescripción para la cobranza de las deudas provisionales.	Karla Lorenzo
75	Laboral	20/11/2006	Vigilancia Privada	René Lardinois
76	Laboral	22/11/2006	Renovación de Contrato a Plazo Fijo	Karla Lorenzo
77	Tributario	28/11/2006	Indicación sustitutiva proyecto de ley sobre Tribunales Tributarios.	René Lardinois
78	Laboral	30/11/2006	Existencia de plazo para informar estado de embarazo.	Karla Lorenzo
79	Tributario	4/12/2006	Marco Jurídico Aplicable a los Incentivos Tributarios en Chile	Carolina Arrau
80	Laboral	7/12/2006	Fuero Laboral de trabajador contratado por obra o faena que pertenece al Comité Paritario	Karla Lorenzo
81	Vivienda	12/12/2006	Proyecto de ley que interpreta normas respecto del dominio de las áreas de equipamiento en materia de construcción una vez recepcionada la obra.	René Lardinois



**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**Coordinación de Estudios Legales**  
**Gerencia de Estudios**

82	Laboral	15/12/2006	Contenido del finiquito de un trabajador contratado por obra o faena con licencia médica	Karla Lorenzo
83	Vivienda	15/12/2006	Bienes propios y bienes de dominio común en el régimen de copropiedad inmobiliaria; determinación del derecho cuotativo en los bienes comunes y de la contribución en los gastos comunes.	René Lardinois
84	Laboral	15/12/2006	Semana Corrida; Remuneración Mensual o por día de trabajo; Jornadas especiales y Distribución Semanal de la jornada	Karla Lorenzo



MINUTA N° CLE 84/2006

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Laboral  
TÍTULO : Semana Corrida; Remuneración Mensual o por día de trabajo; Jornadas especiales y Distribución Semanal de la jornada  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 15 de Diciembre de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X

---

**Introducción:**

Se ha solicitado a esta asesoría legal emitir su opinión respecto de los siguientes temas de interés para los socios de la CChC.

**Análisis General**

**1. Semana Corrida**

Respecto de esta situación el Título I del Libro I del Código del Trabajo, denominado "Del contrato individual de trabajo y de la capacitación laboral" contempla en su Capítulo V de las Remuneraciones, estableciendo en su artículo 45<sup>1</sup> el *beneficio para los*

---

<sup>1</sup> Artículo 45 CT: "El trabajador que se encuentra remunerado exclusivamente por día, esto es, por unidad de tiempo, tiene derecho a la remuneración por el día domingo y los festivos, la que equivaldrá al promedio de lo devengado en el respectivo período de pago, el que se determinará dividiendo la suma total de las remuneraciones diarias devengadas por el número de días en que legalmente debió laborar en la semana. No se considerarán para los efectos indicados en el inciso anterior las remuneraciones que tengan carácter accesorio o extraordinario, tales como gratificaciones, aguinaldos, bonificaciones u otras. Para los efectos de lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 32, el sueldo diario de los trabajadores a que se refiere este artículo, incluirá lo pagado por este título en los días domingo y festivos comprendidos en el período en que se liquiden las horas extraordinarias, cuya base de cálculo en ningún caso podrá ser inferior al ingreso mínimo mensual. Toda estipulación en contrario se tendrá por no escrita. Lo dispuesto en los incisos precedentes se aplicará, en cuanto corresponda, a los días de descanso que tienen los trabajadores exceptuados del descanso a que se refiere el artículo 35"



*trabajadores que se conoce como el derecho a la semana corrida o pago del séptimo día.*

En consecuencia este beneficio constituye un incentivo al trabajador que es remunerado exclusivamente por día trabajado, el cual tendrá derecho a percibir por los días domingo y festivos una remuneración equivalente al promedio de lo devengado en el respectivo período de pago.

Para estos efectos el empleador debe determinar el promedio de lo devengado por el trabajador en la respectiva semana dividiendo la suma total de las remuneraciones diarias devengadas por el número de días en que legalmente el trabajador debió laborar en la semana de que se trate. El resultado de tal operación es lo que el empleador deberá pagar por el domingo y por cada festivo que existan en dicha semana.

Para determinar el cálculo de estas remuneraciones la Dirección del Trabajo ha señalado que no se considerarán todas aquellas remuneraciones que tengan carácter accesorio o sean pagadas en forma extraordinaria, como serían las gratificaciones, aguinaldo, bonificaciones u otros de tal carácter. Por consiguiente, un estipendio podrá ser considerado para el cálculo del beneficio antes señalado cuando reúna las siguientes condiciones copulativas:

- a) Que revista el carácter de remuneración;
- b) Que esta remuneración sea devengada diariamente, y
- c) Que sea principal y ordinaria.<sup>2</sup>

Finalmente, es del caso señalar que la Dirección del Trabajo ha establecido este beneficio para los siguientes trabajadores:

- a) Trabajadores que se han desempeñado exclusivamente retribuidos con comisiones por ventas, les asiste el derecho a la semana corrida, el que no se extingue y no pierde su carácter irrenunciable por el hecho de haberse pactado un sueldo base mensual notoriamente reducido que produce menoscabo económico
- b) Trabajadores que están remunerados exclusivamente sobre la base de tratos o incentivos diarios, o comisión u otro estipendio que se devengue en forma diaria,
- c) Trabajadores remunerados por hora o por fracción de tiempo inferior a un mes
- d) Trabajadores remunerados a trato o por unidad de pieza, medida u obra
- e) Trabajadores que se remuneran sobre la base de tratos o incentivos diarios variables, cuyos valores se imputan a un monto mensual garantizado, o al ingreso mínimo. Es del caso agregar que en esta situación no se estaría en presencia de una remuneración mixta, circunstancia que impediría devengar el beneficio de semana corrida, por cuanto el monto mínimo garantizado sólo lo percibiría el dependiente cuando el valor por concepto de trato o incentivo no alcance a cubrir

---

<sup>2</sup> Dictamen de la Dirección del Trabajo ORD. N° 5319/207 de 21.12.2004



la cantidad fijada para dicho mínimo garantizado, siendo, por tanto, un beneficio de naturaleza eventual

- f) Trabajadores que son remunerados sobre la base de un porcentaje de la venta bruta total mensual (Sistema de Pozo), que se reparte entre ellos, en partes iguales o según sus especialidades, es un procedimiento de ganancia colectiva, debiendo considerarse que tales dependientes son remunerados mensualmente.<sup>3</sup>

## 2. Remuneración Mensual y por día

Sobre el particular, y tal como se señaló en el número anterior el Código del Trabajo contempla en su Capítulo V de las Remuneraciones las disposiciones relativas a esta materia.

El Concepto de Remuneración, contemplado en el artículo 41 del Código del Trabajo, señala que se entiende por estas, *“las contraprestaciones en dinero y las adicionales en especie avaluables en dinero que debe percibir el trabajador del empleador por causas del Contrato de Trabajo”*.

Complementando lo anterior la norma dispone expresamente los beneficios que no constituyen remuneración, entre los que señala:

- a) Las asignaciones de movilización, de pérdida de caja, de desgaste de herramientas y de colación,
- b) Los viáticos,
- c) Las prestaciones familiares otorgadas en conformidad a la ley,
- d) Las indemnizaciones por años de servicios establecidas en el artículo 163 y
- e) Las demás que proceda pagar al extinguirse la relación contractual ni, en general, las devoluciones de gastos en que incurra por causa del trabajo”.

A su vez el artículo 42 establece en forma genérica aquellos estipendios que constituyen remuneración, señalando a modo de ejemplo los sueldos, sobresueldos, comisiones, participaciones, gratificaciones. Al establecer la norma la expresión “entre otras” esta dando a entender que forman parte del concepto remuneración, todas aquellas contraprestaciones que se paguen con ocasión del contrato de trabajo y que participen de las características implícitas en el artículo 41, esto es:

- a) Que se trate de una prestación pecuniaria
- b) De carácter contractual
- c) Fija y
- d) Retributiva

---

<sup>3</sup> Dictamen de la Dirección del Trabajo ORD 0415/0023 de 29.01.2001, ORD N° 1276/072 de 08.03.94 , ORD N° 0415/0023 de 29.01.2001, ORD N° 1.924/94 de 27.03.95.





Ahora bien, las remuneraciones deben pagarse con la periodicidad estipulada en el contrato, pero los períodos que se convengan no pueden exceder de un mes<sup>4</sup>

Respecto de las remuneraciones que se paguen por día la Dirección del Trabajo en Dictamen <sup>5</sup>ha señalado que el Reglamento N° 969, de 1933, del Ministerio del Trabajo, actualmente vigente en virtud de lo dispuesto por el artículo 3° transitorio del D.F.L. 1, de 1994, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, en su artículo 16 prescribe:

*"Para determinar el tanto por hora correspondiente al sueldo, se tomará el total ganado en las últimas 4 semanas, dividiéndolo por ciento noventa y dos o doscientos veinticuatro en su caso".*

En relación con la norma reglamentaria precedentemente transcrita, la Dirección ha resuelto en forma reiterada que su aplicación debe hacerse en la forma siguiente:

- a) Se divide el sueldo mensual por 30 para determinar la remuneración diaria.
- b) Esta remuneración por día se multiplica por 28 para obtener lo ganado en las últimas cuatro semanas.
- c) El producto de la multiplicación anterior se divide por 192, existiendo una jornada de 48 horas semanales, o por el número que resulta de multiplicar el número de horas de trabajo convenido semanalmente por 4.

En consecuencia para calcular el valor diario de la remuneración de un trabajador con sueldo mensual se debe considerar la base de la remuneración mensual es un período de treinta días, siendo indiferente para estos efectos que el mes de que se trate tenga veintiocho o treinta y un días.

### **3. Jornadas Especiales y Distribución de la Semana Laboral**

Las disposiciones de esta materia están contenidas en el Capítulo IV del Código del Trabajo denominado "de la Jornada de trabajo". A partir del artículo 21 y siguientes es posible distinguir los siguientes aspectos:

- a) Regla General: Jornada Legal la cual podrá ser ordinaria de 45 horas semanales o bien extraordinaria cuando exceda del límite legal o de la jornada pactada por las partes, en caso que sea inferior a aquella.
- b) Excepciones: Jornada Convencional
- c) Quedan excluidos de la jornada ordinaria: los gerentes, administradores, apoderados con facultades de administración y todos aquellos que trabajen sin fiscalización superior inmediata, los contratados por el Código del Trabajo para prestar servicios en su propio hogar o en un lugar libremente elegidos por ellos;

---

<sup>4</sup> Artículo 55 del Código del Trabajo,

<sup>5</sup> Dictamen ORD. N° 5700/353 de 19/11/199 en concordancia con Dictámenes N° 2.439-117, de 27.04.94 y N° 4121, de 25.11.81.



- y los agentes comisionistas y de seguro, vendedores viajantes, cobradores y demás similares que no ejerzan sus funciones en el local del establecimiento.
- d) La jornada ordinaria de trabajo se encuentra sujeta a límites que las partes deben respetar al convenirla en el contrato de trabajo, toda vez que no puede exceder de 45 horas semanales; distribuido en la semana en no menos de cinco ni en más de seis días, y con un tope debido a que no puede exceder de 10 horas diarias.

Por su parte y con relación a las excepciones que señala la ley al descanso dominical, el inciso sexto del artículo 38 del Código del Trabajo, dispone: "*Con todo, en casos calificados, el director del trabajo podrá autorizar, previo acuerdo de los trabajadores involucrados, si los hubiere, y mediante resolución fundada, el establecimiento de sistemas excepcionales de distribución de jornadas de trabajo y descansos cuando lo dispuesto en este artículo no pudiere aplicarse, atendidas las especiales características de la prestación de servicios y se hubiere constatado, mediante fiscalización, que las condiciones de higiene y seguridad son compatibles con el referido sistema*".

En consecuencia, sólo en casos calificados y mediante resolución fundada, el Director del Trabajo puede autorizar sistemas excepcionales de distribución de jornadas de trabajo y descansos, atendiendo a la naturaleza de la prestación de los servicios y siempre que no puedan aplicarse las reglas contempladas en los demás incisos de la normativa antes descrita.

En virtud de Dictamen ORD. N° 2480/126 de 25/04/1997 de la Dirección del Trabajo a propósito de esta materia se determinó lo siguiente:

En consecuencia, sobre la base de las disposiciones legales citadas, jurisprudencia administrativa invocada y consideraciones formuladas, cúpleme informar a Ud., lo siguiente:

- a) La facultad del Director del Trabajo para autorizar el establecimiento de sistemas excepcionales de distribución de jornadas de trabajo y descansos es de carácter discrecional, pero sólo puede ser utilizada en casos calificados, esto es, cuando en una empresa o faena exceptuada del descanso dominical no pudieren aplicarse las reglas generales sobre jornadas de trabajo y descansos, en atención a las especiales características de la prestación de los servicios;
- b) La ley faculta al Director del Trabajo sólo a autorizar la distribución de las jornadas de trabajo y de descansos en un período de tiempo distinto al de una semana, y por ello, este deberá dar estricto cumplimiento a las normas que prescriben derechos irrenunciables en favor de los trabajadores señaladas en el cuerpo del presente informe, al autorizar el establecimiento de sistemas excepcionales.
- c) El Director del Trabajo deberá ejercer esta facultad mediante la dictación de una resolución que debe ajustarse a las formalidades propias de todo acto administrativo.



- d) El Director del Trabajo puede derogar o reformar las resoluciones vigentes que autoricen sistemas excepcionales cuando se hubiere excedido en sus atribuciones legales o hubiere incurrido en un error de hecho.

### 3.1 Jornada Bisemanal

El Código del Trabajo permite que las partes puedan convenir una jornada ordinaria de trabajo de hasta dos semanas ininterrumpidas, al término de las cuales el empleador debe otorgar los descansos compensatorios de los días domingo o festivos que hayan incidido en dicho período, aumentados en uno siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Cuando la prestación de servicios deba efectuarse en lugares apartados de centros urbanos
- b) El trabajador no debe estar en condiciones de trasladarse a su lugar de residencia diariamente, debiendo pernoctar en el lugar de trabajo
- c) Para establecer esta jornada de trabajo, la que no requiere autorización de la Dirección del Trabajo

Para estos efectos la Dirección del Trabajo ha señalado que *“no existe inconveniente legal para que las partes de la relación laboral convengan una jornada bisemanal ordinaria de 90 horas distribuidas en 10, 11 ó 12 días. La distribución de las 90 horas, que es el máximo, en el número de días antes indicado, sólo es posible en la medida que el sistema garantice un descanso de cuatro, tres o dos días íntegros, a los cuales debe agregarse el adicional que establece la ley, y un promedio de 9 horas, 8 horas y 10 minutos, y 7 horas y 30 minutos diarios, respectivamente. Por otra parte, cabe señalar que todas las horas que se excedan de la jornada de trabajo convenida serán horas extraordinarias que deberán pagarse como tal. En relación con el inicio del descanso, la jurisprudencia de la Dirección del Trabajo ha determinado que éste debe iniciarse a las 21:00 horas del día anterior al descanso compensatorio y terminar a las 6:00 horas del día siguiente de éste, salvo que en la empresa existiere un sistema de turnos rotativos de trabajo”*.

### 3.2 Jornada Parcial

El artículo 40 bis del Código del Trabajo permite el pacto de jornada parcial que es aquella que no supera las 30 horas semanales. En virtud de estas disposiciones la ley señala los siguientes aspectos que singularizan esta jornada:

- a) La jornada diaria debe ser continua y no puede exceder de 10 horas, debiendo interrumpirse por un lapso no inferior a media hora ni superior a una hora para la colación;
- b) Las partes pueden pactar alternativas de distribución de jornadas, caso en el cual el empleador, con una antelación mínima de una semana, está facultado para determinar entre una de las alternativas, la que regirá en la semana o período superior siguiente;



- c) Se permite el pacto de horas extraordinarias
- d) Los trabajadores gozan de los demás derechos que contempla el Código del Trabajo para los trabajadores de tiempo completo; con la salvedad que el límite máximo de 4,75 ingresos mínimos para los efectos de la gratificación que se establece en el artículo 50 del referido Código puede reducirse conforme a la relación que exista entre el número de horas convenidas en el contrato de tiempo parcial y el de la jornada ordinaria de trabajo; y,
- e) Se establece un procedimiento especial para el cálculo de la indemnización por años de servicios, consistente en obtener un promedio de las remuneraciones percibidas por el trabajador durante la vigencia de su contrato o de los últimos 11 años, debiendo para estos efectos reajustarse cada una de las remuneraciones según la variación experimentada por el IPC entre el mes anterior al pago de la remuneración respectiva y el mes anterior al término del contrato. Con todo, si la indemnización que le correspondiere por aplicación del artículo 163 del Código Laboral fuere superior, se aplica esta última.



MINUTA CLE N° 83 - 2006\_\_ /

COORDINACIÓN : Legal.  
ÁREA : Vivienda.  
TEMA : Copropiedad Inmobiliaria.  
TÍTULO : Bienes propios y bienes de dominio común en el régimen de copropiedad inmobiliaria; determinación del derecho cuotativo en los bienes comunes y de la contribución en los gastos comunes.  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : René Lardinois M.  
FECHA : 15 de diciembre de 2006.  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_ DEFINITIVA \_\_\_x\_\_\_

---

**Introducción.**

Se ha solicitado a esta asesoría informar sobre las disposiciones más importantes contenidas en la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en adelante, "la Ley N° 19.537", en materia de bienes propios y bienes de dominio común bajo el régimen de copropiedad inmobiliaria; situación de bienes de dominio común asignados en uso y goce exclusivo; determinación del porcentaje de dominio sobre los bienes comunes, y determinación de la proporción de concurrencia en el pago de los gastos comunes.

**Bienes propios y de dominio común.**

En el régimen de copropiedad inmobiliaria que establece la Ley N° 19.537 se distinguen dos tipos de bienes:

1. Los bienes propios o unidades<sup>1</sup> que, conforme al inciso segundo del artículo 1° de la Ley N° 19.537, pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros, respecto de los cuales el copropietario tiene un derecho de dominio exclusivo.

---

<sup>1</sup> El N° 2 del artículo 2° de la Ley N° 91.537 define las "unidades" como aquellos inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.



2. Los bienes de dominio común que, de acuerdo al número 3 del artículo 2º de la Ley Nº 19.537, letras a), b), c), d) y e), son los siguientes:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;

b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal;

c) Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes;

d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios, y

e) Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen, siempre que no sean de aquellos a que se refieren las letras a), b), c) y d) precedentes.

Conforme al artículo 14 de la Ley Nº 19.537, "Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior, se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común." Sólo excepcionalmente la Ley Nº 19.537 permite enajenar, gravar y arrendar los bienes de dominio común con independencia de las unidades, para lo cual habrá que cumplir con todos y cada uno de los requisitos que esta misma ley señala.

Sobre los bienes comunes existe un derecho de dominio común de todos y cada uno de los copropietarios ("derecho cuotativo" o "cuota" sobre los bienes comunes). A este respecto, el artículo 3º inciso segundo de la Ley Nº 19.537, señala que "El derecho que corresponda a cada unidad sobre los bienes de dominio común se determinará en el reglamento de copropiedad, atendiéndose, para fijarlo, al avalúo fiscal de la respectiva unidad."

Los copropietarios tienen derecho a usar y gozar de los bienes comunes. En efecto, prescribe el inciso primero del artículo 13 de la Ley Nº 19.537 que "Cada copropietario podrá servirse de los





bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad y a falta de disposición en él, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios.”

La contrapartida de este derecho a usar y gozar de los bienes comunes es la obligación que tienen los copropietarios de contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución (artículo 4º de la Ley Nº 19.537).

#### **Situación de bienes de dominio común asignados en uso y goce exclusivo.**

La Ley Nº 19.537 expresamente permite asignar bienes de dominio común en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios (artículo 13 inciso segundo de la Ley Nº 19.537). Lo anterior podrá hacerse en el reglamento de copropiedad o por acuerdo de la asamblea (extraordinaria) de copropietarios, cumpliendo con los requisitos de quórum establecidos.

Cuando se asignan bienes comunes en uso y goce exclusivo, la nuda propiedad pertenece a la comunidad y, por su parte, el derecho a usar y gozar pertenece exclusivamente a uno o más copropietarios.

Con todo, el bien asignado en uso y goce exclusivo sigue siendo un bien común, por consiguiente, el copropietario a quien se le asignó no podrá efectuar actos de dominio sobre dicho bien. Por ejemplo, no le estará permitido venderlo. En suma, la comunidad sólo le ha asignado al respectivo copropietario el derecho de usar y gozar el bien común, no le ha transferido el derecho de dominio.

Finalmente, de acuerdo al inciso segundo del artículo 11 inciso segundo del Reglamento de la Ley Nº 19.537, no está permitido constituir derechos de uso y goce exclusivo sobre los estacionamientos de visita.

#### **Determinación del porcentaje de dominio sobre los bienes comunes.**

Como se señaló anteriormente, el derecho que corresponde a cada unidad sobre los bienes comunes se determinará en el reglamento de copropiedad, atendiendo para ello al avalúo fiscal de la respectiva unidad (artículo 3º Ley Nº 19.537).

Asimismo, el artículo 29 de la ley en comento, señala que el primer reglamento de copropiedad debe ser dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, quien deberá reducirlo a escritura pública e inscribirlo en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. Por consiguiente, corresponde al propietario del condominio preocuparse de la determinación del avalúo fiscal.



A este respecto, la Circular N° 46 del Servicio de Impuestos Internos, de 17 de agosto de 2006 (publicada en el Diario Oficial de 21/8/2006) actualiza el procedimiento para determinar el avalúo fiscal de los bienes raíces acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria que establece la Ley N° 19.537.

Para estos efectos, el interesado deberá presentar ante la Oficina de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos respectiva, el Formulario N° 2803, sobre "Declaración Jurada: Cálculo del avalúo fiscal de la edificación terminada de cada unidad acogida a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria" y el Formulario N° 2803B, sobre "Declaración Jurada Anexa: Cálculo del avalúo fiscal considerando avalúo del terreno de cada unidad".

#### **Determinación de la proporción de concurrencia en el pago de los gastos comunes.**

El inciso primero del artículo 4° de la Ley N° 19.537 establece que "Cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución."

Por su parte, de acuerdo al artículo 28 letra d) de la Ley N° 19.537, el reglamento de copropiedad deberá "señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de los gastos comunes, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 4°".

En suma, los gastos comunes son de cargo de los copropietarios, quienes deben contribuir a su pago en proporción al derecho que a cada uno corresponde sobre los bienes comunes, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra cosa. Y para determinar el derecho de cada copropietario sobre los bienes de dominio común, se estará al avalúo fiscal de la respectiva unidad.





MINUTA N° 82 CLE /2006

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Laboral  
TÍTULO : Contenido del finiquito de un trabajador contratado por obra o faena con licencia médica  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 15 de Diciembre de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X

---

**Introducción:**

Se ha solicitado a esta asesoría legal emitir su opinión respecto del pago de vacaciones que le corresponden a un trabajador que ha presentado licencias médicas durante todo el periodo que duró la obra o faena por la cual fue contratado.

**Análisis General**

Respecto de esta situación el Capítulo VII del Título I del Código del Trabajo trata la materia del "Feriado Anual y de los Permisos, señalando en el artículo N° 67 y 73 lo siguiente:

**Art. 67. Los trabajadores con más de un año de servicio tendrán derecho a un feriado anual de quince días hábiles, con remuneración íntegra que se otorgará de acuerdo con las formalidades que establezca el reglamento.**

*Los trabajadores que presten servicios en la Duodécima Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, en la Undécima Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, y en la Provincia de Palena, tendrán derecho a un feriado anual de veinte días hábiles.*

*El feriado se concederá de preferencia en primavera o verano, considerándose las necesidades del servicio.*

**Art. 73. El feriado establecido en el artículo 67 no podrá compensarse en dinero. Sólo si el trabajador, teniendo los requisitos necesarios para hacer uso del feriado, deja de pertenecer por cualquiera circunstancia a la empresa, el empleador deberá compensarle el tiempo que por concepto de feriado le habría correspondido.**



*Con todo, el trabajador cuyo contrato termine antes de completar el año de servicio que da derecho a feriado, percibirá una indemnización por ese beneficio, equivalente a la remuneración íntegra calculada en forma proporcional al tiempo que medie entre su contratación o la fecha que enteró la última anualidad y el término de sus funciones.*

*En los casos a que se refieren los dos incisos anteriores, y en la compensación del exceso a que alude el artículo 68, las sumas que se paguen por estas causas al trabajador no podrán ser inferiores a las que resulten de aplicar lo dispuesto en el artículo 71.*

En consecuencia, y, tal como lo ha señalado la jurisprudencia, “El derecho del trabajador para obtener el pago de sus vacaciones proporcionales emana del hecho de haber laborado para el empleador por un determinado tiempo, siendo un derecho laboral irrenunciable”.<sup>1</sup>

Corrobora lo anterior la opinión que ha manifestado la Dirección del Trabajo en esta materia señalando que *cualquiera sea la causal de despido o de termino de contrato del trabajador, procede el pago o compensación del feriado a que tenía derecho a la fecha del término del contrato o conclusión de los servicios, como ocurriría con el caso en consulta.*<sup>2</sup>

Para estos Efectos la Dirección ha establecido un procedimiento para determinar la compensación que por concepto de feriado debe percibir el trabajador:

- 1) Dividirse el número de días de feriado a que el trabajador tendría derecho, incluidos los días de feriado progresivo, si los hubiere, por el número de meses que comprende el año. El producto de dicha operación será el número de días hábiles de feriado que al trabajador deben compensarse por cada mes trabajado
- 2) El resultado anterior debe multiplicarse por el número de meses, y fracción de meses se servicio que el dependiente hubiere acumulado entre la fecha de su contratación y la de término de sus funciones, o entre la fecha que haya enterado su última anualidad y la de terminación del contrato, según corresponda. La cifra resultante de tal operación será el número total de días hábiles de feriado que al trabajador deben compensarse por concepto de feriado, y
- 3) El total de días y fracciones de días así determinado deberá calcularse a partir desde el día siguiente a la fecha de terminación del contrato y, deberá comprender, además de los días hábiles, los domingos, festivos y, en su caso, los hábiles que corresponda por aplicación del artículo 69 del código del Trabajo. El producto de la operación precedente será el número total del días que, en definitiva, el empleador deberá compensar al trabajador por concepto de feriado a causa de la terminación del contrato de trabajo.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Corte Suprema, sentencia de 11 de noviembre de 1993, Queja, Rol N° 468.

<sup>2</sup> Dictamen N° 3838/0192 de 18 de noviembre de 2002

<sup>3</sup> Dictamen N° 8413/143 de 08 de octubre de 1989



Respecto de la vigencia del contrato del trabajador que tenga una licencia médica la Dirección del Trabajo ha señalado que *la duración de un contrato de trabajo por obra o faena determinada caduca una vez concluidos los trabajos que dieron origen al contrato, independientemente de si el trabajador se encuentra gozando de licencia médica.*

Complementando lo anterior, y siguiendo esta misma línea la Dirección se ha manifestado positivamente respecto de la compensación de feriado de un trabajador acogido a licencia por lapso prolongado, toda vez que considera que se deberá compensar el beneficio antes indicado sin límite alguno.<sup>4</sup>

En consecuencia, si el contrato de trabajo finaliza debido a la conclusión de los trabajos que le dieron origen, el empleador debe cumplir con los requisitos que señala el artículo 162 del Código del trabajo para estos casos, que consisten en los siguiente:

- Comunicar tal circunstancia al dependiente, dentro de los tres días hábiles siguientes al de la separación del trabajador,
- Esta comunicación debe entregarse personalmente o por correo certificado con copia a la Inspección del trabajo,
- Contener la causal legal aplicada, los hechos en que se funda el despido y el estado de pago en que se encuentran sus impositiciones.<sup>5</sup>

### **Conclusión**

A juicio de esta asesoría legal concluye la relación laboral con el trabajador contratado por obra o faena una vez que finalicen los trabajos por los cuales fue contratado. Esto implica deberá establecerse en el finiquito las condiciones en que su puso término a dicha relación laboral, específicamente acuerdan la causal de terminación, los haberes que se adeudan y las condiciones en que pagan esos haberes, dentro de los cuales debe estar establecido el pago de feriado proporcional por concepto de vacaciones

Finalmente la existencia de una licencia médica no excusa el pago de este derecho toda vez que constituye un derecho irrenunciable del trabajador por el tiempo durante el cual presto servicios al empleador. En este sentido la licencia médica sólo impide al empleador poner término al contrato por la causal de necesidades de la empresa, esto es, por aplicación del artículo 161 del Código del Trabajo, lo que no es materia de la consulta solicitada.

---

<sup>4</sup> Dictamen N° 4962/152 de 16 de julio de 1991, el mismo sentido del Dictamen N° 77 de 12 de enero de 1982

<sup>5</sup> [www.dt.gob.cl](http://www.dt.gob.cl)



MINUTA CLE N° 81 - 2006

**COORDINACIÓN** : Legal.  
**ÁREA** : Vivienda.  
**TEMA** : Titularidad del Dominio de las Áreas de equipamiento.  
**TÍTULO** : Proyecto de ley que interpreta normas respecto del dominio de las áreas de equipamiento en materia de construcción una vez recepcionada la obra.  
**RESPONSABLE** : Carolina Arrau G.  
**AUTOR (ES)** : René Lardinois M.  
**FECHA** : 12 de diciembre de 2006.  
**VERSIÓN** : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA X \_\_\_\_\_

---

**Introducción.**

Con fecha 19 de octubre de 2006 se presentó en el Congreso una Moción cuyo objetivo es interpretar las normas respecto del dominio en las áreas de equipamiento en materia de construcción, una vez recepcionada la obra, Boletín N° 4638-14.

El autor de esta Moción es el Senador Juan Pablo Letelier, y desde el día 31 de octubre de este año se encuentra en la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado sin que, a la fecha, haya sido revisada por dicha Comisión.

En la Exposición de Motivos de la Moción en comento, a propósito de la cesiones gratuitas y obligatorias que impone el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones<sup>1</sup> al

---

<sup>1</sup> El artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala: "Art. 70 En toda urbanización de terrenos se cederá gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento, las superficies que señale la Ordenanza General, las que no podrán exceder del 44% de la superficie total del terreno original. Si el instrumento de planificación territorial correspondiente contemplare áreas verdes de uso público o fajas de vialidad en el terreno respectivo, las cesiones se materializarán preferentemente en ellas. La municipalidad podrá permutar o enajenar los terrenos recibidos para equipamiento, con el objeto de instalar las obras correspondientes en una ubicación y espacio más adecuados.

La exigencia establecida en el inciso anterior será aplicada proporcionalmente en relación con la intensidad de utilización del suelo que establezca el correspondiente instrumento de planificación territorial, bajo las condiciones que determine la Ordenanza General



urbanizador de un terreno para efectos de circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento, se señala que se produce un vacío legislativo relativo a la titularidad del dominio de las áreas de equipamiento.

A juicio del autor de esta Moción, tanto la Ley N° 16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (D.O. 16/12/1965), en adelante, "la Ley N° 16.391", como la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante, "la OGUC" no señalan expresamente a manos de quién pasa la propiedad de las áreas de equipamiento, motivo por el cual, los terrenos destinados a equipamiento no podrían ser objeto de proyecto alguno.

Esta situación, agrega, no se produce respecto de las áreas verdes, las cuales se convierten de inmediato, una vez recepcionada la obra, en bienes nacionales de uso público.

Para solucionar este inconveniente, plantea la Moción, resulta necesario hacer una interpretación expresa de las normas contenidas tanto en la Ley N° 16.391 como en la OGUC en materia de equipamiento.

Sobre el particular, se cita el artículo 58 N° 2 de la Ley N° 16.391, cuyo texto reza lo siguiente:

**" Artículo 58°.-** Para los fines previstos en esta ley, el Presidente de la República podrá:

**2.-** Dictar, modificar y derogar normas de tipo técnico sobre equipamiento, pavimentaciones, agua potable, alcantarillado, teléfonos, instalaciones de servicio eléctricos, de gas y otros y, en general, todos los preceptos que sean necesarios y que se refieran a estas materias.

*No obstante, no podrán derogarse las normas que se refieran a la obligación de la Compañía de Teléfonos de Chile a instalar teléfonos públicos en las poblaciones; y las multas actualmente contempladas deberán aplicarse directamente por el Ministerio del Interior cuando, por cualquier conducto, tenga conocimiento del incumplimiento de aquella obligación, dentro del plazo de treinta días.*

*En el equipamiento comunitario se entenderá comprendido todo lo relacionado con la proyección y construcción de escuelas, guarderías infantiles, edificios médicos-asistenciales, administrativos, sociales, pensionados universitarios y estudiantiles, recintos y campos deportivos, plazas, plazas de juegos infantiles, edificios para establecimiento y terminales de movilización colectiva y privada y, en general, todas aquellas construcciones que, de una u otra manera, benefician a la comunidad"*

---

de esta ley, la que fijará, asimismo, los parámetros que se aplicarán para las cesiones cuando se produzca crecimiento urbano por densificación



Asimismo, se cita el artículo 2.2.6. de la OGUC, que prescribe lo siguiente:

**“Artículo 2.2.6.** *Si en virtud de lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Municipalidad permuta o enajena terrenos recibidos para equipamiento, con el objeto de ubicarlos en un predio más adecuado, los nuevos emplazamientos deberán ser concordantes con los usos de suelo de las zonas definidas en los instrumentos de planificación territorial respectivos”.*

Conforme a las normas antes citadas, indica la Moción, podría concluirse que una vez efectuada la recepción definitiva de la obra (conjunto habitacional) las áreas de equipamiento pasan a formar parte del patrimonio de la correspondiente municipalidad.

Es por ello que, con el propósito de aclarar todas las dudas que pudieran generarse en esta materia, el proyecto de ley interpreta la norma del artículo 58 N° 2 de la Ley N° 16.391 en el siguiente sentido:

**“Una vez efectuada la recepción definitiva de la obra, el equipamiento comunitario para todos los efectos legales se entenderá que es de propiedad de la Municipalidad correspondiente”.**

#### **Normas legales y reglamentarias sobre cesión de terreno para equipamiento.**

El **artículo 70 de la LGUC**, dispone que el urbanizador de terrenos deberá ceder *“gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento, las superficies que señale la Ordenanza General, las que no podrán exceder del 44% de la superficie total del terreno original.”*

Asimismo, dispone la norma en comento, *“la municipalidad podrá permutar o enajenar los terrenos recibidos para equipamiento, con el objeto de instalar las obras correspondientes en una ubicación y espacio más adecuados”.*

Por su parte, **el artículo 2.2.7 de la OGUC**, prescribe:

*“Los terrenos cedidos para equipamiento deberán inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces respectivo a nombre de la Municipalidad correspondiente”.*

**En Conclusión**, de acuerdo a las normas legales y reglamentarias antes citadas, podemos concluir que la moción en análisis carece de sustento y podría acarrear interpretaciones confusas, por lo cual no sería recomendable aprobar la idea de legislar. La anterior afirmación se basa en las siguientes razones:

1. El fundamento es confuso, por cuanto en los Antecedentes se señala que las empresas constructoras, junto con entregar el conjunto habitacional, deben dejar terrenos para áreas



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

- verdes y áreas de equipamiento, en circunstancias que la obligación de realizar las cesiones antes mencionadas está establecida sólo para el urbanizador de un terreno al efectuar un loteo.
2. No es necesario dictar una ley especial interpretativa que establezca que el equipamiento es de propiedad de la Municipalidad, ya que, como se señaló, **lo anterior fluye de las normas del artículo 70 de la LGUC y del artículo 2.2.7. de la OGUC, y no, como se menciona en la Moción, de lo dispuesto en el N° 2 del artículo 58 de la Ley N° 16.391 y del artículo 2.2.6 de la OGUC.** El título <sup>2</sup> que habilita a la Municipalidad para adquirir el dominio del terreno para equipamiento comunitario es la ley, y el modo de adquirir <sup>3</sup> es la tradición (inscripción del inmueble en el Conservador de Bienes Raíces).
  3. La norma interpretativa significaría modificar el régimen de inscripción de la propiedad raíz que establece el Código Civil.

---

<sup>2</sup> Se entiende por título el hecho jurídico que da la posibilidad de adquirir el dominio

<sup>3</sup> El modo de adquirir es el hecho jurídico que produce la adquisición del dominio.





MINUTA N° CLE 80 /2006

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Laboral  
TÍTULO : Fuero Laboral de Trabajador contratado por obra o faena  
que pertenece al Comité Paritario  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 07 de Diciembre de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA X

---

**Introducción:**

Se ha solicitado a esta asesoría legal emitir su opinión respecto de la posibilidad poner termino al contrato de trabajo por faena de un trabajador con licencia médica, que termina la segunda semana de diciembre del presente año, cuya faena finaliza dentro de este mismo período. Es del caso señalar que este trabajador actualmente pertenece al comité Paritario y fue elegido para contar con fuero, de acuerdo a lo señalado por la legislación vigente.

**Análisis General**

Respecto de esta situación el Libro III del Código del Trabajo “De las Organizaciones Sindicales y del Delegado Personal”, Título I denominado “de las Organizaciones Sindicales”, Capítulo IV “Del Directorio, señala en el artículo 243 lo siguiente: *Los directores sindicales gozarán del fuero laboral establecido en la legislación vigente, desde la fecha de su elección y hasta seis meses después de haber cesado en el cargo, siempre que la cesación en él no se hubiere producido por censura de la asamblea sindical, por sanción aplicada por el tribunal competente en cuya virtud deban hacer abandono del mismo, o por término de la empresa.*

*Asimismo, durante el lapso a que se refiere el inciso precedente, el empleador no podrá, salvo caso fortuito o fuerza mayor, ejercer respecto de los directores sindicales las facultades que establece el artículo 12 de este Código.*

*Las normas de los incisos precedentes se aplicarán a los delegados sindicales.*





*En las empresas obligadas a constituir Comité Paritario de Higiene y Seguridad, gozará de fuero, hasta el término de su mandato, uno de los representantes titulares de los trabajadores. De esta forma, sólo uno de los miembros titulares puede gozar de fuero laboral. Para la determinación del trabajador aforado la norma establece que será designado por los propios representantes titulares de los trabajadores en el respectivo Comité, de forma que los tres titulares deben determinar la persona que dentro de ellos gozará del fuero laboral, lo que deberán comunicar por escrito al empleador el día laboral siguiente a su designación.*

*Si en una empresa existiese más de un Comité, gozará de este fuero un representante titular en el Comité Paritario Permanente de toda la empresa, si estuviese constituido; y en caso contrario, un representante titular del primer Comité que se hubiese constituido. Además, gozará también de este fuero, un representante titular de los trabajadores en los Comités Paritarios de Higiene y Seguridad constituidos en faenas, sucursales o agencias en que trabajen más de doscientas cincuenta personas.*

*Sin perjuicio de lo señalado en este artículo, tratándose de directores de sindicatos de trabajadores eventuales o transitorios o de los integrantes aforados de los Comités Paritarios de Higiene y Seguridad cuyos contratos de trabajo sean a plazo fijo o por obra o servicio determinado, el fuero los amparará, sólo durante la vigencia del respectivo contrato, sin que se requiera solicitar su desafuero al término de cada uno de ellos.*

Así la Dirección del Trabajo ha señalado que el trabajador aforado le resulta aplicable lo dispuesto por el artículo 174 del Código del Trabajo<sup>1</sup>, norma que prescribe que el empleador no puede poner término a su contrato de trabajo sino con autorización previa del juez competente, quien la puede conceder sólo en los casos de las causales señaladas en los números 4 y 5 del artículo 159 y en las causales del artículo 160 del señalado Código. Sin perjuicio de lo anterior, cabe señalar que **si el dependiente aforado está contratado a plazo fijo o por obra o faena determinada, el fuero dura hasta el término de su contrato, sin que sea necesario su desafuero por los Tribunales.**<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Art. 174. En el caso de los trabajadores sujetos a fuero laboral, el empleador no podrá poner término al contrato sino con autorización previa del juez competente, quien podrá concederla en los casos de las causales señaladas en los números 4 y 5 del artículo 159 y en las del artículo 160.

El juez, como medida prejudicial y en cualquier estado del juicio, podrá decretar, en forma excepcional y fundadamente, la separación provisional del trabajador de sus labores, con o sin derecho a remuneración. Si el tribunal no diere autorización para poner término al contrato de trabajo, ordenará la inmediata reincorporación del que hubiere sido suspendido de sus funciones.

Asimismo, dispondrá el pago íntegro de las remuneraciones y beneficios, debidamente reajustados y con el interés señalado en el artículo precedente, correspondientes al período de suspensión, si la separación se hubiese decretado sin derecho a remuneración. El período de separación se entenderá efectivamente trabajado para todos los efectos legales y contractuales.

<sup>2</sup> [www.dt.gob.cl](http://www.dt.gob.cl)



Es del caso señalar que el fuero del trabajador sólo dura hasta el término de su mandato como representante de los trabajadores ante el referido Comité Paritario, que de acuerdo a la legislación vigente es de dos años.

En este sentido el fuero laboral se establece como una medida de protección al empleo de trabajadores que por ciertos motivos de salud o que por ejercer determinados cargos de representación, no deben ser despedidos por decisión unilateral del empleador.

Por lo tanto, en los casos en que se produzca el despido de un trabajador que goza de fuero, sin haberse obtenido la autorización judicial correspondiente es nulo y de ningún valor, por no haberse omitido las formalidades establecidas en la ley para su validez, tal como lo señala el código del trabajo en el artículo 174 referido anteriormente.

Respecto de la vigencia del contrato del trabajador que tenga una licencia médica la Dirección del Trabajo ha señalado que *la duración de un contrato de trabajo por obra o faena determinada caduca una vez concluidos los trabajos que dieron origen al contrato, independientemente de si el trabajador se encuentra gozando de licencia médica.*

En consecuencia, si el contrato de trabajo finaliza debido a la conclusión de los trabajos que le dieron origen, el empleador debe cumplir con los requisitos que señala el artículo 162 del Código del trabajo para estos casos, que consisten en los siguiente:

- Comunicar tal circunstancia al dependiente, dentro de los tres días hábiles siguientes al de la separación del trabajador,
- Esta comunicación debe entregarse personalmente o por correo certificado con copia a la Inspección del trabajo,
- Contener la causal legal aplicada, los hechos en que se funda el despido y el estado de pago en que se encuentran sus imposiciones.<sup>3</sup>

### **Conclusión**

A juicio de esta asesoría legal concluye la relación laboral con el trabajador contratado por obra o faena una vez que finalicen los trabajos por los cuales fue contratado.

En cuanto a la vigencia del fuero laboral que goza este trabajador en virtud del Comité Paritario, este sólo se aplicará por el tiempo que dure el contrato de trabajo, el cual finaliza una vez que concluyan las obras por las cuales fue contratado. Por lo tanto, en estos casos no es necesario que la empresa inicie un juicio de desafuero ante el juez competente con la finalidad de obtener la autorización judicial requerida para despedir a un trabajador que goza de fuero, como señala la legislación laboral.

---

<sup>3</sup> [www.dt.gob.cl](http://www.dt.gob.cl)



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

Finalmente la existencia de una licencia médica no impide el despido del trabajador ya que tal como lo ha señalado la Dirección en esta materia el goce de una licencia médica sólo impide al empleador poner término al contrato por la causal de necesidades de la empresa, esto es, por aplicación del artículo 161 del Código del Trabajo, lo que no es materia de la consulta solicitada.



MINUTA CLE N° 79-2006

**AREA** : Coordinación Legal  
**TEMA** : Tributario  
**TÍTULO** : Marco Jurídico Aplicable a los Incentivos Tributarios en Chile  
**AUTOR** : Carolina Arrau G.  
**FECHA** : 04 de diciembre de 2006  
**VERSIÓN** : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X

---

**RESUMEN EJECUTIVO**

La Constitución Política de la República, en virtud del principio de no discriminación arbitraria que el Estado y sus organismo deben dar en materia económica, ha establecido una serie de condiciones para que puedan otorgarse beneficios tributarios y que son, en síntesis, los siguientes: (i) sólo en virtud de una ley que no signifique tal discriminación arbitraria se podrán establecer beneficios directos (subsidios) o indirectos (franquicias); (ii) estos beneficios sólo podrán referirse a sectores, actividades o zonas geográficas; y (iii) para efectos de transparencia, la estimación del costo de las franquicias deberá constar anualmente en la Ley de Presupuestos.

Para el establecimiento de incentivos tributarios, es importante además tener en cuenta los tratados internacionales de los cuales Chile es signatario, pues constituyen una limitación a la soberanía, son vinculantes respecto de las obligaciones contraídas en ellos y, en algunos casos, establecen limitaciones en materia de beneficios tributarios.

Al efecto, el Acuerdo sobre Subsidios de la OMC, confiere un tratamiento restrictivo a los mismos, definiéndolos en forma muy amplia y luego clasificándolos en prohibidos, accionables y permitidos, pudiéndose incluir en esta última categoría, sólo para aquellos subsidios que cumplan con una serie de requisitos y condiciones que se especifican, referidos a actividades pre-competitivas, regiones en situación de desventaja económica y requerimientos ambientales.



En cuanto a los principales tratados de libre comercio y acuerdos de cooperación económica suscritos y ratificados por Chile, éstos no hacen aplicables sus disposiciones a las materias de tributación interna, salvo en lo referente al Principio de Trato Nacional establecido en los acuerdos de la OMC, en virtud del cual no puede darse a la otra parte un trato menos favorable que el que se otorga a los nacionales en una determinada materia.

Por último, respecto de la regulación chilena sobre subsidios, existe un completo catálogo de leyes que establecen incentivos tributarios.

Según el análisis efectuado, la herramienta más adecuada de estímulo tributario parece ser el establecimiento de incentivos, debido a que los subsidios se encuentran muy regulados por acuerdos internacionales de los cuales es parte Chile.

## **I.- Franquicias y Beneficios Tributarios en Chile:**

### **A. Marco Jurídico Aplicable:**

#### **1. Constitución Política:**

(a) Los Beneficios Tributarios son Materia de Ley: La Constitución Política de la República de Chile (“CPR”) establece una serie de principios aplicables en materia de tributos, que es necesario tener en cuenta. El primero de estos principios es que los tributos (y beneficios tributarios) deben ser establecidos por ley. La iniciativa legal respecto de los tributos corresponde al Presidente de la República, y los proyectos de ley respectivos deben ingresar a trámite legislativo al Congreso Nacional a través de la Cámara de Diputados<sup>1</sup>.

(b) Beneficios Tributarios: El Artículo 19 N° 22 de la CPR, establece el principio de la no discriminación arbitraria en el trato que deben dar el Estado y sus organismos en materia económica<sup>2</sup>. Esta misma disposición establece los siguientes principios en materia de beneficios tributarios:

---

<sup>1</sup> CPR, Artículos 19 N° 20 y 62, incisos 2° y 4° N° 1. El Artículo 62 inciso 4° N° 1 de la CPR dispone que corresponde al Presidente de la República la iniciativa legislativa para efectos de “. . . Imponer, suprimir, reducir o condonar tributos de cualquier clase o naturaleza, establecer exenciones o modificar las existentes, y determinar su forma, proporcionalidad o progresión; . . .”.

<sup>2</sup> Se ha entendido que esta disposición, entre otros aspectos, limita el poder del Estado en el siguiente sentido:

“. . . cualquier intento del Estado, de cualquier organismo o autoridad, aunque ejerza . . . funciones encomendadas por la ley, o del legislador, por imponer gravámenes, restricciones o cargas que no tengan una clara e indiscutible justificación objetiva, fundada en hechos y no en temores o en suspicacias administrativas de connotación subjetiva, constituye una discriminación arbitraria e inconstitucional . . . la Constitución ha querido asegurar a todas las personas la



- (i) Carácter Legal: Sólo en virtud de ley, que no signifique tal discriminación, se podrán establecer beneficios directos o indirectos. La doctrina ha entendido que los beneficios directos corresponden a los subsidios, en tanto los beneficios indirectos corresponden a las franquicias<sup>3</sup>. Por subsidios se entienden las prestaciones públicas asistenciales de carácter económico y duración determinada<sup>4</sup>. Las franquicias, a su vez, son exenciones que se conceden para no pagar derechos por las mercaderías que se introducen o extraen, o por el aprovechamiento de algún servicio público<sup>5</sup>. En la legislación tributaria chilena, se ha entendido que las exenciones conllevan el no pago de impuestos que, de otro modo, se hubieran aplicado.
- (ii) Ámbito de Aplicación: Los beneficios directos o indirectos que permite la CPR pueden referirse a sectores, actividades o zonas geográficas. Por sector, se entiende el “conjunto de empresas o negocios que se engloban en un área diferenciada dentro de la actividad económica y productiva”<sup>6</sup>. Por actividad, se entiende “el conjunto de operaciones propias de una tarea o entidad”, en tanto una zona geográfica se entiende una “extensión considerable de terreno cuyos límites están determinados por razones administrativas, políticas, etc.”<sup>7</sup>.
- (iii) Transparencia: Respecto de las franquicias o beneficios indirectos, la CPR ha establecido que la estimación de su costo debe constar anualmente en la Ley de Presupuestos.

## 2. Régimen de Comercio Internacional – la OMC:

(a) Acuerdos de la OMC: Los tratados internacionales ratificados y suscritos por Chile constituyen una limitación a su soberanía, de modo que el legislador, al establecer incentivos tributarios, debe tener en cuenta las limitaciones que tales tratados le imponen. En materia comercial, además de las disposiciones específicas que se encuentran contenidas en los distintos tratados de libre comercio o acuerdos de complementación económica de los cuales Chile es parte, el marco general aplicable está contenido en los tratados suscritos en el seno de la Organización Mundial de Comercio (la “OMC”).

---

*igualdad en el trato que el Estado y sus organismos deben dar en materia económica. Que no haya, en situaciones idénticas, grupos o sectores perjudicados en relación con sus competidores en otros grupos o sectores”.*

Enrique Evans de la Cuadra, *Los Derechos Constitucionales*, Tomo III, página 203, 2ª edición actualizada, Santiago, 1999.

<sup>3</sup> José Luis Cea, *Derecho Constitucional Chileno*, Tomo II, Pág. 512, Santiago, 2004.

<sup>4</sup> Real Academia Española, *Diccionario de la Lengua Española*, 22ª edición.

<sup>5</sup> Real Academia Española, *Diccionario de la Lengua Española*, 22ª edición.

<sup>6</sup> Real Academia Española, *Diccionario de la Lengua Española*, 22ª edición.

<sup>7</sup> Real Academia Española, *Diccionario de la Lengua Española*, 22ª edición.



(b) Acuerdo sobre Subsidios: los subsidios son objeto de un tratamiento relativamente restrictivo por la OMC. El acuerdo sobre subvenciones y medidas compensatorias de la OMC (el "Acuerdo de Subsidios") establece como principios generales los siguientes, algunos de los cuales se explicitan más adelante en este informe<sup>8</sup>:

- (i) Se definen términos clave, como "subsidios" y "perjuicio grave";
- (ii) Se prohíben los subsidios a la exportación y los subsidios contingentes al uso de bienes domésticos en lugar de bienes importados, incluyendo subsidios que de facto se hallan vinculados a la exportación a los ingresos provenientes de la exportación;
- (iii) Se crea una presunción especial de serio perjuicio en caso de ciertos subsidios;
- (iv) Se definen y se fortalecen significativamente los procedimientos para evidenciar cuándo existe un serio perjuicio en los mercados extranjeros;
- (v) Se establecen categorías de asistencia gubernamental no sujetas a acción o medidas compensatorias, en caso que ciertos criterios sean cumplidos de modo estricto;
- (vi) Se requería a países en desarrollo, con la excepción de los menos desarrollados, dejar de otorgar subsidios, y acelerar la cesación de su aplicación, en caso que el país en cuestión hubiere alcanzado competitividad en un sector productivo particular; y
- (vii) Se aplica el mecanismo de resolución de disputas de la OMC, para los efectos de terminar con obstrucciones a los acuerdos de paneles de expertos de la OMC.

(c) "Subsidio": El Artículo 1º del Acuerdo de Subsidios establece una larga definición de subsidio, cuyas notas principales son las siguientes<sup>9</sup>:

---

<sup>8</sup> Raj Bhala, *International Trade Law, Cases and Materials*, Michie, Virginia, 1996, p. 790. Esta enunciación de los aspectos más importantes del Acuerdo de Subsidios corresponde a un informe de 1994 de la Cámara de Representantes del Congreso de los Estados Unidos.

<sup>9</sup> "A los efectos del presente Acuerdo, se considerará que existe subvención:

- a) 1) cuando haya una contribución financiera de un gobierno o de cualquier organismo público en el territorio de un Miembro (denominados en el presente Acuerdo "gobierno"), es decir:
  - i) cuando la práctica de un gobierno implique una transferencia directa de fondos (por ejemplo, donaciones, préstamos y aportaciones de capital) o posibles



- (i) Contribución Financiera: Se debe tratar de una contribución financiera de un gobierno o cualquier organismo público, consistente en (x) una transferencia directa de fondos (como por ejemplo, donaciones; créditos o infusiones de capital) o potenciales transferencias directas de fondos u obligaciones (como por ejemplo garantías de crédito); (y) condonación o no recaudación de ingresos públicos que de otro modo se deberían (como por ejemplo, bonificaciones fiscales); y (z) cuando un gobierno proporcione bienes y servicios distintos de infraestructura general, o adquiera bienes. Estas situaciones pueden darse además en caso que, en lugar de actuar directamente, la contribución financiera del gobierno se dé a través de un mecanismo de financiamiento o cuando se encomienden estas funciones a una entidad privada;
- (ii) Beneficio: El Acuerdo de Subsidios no define qué se entiende por beneficio; pero, establece reglas de cálculo de la cuantía de una subvención en función del beneficio obtenido por el receptor, consistentes, en síntesis, en los siguientes criterios: (w) cuando una decisión de inversión de un gobierno sea incompatible con su práctica habitual en materia de inversión; (x) la existencia de diferencias entre la cantidad que se paga por un préstamo del gobierno y un crédito comercial comparable; (y) la diferencia entre la cantidad que pagaría una empresa sin contar con garantía del gobierno en caso de préstamos comerciales; y (z) el suministro de bienes por una remuneración inferior a la adecuada o la compra de los mismos por una remuneración superior a la adecuada<sup>10</sup>.

---

*transferencias directas de fondos o de pasivos (por ejemplo, garantías de préstamos);*

- ii) *cuando se condonen o no se recauden ingresos públicos que en otro caso se percibirían (por ejemplo, incentivos tales como bonificaciones fiscales)<sup>9</sup>;*
- iii) *cuando un gobierno proporcione bienes o servicios -que no sean de infraestructura general- o compre bienes;*
- iv) *cuando un gobierno realice pagos a un mecanismo de financiación, o encomiende a una entidad privada una o varias de las funciones descritas en los incisos i) a iii) supra que normalmente incumbirían al gobierno, o le ordene que las lleve a cabo, y la práctica no difiera, en ningún sentido real, de las prácticas normalmente seguidas por los gobiernos;*

o

- a) 2) *cuando haya alguna forma de sostenimiento de los ingresos o de los precios en el sentido del artículo XVI del GATT de 1994;*

y

- b) *con ello se otorgue un beneficio*".

<sup>10</sup> Acuerdo de Subsidios, Artículo 14.





(d) Subsidios Prohibidos y Subsidios Accionables: El Acuerdo de Subsidios prohíbe determinados subsidios, cuyo otorgamiento constituye una infracción a las normas sobre comercio internacional. Por otra parte, existen subsidios que, dependiendo de las circunstancias, podrán o no ser accionables por un miembro de la OMC que se sienta agraviado.

(i) Subsidios Prohibidos: El Acuerdo de Subsidios no permite los siguientes subsidios: (x) subsidios contingentes por ley o de hecho, como una o parte de varias condiciones relativas al rendimiento de exportaciones; e (y) subsidios contingentes al uso de bienes domésticos en lugar de bienes importados<sup>11</sup>.

(ii) Subsidios "Accionables": El Acuerdo de Subsidios establece que determinados efectos son adversos, a saber (x) se cause daño a la rama de producción nacional de otro miembro de la OMC; (y) ocurra anulación o menoscabo de las ventajas resultantes para otros miembros de los Acuerdos Generales de Aranceles y Comercio (GATT) de 1994; en particular, un país no puede introducir o incrementar un subsidio que tenga el efecto de negar el valor de una rebaja de tarifas (*tariff cut*); y (z) cuando se cause perjuicio grave a los intereses de otro miembro de la OMC<sup>12</sup>.

En tal sentido, existen ciertos "Subsidios grises", que pueden significar perjuicio grave, recayendo en el gobierno que los otorga la obligación de desvirtuar sus efectos: (A) subsidios que excedan el 5% *ad valorem* de un bien; (B) subsidios para cubrir pérdidas operativas de una industria; (C) subsidios para cubrir pérdidas operativas de una empresa distintas de medidas ocasionales y no recurrentes, que no puedan ser repetidas para tal empresa y que se otorguen meramente para conceder tiempo para el desarrollo de soluciones de largo plazo y precaver problemas sociales agudos, y (D) condonación directa de la deuda<sup>13</sup>.

(e) Subsidios Permitidos: El Acuerdo de Subsidios permite su otorgamiento en los siguientes casos: (i) asistencia gubernamental para investigación y desarrollo de actividad pre-competitiva; (ii) asistencia gubernamental a regiones en desventaja; y (iii) asistencia gubernamental para adaptar la planta y equipo existente a nuevos requerimientos ambientales<sup>14</sup>.

(i) Actividades Pre-Competitivas: Se permiten los subsidios a empresas o entidades de educación superior o investigación, en caso que esta asistencia cubra no más del 75 por ciento de los costos de las actividades de investigación industrial o del

---

<sup>11</sup> Acuerdo de Subsidios, Artículo 3°.

<sup>12</sup> Acuerdo de Subsidios, Artículo 5°.

<sup>13</sup> Acuerdo de Subsidios, Artículo 6°.

<sup>14</sup> Acuerdo de Subsidios, Artículo 8°.



50 por ciento de los costos de las actividades de desarrollo pre-competitivas, y a condición de que tal asistencia se limite exclusivamente a (v) gastos de personal (investigadores, técnicos y demás personal auxiliar empleado exclusivamente en las actividades de investigación); (w) costos de los instrumentos, equipo, terrenos y edificios utilizados exclusiva y permanentemente para las actividades de investigación (a menos que hayan sido enajenados sobre una base comercial); (x) costos de los servicios de consultores y servicios equivalentes utilizados exclusivamente para las actividades de investigación, con inclusión de la compra de resultados de investigaciones, conocimientos técnicos, patentes, etc.; (y) gastos generales adicionales en que se incurra directamente como consecuencia de las actividades de investigación; y (z) otros gastos de explotación (tales como los costos de materiales, suministros y renglones similares) en que se incurra directamente como consecuencia de las actividades de investigación<sup>15</sup>.

- (ii) Regiones en Desventaja: La asistencia gubernamental a regiones en desventaja está permitida en los siguientes casos: (v) es parte de una política general de desarrollo regional; (w) cada región es una zona geográfica claramente delimitada y no creada para los efectos de otorgar una ayuda; (x) la ayuda es accesible a todas las industrias dentro de las regiones elegibles; (y) la ayuda no se refiere a regiones que sufran desventajas temporales; y (z) los criterios aplicables incluyan una medida del desarrollo económico que se basará en uno, por lo menos, de los factores siguientes: (A) la renta *per capita*, los ingresos familiares *per capita*, o el PIB *per capita*, que no deben superar el 85 por ciento de la media del territorio de que se trate; (B) la tasa de desempleo, que debe ser al menos el 110 por ciento de la media del territorio de que se trate medidos durante un período de tres años (esa medición, no obstante, puede ser compuesta e incluir otros factores)<sup>16</sup>.
- (iii) Requerimientos Ambientales: El Acuerdo de Subsidios permite la asistencia para promover la adaptación de instalaciones existentes a nuevas exigencias ambientales, que hubieren sido impuestas mediante leyes y/o reglamentos que supongan mayores obligaciones o una mayor carga financiera para las empresas, la cual deberá cumplir con los siguientes requisitos: (v) que se trate una medida excepcional no recurrente; (w) que se limite al 20 por ciento de los costos de adaptación; (x) que no cubra los costos de sustitución y funcionamiento de la inversión objeto de la asistencia, que han de recaer por entero en las empresas; (y) que se vincule directamente con y sea proporcionada a la reducción de las molestias y la contaminación prevista por una empresa y no cubra ningún ahorro en los costos de fabricación que pueda conseguirse; y (z) que esté al alcance de

---

<sup>15</sup> Acuerdo de Subsidios, Artículo 8.2(a)

<sup>16</sup> Acuerdo de Subsidios, Artículo 8.2(b)



todas las empresas que puedan adoptar el nuevo equipo o los nuevos procesos de producción<sup>17</sup>.

3. Régimen de Comercio Internacional - Acuerdos de Libre Comercio:

Dentro de las fuentes del derecho se encuentran los tratados internacionales, con el rango de ley, y por lo tanto, tanto el Estado, como los diversos organismos públicos, y los integrantes de la sociedad se verán alcanzados por sus disposiciones, debiendo ajustar su conducta a las estipulaciones acordadas en ellos, limitándose de esta forma la soberanía nacional. A continuación se analizarán los aspectos de tributación interna regulada por los principales Tratados de Libre Comercio (TLC) suscritos y ratificados por Chile.

(a) MERCOSUR: El Artículo 14 del Acuerdo de Complementación Económica Chile-MERCOSUR se remite a lo dispuesto en el Artículo III del Acuerdo General de Aranceles Aduaneros y Comercio (GATT 1994), el cual establece el “Principio de Trato Nacional en materia de Tributación y de reglamentación interior”, en virtud del cual se aplican las siguientes reglas:

- (i) Los impuestos y otras cargas interiores que afecten a la venta, compra, transporte, distribución o uso de los productos en el mercado interior y las reglamentaciones cuantitativas interiores que prescriban la mezcla, transformación o el uso de ciertos productos en cantidades o en proporciones determinadas, no deberán aplicarse a los productos importados o nacionales de manera que se proteja la producción nacional;
- (ii) Los productos del territorio de toda parte contratante importados en el de cualquier otra parte contratante no estarán sujetos, directa ni indirectamente, a impuestos interiores u otras cargas interiores, de cualquier clase que sean, superiores a los aplicados, directa o indirectamente, a los productos nacionales similares;
- (iii) Los productos del territorio de toda parte contratante importados en el territorio de cualquier otra parte contratante no deberán recibir un trato menos favorable que el concedido a los productos similares de origen nacional, en lo concerniente a cualquier ley, reglamento o prescripción que afecte a la venta, la oferta para la venta, la compra, el transporte, la distribución y el uso de estos productos en el mercado interior; y
- (iv) Ninguna parte contratante establecerá ni mantendrá una reglamentación cuantitativa interior sobre la mezcla, transformación o el uso, en cantidades o proporciones determinadas, de ciertos productos, que requiera, directa o

---

<sup>17</sup> Acuerdo de Subsidios, Artículo 8.2(b)



indirectamente, que una cantidad o proporción determinada de un producto objeto de dicha reglamentación provenga de fuentes nacionales de producción.

(b) TLC con los Estados Unidos de América: Dentro de los objetivos que se declaran en el tratado el Tratado de Libre Comercio con los Estados Unidos de América (el “TLC con EE.UU.”), se establece el de aumentar sustancialmente las oportunidades de inversión. En materia de tributación, se establece que ninguna disposición del TLC con EE.UU. se aplicará a medidas tributarias, y que nada de lo dispuesto en el mismo afectará los derechos y obligaciones de cualquier parte que se deriven de cualquier convenio tributario<sup>18-19</sup>. Sin Se establecen en todo caso las siguientes reglas<sup>20</sup>:

- (i) Respecto del acceso al mercado, se deberá otorgar trato nacional a las mercancías de la otra parte conforme al Artículo III del GATT 1994, entendiéndose por trato nacional respecto de un gobierno regional, un trato no menos favorable que el trato más favorable que ese gobierno regional otorgue a cualquiera de las mercancías similares, directamente competitivas o sustituibles de esa parte (trato nacional)<sup>21</sup>;
- (ii) Respecto de los impuestos a las importaciones, ninguna parte podrá adoptar o mantener cualquier arancel, impuesto u otro tipo de cargo sobre las exportaciones de cualquier mercancía al territorio de la otra parte, a menos que tal arancel, impuesto o cargo sea adoptado o mantenido sobre cualquier mercancía para consumo doméstico<sup>22</sup>;
- (iii) Respecto del comercio transfronterizo de servicios y los servicios financieros, cada Parte otorgará a los proveedores de servicios o inversionistas de la otra Parte un trato no menos favorable que el que otorgue, en circunstancias similares, a sus proveedores de servicios; o a sus propios inversionistas con respecto al establecimiento, adquisición, expansión, administración, conducción, operación y venta u otra forma de disposición de instituciones financieras e inversiones en instituciones financieras en su territorio. Al respecto, se aplicarán las medidas tributarias sobre la renta, ganancias de capital, o sobre capital imponible de las empresas referentes a la adquisición o consumo de servicios específicos, salvo que nada impida a una Parte condicionar la recepción de una ventaja o que se continúe recibiendo la misma, al requisito de suministrar el servicio en su territorio;

---

<sup>18</sup> TLC con EE.UU., Artículo 12.3.1

<sup>19</sup> Entendiéndose por parte para estos efectos a los Estados Unidos de Norteamérica y la República de Chile.

<sup>20</sup> TLC con EE.UU., Artículo 23.3.

<sup>21</sup> TLC con EE.UU., Artículo 3.2.

<sup>22</sup> TLC con EE.UU., Artículo 3.13.



- (iv) Respecto de la inversión, cada parte otorgará a los inversionistas de la otra parte los principios de trato Nacional y trato de la nación más favorecida, es decir, cada Parte otorgará a los inversionistas de la otra Parte, un trato no menos favorable que el que otorgue, en circunstancias similares, a los inversionistas de cualquier país que no sea parte, en lo referente al establecimiento, adquisición, expansión, administración, conducción, operación y venta u otra forma de disposición de inversiones en su territorio. Para el comercio transfronterizo de servicios y en los servicios financieros se aplicarán también los principios de trato nacional y de la nación más favorecida. Esta aplicación incluirá todas las medidas tributarias, salvo aquellas sobre la renta, ganancias de capital, o sobre el capital imponible de las empresas, impuestos sobre el patrimonio, y ciertas transferencias; y.
- (v) En todo caso, nada de lo anterior se aplicará respecto de:
- (w) Obligaciones de nación mas favorecida respecto de beneficios otorgados por una parte en virtud de un convenio tributario;
  - (x) Alguna disposición disconforme de cualquier medida tributaria existente;
  - (y) La reforma de una disposición disconforme de cualquier medida tributaria existente, en tanto esa reforma no reduzca, al momento de efectuarse, su grado de conformidad con el TLC con EE.UU.; y
  - (z) La adopción o imposición de una medida tributaria encaminada a asegurar la aplicación o recaudación de impuestos de manera equitativa o efectiva.
- (c) Acuerdo con la Unión Europea: Por su parte, en el acuerdo de asociación entre la República de Chile y la Unión Europea (el "Acuerdo con la UE"), se establece en materia de tributación que ninguna de las disposiciones el Acuerdo con la UE, o de acuerdos adoptados en virtud del Acuerdo con la UE deberá interpretarse de modo que impida a las partes, en la aplicación de sus disposiciones tributación interna, distinguir entre contribuyentes que no se encuentren en la misma situación, en particular por lo que se refiere a su lugar de residencia o al lugar donde está invertido su capital; o de modo que impida la adopción o ejecución de cualquier medida destinada a prevenir la evasión o elusión de impuestos. Además, se establece que ninguna de las disposiciones del Acuerdo con la UE afectará los derechos y obligaciones de cualquiera de las partes en virtud de un convenio tributario. Por último, se establecen los mismos principios del Artículo III del GATT 1994<sup>23</sup>.

---

<sup>23</sup> Acuerdo General sobre Aranceles Aduaneros y Comercio de 1994.



(d) TLC con Corea: Finalmente, en el tratado de libre comercio con Corea se establece como principio general y básico el trato nacional del Artículo III del GATT 1994<sup>24</sup>. En términos más específicos se establece lo siguiente:

- (i) Ninguna disposición de este tratado afectará los derechos y obligaciones de cualquier de las partes que deriven de cualquier convenio tributario; y
- (ii) Ninguna parte adoptará ni mantendrá impuesto, gravamen o cargo alguno sobre la exportación de bienes al territorio de la otra parte, salvo que el impuesto, gravamen o cargo se adopte o mantenga sobre bienes destinados al consumo interno.

#### **B. Regulaciones Sobre Subsidios y Otros Incentivos Tributarios:**

Existe un conjunto de leyes con los incentivos tributarios actualmente vigentes. A modo tentativo, para efectos prácticos se pueden categorizar las franquicias en razón de la actividad, zona geográfica o grupo de contribuyentes beneficiados, etc., sin mayores precisiones, vinculadas a los siguientes ámbitos: bosques y agricultura, minería, marina mercante nacional, exportación, franquicias regionales, zonas francas, capacitación y empleo, inversión extranjera, vivienda, depósitos a plazo, dividendos de sociedades anónimas abiertas, y donaciones<sup>25</sup>.

Hecha la salvedad anterior, encontramos franquicias tributarias que persiguen diferentes objetivos, los cuales, y a modo tentativo, podemos resumir en las siguientes categorías<sup>26</sup>:

##### 1. Zonas Geográficas:

Del análisis del listado de incentivos y franquicias tributarias aplicables en Chile, parece desprenderse que la autoridad estatal ha tenido especial preocupación por determinadas Regiones y Provincias del país, que por su situación geográfica se encuentran en desventaja con las demás, y de esta manera, a través de tales incentivos estimular su desarrollo económico social. Cumplen con estas características, entre otras, las denominadas “Ley Arica”<sup>27</sup>; “Ley Austral”<sup>28</sup>; “Ley de Tierra del Fuego”<sup>29</sup>; y “Ley Navarino”<sup>30</sup>.

---

<sup>24</sup> Tratado de Libre Comercio entre el Gobierno de la República de Chile y el Gobierno de la República de Corea, Artículo 3.3.

<sup>25</sup> *Idem.*

<sup>26</sup> *Idem.*

<sup>27</sup> Ley N° 19.420, publicada en el Diario Oficial de 23 de octubre de 1995, y modificada por las Leyes N° 19.478, publicada en el Diario Oficial de 24 de octubre de 1996, y N° 19.669, publicada en el Diario Oficial de 5 de mayo de 2000.

<sup>28</sup> Ley N° 19.606, publicada en el Diario Oficial de 14 de abril de 1999, modificada por la Ley N° 19.946, publicada en el Diario Oficial de 11 de mayo de 2004.



2. Beneficios para Sectores:

En otras ocasiones, el legislador se ha preocupado de la promoción o estímulo de ciertos sectores de la economía considerados fundamentales para el desarrollo del país, tales como bosques<sup>31</sup>, agricultura<sup>32</sup>, silvicultura<sup>33</sup>, minería<sup>34</sup>, construcción<sup>35</sup>, marina mercante nacional<sup>36</sup>, transporte<sup>37</sup>, exportaciones<sup>38</sup>, importaciones de bienes de capital,<sup>39</sup> inversión extranjera<sup>40</sup>, seguros<sup>41</sup>, microempresas familiares<sup>42</sup>, pequeña industria y artesanado<sup>43</sup>, y capacitación y empleo<sup>44</sup>.

3. Promoción o Estímulo de Actividades Económicas:

Entre las cuales cabe mencionar exenciones al Impuesto de Timbres y Estampillas orientadas a ciertas actividades específicas<sup>45</sup>, exenciones de impuestos a la renta por ganancia de capital<sup>46</sup>, régimen de depreciación acelerada<sup>47</sup>, crédito de 4% por adquisición de activo fijo<sup>48</sup>, el crédito especial del Artículo 57° bis de la Ley de la Renta por

---

<sup>29</sup> Ley N° 19.149, publicada en el Diario Oficial de 6 de julio de 1992, modificada por la Ley N°19.720, publicada en el Diario Oficial de 6 de diciembre de 1993, que establece un régimen preferencial aduanero y tributario para las comunas de Porvenir y Primavera de la Provincia de Tierra del Fuego de la XII Región de Magallanes y de la Antártica Chilena.

<sup>30</sup> Ley N° 18.392, publicada en el Diario Oficial de 14 de enero de 1985, modificada por las Leyes Nos. 18.485, de 1986; 18.768, de 1988; 18.970, de 1990; y 19.606, de 1999. que establece un régimen preferencial aduanero y tributario para dicha zona.

<sup>31</sup> Decreto Ley N° 701, de 1979, fija el régimen legal de los terrenos forestales o preferentemente aptos para la forestación.

<sup>32</sup> Artículo 20°, N° 1 letra a), b) y c) de la Ley Sobre Impuesto a la Renta.

<sup>33</sup> Decreto Ley N° 701, de 1979, fija el régimen legal de los terrenos forestales o preferentemente aptos para la forestación..

<sup>34</sup> Artículos 22°; 23°; 27; 34; 65° 68° de la Ley Sobre Impuesto a la Renta.

<sup>35</sup> Decreto Ley N° 2, de 1959.

<sup>36</sup> Decreto Ley N° 3059, de 1979, que aprueba ley de fomento a la marina mercante.

<sup>37</sup> Artículo 34° bis de la Ley Sobre Impuesto a la Renta.

<sup>38</sup> Artículo 36° de la Ley Sobre Impuesto al Valor Agregado, que regula la devolución del IVA en la exportación.

<sup>39</sup> Artículo 12°, letra B, N° 10 de la Ley Sobre Impuesto al Valor Agregado.

<sup>40</sup> Decreto Ley N° 600, de 1974, estatuto de la inversión extranjera.

<sup>41</sup> Artículo 17° N° 3 de la Ley Sobre Impuesto a la Renta; Artículos 12°, letra E, N°s 3, 4 ,5, 13, letra a), 14 y 15.

<sup>42</sup> Ley N° 19.749, de 2004.

<sup>43</sup> Artículos 22°, N° 4; 26°; 27° y 28°, 65°, 68° de la Ley Sobre Impuesto a la Renta.

<sup>44</sup> Ley N° 19.518, fija nuevo estatuto de capacitación y empleo.

<sup>45</sup> Artículos 23° y 24° del Decreto Ley N°3.475, Ley de Impuesto de Timbres y Estampillas.

<sup>46</sup> Artículos 18° bis y 18° ter de la Ley Sobre Impuesto a la Renta.

<sup>47</sup> Artículo 31° N° 5 de la Ley Sobre Impuesto a la Renta.

<sup>48</sup> Artículo 33° bis de la Ley Sobre Impuesto a la Renta.



depósitos a plazo y dividendos de sociedades anónimas abiertas<sup>49</sup>, así como exenciones al Impuesto al Valor Agregado<sup>50</sup>, y créditos o deducciones de gastos por concepto de donaciones<sup>51</sup>, entre otros.

### **C. Conclusiones:**

1. Si bien la CPR permite los beneficios económicos, tanto directos (subsidios) como indirectos (franquicias), se establecen una serie de limitaciones al respecto: (a) Deben estar establecidos por ley, correspondiéndole la iniciativa legal al Presidente de la República; (b) no pueden implicar una discriminación arbitraria en cuanto al trato que deben dar tanto el Estado como sus organismos en materia económica; y (c) sólo pueden referirse a sectores, actividades o zonas geográficas.

2. El Acuerdo sobre Subsidios de la OMC, establece un tratamiento bastante restrictivo respecto de los subsidios. Al efecto, dicho acuerdo en primer lugar da una amplia definición de subsidio y luego los clasifica en prohibidos, accionables y permitidos. Los subsidios permitidos están muy delimitados y regulados ya que deben cumplirse con ciertos requisitos y condiciones para poder ser incluidos dentro de esta categoría.

3. Finalmente, en los más relevantes tratados de libre comercio y acuerdos de cooperación económica de los que Chile es parte, la regla general es que las disposiciones de dichos tratados no tienen aplicación a las materias de tributación interna, sin embargo se hace aplicable el Artículo III del GATT, en virtud del cual debe siempre ser respetado el "principio del trato nacional".

### **II.- Experiencia Comparada:**

Considerando el régimen de incentivos tributarios existente en economías relativamente comparables con la chilena, como ocurre con la República de Irlanda y con Nueva Zelanda. Como se verá a continuación, mientras en Irlanda se ha tendido a establecer recientemente beneficios en materia de propiedad intelectual y de investigación y desarrollo, en Nueva Zelanda, en el contexto de una neutralidad hacia los incentivos tributarios, es interesante destacar ciertas normas relativas a la depreciación de intangibles.

#### **A. El caso de Irlanda:**

---

<sup>49</sup> Artículo 57° bis de la Ley Sobre Impuesto a la Renta.

<sup>50</sup> Artículos 12° y 13° de la Ley Sobre Impuesto al Valor Agregado.

<sup>51</sup> Artículo 17° N° 9 de la Ley Sobre Impuesto a la Renta; Artículo 69° de la Ley N° 18.681, de 1987; Artículo 8° de la Ley N° 18.985, de 1990; Artículo 3° de la Ley N° 19.247; Artículo 62° de la Ley N° 19.712, de 2001.





1. IDA y sus Objetivos:

Para efectos del presente informe, nos hemos centrado en conocer la estrategia seguida por la *Industrial Development Agency* de la República de Irlanda, o *IDA Ireland* (“IDA”), que es una entidad pública a cargo de la promoción y el fomento de la inversión extranjera directa. Esta estrategia obedece a una política destinada a atraer a los inversionistas que buscan desarrollar niveles avanzados de manufacturas o actividades de oficina (servicios) dependientes de procesos altamente especializados o relacionados con actividades de un alto valor agregado, como por ejemplo, la informática y la biotecnología<sup>52</sup>.

Como parte de esta estrategia, y en orden a incrementar el emprendimiento de privados y atraer inversión extranjera directa, Irlanda ha mantenido bajas tasas de impuestos corporativos. En ese contexto, desde el año 2003 la tasa de impuesto a las ganancias corporativas para todos los sectores fue fijada en un 12,5% terminando de esta manera la asimetría de impuestos que existía en el pasado<sup>53</sup>.

Sumado a rebaja de la tasa corporativa con la tasa de 12,5%, mediante la *Finance Act* de 2004 (la “*Finance Act*”), fueron introducidas una serie de incentivos o franquicias tributarias, específicamente, que se analizan a continuación.

2. *Finance Act* y Propiedad Intelectual:

(a) Exención de impuestos a las transferencias de propiedad intelectual: La *Finance Act* derogó la aplicación de la tasa de impuesto de 9% anteriormente aplicable a operaciones relativas a propiedad intelectual (“IP”). Se estableció de esa manera la exención del pago de *Stamp Duty* (o Impuesto de Timbres) en la venta, transferencia u otro gravamen sobre IP. Para los propósitos de esta exención, el concepto de IP incluye

---

<sup>52</sup> La estrategia actual de IDA, busca cumplir con los siguientes objetivos:

- i. Atraer inversión extranjera directa, altamente especializada, basada en el conocimiento, que sea apropiada y de alta calidad, y situar a Irlanda a la vanguardia de la economía global en nichos específicos.
- ii. Lograr un balance regional de mejor calidad y más equitativo de las inversiones en todo el país. Movilizar regiones, en vez de áreas locales, para competir activamente con las regiones a nivel internacional.
- iii. Crear grupos de excelencia donde diversas empresas y centros de investigación y desarrollo operen para crear un clima de innovación y un espíritu emprendedor.
- iv. Trabajar con los inversionistas extranjeros actuales para perfeccionar las cadenas de valores y utilizar la base de conocimientos técnicos en constante evolución que representen a los profesionales irlandeses.
- v. Incentivar a las empresas para que adopten procesos tecnológicos más avanzados con un mayor énfasis en investigación y desarrollo.
- vi. Ejercer influencia para mejorar infraestructuras y habilidades.

<sup>53</sup> *A Guide to Tax in Ireland, Industrial Development Agency Ireland*; en página Web de la IDA: [www.idaireland.com](http://www.idaireland.com).



cualquier patente, marcas comerciales, *copyright*, diseños, invenciones, dominios de nombres. Asimismo, esta exención se aplica a toda plusvalía o *goodwill* que se obtenga de la IP.

(b) Exención del impuesto a los ingresos derivados de “patentes calificadas”: La calificación de una patente dependerá de que la búsqueda, investigación, planificación, experimentación, diseño, etc. u otra actividad similar ligada a una invención o innovación se hayan desarrollado en Irlanda. La exención de impuestos a los ingresos derivados de “patentes calificadas” abarca a cualquier *royalty* u otras sumas pagadas para usar una invención patentada.

Como una compañía usualmente mantiene las patentes que ha registrado, la ganancia primeramente se exime de los impuestos aplicables a la compañía. Sumado a lo anterior, la legislación tributaria irlandesa posibilita que la ganancia que goza del beneficio tributario sea traspasada a través de una compañía que califica para la exención de ganancias por patentes, a los accionistas, quienes reciben los dividendos exentos de impuestos en relación con esta materia.

(c) Deducciones Tributarias por Costos Incurridos en IP: El tratamiento tributario de los costos en que incurre una compañía por IP dependerá de la naturaleza de la IP, y resumirse como sigue: (i) investigación básica sin aplicación práctica en vista; (ii) investigación aplicada, y (iii) desarrollo experimental orientado a la innovación de productos o procesos.

### 3. Investigación y Desarrollo:

Irlanda ha establecido un crédito especial de 20% por incrementos en investigación y desarrollo (“I&D”), en carácter de adicional a su deducción como gasto aceptado para el cálculo de las tasas de impuestos corporativos. Estos gastos pueden ser a su vez deducidos de impuestos íntegramente en el año en que efectivamente fueron incurridos. El crédito antes referido no puede ser utilizado para generar devoluciones de impuestos; pero, puede ser utilizado indefinidamente en el tiempo contra el pago del impuesto corporativo irlandés.

Las actividades de I&D son definidas como sistemáticas, de investigación o experimentales en el estudio de la ciencia o tecnología. Para calificar para el crédito tributario antes mencionado, es necesario demostrar que se produce un avance en materia científica y tecnológica, como consecuencia de la I&D<sup>54</sup>.

### 4. Operaciones con Acciones:

---

<sup>54</sup> Este incentivo tributario adicional hace de Irlanda un muy atractivo lugar para el desarrollo de actividades de I&D.



La *Finance Act* establece una exención del impuesto a la ganancia de capital que favorece a las *holding* con residencia en Irlanda, que dispongan de las acciones de sus subsidiarias. La exención se encuentra supeditada al cumplimiento de ciertas condiciones que, en síntesis, son las siguientes: (a) que la compañía *holding* mantenga al menos el 10% de las acciones de la compañía cuyas acciones se transfieren; y (b) que el 10% de la compañía *holding* se valore en 15 millones de euros o más (sobre los 15 millones el umbral referido en la letra (a) anterior se reduce al 5% de propiedad).

5. Rentas Obtenidas en el Exterior:

El régimen tributario irlandés grava con un 25% a los dividendos que provengan del exterior. Si embargo, este impuesto se reduce bajo ciertas circunstancias si en el exterior ya ha pagado los impuestos correspondientes. En tal sentido, la *Finance Act* estableció un crédito tributario por pagos de impuestos en el extranjero, cuando existe al menos un 5% de relación de propiedad accionaria entre compañías. El referido crédito tributario puede ser utilizado tanto en el año en que se recibe el dividendo como en años posteriores, y de forma indefinida.

**B. El Caso de Nueva Zelanda:**

1. Aspectos Generales:

El sistema tributario de Nueva Zelanda es uno de los más neutrales y eficientes de los países miembros de la OCDE<sup>55</sup>. Las bases imponibles son generalmente amplias y las tasas de impuestos son moderadas. El sistema de imputación global aplicable al pago de dividendos reduce las distorsiones tributarias para las decisiones corporativas financieras, mientras la eficiencia en inversión corporativa es alentada por un bajo nivel de incentivos tributarios. El sistema tributario es sin embargo neutral *vis-á-vis* en cuanto al ahorro, en particular porque no establece incentivos generales<sup>56</sup>.

Dentro de los principios tributarios que inspiran la legislación neocelandesa tenemos los siguientes: (i) un régimen tributario diseñado para ser comprendido con pocas exenciones e incentivos; (ii) un sistema sin rebajas, sino con impuestos regionales o estatales; y (iii) sin impuestos explícitos o diferenciados a la ganancia de capital<sup>57</sup>.

2. Activos Intangibles:

---

<sup>55</sup> OCDE: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos.

<sup>56</sup> OCDE ECO/WKP (2001) 7 "The Tax System in New Zealand: An Appraisal and Options for Change Economics Department Working Papers", by Thomas Dalsgaard.

<sup>57</sup> Taxation in New Zealand. Productions guide.



(a) Depreciación de Intangibles: La legislación tributaria neocelandesa permite que ciertos activos intangibles puedan ser incluidos en las reglas de depreciación, por lo que pueden ser depreciados bajo estas reglas generales aplicables a otros activos. La única diferencia es que las reglas sólo son aplicables a los activos intangibles adquiridos o creados después del 1° de Abril de 1993. Los activos intangibles adquiridos o creados después del 1 de Abril de 1993 se encuentran limitados a la lista contenida en el *Schedule 17 of the Income Tax Act 1994* (el "Schedule 17"), y deben cumplir con los siguientes requisitos: (i) una vida finita de uso estimada desde su adquisición o creación; (ii) si es un activo depreciable, que exista un bajo riesgo de ser utilizado en esquemas tributarios para evitar impuestos; y (iii) que existan razonables expectativas que declinará su valor bajo circunstancias normales.

(b) Activos Intangibles y Schedule 17: Los activos intangibles que cubre el *Schedule 17* son:

- (i) Una patente o el derecho a usar una patente;
- (ii) El derecho a usar un *copyright*, marca comercial, diseños, planos o similares;
- (iii) El derecho a usar la tierra, plantas o maquinaria;
- (iv) *Copyright* de *software*;
- (v) Derechos y licencias de radiocomunicaciones; y
- (vi) *Copyright* en grabaciones musicales.

### 3. Análisis de Incentivos Tributarios:

(a) Enfoque Económico: Resulta interesante el análisis general realizado en un informe de la OCDE acerca de los efectos económicos negativos para el sector financiero por causa de la existencia de incentivos tributarios en Nueva Zelanda<sup>58</sup>. Se señala en dicho informe que, mientras los inversionistas basan sus decisiones de inversión o expectativas de retornos después de impuestos, el valor económico de las inversiones es determinado por los retornos antes de impuestos. De manera tal que, si algunos inversionistas son menos afectados que otros por causa de impuestos se producirían diferencias entre pre y post impuestos, resultando en inversiones que no generarían los más altos retornos desde el punto de vista nacional. Menos incentivos y más tributos a través de la inversión reducirían esta distorsión. Asimismo, existen diferencias en tasas efectivas marginales, que son provocadas por las reglas de depreciación y otras concesiones tributarias.

(b) Efectos Negativos de los Incentivos Tributarios: El informe antes señalado estima que los incentivos tributarios para ciertos sectores o actividades son particularmente dañinos para la economía, si acaso conllevan las siguientes implicancias:

---

<sup>58</sup> OCDE ECO/WKP (2001) 7, *The Tax System in New Zealand: An Appraisal and Options for Change Economics Department Working Papers*, por Thomas Dalsgaard.



- (i) Si no cumplen con su objetivo apropiadamente. Idealmente, los incentivos tributarios deben buscar el remediar las fallas del mercado, como podría ocurrir, por ejemplo, respecto de los incentivos o franquicias vinculados a I&D; pero, no resuelven el problema de fondo que representa la baja inversión en áreas como la I&D. Los resultados de los incentivos tributarios son, por lo general, demasiado amplios en algunos casos, lo que los hace bastante costosos o demasiado restrictivos, por lo cual no cumplen su finalidad.
- (ii) Si alientan a determinados sectores de la economía para hacer esfuerzos en *lobby* para obtener concesiones especiales para ellos mismos.
- (iii) Si otorgan ventajas para incrementar la elusión y la evasión fiscal y el costo administrativo de medidas contables.
- (iv) Si la actividad subsidiada de todas formas se realizará sin el subsidio.
- (v) Si los incentivos representan pérdidas de renta o recaudación fiscal que serán difíciles de controlar.
- (vi) Si los incentivos son menos transparentes que los subsidios explícitos.



MINUTA N° CLE 78/2006

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Laboral  
TÍTULO : Existencia de plazo para informar estado de embarazo  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 30 de Noviembre de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X

---

**Introducción:**

Se ha solicitado a esta asesoría legal emitir su opinión respecto de la existencia en materia laboral de un plazo que establezca la ley para que una trabajadora informe a su empleador respecto de su estado de embarazo.

**Análisis General**

Respecto de esta situación el título II del Libro I del Código del Trabajo, denominado "De la Protección a la Maternidad establece en su artículo 201 las condiciones que deben reunirse para que una trabajadora pueda gozar de fueron maternal.

Así, señala esta disposición que *"durante el período de embarazo y hasta un año después de expirado el descanso de maternidad, la trabajadora estará sujeta a lo dispuesto en el artículo 174<sup>1</sup>*

*Tratándose de mujeres o de hombres solteros o viudos que manifiesten al tribunal su voluntad de adoptar un hijo en conformidad a las letra b), N° 1 disposiciones de la Ley de*

---

<sup>1</sup> Art. 174. En el caso de los trabajadores sujetos a fuero laboral, el empleador no podrá poner término al contrato sino con autorización previa del juez competente, quien podrá concederla en los casos de las causales señaladas en los números 4 y 5 del artículo 159 y en las del artículo 160.

El juez, como medida prejudicial y en cualquier estado del juicio, podrá decretar, en forma excepcional y fundadamente, la separación provisional del trabajador de sus labores, con o sin derecho a remuneración. Si el tribunal no diere autorización para poner término al contrato de trabajo, ordenará la inmediata reincorporación del que hubiere sido suspendido de sus funciones.

Asimismo, dispondrá el pago íntegro de las remuneraciones y beneficios, debidamente reajustados y con el interés señalado en el artículo precedente, correspondientes al período de suspensión, si la separación se hubiese decretado sin derecho a remuneración. El período de separación se entenderá efectivamente trabajado para todos los efectos legales y contractuales.



*Adopción, el plazo de un año establecido en el inciso precedente se contará desde la fecha en que el juez, mediante resolución dictada al efecto, confíe a estos trabajadores el cuidado personal del menor en conformidad al artículo 19 de la Ley de Adopción o bien le otorgue la tuición en los términos del inciso tercero del artículo 24 de la misma ley.*

*Sin perjuicio de lo antes indicado, cesará de pleno derecho el fuero establecido en el inciso precedente desde que se encuentre ejecutoriada la resolución del juez que decide poner término al cuidado personal del menor o bien aquella que deniegue la solicitud de adopción.*

*Cesará también el fuero en el caso de que la sentencia que acoja la adopción sea dejada sin efecto en virtud de otra resolución judicial.*

*Si por ignorancia del estado de embarazo o del cuidado personal o tuición de un menor en el plazo y condiciones indicados en el inciso segundo precedente, se hubiere dispuesto el término del contrato en contravención a lo dispuesto en el artículo 174, la medida quedará sin efecto, y la trabajadora volverá a su trabajo, para lo cual bastará la sola presentación del correspondiente certificado médico o de matrona, o bien de una copia autorizada de la resolución del tribunal que haya otorgado la tuición o cuidado personal del menor, en los términos del inciso segundo, según sea el caso, sin perjuicio del derecho a remuneración por el tiempo en que haya permanecido indebidamente fuera del trabajo, si durante ese tiempo no tuviere derecho a subsidio.*

***La afectada deberá hacer efectivo este derecho dentro del plazo de 60 días hábiles contados desde el despido.***

*No obstante lo dispuesto en el inciso primero, si el desafuero se produjere mientras la mujer estuviere gozando del descanso maternal a que aluden los artículos 195 y 196, aquélla continuará percibiendo el subsidio del artículo 198 hasta la conclusión del período de descanso.*

*Para los efectos del subsidio de cesantía, si hubiere lugar a él, se entenderá que el contrato de trabajo expira en el momento en que dejó de percibir el subsidio maternal.*

Es del caso señalar que el fuero laboral se establece como una medida de protección al empleo de trabajadores que por ciertos motivos de salud o que por ejercer determinados cargos de representación, no deben ser despedidos por decisión unilateral del empleador.

Pese a que la ley no establece un plazo para informar el estado de embarazo al empleador queda de manifiesto que la trabajadora goza de fuero maternal desde el momento en que se acredita su estado de gravidez. Esto se traduce en la imposibilidad de despedir al trabajador sin autorización judicial previa, la que sólo puede ser concedida por causas que expresamente autoriza la ley y, en el deber del empleador, de reincorporar inmediatamente al dependiente que ha sido separado de su trabajo.



En los casos en que se produzca el despido de un trabajador que goza de fuero, sin haberse obtenido la autorización judicial correspondiente es nulo y de ningún valor, por no haberse omitido las formalidades establecidas en la ley para su validez.<sup>2</sup>

En virtud de lo anterior puede ocurrir que un empleador despidiera a una trabajadora ignorando su estado de embarazo, contraviniendo lo establecido en el artículo 174 que establece la obligación previa de autorización judicial, analizada anteriormente. En consecuencia, la trabajadora tiene un plazo de 60 días para ejercer su derecho, el cual se cuenta desde la fecha del despido, plazo que si no se ejerce caduca por el sólo ministerio de la ley, para lo cual bastará la presentación de un certificado médico o de la matrona correspondiente.

### **Conclusión**

A juicio de esta asesoría legal la trabajadora que se encuentra en estado de gravidez goza de fuero maternal por una plazo que está establecido en la ley. Esto se traduce en lo siguiente:

- No existe obligación legal de informar al empleador respecto del embarazo, toda vez que la ley ampara a la trabajadora que está embarazada desde su inicio y hasta por un año después de expirado el descanso de maternidad
- La imposibilidad poner término al contrato de trabajo de manera unilateral con la trabajadora respectiva
- En caso de que se quiera despedir a la trabajadora, la empresa deberá iniciar un juicio de desafuero ante el juez competente con la finalidad de obtener la autorización judicial requerida en estos casos como señala la legislación laboral.
- Si se produce el despido de una trabajadora con ignorancia del empleador respecto de su estado de embarazo, esta podrá reclamar en el plazo de 60 días el derecho que le corresponde, el cual se cuenta desde la fecha del despido.

---

<sup>2</sup> Artículo N° 174, inciso 1° del Código del Trabajo: “En el caso de los trabajadores sujetos a fuero laboral, el empleador no podrá poner término al contrato sino con autorización previa del juez competente, quien podrá concederla en los casos de las causales señaladas en los números 4 y 5 del artículo 159 y en las del artículo 160”.





MINUTA CLE N°77/2006

AREA : Coordinación Legal.  
TEMA : Tributario.  
TÍTULO : Indicación sustitutiva proyecto de ley sobre Tribunales Tributarios.  
AUTOR (ES) : René Lardinois Medina.  
RESPONSABLE : Carolina Arrau Guzmán.  
  
FECHA : 28 de noviembre de 2006.  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_ DEFINITIVA \_\_\_X\_\_\_

---

**ANTECEDENTES.**

Con fecha 30 de octubre de 2006, el Ejecutivo presentó en el Congreso una indicación sustitutiva del proyecto de ley que crea a los Tribunales Tributarios<sup>1</sup>.

Sobre el particular, es del caso recordar que este proyecto fue aprobado en su primer trámite constitucional por la Cámara de Diputados, a mediados del mes de diciembre del año 2005, pasando a las Comisiones unidas de Hacienda y de Constitución, Legislación y Justicia del Senado, pero sin que hubiera presentado movimiento alguno en dichas Comisiones.

Lo anterior, fundamentalmente, debido a las críticas formuladas al proyecto en comento, en el sentido que no aseguraba una real y verdadera independencia de los nuevos Tribunales Tributarios y por el desconocimiento de las normas del debido proceso consagradas en nuestra Constitución.

En efecto, el proyecto que aprobó la Cámara de Diputados adolecía, entre otros, de los siguientes defectos:

a. Tribunales tributarios, una nueva dependencia del Servicio de Impuestos Internos: El proyecto consideraba a los Tribunales Tributarios como una dependencia más del Servicio de Impuestos Internos y a los jueces tributarios como funcionarios de dicho Servicio.

b. Intervención de la Dirección Nacional del Servicio Civil en el concurso de selección: La Corte de Apelaciones debía formar la terna de una lista de un mínimo de 5 y un máximo de 10 nombres

---

<sup>1</sup> El proyecto original sobre Tribunales Tributarios fue enviado al Congreso en noviembre del año 2002.



propuesta por la Dirección Nacional del Servicio Civil, que es un órgano de selección de candidatos para el Poder Ejecutivo.

c. Intervención del SII en la Calificación. Si bien se establecía que el juez tributario sería calificado por la Corte de Apelaciones con jurisdicción en el lugar donde aquél tenga su oficio, la calificación definitiva de los jueces tributarios debía ser comunicada al Servicio de Impuestos Internos para los fines de la confección de los escalafones respectivos. Además, se entregaba al Director del SII el conocimiento de las apelaciones de las calificaciones de los funcionarios del Tribunal Tributario.

d. Falta de independencia física y financiera: Los Tribunales Tributarios eran dependientes tanto financiera como físicamente del Servicio de Impuestos Internos. En efecto, el juez, el abogado resolutor y el personal administrativo eran considerados parte de la nómina del Servicio de Impuestos Internos y debían funcionar en oficinas de dicho Servicio.

e. Reconsideración administrativa obligatoria: Se exigía como requisito previo para presentar las reclamaciones que el contribuyente solicitara la reconsideración administrativa de aquéllas. Si no se interponía la reconsideración posteriormente el contribuyente no podría deducir el reclamo.

f. Patrocinio de abogado: El proyecto establecía la no obligatoriedad de contar con el patrocinio de abogado para la defensa ante los Tribunales Tributarios.

#### INDICACIÓN SUSTITUTIVA.

Como se señaló anteriormente, con fecha 30 de octubre de este año, el Ejecutivo presentó una indicación sustitutiva al proyecto de ley sobre Tribunales Tributarios.

Los principales aspectos de esta indicación sustitutiva son los siguientes:

a. Creación de nuevos Tribunales Tributarios y Aduaneros: Se trata de órganos jurisdiccionales especiales e independientes, separados orgánica y funcionalmente del Servicio de Impuestos Internos, y sujetos a la supervigilancia de la Corte Suprema, que conocerán de las reclamaciones que se interpongan tanto en contra de las actuaciones del Servicio de Impuestos Internos como del Servicio Nacional de Aduanas. Lo anterior, constituye un gran avance, por cuanto en el proyecto aprobado por la Cámara de Diputados los Tribunales Tributarios eran una dependencia más del Servicio de Impuestos Internos.

b. Sistema descentralizado: Existirá un Tribunal Tributario y Aduanero en cada capital de Región y cuatro en la Región Metropolitana.

c. Nombramiento (se mantiene intervención de la Dirección Nacional del Servicio Civil): Tanto el Juez Tributario como el Secretario Abogado del Tribunal Tributario y Aduanero son nombrados por el Presidente de la República, de una terna propuesta por la respectiva Corte de Apelaciones. **Sin embargo, el proyecto mantiene la disposición que establece que la Corte formará la terna**



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

de una lista de un mínimo de 5 y un máximo de 10 nombres que le será propuesta por la Dirección Nacional del Servicio Civil. Tal como se señaló anteriormente, la Corte de Apelaciones debiera confeccionar libremente la terna de candidatos a jueces y secretarios, sin intervención de la Dirección Nacional del Servicio Civil.

d. Calificación: Se mantiene que el Juez Tributario y Aduanero será calificado por la Corte de Apelaciones que ejerza jurisdicción en el lugar donde aquél tenga su oficio, sin embargo, ya no se exige que la calificación definitiva de los jueces tributarios sea comunicada al Servicio de Impuestos Internos. Asimismo, es positivo el hecho que se establezca que las apelaciones de las calificaciones de los funcionarios del Tribunal Tributario y Aduanero serán conocidas por el pleno de la Corte de Apelaciones respectiva y no por el Director del Servicio de Impuestos Internos, como lo establecía el proyecto aprobado por la Cámara de Diputados.

e. Unidad Administradora: Se crea la Unidad Administradora de los Tribunales Tributarios y Aduaneros, encargada de la gestión económica y administrativa de estos Tribunales. **El problema es que esta unidad especializada estará vinculada a la Subsecretaría de Hacienda, correspondiendo al Jefe de esta unidad comunicar a la Subsecretaría de Hacienda las necesidades presupuestarias de los Tribunales Tributarios y Aduaneros, situación que, en cierta forma, les podría restar independencia financiera.**

f. Nueva acción de amparo de los contribuyentes: El proyecto incorpora una nueva acción que ampara a los contribuyentes en aquellos casos que, por acciones u omisiones del Servicio de Impuestos Internos, estimen vulnerados sus derechos fundamentales contemplados en los números 21 (derecho a desarrollar cualquier actividad económica que no sea contraria a la moral, al orden público o a la seguridad nacional), 22 ( la no discriminación arbitraria en el trato que deben dar el Estado y sus organismos en materia económica) y 24 (derecho de propiedad) de la Constitución Política. En primera instancia el conocimiento de esta acción corresponde a los Tribunales Tributarios y Aduaneros y en segunda instancia a la Corte de Apelaciones respectiva.

g. Patrocinio de Abogado: Se exige contar con el patrocinio de abogado en las causas que se sometan al conocimiento de los Tribunales Tributarios y Aduaneros, salvo que se trate de causas cuya cuantía sea inferior a 16 UTM.

h. Reconsideración Administrativa Voluntaria: Ya no se exige como requisito previo para presentar las reclamaciones que el contribuyente solicite la reconsideración administrativa, la cual pasa a ser de carácter facultativa.

**EN CONCLUSIÓN**, el nuevo proyecto de ley sobre Tribunales Tributarios y Aduaneros es positivo, por cuanto separa las calidades de juez y parte que tradicionalmente han tenido el Servicio de Impuestos Internos y el Servicio Nacional de Aduanas, lo cual otorga una mayor garantía a los afectados para que se reconozcan sus derechos en el ámbito tributario.



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

Con todo el proyecto podría perfeccionarse aún más si se elimina la participación de la Dirección Nacional del Servicio Civil en la elaboración de la lista de candidatos con la cual la Corte de Apelaciones debe formar la terna que presenta al Presidente de la República. En suma, la Corte de Apelaciones debe tener libertad para elaborar la terna de candidatos a los cargos de Jueces Tributarios y Aduaneros y de Secretarios. Asimismo, para una mayor independencia de los Tribunales Tributarios y Aduaneros, la unidad administradora no debiera estar vinculada a la Subsecretaría de Hacienda.

RL/



MINUTA CLE N° 76-2006/

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Laboral  
TÍTULO : Renovación de Contrato a Plazo fijo  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 22 de noviembre de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X

---

**Introducción**

Se ha solicitado a esta asesoría legal una consulta respecto de la posibilidad de renovar por segunda vez un contrato a plazo fijo.

**Análisis General**

Respecto de esta situación el Código del Trabajo establece en el Título V “de la terminación del contrato de trabajo y estabilidad en el empleo, artículo 159 que *“el contrato de trabajo terminará en los siguientes casos:*

*n° 4) Vencimiento del plazo convenido en el contrato. La duración del contrato de plazo fijo no podrá exceder de un año. El trabajador que hubiere prestado servicios discontinuos en virtud de más de dos contratos a plazo, durante doce meses o más en un período de quince meses, contados desde la primera contratación, se presumirá legalmente que ha sido contratado por una duración indefinida.*

*Tratándose de gerentes o personas que tengan un título profesional o técnico otorgado por una institución de educación superior del Estado o reconocida por éste, la duración del contrato no podrá exceder de dos años.*

*El hecho de continuar el trabajador prestando servicios con conocimiento del empleador después de expirado el plazo, lo transforma en contrato de duración indefinida. **Igual efecto producirá la segunda renovación de un contrato de plazo fijo.***

Así, la Jurisprudencia ha señalado que Contrato Plazo Fijo es aquél cuya terminación se conoce, sea que se fije una fecha determinada o que ésta se deduzca de un hecho determinado por la naturaleza de los servicios o de cualquier forma. Además ha



establecido que para que proceda la transformación de un contrato a plazo fijo a indefinido se requiere una segunda renovación.<sup>1</sup>

A mayor abundamiento la Dirección el Trabajo ha manifestado que esta transformación se produce en dos situaciones:

- a) Cuando, habiendo terminado el plazo del contrato de plazo fijo, el trabajador ha continuado prestando servicios con conocimiento del empleador, y
- b) Cuando se ha renovado dos veces el contrato de plazo fijo.

Señala además que esto sólo procede respecto de renovación de contratos y no en el caso que se hayan suscrito diferentes contratos de trabajo a plazo fijo, mediando entre ellos el correspondiente finiquito, salvo que se trate de trabajadores que laboran en permanentemente para la empresa en virtud de sucesivos contratos a plazo para prestar el mismo servicio que, por su naturaleza, reviste también carácter de permanente, caso en el cual se estará en presencia de una relación laboral única.<sup>2</sup>

#### **Análisis en Particular.**

En el caso en cuestión la Empresa contrato a al trabajador por un período estipulados desde el día 01 de enero al 31 de Agosto del año 2006. Posteriormente el contrato de este trabajador fue renovado hasta el día 27 de diciembre del presente año.

#### **Conclusión.**

A juicio de esta asesoría legal la empresa deberá analizar la situación en que se encuentra el trabajador contratado a plazo fijo, toda vez que en virtud de lo que señala la legislación laboral, corroborado por la jurisprudencia judicial y administrativa, una segunda renovación de este contrato lo convertirá en aquél de duración indefinida, con los efectos correspondientes para la empresa contratante.

En consideración a lo anterior, el empleador se expone a consecuencias laborales importantes en caso que proceda a renovar nuevamente el contrato con este trabajador, las que deberán ser evaluadas en cada caso.

---

<sup>1</sup> Corte de Apelaciones, sentencia abril 9/90, Queja, Rol N° 958-89 y Corte de Apelaciones de Santiago, sentencia de diciembre 1/94, Apelación, Rol N° 3.184-94

<sup>2</sup> Dictamen de la Dirección del Trabajo N° 1205/73 de 22 de marzo de 1993.



MINUTA CLE N° 75 /2006

AREA : Coordinación Legal.  
TEMA : Laboral.  
TÍTULO : Vigilancia privada.  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : René Lardinois M.  
FECHA : 20 de noviembre de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_ DEFINITIVA X\_\_\_\_

---

**Introducción.**

Se ha solicitado a esta asesoría pronunciarse sobre la competencia de las Prefecturas de Carabineros en materia de autorización para desempeñar las labores de nochero, portero, rondín, guardia de seguridad u otras de similares características y la fiscalización de la normativa que regula la prestación de estos servicios.

**Antecedentes legales y reglamentarios.**

El Decreto Ley N° 3.607, de 1981, en adelante “el DL N° 3.607”, establece las normas que regulan el funcionamiento de los vigilantes privados. Por su parte, el Decreto Supremo N° 93, de 1985, del Ministerio del Interior y Defensa Nacional, en adelante “el DS N° 93” reglamenta la prestación de estos servicios.

Conforme a los cuerpos normativos antes mencionados, se distingue dos categorías de personas que ejercen labores de vigilancia:

**a) Los vigilantes privados.**

**b) Los guardias de seguridad, nocheros, porteros, rondines u otros que ejercen funciones de similar carácter.**

**a) Los vigilantes privados**, conforme al artículo 1° del DL N° 3.607, tienen como “*único y exclusivo objeto la protección y seguridad interior de edificios, destinados a la habitación, oficinas o a otra finalidad; de conjuntos habitacionales; de recintos, locales, plantas u otros establecimientos de empresas cualquiera sea su naturaleza, tales como industrias, comercio, establecimientos mineros y, en general, la protección y seguridad de los bienes y personas que halla en dichos lugares, constituyendo para esta sola*





GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

---

*finalidad oficinas de seguridad.” Asimismo, los vigilantes privados deberán portar armas y tienen la obligación de usar uniforme.*

La autorización para desempeñar la actividad de vigilantes privados debe ser concedida por decreto supremo que llevará las firmas de los Ministros del Interior y de Defensa Nacional, con la fórmula “Por orden del Presidente de la República”, previo informe favorable de la respectiva Prefectura de Carabineros (art. 2° del DL N° 3.607).

Asimismo, conforme al artículo 3° del DL N° 3.607, las siguientes entidades deberán contar con su propio servicio de vigilantes privados: las instituciones bancarias o financieras de cualquier naturaleza, las entidades públicas, las empresas de transportes de valores, las empresas estratégicas, los servicios de utilidad pública que se determine.

**b) Los guardias de seguridad, nocheros, porteros, rondines u otros que ejercen funciones de similar carácter,** conforme al artículo 5 bis del DL N° 3.607, no pueden, en caso alguno, portar armas de fuego en su desempeño. Pueden ser contratados directamente por los particulares o a través de empresas cuyo objeto sea prestar asesoría o servicios en materias inherentes a seguridad, o de capacitación de vigilantes privados. Este contrato debe ser puesto en conocimiento de la Prefectura de Carabineros respectiva. Además, se debe acreditar la idoneidad cívica, moral y profesional de quienes presten labores de nochero, portero, rondín u otras de similar carácter.

El DS N° 93, en sus artículos 12, 13, 14, 15 y 18, contiene la reglamentación de la norma del artículo 5 bis referida a los nocheros, porteros o rondines:

El artículo 12 establece lo siguiente: “Considérase que prestan labores de nochero, portero, rondín, guardias de seguridad u otras de similar carácter para los efectos de este Reglamento, quienes sin tener la calidad de Vigilantes Privados, brinden personalmente seguridad o protección a bienes o personas, en general”.

A estos trabajadores, conforme al artículo 13 del DS N° 93, les son aplicables las normas del Código del Trabajo, pudiendo ser contratados directamente o a través de empresas especializadas.

Los empleadores, agrega el referido artículo 13, “deberán mantener permanentemente informada a la respectiva Prefectura de Carabineros acerca de los lugares exactos en que preste servicios su personal, como asimismo cualquier cambio que se produzca a este respecto.” Además, los empleadores deberán contratar un seguro de vida a favor de cada uno de estos trabajadores por un monto no inferior a las 75 UTM. Finalmente, el inciso final de este artículo 13 exige que estos trabajadores sean capacitados “en las oportunidades, materias, condiciones y circunstancias que determine la Prefectura de Carabineros competente”. Los gastos en que se incurra son de cargo del interesado.





GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

---

El artículo 14 del DS N° 93 repite la prohibición establecida en el artículo 5 bis del DL N° 3.607, en el sentido que los guardias de seguridad, nocheros, porteros, rondines no pueden, bajo concepto alguno, utilizar armas de fuego. Asimismo, para el uso de cualquier tipo de armas o implementos que no sean de fuego, *deberán ser previamente autorizados por la respectiva Prefectura de Carabineros para cada servicio en particular.*

El artículo 15 del DS N° 93 expresa que los servicios que desarrollen los guardias de seguridad, nocheros, porteros, rondines *deben especificarse en una **Directiva de Funcionamiento** donde se deberá señalar el lugar donde se prestarán los servicios, misión que se cumplirá, tipo de uniforme, etc., documento que podrá ser aprobado, modificado o rechazado por la autoridad fiscalizadora.*

Prescribe el inciso final del artículo 15 en comento, que *“las personas naturales o jurídicas que contraten para realizar servicios de portero, nocheros, rondines o guardias de seguridad, a personas no autorizadas por la autoridad competente para desarrollar esta actividad, serán denunciadas junto con el personal contratado al Juzgado de Policía Local.”*

Finalmente, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 del DS N° 93, los guardias de seguridad, nocheros, porteros, rondines y quienes cumplan labores similares, deben usar una tarjeta de identificación (credencial), la que es otorgada por la Prefectura de Carabineros correspondiente.

**En Conclusión**, conforme a las normas legales y reglamentarias antes mencionadas, las Prefecturas de Carabineros son las autoridades competentes para otorgar, denegar y dejar sin efecto las autorizaciones correspondientes para desempeñar las labores de nochero, portero, rondín, guardia de seguridad u otras similares, así como para fiscalizar el cumplimiento de la normativa que regula la prestación de estos servicios.



MINUTA CLE 74 -2006/

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Laboral  
TÍTULO : Prescripción para la cobranza de las deudas previsionales  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 07 de noviembre de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA \_\_X\_\_

---

**Introducción:**

Se ha solicitado a esta asesoría legal una consulta respecto de cuál es el plazo de prescripción que establece la legislación laboral para el cobro de las deudas previsionales que tiene una empresa con sus trabajadores.

**Análisis General**

Respecto de esta situación el Decreto Ley N° 3.500 que establece un Régimen de previsión social derivado de la capitalización individual establece en su artículo N° 19 que *"Las cotizaciones establecidas en este Título deberán ser declaradas y pagadas por el empleador, el trabajador independiente o la entidad pagadora de subsidios, según corresponda, en la Administradora de Fondos de Pensiones a que se encuentre afiliado el trabajador, dentro de los diez primeros días del mes siguiente a aquél en que se devengaron las remuneraciones y rentas afectas a aquéllas, o aquel en que se autorizó la licencia médica por la entidad correspondiente, en su caso, término que se prorrogará hasta el primer día hábil siguiente si dicho plazo expirare en día sábado, domingo o festivo.*

*Para este efecto, el empleador deducirá las cotizaciones de las remuneraciones del trabajador."*

Este artículo contiene diversos incisos que tratan el régimen del pago de las cotizaciones previsionales, la declaración de estas, las multas en caso de atraso en la declaración, el organismo fiscalizador, la forma en como se reajustarán las cotizaciones, el interés penal por atraso en el pago de las cotizaciones y finalmente establece las normas que rigen la prescripción.



Sobre el particular el inciso 19 del artículo 19 del DL 3.500 establece que *“la prescripción que extingue las acciones para el cobro de cotizaciones previsionales, multas, reajustes e intereses, será de cinco años y se contará desde el término de los respectivos servicios.”*

A mayor abundamiento, son obligaciones previsionales todas las relacionadas con el íntegro o declaración de las cotizaciones de seguridad social, y con la prevención de accidentes del trabajo y enfermedades profesionales, respecto de los mismos trabajadores empleados en la obra, empresa o faena.

#### **Análisis en Particular.**

En el caso en cuestión la Empresa ha recibido, con fecha 24 de Octubre del presente año, notificación de cobranza prejudicial de deudas que mantendría la empresa con el INP por concepto de cotizaciones impagas correspondientes:

- Abril de 2000
- Marzo de 1996
- Junio de 1987
- Julio de 1987
- Octubre de 1981
- Septiembre de 1980
- Deuda que es superior al millón de pesos por conceptos de cotizaciones supuestamente adeudadas, con sus respectivos reajustes e intereses.

En el supuesto del análisis el total de las cotizaciones adeudadas se encuentran prescritas en virtud de lo que señala el artículo N° 19 del DL 3.500, toda vez que han transcurrido más de 5 años desde el término de los respectivos servicios, hecho que deberá acreditar el empleador en la instancia judicial respectiva. No obstante lo anterior, subsisten como obligaciones naturales estas obligaciones y puede mantenerse transcurrido el plazo inclusive en el Boletín Comercial por disposición de la Superintendencia de seguridad Social.

#### **Conclusión.**

A juicio de esta asesoría legal la empresa deberá oponerse a la demanda alegando la prescripción respecto del reclamo de estas cotizaciones adeudadas, toda vez que ha transcurrido el plazo que señala la ley para ejercer la acción de cobro de las cotizaciones previsionales, multas, reajuste e intereses que correspondan.

Aún más, la Dirección del Trabajo ha señalado, a propósito de la extinción de los derechos laborales, que *“el artículo 2.493 del Código Civil señala que el que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el Juez no puede declararla de oficio. De la norma legal señalada se desprendería que la inactividad del acreedor sólo puede ser*



*aprovechada por el deudor, a través de un solo medio: alegándola judicialmente a su favor, oponiendo la excepción respectiva en la oportunidad legal y obteniendo su declaración por el Tribunal competente. Así las cosas, este principio resultaría plenamente aplicable a la prescripción extintiva en materia laboral, aun cuando aparezca evidente que los derechos y acciones se estén ejerciendo fuera de plazo. Lo anterior significaría que un derecho o acción emanado de la ley laboral o de un contrato de trabajo, puede ser reclamado o ejercido mientras su extinción, por la vía de la prescripción, no haya sido alegada y declarada por los Tribunales de Justicia.*

De lo antes expuesto se desprende la importancia de alegar en juicio la prescripción de estas cotizaciones provisionales y requerir al Juez elimine al deudor del Boletín Comercial.



MINUTA N° CLE 73-2006/

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Laboral  
TÍTULO : Capacitación Porteros  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 27 de octubre de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X

---

**Introducción:**

Se ha solicitado a esta asesoría legal una consulta respecto si procede efectuar la capacitación señala en el DS N° 93 de 1985 en circunstancias que el trabajador se desempeña como un portero realizando las actividades de abrir o cerrar el portón en caso de que alguien llegue o salga y los cuidadores de la faena sólo se limitan a cuidar.

**Análisis General**

Respecto de esta situación el Decreto Supremo N° 93 que aprueba el Reglamento de las personas jurídicas que se realice o tengan por objeto desarrollar labores de prestación de servicios en materias inherentes a seguridad, o de capacitación de Vigilantes Privadas, señala en su artículo 12 "*Considerase que prestan labores de nochero, portero, rondín u otras de similar carácter para los efectos de este Reglamento, " quienes sin tener la calidad de vigilantes privados, brinden " personalmente seguridad o protección a bienes o personas, en " general".*

Por su parte el 13, inciso final lo siguiente: "*Igualmente, los trabajadores aludidos en este artículo deberán ser capacitados en las oportunidades, materias, condiciones y circunstancias que determine la Prefectura de Carabineros competente. Los gastos que demanden los exámenes de estos trabajadores, ante la Autoridad Fiscalizadora, serán de cargo de la entidad interesada.*"

A mayor abundamiento, la Dirección del Trabajo en Dictamen N° 4325/182 30/07/1996<sup>1</sup> ha señalado que las *normas reglamentarias-efectivamente-para el caso del ejercicio de las labores de nochero, rondines y otras similares pero distintas a las de vigilantes*

---

<sup>1</sup> Dirección del Trabajo: 30/07/1996



*privados, se encuentran actualmente bajo la supervisión de la Prefectura de Carabineros, correspondiente y, en particular, respecto a la capacitación de este personal, estas Prefecturas tienen amplísimas atribuciones, tal es así, que son competentes para fijar "las oportunidades, materias, condiciones y circunstancias" de ésta.*

*En concepto de esta Dirección, es razonable estimar que en esta órbita de atribuciones de las Prefecturas de Carabineros-precisamente para hacer eficaz esta capacitación-pueda incluirse alguna modalidad de examen útil para comprobar el logro de los objetivos que se quieran alcanzar, de ahí que se estime competente a estas Unidades de Carabineros para-en determinados casos-abstenerse de autorizar el ejercicio de estas labores especialmente tratadas por esta normativa, cuando no se haya alcanzado el aprendizaje mínimo de aprobación.*

#### **Análisis en Particular.**

En el caso en cuestión la empresa consultante fue notificada el día 20 de octubre del presente año por la Prefectura de Carabineros, N° 15, Linares, respecto del incumplimiento de la capacitación de sus nocheros y vigilantes.

En virtud de esta notificación se le otorga un plazo de 20 días para regularizar esta situación respecto de la capacitación de sus trabajadores, en cumplimiento con lo que señala el reglamento para estos efectos.

#### **Conclusión.**

A juicio de esta asesoría legal el Reglamento antes aludido establece la obligación de capacitar a estos trabajadores, sin distinguir las condiciones que deben reunirse para que se cumpla con esta exigencia, contenida en el inciso final del artículo 12.

En consideración a lo anterior la empresa no estaría excluida de la obligación de capacitar a sus porteros y vigilantes ni ajena a la fiscalización de la Prefectura de Carabineros competente.



MINUTA CLE N° 72-2006/

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Laboral  
TÍTULO : Relación Laboral Prevencionista de Riesgos  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 17 de octubre de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA X

---

**Introducción:**

Se ha solicitado a esta asesoría legal una consulta respecto de la relación laboral que debe existir entre una empresa socia y su Prevencionista de Riesgos.

**Análisis General**

Respecto de esta situación el título VII “Prevención de Riesgos Profesionales”, de la Ley N° 16.744 sobre accidentes del Trabajo y Enfermedades Profesionales, establece en su artículo 66, inciso 4 las condiciones que deben reunirse para que se confeccione un Departamento de Prevención de Riesgos profesionales.

De conformidad con lo previsto anteriormente *en las empresas mineras, industriales o comerciales que ocupen a más de 100 trabajadores es obligatoria la existencia de un Departamento de Prevención de Riesgos Profesionales, el que debe ser dirigido por un experto en prevención, el cual debe formar parte por derecho propio en el Comité Paritario de Higiene y Seguridad que exista en la empresa.*

En consecuencia, y tal como lo señala el Reglamento sobre Prevención de Riesgos<sup>1</sup> en sus artículos 10 y 11 se establece la obligación de contar con un Experto en Prevención de Riesgo que reúna una de las dos categorías que establece el artículo 9, esto es, Ingenieros o Ingenieros en ejecución que contemple los requisitos establecidos en el Reglamento. Además esta normativa dispone que dependiendo de el tamaño de la empresa o importancia de sus riesgos se determinará la categoría del experto y *se definirá si la prestación de sus servicios será de tiempo completo o a tiempo parcial.*

---

<sup>1</sup> Decreto N° 40 de 1969, modificado por Decreto N° 95 de 1995.





A mayor abundamiento, se establece que en la determinación de la jornada durante el cual se contratará al experto deberá estarse, además, a una Tabla que señala el tiempo de atención del experto la cual variará dependiendo del número de trabajadores que tenga la empresa.

Es del caso señalar que la exigencia de la ley respecto del Experto Prevencionista de Riesgos se produce cuando la empresa cuenta con más de 100 trabajadores. Estos trabajadores deben considerarse del total de trabajadores que tiene la empresa, tal como lo ha señalado La Dirección en Dictamen N° 4465/307, al señalar que *"De la norma antes transcrita (Artículo 66 de la Ley N° 16.744) en materia de accidentes del trabajo y enfermedades profesionales ha impuesto la obligación de mantener un Departamento de Prevención de Riesgos, dirigido por un experto en prevención, en toda empresa, sea minera, industrial o comercial, que tenga más de 100 trabajadores.*

*Como es dable apreciar, la existencia de un Departamento de Prevención de Riesgos Profesionales, y por ende, de un experto en tal prevención, que lo dirija, sólo resulta exigible de acuerdo a la ley respecto de la empresa en sí, que reúna las características anotadas y la cantidad mínima de trabajadores indicada.*

*De este modo, la exigibilidad del mencionado Departamento y consiguientemente de un jefe experto en prevención que lo dirija no está establecida en razón de cada faena, sucursal o agencia, sino que de la empresa como un todo, que comprende a estas últimas, aún cuando en cada una de aquellas consideradas separadamente laboren más de 100 trabajadores..*

*En efecto, el mismo reglamento de la ley 16.744, en lo referente a la Prevención de Riesgos Profesionales, D.S. N° 40, de 1969, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, en su artículo 8°, ratifica lo antes expuesto, si dispone:*

*Para los efectos de este reglamento se entenderá por Departamento de Prevención de Riesgos Profesionales a aquella dependencia a cargo de planificar, organizar, ejecutar y supervisar acciones permanentes para evitar accidentes del trabajo y enfermedades profesionales.*

*Toda empresa que ocupe más de 100 trabajadores deberá contar con un Departamento de Prevención de Riesgos Profesionales dirigido por un experto en la materia....."*

Finalmente el artículo N° 8 del Decreto N° 67 de 1999 de la cotización diferenciada de la Ley N°16.744 establece lo siguiente: *"Las rebajas y exenciones de la cotización adicional procederán sólo respecto de las entidades empleadoras que hayan acreditado ante el Organismo Administrador, al 31 de octubre del año en que se realiza el Proceso de Evaluación, que cumplen los siguientes requisitos:*

- a) Hallarse al día en el pago de las cotizaciones de la ley N° 16.744;*
- b) Tener en funcionamiento, cuando proceda, el o los*

*Comités Paritarios de Higiene y Seguridad, con arreglo a las disposiciones del D.S. N°54, de 1969, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, para lo cual las entidades*





*empleadoras deberán haber enviado los antecedentes requeridos en el artículo 10 de este decreto, y*

*c) El cumplimiento, cuando procediere, de las disposiciones establecidas en los Títulos III, V y VI del decreto supremo N° 40, de 1969, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, mediante informe de la entidad empleadora respecto de las medidas adoptadas al efecto en los últimos dos Períodos Anuales considerados en el Proceso de Evaluación..*

#### **Análisis en Particular.**

En el caso en cuestión la Empresa Inmobiliaria cuenta con un Previsionista de Riesgos que le suministra una empresa experta en prevención de riesgos.

Señala la empresa que durante el año 2005 al realizar la evaluación en relación a lo dispuesto en el D.S. 67 de 1999 de la cotización diferenciada de la Ley N°16.744, la Mutualidad A.Ch.S. objetó el prevencionista de riesgos señalando que este debía estar contratado.

#### **Conclusión.**

A juicio de esta asesoría legal la empresa para estaría obligada a elaborar un contrato, ya sea laboral o de prestación de servicios a tiempo completo o parcial según sea el caso, con el Experto en Prevención de Riesgos para que dirija el Departamento correspondiente, toda vez que la Ley así lo exige, corroborando lo anterior la Dirección del Trabajo en Dictamen N° 1026/62 de 1998.<sup>2</sup>

En consecuencia, el cumplimiento de los requisitos del artículo 8 del Decreto N° 69, considera que el Previsionista de Riesgos debe estar contratado por la Empresa Inmobiliaria, exigencia contenida en el artículo 10 y 11 del Reglamento sobre Prevención de Riesgos.

En consideración a lo antes expuesto, la cotización a la rebaja de cotización de este año no debiera presentar mayores dificultades.

---

<sup>2</sup> RESUMEN DE DICTAMEN: Los expertos en prevención de riesgos dependientes de una empresa contratista deben suscribir contrato de trabajo con su empleadora, sin perjuicio que deban registrar asistencia en la empresa o establecimiento al que sean destinados.



MINUTA CLE N° 71-2006

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Laboral  
TÍTULO : Jornada Laboral y horas extraordinarias  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 24 de octubre de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X

---

**Introducción**

Se ha solicitado a esta asesoría legal opinión respecto de los contratos que una empresa tiene con un número de trabajadores que se desempeñan en ella respecto de la procedencia de la jornada extraordinaria de trabajo que pueden calcularse mensualmente o bien la posibilidad de modificar la distribución de la jornada laboral de estos trabajadores.

**Análisis General**

El Código del Trabajo en su Libro I, Título I establece en el Capítulo IV "De la Jornada de Trabajo" que la *duración de la jornada ordinaria de trabajo no excederá de 45 horas semanales*<sup>1</sup>.

Por su parte el Párrafo N° 2 se refiere a la materia relativa a las horas extraordinarias señalando que "*se entiende por jornada extraordinaria la que excede del máximo legal o de la pactada contractualmente, si fuese menor*"<sup>2</sup>.

En consecuencia, y en virtud de del artículo 32 del Código del Trabajo, *las horas extraordinarias sólo pueden pactarse para atender necesidades o situaciones temporales de la empresa*, esto es, todas aquellas circunstancias que no siendo permanentes en la actividad productiva de la empresa y derivando de sucesos o acontecimientos ocasionales o factores que no sean posibles de evitar, impliquen una mayor demanda de trabajo en un lapso determinado.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Artículo N° 22 del Código del Trabajo.

<sup>2</sup> Artículo N° 30 del Código del Trabajo.

<sup>3</sup> Dirección del Trabajo mediante dictamen 332/23 de 2002



A su vez, los pactos que se suscriban deben constar por escrito y tener una vigencia transitoria *no superior a tres meses*, pudiendo renovarse por acuerdo de las partes.

No obstante lo anterior, la Dirección ha señalado, respecto de la procedencia de pacto permanente de horas extraordinarias, que cuando la ley no determina las consideraciones de la renovación, limitándose a exigir para ello el acuerdo expreso de las partes, resulta evidente que la misma sólo podrá proceder en el evento de mantenerse las situaciones o necesidades temporales que le dieron origen.

Respecto de la distribución de la jornada semanal, el artículo 28 del código señala que *el máximo semanal establecido, esto es, 45 horas semanales, no podrá distribuirse en más de seis ni en menos de cinco días. Agrega además que en ningún caso la jornada ordinaria podrá exceder de diez horas por día, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso final del artículo 38, que se refiere a las excepciones al descanso dominical.*

En concordancia con lo anterior *las empresas o faenas no exceptuadas del descanso dominical no podrán distribuir la jornada ordinaria de trabajo en forma que incluya el día domingo o festivo, salvo en caso de fuerza mayor.*<sup>4</sup> En estos casos si la Dirección del Trabajo estableciere fundadamente que no hubo fuerza mayor, el empleador deberá pagar las horas como extraordinarias y se le aplicará una multa con arreglo a lo previsto en el artículo 477.

Por otro lado, las horas que se trabajen en exceso de la jornada pactada, con conocimiento del trabajador, exista o no pacto de por medio, serán consideradas extraordinarias y se pagarán con el recargo correspondiente como ha ocurrido con la empresa en cuestión.

### **Análisis en Particular.**

En el caso de análisis la empresa XXXXX ha pactado horas extraordinarias de acuerdo a lo que permite la ley, esto es con un tope de 2 horas diarias extras por cada trabajador, con la dificultad que al ser fiscalizados por la Inspección del Trabajo, se detectó que estos trabajadores se encontraban trabajando durante el día Domingo, día de descanso semanal.

### **Conclusión.**

Una primera conclusión de esta asesoría legal, es que la empresa se está exponiendo a cuestionamientos de la Dirección del Trabajo sobre la correcta utilización de "horas extraordinarias", toda vez que está conviniendo de manera permanente la utilización de

---

<sup>4</sup> Artículo 37, inciso 1º del código del Trabajo.



GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

---

éstas y la ley dispone expresamente su uso debe corresponder a necesidades eventuales o un situación temporal.

En segundo lugar, la empresa requerida no se encuentra dentro de los casos que señala el código en su artículo 38, por lo que no queda exceptuada de este descanso semanal y el trabajo que se realice durante el día domingo es contrario a la legislación laboral lo que acarrea las multas y sanciones con arreglo al artículo 477 de este cuerpo legal.<sup>5</sup>

Frente a la posibilidad planteada por la empresa en orden a modificar la distribución de la jornada de trabajo, la empresa podrá establecer en el contrato una jornada de 45 horas semanales distribuidas de lunes a sábado, jornada que no podrá en caso alguno exceder de 10 horas por día.

---

<sup>5</sup> Artículo 38 del Código del Trabajo: Exceptúense de lo ordenado en los artículo anteriores los trabajos que desempeñen:

- 1.- en las faenas destinadas a reparar deterioros causados por fuerza mayor o caso fortuito, siempre que la reparación sea impostergable;
- 2.- en las explotaciones, labores o servicios que exijan continuidad por la naturaleza de sus procesos, por razones de carácter técnico, por las necesidades que satisfacen o para evitar notables perjuicios al interés público o de la industria;
- 3.- en las obras o labores que por su naturaleza no puedan ejecutarse sino en estaciones o períodos determinados;
- 4.- en los trabajos necesarios e impostergables para la buena marcha de la empresa;
- 5.- a bordo de naves;
- 6.- en las faenas portuarias, y
- 7.- en los establecimientos de comercio y de servicios que atiendan directamente al público, respecto de los trabajadores que realicen dicha atención y según las modalidades del establecimiento respectivo. Con todo, esta excepción no será aplicable a los trabajadores de centros o complejos comerciales administrados bajo una misma razón social o personalidad jurídica, en lo relativo al feriado legal establecido en el artículo 169 de la ley N° 18.700 y en el artículo 106 de la Ley Ley 19.978 Orgánica Constitucional de Municipalidades.



MINUTA CLE N°70-2006

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Laboral  
TÍTULO : Contrato del Experto Prevencionista de Riesgos  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 17 de octubre de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X

---

**Introducción:**

Se ha solicitado a esta asesoría legal una consulta respecto de la obligación de hacer un Contrato de Trabajo para el Prevencionista de Riesgos.

**Análisis General**

Respecto de esta situación el título VII "Prevención de Riesgos Profesionales", de la Ley N° 16.744 sobre accidentes del Trabajo y Enfermedades Profesionales, establece en su artículo 66, inciso 4 las condiciones que deben reunirse para que se confeccione un Departamento de Prevención de Riesgos profesionales.

*De conformidad con lo previsto anteriormente en las empresas mineras, industriales o comerciales que ocupen a más de 100 trabajadores es obligatoria la existencia de un Departamento de Prevención de Riesgos Profesionales, el que debe ser dirigido por un experto en prevención, el cual debe formar parte por derecho propio en el Comité Paritario de Higiene y Seguridad que exista en la empresa.*

En consecuencia, y tal como lo señala el Reglamento sobre Prevención de Riesgos<sup>1</sup> en sus artículos 10 y 11 se establece la obligación de contar con un Experto en Prevención de Riesgo que reúna una de las dos categorías que establece el artículo 9, esto es, Ingenieros o Ingenieros en ejecución que contemple los requisitos establecidos en el Reglamento. Además esta normativa dispone que *dependiendo de el tamaño de la empresa o importancia de sus riesgos se determinará la categoría del experto y se definirá si la prestación de sus servicios será de tiempo completo o a tiempo parcial.*

---

<sup>1</sup> Decreto N° 40 de 1969, modificado por Decreto N° 95 de 1995.



A mayor abundamiento, se establece que en la determinación de la jornada durante el cual se contratará al experto deberá estarse, además, a una Tabla que señala el tiempo de atención del experto la cual variará dependiendo del número de trabajadores que tenga la empresa.

### **Conclusión.**

En el caso consultado, la Empresa Inmobiliaria y Constructora cuenta con 3 obras en ejecución, con un total de 350 trabajadores.

En consideración a lo anterior, la empresa está obligada a confeccionar un Departamento de Prevención de Riesgos lo que implica a su vez, que deberá contratar los servicios de un Experto en Prevención de Riesgos de acuerdo a la Legislación vigente analizada en el punto anterior.

Esta asesoría legal recomienda a la empresa, elaborar un contrato de trabajo para el Experto en Prevención de Riesgos, corrobora la anterior interpretación la Dirección del Trabajo en Dictamen N° 1026/62 de 1998.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> RESUMEN DE DICTAMEN: Los expertos en prevención de riesgos dependientes de una empresa contratista deben suscribir contrato de trabajo con su empleadora, sin perjuicio que deban registrar asistencia en la empresa o establecimiento al que sean destinados.



MINUTA CLE N° 69-2006

COORDINACIÓN : Legal.  
ÁREA : Vivienda.  
TEMA : Responsabilidad civil en la construcción.  
TÍTULO : Responsabilidad civil de los profesionales que intervienen en una construcción.  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : René Lardinois M.  
FECHA : 18 de octubre de 2006.  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X

---

**I. Introducción.**

Se ha solicitado a esta asesoría informar sobre las normas legales que regulan la responsabilidad civil de los profesionales que intervienen en una construcción.

**II. Aspecto Generales de la Responsabilidad Civil.**

**A. Concepto de responsabilidad civil.**

La responsabilidad civil persigue atribuir a una persona determinada el deber de reparar un daño causado a otra. Esta reparación puede ser en especie (restableciendo la calidad originaria del elemento dañado) o en equivalente (pagando una suma de dinero que persigue representar el valor del perjuicio sufrido).

Si el perjuicio deriva del incumplimiento de un contrato que existe entre ambos, hablamos de la responsabilidad civil contractual. En cambio, si el perjuicio deriva simplemente de la transgresión de un deber general de no causar daño injusto a otros, estamos frente a la responsabilidad civil extracontractual o aquiliana.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Hernán Corral Talciani, "Responsabilidad Civil Extracontractual en la Construcción", artículo publicado en Gaceta Jurídica N° 223, año 1999, páginas 31 y siguientes.



Por consiguiente, podemos definir la responsabilidad civil como el deber jurídico de una persona de reparar el daño causado a otra, ya sea por el incumplimiento de obligaciones contractuales o por la ejecución de un hecho ilícito, cometido con mala intención o negligencia.

#### **B. Principales diferencias entre ambos tipos de responsabilidad civil:**

- a) En la responsabilidad contractual la culpa se presume por el solo hecho del incumplimiento del contrato (art. 1547 Código Civil), en cambio en la responsabilidad extracontractual la culpa debe probarse por la víctima (arts. 2314 y siguientes Código Civil).
- b) El plazo de prescripción de la acción para perseguir la responsabilidad contractual es, por regla general, de 5 años contados desde que la obligación se hizo exigible (art. 2515 Código Civil), en cambio la acción para perseguir la responsabilidad extracontractual prescribe en 4 años, contados desde la perpetración del acto (art. 2332 Código Civil).

#### **C. Tendencia moderna en materia de responsabilidad.**

Sin embargo, como lo hace presente don Hernán Corral Talciani, en su artículo "Responsabilidad Civil Extracontractual en la Construcción", publicado en la Gaceta Jurídica N° 223 del año 1999, página 31, la tendencia moderna en materia de responsabilidad civil es poner el acento en el carácter protector de la víctima, más que en la función sancionatoria de actos ilícitos. La responsabilidad se concibe, de acuerdo a este autor, como más centrada en la persona que sufre el daño y no tanto en aquel que lo causa. De esta forma, y como lo expresan los autores Patricio Figueroa Velasco y Juan Eduardo Figueroa Valdés en su Libro "Urbanismo y Construcción" (Editorial Lexis Nexis, 2006, página 244), *"la frontera entre la responsabilidad civil contractual y extracontractual tiende a hacerse cada vez más flexible e interconectada, cual se aprecia especialmente en el régimen de responsabilidad por los daños producidos en la actividad de la construcción donde se transita hacia un régimen de responsabilidad objetiva, en el que el deber de reparar surge de factores diversos de la culpa del agente."*

Esto es lo que ocurre en el régimen de responsabilidad establecido en la Ley de la Calidad de la Construcción. Sin embargo, es importante hacer presente que esta ley dejó vigente el régimen de responsabilidad civil establecido en el Código Civil.

#### **III. Régimen general de responsabilidad civil en el Código Civil.**

##### **A) Régimen de responsabilidad civil por ruina de un edificio<sup>2</sup> establecida en el Código Civil.**

El artículo 2003 del Código Civil establece en su regla 3ª lo siguiente:

---

<sup>2</sup> Se entiende por edificio toda construcción u obra adherida permanentemente al suelo.





*“Art. 2003. Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario, que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes:*

*3ª Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los cinco años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio o por vicio de los materiales, será responsable el empresario, si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario, sino en conformidad al artículo 2000, inciso final.”*

De acuerdo a lo señalado en la última parte de la disposición antes citada, si los materiales fueron suministrados por el dueño de la obra, habrá responsabilidad del constructor sólo si por su oficio debía conocer el vicio, o que conociéndolo no haya dado aviso oportuno.

Asimismo, conforme a lo que dispone el artículo 2004 del Código Civil, la norma de la regla 3ª del artículo 2003 del Código Civil antes citada se extiende también a los que se encargan de la construcción de un edificio en calidad de arquitectos.

*“Art. 2004. Las reglas 3ª, 4ª y 5ª del precedente artículo, se extienden a los que se encargan de la construcción de un edificio en calidad de arquitectos.”*

En principio, de acuerdo a las normas antes referidas, podríamos afirmar que nuestro Código Civil contempla un régimen de responsabilidad contractual, que es la que se da entre el mandante o dueño de la obra y el constructor y el arquitecto. Sin embargo, conforme a lo prescrito en el artículo 2324 del Código Civil, esta normativa también es aplicable cuando se trata del daño causado a terceros por la ruina de un edificio que proviniera de un vicio de construcción.

En efecto, el artículo 2324 del Código Civil prescribe:

*“Art. 2324. Si el daño causado por la ruina de un edificio proviniera de un vicio de construcción, tendrá lugar la responsabilidad prescrita en la regla 3ª del artículo 2003.”*

De acuerdo con lo expresado por los autores Hernán Corral Talciani, y Patricio Figueroa Velasco y Juan Eduardo Figueroa Valdés, en las obras de ellos antes mencionadas, se trata de un régimen unitario de responsabilidad, que se aplica cualquiera sea la víctima, tanto el contratante que encargó la construcción como terceros que no tienen vínculo contractual y experimentan un daño como consecuencia de la ruina del edificio por vicios de construcción, lo cual se aviene más con un sistema de responsabilidad extracontractual, aplicándose supletoriamente las reglas propias de esa responsabilidad contenidas en los artículos 2314 y siguientes del Código Civil.

Por su parte, don Sergio Urrejola Santa María en su libro “La responsabilidad profesional de los agentes de la construcción”, Lexis Nexis, página 39, año 2004, estima que se trata de una responsabilidad legal. Es así como señala: “*La responsabilidad del empresario constructor y de quién actúa en calidad de arquitecto no es una responsabilidad que se genere producto de un*



*incumplimiento contractual, sino que tiene su fuente en la ley, la que de manera autónoma obliga a dichos agentes de la construcción a responder por los vicios de construcción más allá de los términos contractuales."*

#### **B. Contratos de construcción que generan responsabilidad.**

Si se sigue el tenor literal del encabezado del artículo 2003 (" *Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario, que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes*"), podría entenderse que la responsabilidad sólo procede cuando se trata de un contrato de construcción a suma alzada. Sin embargo, esto no sería así, sino que estas reglas se aplican a **todo tipo de contrato de construcción de edificios**. Lo anterior, conforme a lo expresado por don Sergio Urrejola Santa María en su libro "La responsabilidad profesional de los agentes de la construcción" (Editorial Lexis Nexis, página 41): "*... la verdadera finalidad del N° 3 del artículo 2003 del Código Civil no es beneficiar al que contrató a suma alzada la construcción de una obra, sino que hacer responsables a los agentes de la construcción por la falta de inteligencia en la aplicación de sus conocimientos, lo que se traduce en un vicio de construcción que perjudica la calidad del edificio construido por ellos*".

#### **C. Concepto de "ruina" empleado en los artículos 2003 N° 3 y 2324 del Código Civil.**

La mayoría de los autores estima que el concepto de "ruina" debe ser en un sentido amplio, esto es, total o parcial y, en cuanto a su extensión, la ruina o amenaza de ruina debe considerarse no sólo material o actual, sino también la ruina futura o la ruina funcional, esto es, aquella en la cual la construcción de la obra resulta inidónea para el destino o finalidad que se buscaba con ella.<sup>3</sup>

En este sentido, Sergio Urrejola Santa María en su libro "La responsabilidad profesional de los agentes de la construcción", páginas 33 y 34, define lo que debe entenderse por ruina señalando: "*Creemos que por ruina debemos entender aquel deterioro que se manifiesta debido a la mala construcción de un edificio u obra que trae como consecuencia tanto el desprendimiento de algún objeto que forma parte de la estructura como cualquier vicio que atente contra su solidez y la buena calidad de ésta*".

#### **D. Vicios de Construcción.**

Los vicios de construcción que generan responsabilidad para los agentes de la construcción son de tres tipos: Vicios del Suelo; Vicios de los Materiales y Vicios de Construcción, y deben tener el efecto de producir en la construcción una ruina, total o parcial, o una amenaza de ella.

---

<sup>3</sup> Patricio Figueroa Velasco y Juan Eduardo Figueroa Valdés, "Urbanismo y Construcción", Lexis Nexis, página 252.



**1. Vicios del Suelo.** No es que el suelo propiamente tal sea vicioso, lo que ocurre es que el terreno no es el adecuado para levantar la construcción y el empresario de la construcción pudiendo preverlo no lo hizo.

*"Se incurre en este tipo de vicios cuando los encargados de estudiar el terreno no verifican de manera correcta las características de éste, y por tanto la obra o edificio y el peso de su estructura no son capaces de establecerse de manera correcta en el terreno, como consecuencia que el suelo no soporte el peso de la construcción. Hay, pues, un estudio defectuoso para la utilización del terreno".<sup>4</sup>*

**2. Vicios de los Materiales.** Puede deberse a una errónea elección de los materiales por parte de los agentes de la construcción, o bien a la defectuosa calidad de los materiales de construcción.

**3. Vicios de Construcción.** Este concepto debe ser entendido en sentido amplio, comprensivo tanto los vicios en que se incurrió en la ejecución material de la obra (v.gr. realización de la obra apartándose del proyecto, infracción de las normas de construcción), como el hecho de haber omitido cerciorarse de los vicios de que adolece el suelo o el empleo de materiales deficientes.

**E. Presunción de culpa.** Al perjudicado sólo le basta con acreditar la ruina del edificio (o de la amenaza de ésta) y la existencia de un vicio de construcción para que se presuma la falta de diligencia del constructor o del arquitecto.

Por consiguiente, el agente de la construcción, para exonerarse de responsabilidad, deberá probar que la ruina o amenaza de ruina del edificio no le es imputable (v.gr. que la ruina se debe a caso fortuito o fuerza mayor, acto o hecho de un tercero, o que el acto es imputable al propio perjudicado por el daño).

**F. Plazo de la responsabilidad.**

El artículo 2003 regla 3ª del Código Civil establece un plazo de responsabilidad de 5 años contados desde la entrega del edificio, siendo indiferente que las obras hayan sido recibidas a satisfacción por el propietario.

Siguiendo a Sergio Urrejola Santa María<sup>5</sup>, y a Patricio Figueroa Velasco y Juan Eduardo Figueroa Valdés<sup>6</sup>, podemos afirmar que el plazo antes mencionado es un plazo de garantía, por consiguiente, para que haya responsabilidad la ruina del edificio debe producirse dentro de los 5 años contados desde la entrega de la obra. Y, producido el evento dañoso, empieza a correr el

---

<sup>4</sup> Sergio Urrejola Santa María, "La responsabilidad profesional de los agentes de la construcción", página 27.

<sup>5</sup> Sergio Urrejola Santa María, "La responsabilidad profesional de los agentes de la construcción", páginas 56 y 57.

<sup>6</sup> Patricio Figueroa Velasco y Juan Eduardo Figueroa Valdés, "Urbanismo y Construcción", página 259.



plazo general de prescripción de 4 años que establece el artículo 2332 del Código Civil. Por tanto, el plazo de garantía es diferente al plazo de prescripción.

#### **IV. Régimen especial de responsabilidad civil en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.**

##### **A. Ley de la Calidad de la Construcción.**

La Ley N° 19.472, publicada en el Diario Oficial de fecha 16 de septiembre de 1996 y que entró en vigencia el 17 de diciembre del mismo año, modificó, entre otros, los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, estableciendo un nuevo régimen de responsabilidad civil en la construcción, con el objeto de precisar las responsabilidades que le corresponden a los diversos agentes que intervienen en una construcción. A esta ley se le conoce como la "Ley de la Calidad de la Construcción".

Asimismo, con fecha 27 de mayo del año 2005, fue publicada la Ley N° 20.016, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materia de normas relativas a la calidad de la construcción, y que entró en vigencia el día 25 de agosto de ese mismo año.

##### **B. Sujetos Responsables.**

###### **1. Propietario Primer Vendedor.**

La Ley de la Calidad de la Construcción incorporó en nuestra legislación la figura del propietario primer vendedor de una construcción, quien es responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada (inciso primero del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones).

El propietario primer vendedor de una construcción está definido en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC): "*titular del dominio del inmueble en que se ejecutó una obra y que realiza, a cualquier título, después de su recepción definitiva, la primera enajenación de la totalidad o de cada una de las unidades vendibles.*"

A su vez el artículo 1.2.3. de la OGUC señala: "*El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella producidos como consecuencia de su diseño y/o de su construcción, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes él estime responsables.*"

Con la figura del propietario primer vendedor se busca facilitar el ejercicio de las acciones correspondientes por daños y perjuicios que experimenta el adquirente de un inmueble nuevo por



fallas o defectos de construcción, centralizándose la responsabilidad en el propietario primer vendedor, sin importar para el perjudicado quién es el verdadero responsable de los perjuicios.

Se trata de una responsabilidad objetiva, ya que el propietario primer vendedor responde por el riesgo que genera la construcción de la obra o edificio. Por consiguiente, al perjudicado le bastará con probar la falla o defecto de la construcción, con lo cual se presume la culpa profesional y el nexo causal.

Con todo, es importante señalar que el propietario primer vendedor tiene derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios.

## **2. Constructores.**

El inciso tercero del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala lo siguiente: *"Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas."*

La OGUC señala en su artículo 1.2.6.: *"Los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos de la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y por el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas y de lo establecido en el número 3 del artículo 2003 del Código Civil"*.

En el caso de los constructores, también habría una responsabilidad objetiva, por cuanto no sólo responden de las fallas o defectos de las obras por ellos ejecutadas, sino que también de las fallas o defectos de construcción de las obras ejecutadas por sus subcontratistas y por el uso de materiales o insumos defectuosos.<sup>7</sup>

## **3. Projectistas.**

El inciso segundo del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala: *"los proyectistas serán responsables por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios"*.

---

<sup>7</sup> Patricio Figueroa Velasco y Juan Eduardo Figueroa Valdés, "Urbanismo y Construcción", Editorial Lexis Nexis, año 2006, página 265.



El artículo 1.2.4. de la OGUC señala: *"Los proyectistas serán responsables, en sus respectivos ámbitos de competencia, por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.*

*El proyectista será responsable respecto de los cálculos de superficie edificada, de los coeficientes de constructibilidad y de ocupación del suelo, porcentajes, superficies de sombra y demás antecedentes declarados, cuyo cálculo no corresponderá verificar a las Direcciones de Obras Municipales"*

El proyectista debe realizar un trabajo claro y preciso para que cuando se empiece la construcción de la obra, el encargado de ella pueda confiar fielmente en el proyecto. De esta forma, el proyectista será responsable de los vicios de diseño o de concepción del proyecto o de vicios técnicos del mismo, al proyectar una construcción sin considerar las reglas del arte de la construcción ("lex artis").

En el caso de los proyectistas, a diferencia de lo que ocurre con el propietario primer vendedor y los constructores, hay que probar que han incurrido en una negligencia profesional.

#### **4. Revisores Independientes.**

Conforme al artículo 116 bis inciso segundo de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los revisores independientes, en el desempeño de sus funciones, deberán verificar que los proyectos de edificación y las obras cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias, y emitir los informes que se requieran para tales efectos. No corresponde a los revisores independientes verificar el cálculo de estructuras, que es de responsabilidad de los proyectistas.

El artículo 1.2.5. de la OGUC señala: *"Los Revisores Independientes serán subsidiariamente responsables con los proyectistas, en lo que dice relación con la aplicación de las normas pertinentes al respectivo proyecto de arquitectura, en los casos que a la solicitud de permiso y de recepción definitiva de las obras se acompañe informe favorable elaborado por dichos revisores".*

También en el caso de los revisores independientes es necesario acreditar negligencia profesional.

#### **C. Personas Jurídicas.**

El inciso cuarto del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, regula la responsabilidad de las personas jurídicas, estableciendo que éstas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como proyectista o constructor respecto de los daños y perjuicios.

La OGUC en su artículo 1.2.11. expresa: *"Las personas jurídicas constituidas como empresas proyectistas o como empresas constructoras serán solidariamente responsables con el profesional*





*competente que actúe por ellas como proyectista o constructor, respecto de los daños y perjuicios que ocasionaren”.*

Agrega el inciso sexto del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que en el caso de personas jurídicas que se hayan disuelto, la responsabilidad civil se hará efectiva en “*quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato*”, lo cual se refiere a la primera venta.

En la escritura pública de compraventa el propietario primer vendedor, por exigencia del inciso quinto del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, está obligado a incluir una nómina que contenga la individualización de los proyectistas y constructores a quienes pueda asistir responsabilidad. En el caso de personas jurídicas deberá individualizarse a sus representantes legales.

#### **D. Fallas y defectos de construcción.**

El artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a diferencia del Código Civil, no exige la ruina o amenaza de ésta como requisito para exigir la responsabilidad civil de los agentes de la construcción, sino que utiliza los términos “fallas” y “defectos” en la construcción.

De acuerdo al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, se entiende por falla: “defecto material de una cosa que merma su resistencia”, y por defecto: “carencia de alguna cualidad propia de algo”.

Estas fallas o defectos deben tener su origen en vicios de construcción.

#### **E. Plazos de prescripción.**

La Ley N° 19.472 estableció un plazo único de prescripción de las acciones de responsabilidad por fallas o defectos de construcción, de 5 años contados desde la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, cualquiera que fuera la falla o defecto en la construcción.

Sin embargo, la Ley N° 20.016 modificó, entre otros, el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, estableciendo plazos diferenciados para hacer efectivas las responsabilidades por los daños y perjuicios provenientes de fallas o defectos en la construcción, y que son los siguientes:

- a. 10 años, en el caso de fallas o defectos que afecten la estructura soportante del inmueble.
- b. 5 años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.
- c. 3 años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.



d. 5 años, en los casos de fallas o defectos que no correspondan a ninguno de los mencionados anteriormente o que no sean asimilables o equivalentes a éstos.

Es del caso comentar que el proyecto de ley de modificación de la Ley de la Calidad de la Construcción, actual Ley N° 20.016, señalaba como ejemplos de elementos constructivos o de las instalaciones las cubiertas, ventanas, artefactos eléctricos, estructuras no soportantes, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, redes de instalaciones, redes húmedas y secas de incendio, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico, y pinturas o revestimientos exteriores. Y como ejemplo de elementos de terminaciones o de acabado de las obras se mencionaban los cielos, pisos, puertas, artefactos sanitarios, revestimientos y pinturas interiores, barnices, sellos y fragües, alfombras, quincallería, grifería, muebles empotrados, rejas y protecciones exteriores.

Estos ejemplos no quedaron en la ley, pero serían incorporados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, modificación que a la fecha aún no se concreta.

Los plazos de prescripción anteriormente señalados se cuentan desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del plazo de tres años para el caso de fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, que se cuenta a partir de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces.

#### **V. Compatibilidad entre el régimen general del Código Civil y el régimen especial de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.**

La doctrina<sup>8</sup> ha llegado a la conclusión que conviven paralelamente dos regímenes que permiten hacer responsables a los agentes de la construcción en beneficio del perjudicado, quien podrá optar por uno o por otro de acuerdo a sus conveniencias. Lo anterior, se desprende de la frase que emplea el inciso tercero del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones cuando, a propósito de la responsabilidad de los constructores, señala: "Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción..."

#### **VI. Conclusión.**

Existen dos regímenes que permiten perseguir y hacer efectiva la responsabilidad civil de los agentes de la construcción, que son el régimen general del Código Civil (artículos 2003 Regla 3ª, 2004 y 2324) y el régimen especial de la Ley General de Urbanismo y Construcciones ( artículo 18)

---

<sup>8</sup> Hernán Corral Talciani, "Responsabilidad Civil Extracontractual en la Construcción", Gaceta Jurídica N° 223, año 1999, página 41.





A la luz de lo dispuesto en la Regla 3ª del artículo 2003 del Código Civil, si se produce la ruina (o amenaza de ésta) del edificio que se encargó construir, entendiéndose por "ruina" cualquier deterioro que se manifiesta debido a la mala construcción de un edificio u obra que trae como consecuencia tanto el desprendimiento de algún objeto que forma parte de la estructura como cualquier vicio que atente contra la solidez y la buena calidad de ésta, bastará con acreditar la ruina del edificio y la existencia de un vicio de construcción para que se presuma la falta de diligencia del empresario constructor (culpa profesional) y, por lo tanto, para que se haga exigible su responsabilidad (deber de reparar el daño causado). Asimismo, conforme al artículo 2004 del Código Civil, la disposición de la Regla 3ª del artículo 2003 del citado Código se extiende también a los arquitectos. Finalmente, esta normativa también es aplicable cuando se trata del daño causado a terceros por la ruina de un edificio que provenga de un vicio de construcción.

La ruina (o amenaza de ésta) debe producirse dentro de los 5 años contados desde la entrega del edificio. El Código Civil no exige que las obras hayan sido formalmente recibidas por el propietario, por lo que resulta indiferente para el cómputo del plazo.

En el caso del régimen de responsabilidad civil de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se establece a un sujeto pasivo por excelencia, que es el propietario primer vendedor de una construcción, contra quien dirigir la acción de responsabilidad por los daños y perjuicios por fallas o defectos de construcción. Asimismo, existen otros agentes de la construcción responsables como son los constructores, quienes no sólo responden de las fallas o defectos de sus obras de construcción, sino que también de las obras ejecutadas por sus subcontratistas y por el uso de materiales o insumos defectuosos; los proyectistas, quienes responden por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios (debe acreditarse la culpa profesional). Los revisores independientes, quienes son subsidiariamente responsables con los proyectistas.

Las personas jurídicas son solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como proyectista o constructor respecto de los daños y perjuicios y, tratándose de personas jurídicas que se hayan disuelto, la responsabilidad civil se hará efectiva en quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato.

En cuanto a los plazos de prescripción de las acciones, el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece plazos diferenciados para hacer efectivas las responsabilidades por los daños y perjuicios provenientes de fallas o defectos en la construcción, que son los siguientes:

- a. 10 años, en el caso de fallas o defectos que afecten la estructura soportante del inmueble.
- b. 5 años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.
- c. 3 años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

d. 5 años, en los casos de fallas o defectos que no correspondan a ninguno de los mencionados anteriormente o que no sean asimilables o equivalentes a éstos.

Los plazos de prescripción anteriormente señalados en las letras a), b) y d) anteriores se cuentan desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales. En tanto que el plazo señalado en la letra c), esto es, en el caso de fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, la Ley N° 20.016 estableció que se cuenta a partir de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces.



MINUTA CLE N° 68-2006

COORDINACIÓN : Legal.  
ÁREA : Vivienda.  
TEMA : Responsabilidad en la construcción.  
TÍTULO : Responsabilidad civil de los constructores por vicios de construcción.  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : René Lardinois M.  
FECHA : 17 de octubre de 2006.  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_ DEFINITIVA X\_\_\_\_

---

I. Introducción.

Se ha solicitado a esta asesoría informar sobre la aplicación de las normas sobre responsabilidad civil de los profesionales de la construcción, específicamente de los constructores, respecto de obras de construcción que no corresponden a viviendas y en las cuales no hay compraventa ni inscripción de ellas en el respectivo Conservador de Bienes Raíces. Asimismo, se consulta sobre la situación de obras de construcción que no requieren de permiso de edificación ni están sometidas a inspecciones o recepciones de ningún tipo por las Direcciones de Obras Municipales como es el caso de las obras de carácter militar de las Fuerzas Armadas y las de carácter policial de las Fuerzas de Orden y Seguridad Pública, mientras tengan este carácter.

Sobre el particular, es necesario tener presente que cuando una empresa constructora celebra un contrato de construcción, asume frente al mandante una obligación de hacer que consiste en la ejecución de una obra determinada. Por lo tanto, deberá ejecutar la obra acordada en el contrato y, en caso que no lo haga, incurrirá en un incumplimiento contractual que faculta al mandante o propietario a exigir su cumplimiento forzado con indemnización de perjuicios. Pero también contrae una obligación especial de responsabilidad en caso de vicios de construcción que provoquen la ruina del edificio (o amenaza de ésta) o fallas o defectos en la construcción.

A continuación, revisaremos las normas existentes en nuestro ordenamiento jurídico que regulan la responsabilidad civil de los constructores por vicios de construcción.



## II. Normativa en materia de responsabilidad civil de los constructores por vicios de construcción.

### A) Aspecto Generales de la Responsabilidad Civil.

#### **1. Concepto de responsabilidad civil.**

La responsabilidad civil persigue atribuir a una persona determinada el deber de reparar un daño causado a otra. Esta reparación puede ser en especie (restableciendo la calidad originaria del elemento dañado) o en equivalente (pagando una suma de dinero que persigue representar el valor del perjuicio sufrido).

Si el perjuicio deriva del incumplimiento de un contrato que existe entre ambos, hablamos de la responsabilidad civil contractual. En cambio, si el perjuicio deriva simplemente de la transgresión de un deber general de no causar daño injusto a otros, estamos frente a la responsabilidad civil extracontractual o aquiliana.<sup>1</sup>

Por consiguiente, podemos definir la responsabilidad civil como el deber jurídico de una persona de reparar el daño causado a otra, ya sea por el incumplimiento de obligaciones contractuales o por la ejecución de un hecho ilícito, cometido con mala intención o negligencia.

#### **2. Principales diferencias entre ambos tipos de responsabilidad civil:**

a) En la responsabilidad contractual la culpa se presume por el solo hecho del incumplimiento del contrato (art. 1547 Código Civil), en cambio en la responsabilidad extracontractual la culpa debe probarse por la víctima (arts. 2314 y siguientes Código Civil).

b) El plazo de prescripción de la acción para perseguir la responsabilidad contractual es, por regla general, de 5 años contados desde que la obligación se hizo exigible (art. 2515 Código Civil), en cambio la acción para perseguir la responsabilidad extracontractual prescribe en 4 años, contados desde la perpetración del acto (art. 2332 Código Civil).

#### **3. Tendencia moderna en materia de responsabilidad.**

Sin embargo, como lo hace presente don Hernán Corral Talciani, en su artículo "Responsabilidad Civil Extracontractual en la Construcción", publicado en la Gaceta Jurídica N° 223 del año 1999, página 31, la tendencia moderna en materia de responsabilidad civil es poner el acento en el carácter protector de la víctima, más que en la función sancionatoria de actos ilícitos. La responsabilidad se concibe, de acuerdo a este autor, como más centrada en la persona que sufre

---

<sup>1</sup> Hernán Corral Talciani, "Responsabilidad Civil Extracontractual en la Construcción", artículo publicado en Gaceta Jurídica N° 223, año 1999, páginas 31 y siguientes.



el daño y no tanto en aquel que lo causa. De esta forma, y como lo expresan los autores Patricio Figueroa Velasco y Juan Eduardo Figueroa Valdés en su Libro "Urbanismo y Construcción" (Editorial Lexis Nexis, 2006, página 244), *"la frontera entre la responsabilidad civil contractual y extracontractual tiende a hacerse cada vez más flexible e interconectada, cual se aprecia especialmente en el régimen de responsabilidad por los daños producidos en la actividad de la construcción donde se transita hacia un régimen de responsabilidad objetiva, en el que el deber de reparar surge de factores diversos de la culpa del agente."* Esto es lo que ocurre en el régimen de responsabilidad establecido en la Ley de la Calidad de la Construcción. Sin embargo, es importante hacer presente que esta ley dejó vigente el régimen de responsabilidad civil establecido en el Código Civil.

## **B) Régimen general de responsabilidad civil en el Código Civil.**

### **1. Régimen de responsabilidad civil por ruina de un edificio<sup>2</sup> establecida en el Código Civil.**

El artículo 2003 del Código Civil establece en su regla 3ª lo siguiente:

*"Art. 2003. Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario, que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes:*

*3ª Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los cinco años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio o por vicio de los materiales, será responsable el empresario, si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario, sino en conformidad al artículo 2000, inciso final."*

De acuerdo a lo señalado en la última parte de la disposición antes citada, si los materiales fueron suministrados por el dueño de la obra, habrá responsabilidad del constructor sólo si por su oficio debía conocer el vicio, o que conociéndolo no haya dado aviso oportuno.

Asimismo, conforme a lo que dispone el artículo 2004 del Código Civil, la norma de la regla 3ª del artículo 2003 del Código Civil antes citada se extiende también a los que se encargan de la construcción de un edificio en calidad de arquitectos.

*"Art. 2004. Las reglas 3ª, 4ª y 5ª del precedente artículo, se extienden a los que se encargan de la construcción de un edificio en calidad de arquitectos."*

En principio, de acuerdo a las normas antes referidas, podríamos afirmar que nuestro Código Civil contempla un régimen de responsabilidad contractual, que es la que se da entre el mandante o dueño de la obra y el constructor y el arquitecto. Sin embargo, conforme a lo prescrito en el

---

<sup>2</sup> Se entiende por edificio toda construcción u obra adherida permanentemente al suelo.





artículo 2324 del Código Civil, esta normativa también es aplicable cuando se trata del daño causado a terceros por la ruina de un edificio que proviniera de un vicio de construcción.

En efecto, el artículo 2324 del Código Civil prescribe:

**“Art. 2324.** *Si el daño causado por la ruina de un edificio proviniera de un vicio de construcción, tendrá lugar la responsabilidad prescrita en la regla 3ª del artículo 2003.”*

De acuerdo con lo expresado por los autores Hernán Corral Talciani, y Patricio Figueroa Velasco y Juan Eduardo Figueroa Valdés, en las obras de ellos antes mencionadas, se trata de un régimen unitario de responsabilidad, que se aplica cualquiera sea la víctima, tanto el contratante que encargó la construcción como terceros que no tienen vínculo contractual y experimentan un daño como consecuencia de la ruina del edificio por vicios de construcción, lo cual se aviene más con un sistema de responsabilidad extracontractual, aplicándose supletoriamente las reglas propias de esa responsabilidad contenidas en los artículos 2314 y siguientes del Código Civil.

Por su parte, don Sergio Urrejola Santa María en su libro “La responsabilidad profesional de los agentes de la construcción”, Lexis Nexis, página 39, año 2004, estima que se trata de una responsabilidad legal. Es así como señala: *“La responsabilidad del empresario constructor y de quién actúa en calidad de arquitecto no es una responsabilidad que se genere producto de un incumplimiento contractual, sino que tiene su fuente en la ley, la que de manera autónoma obliga a dichos agentes de la construcción a responder por los vicios de construcción más allá de los términos contractuales.”*

## **2. Contratos de construcción que generan responsabilidad.**

Si se sigue el tenor literal del encabezado del artículo 2003 (“*Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario, que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes*”), podría entenderse que la responsabilidad sólo procede cuando se trata de un contrato de construcción a suma alzada. Sin embargo, esto no sería así, sino que estas reglas se aplican a **todo tipo de contrato de construcción de edificios.** Lo anterior, conforme a lo expresado por don Sergio Urrejola Santa María en su libro “La responsabilidad profesional de los agentes de la construcción” (Editorial Lexis Nexis, página 41): *“... la verdadera finalidad del N° 3 del artículo 2003 del Código Civil no es beneficiar al que contrató a suma alzada la construcción de una obra, sino que hacer responsables a los agentes de la construcción por la falta de inteligencia en la aplicación de sus conocimientos, lo que se traduce en un vicio de construcción que perjudica la calidad del edificio construido por ellos”.*

## **3. Concepto de “ruina” empleado en los artículos 2003 N° 3 y 2324 del Código Civil.**

La mayoría de los autores estima que el concepto de “ruina” debe ser en un sentido amplio, esto es, total o parcial y, en cuanto a su extensión, la ruina o amenaza de ruina debe considerarse no



sólo material o actual, sino también la ruina futura o la ruina funcional, esto es, aquella en la cual la construcción de la obra resulta inidónea para el destino o finalidad que se buscaba con ella.<sup>3</sup>

En este sentido, Sergio Urrejola Santa María en su libro "La responsabilidad profesional de los agentes de la construcción", páginas 33 y 34, define lo que debe entenderse por ruina señalando: "*Creemos que por ruina debemos entender aquel deterioro que se manifiesta debido a la mala construcción de un edificio u obra que trae como consecuencia tanto el desprendimiento de algún objeto que forma parte de la estructura como cualquier vicio que atente contra su solidez y la buena calidad de ésta*".

#### **4. Vicios de Construcción.**

Los vicios de construcción que generan responsabilidad para los agentes de la construcción son de tres tipos: Vicios del Suelo; Vicios de los Materiales y Vicios de Construcción, y deben tener el efecto de producir en la construcción una ruina, total o parcial, o una amenaza de ella.

**a. Vicios del Suelo.** No es que el suelo propiamente tal sea vicioso, lo que ocurre es que el terreno no es el adecuado para levantar la construcción y el empresario de la construcción pudiendo preverlo no lo hizo.

*"Se incurre en este tipo de vicios cuando los encargados de estudiar el terreno no verifican de manera correcta las características de éste, y por tanto la obra o edificio y el peso de su estructura no son capaces de establecerse de manera correcta en el terreno, como consecuencia que el suelo no soporte el peso de la construcción. Hay, pues, un estudio defectuoso para la utilización del terreno".<sup>4</sup>*

**b. Vicios de los Materiales.** Puede deberse a una errónea elección de los materiales por parte de los agentes de la construcción, o bien a la defectuosa calidad de los materiales de construcción.

**c. Vicios de Construcción.** Este concepto debe ser entendido en sentido amplio, comprensivo tanto los vicios en que se incurrió en la ejecución material de la obra (v.gr. realización de la obra apartándose del proyecto, infracción de las normas de construcción), como el hecho de haber omitido cerciorarse de los vicios de que adolece el suelo o el empleo de materiales deficientes.

**5. Presunción de culpa.** Al perjudicado sólo le basta con acreditar la ruina del edificio (o de la amenaza de ésta) y la existencia de un vicio de construcción para que se presuma la falta de diligencia del constructor.

---

<sup>3</sup> Patricio Figueroa Velasco y Juan Eduardo Figueroa Valdés, "Urbanismo y Construcción", Lexis Nexis, página 252.

<sup>4</sup> Sergio Urrejola Santa María, "La responsabilidad profesional de los agentes de la construcción", página 27.



Por consiguiente, el agente de la construcción, para exonerarse de responsabilidad, deberá probar que la ruina o amenaza de ruina del edificio no le es imputable (v.gr. que la ruina se debe a caso fortuito o fuerza mayor, acto o hecho de un tercero, o que el acto es imputable al propio perjudicado por el daño).

## **6. Plazo de la responsabilidad.**

El artículo 2003 regla 3ª del Código Civil establece un plazo de responsabilidad de 5 años contados desde la entrega del edificio, siendo indiferente que las obras hayan sido recibidas a satisfacción por el propietario.

Siguiendo a Sergio Urrejola Santa María<sup>5</sup>, y a Patricio Figueroa Velasco y Juan Eduardo Figueroa Valdés<sup>6</sup>, podemos afirmar que el plazo antes mencionado es un plazo de garantía, por consiguiente, para que haya responsabilidad la ruina del edificio debe producirse dentro de los 5 años contados desde la entrega de la obra. Y, producido el evento dañoso, empieza a correr el plazo general de prescripción de 4 años que establece el artículo 2332 del Código Civil. Por tanto, el plazo de garantía es diferente al plazo de prescripción.

## **C) Régimen especial de responsabilidad civil en la Ley de la Calidad de la Construcción.**

### **1. Sujetos responsables.**

La Ley N° 19.472, publicada en el Diario Oficial de fecha 16 de septiembre de 1996 y que entró en vigencia el 17 de diciembre del mismo año, modificó, entre otros, los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, estableciendo un nuevo régimen de responsabilidad civil en la construcción. Es así como se incorporó en nuestra legislación la figura del propietario primer vendedor de una construcción (art. 18 inciso primero de la Ley General de Urbanismo y Construcciones), a quien la ley lo hace responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en dicha construcción, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho de repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios. Con esta disposición, se buscó facilitar el ejercicio de las acciones correspondientes por daños y perjuicios que experimenta el adquirente de un inmueble nuevo por fallas o defectos de construcción, centralizándose la responsabilidad en el propietario primer vendedor. De esta manera, como lo señala Hernán Corral Talciani en su artículo sobre "Responsabilidad Civil Extracontractual en la Construcción", página 33, *"se libera al perjudicado de la labor de identificar cuál de todos los intervinientes en el proceso es el que con su actividad permitió el surgimiento del daño, o en su caso tener que demandarlos a todos, unos en subsidio de los otros"*. Vale decir, se establece una verdadera responsabilidad objetiva del propietario primer vendedor de una construcción.

---

<sup>5</sup> Sergio Urrejola Santa María, "La responsabilidad profesional de los agentes de la construcción", páginas 56 y 57.

<sup>6</sup> Patricio Figueroa Velasco y Juan Eduardo Figueroa Valdés, "Urbanismo y Construcción", página 259.





En cuanto a la responsabilidad que le corresponde a los otros profesionales de la construcción, el inciso tercero del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala lo siguiente: *"Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas."*

En el caso de los constructores, también habría una responsabilidad objetiva, por cuanto no sólo responden de las fallas o defectos de las obras por ellos ejecutadas, sino que también de las fallas o defectos de construcción de las obras ejecutadas por sus subcontratistas y por el uso de materiales o insumos defectuosos.<sup>7</sup>

Tratándose de los proyectistas, el inciso segundo del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala: *"los proyectistas serán responsables por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios"*. En el caso de los proyectistas, a diferencia de lo que ocurre con el propietario primer vendedor y los constructores, hay que probar que han incurrido en una negligencia profesional.

Finalmente, el inciso cuarto del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, regula la responsabilidad de las personas jurídicas, estableciendo que éstas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como proyectista o constructor respecto de los daños y perjuicios. Agrega el inciso sexto del artículo 18 de la ley en comento que en el caso que esta responsabilidad recaiga sobre una persona jurídica, si ésta se disuelve asumen esa responsabilidad *"quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato"*.

Como es posible apreciar, las disposiciones de la Ley de la Calidad de la Construcción se preocupan especialmente de resguardar los derechos de los adquirentes de inmuebles nuevos, facilitando el ejercicio de las acciones judiciales mediante la creación de la figura del propietario primer vendedor de una construcción. Sin embargo, es preciso aclarar que sus disposiciones también son aplicables para los casos de construcciones que no se transfieren, como ocurre en el caso que el propietario encarga la ejecución de una obra para sí y no para una venta posterior.

## **2. Fallas y defectos de construcción.**

El artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a diferencia del Código Civil, no exige la ruina o amenaza de ésta como requisito para exigir la responsabilidad civil de los constructores, sino que utiliza los términos "fallas" y "defectos" en la construcción.

---

<sup>7</sup> Patricio Figueroa Velasco y Juan Eduardo Figueroa Valdés, "Urbanismo y Construcción", página 265.



De acuerdo al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, se entiende por *falla*: "defecto material de una cosa que merma su resistencia", y por *defecto*: "carencia de alguna cualidad propia de algo".

Estas fallas o defectos deben tener su origen en vicios de construcción.

### **3. Plazos de prescripción.**

La Ley N° 19.472, sobre Ley de la Calidad de la Construcción, establecía un plazo único de prescripción de las acciones de responsabilidad por fallas o defectos de construcción, de 5 años contados desde la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, cualquiera que fuera la falla o defecto en la construcción.

Sin embargo, la Ley N° 20.016, publicada en el Diario Oficial de fecha 27 de mayo de 2005 y que entró en vigencia el 25 de agosto del mismo año, modificó, entre otros, el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, estableciendo plazos diferenciados para hacer efectivas las responsabilidades por los daños y perjuicios provenientes de fallas o defectos en la construcción, y que son los siguientes:

- a. 10 años, en el caso de fallas o defectos que afecten la estructura soportante del inmueble.
- b. 5 años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.
- c. 3 años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.
- d. 5 años, en los casos de fallas o defectos que no correspondan a ninguno de los mencionados anteriormente o que no sean asimilables o equivalentes a éstos.

Los plazos de prescripción anteriormente señalados se cuentan desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del plazo de tres años para el caso de fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, que se cuenta a partir de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces.

### **D) Compatibilidad entre el régimen general del Código Civil y el régimen especial de la Ley de la Calidad de la Construcción.**

La doctrina<sup>8</sup> ha llegado a la conclusión que conviven paralelamente dos regímenes que permiten hacer responsables a los agentes de la construcción en beneficio del perjudicado, quien podrá optar por uno o por otro de acuerdo a sus conveniencias. Lo anterior, se desprende de la frase que emplea el inciso tercero del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

---

<sup>8</sup> Hernán Corral Talciani, "Responsabilidad Civil Extracontractual en la Construcción", Gaceta Jurídica N° 223, año 1999, página 41.



cuando, a propósito de la responsabilidad de los constructores, señala: “Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción...”

### III. Conclusión.

La empresa constructora, al celebrar un contrato de construcción, asume una obligación de hacer que consiste en la ejecución de una obra determinada. Por lo tanto, deberá ejecutar la obra acordada en el contrato y, en caso que no lo haga, incurrirá en un incumplimiento contractual que faculta al mandante o propietario a exigir su cumplimiento forzado con indemnización de perjuicios

Pero también contrae una obligación especial de responsabilidad en caso de vicios de construcción que provoquen la ruina del edificio (o amenaza de ésta) o fallas o defectos en la construcción.

En el caso en consulta, el mandante o dueño le ha encargado a una empresa constructora, en virtud de la celebración de un contrato de construcción, la ejecución de una determinada obra, como por ejemplo, un hotel, un hospital, una universidad, un teatro, un edificio corporativo, un supermercado, un centro comercial, plantas de tratamiento de agua potable o de aguas servidas, etc., y dicha obra presenta vicios de construcción, lo cual genera responsabilidad para esta constructora.

Por consiguiente, en este caso, corresponde aplicar las disposiciones antes revisadas sobre responsabilidad civil de los constructores, contenidas en el artículo 2003 Regla 3ª del Código Civil y en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

A la luz de lo dispuesto en la Regla 3ª del artículo 2003 del Código Civil, si se produce la ruina (o amenaza de ésta) del edificio que se encargó construir, entendiéndose por “ruina” cualquier deterioro que se manifiesta debido a la mala construcción de un edificio u obra que trae como consecuencia tanto el desprendimiento de algún objeto que forma parte de la estructura como cualquier vicio que atente contra la solidez y la buena calidad de ésta, al propietario (dueño de la obra) le bastará con acreditar la ruina del edificio y la existencia de un vicio de construcción para que se presuma la falta de diligencia del empresario constructor (culpa profesional) y, por lo tanto, para que se haga exigible su responsabilidad (deber de reparar el daño causado).

La ruina (o amenaza de ésta) debe producirse dentro de los 5 años contados desde la entrega del edificio. El Código Civil no exige que las obras hayan sido formalmente recibidas por el propietario, por lo que resulta indiferente para el cómputo del plazo.

Si se opta por perseguir la responsabilidad civil del constructor por la vía de las disposiciones contenidas en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (Ley de la Calidad de la Construcción), es importante tener presente que en los casos antes señalados no hay propietario primer vendedor, por cuanto el propietario o dueño de la obra ha solicitado la



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

construcción de ésta para sí y no para su posterior venta, por consiguiente no tiene aplicación la norma del inciso primero del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en virtud de la cual el propietario primer vendedor de una construcción es responsable de todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella (responsabilidad objetiva). Pero sí corresponde aplicar lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 18 de la ley en comento, que establece que *"los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan Interponer en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas."* Asimismo, conforme al inciso cuarto de este artículo, *"las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como proyectista o constructor respectos de los señalados daños y perjuicios"*.

Como se señaló en el número 3 de la letra C) de esta minuta, el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece plazos diferenciados para hacer efectivas las responsabilidades por los daños y perjuicios provenientes de fallas o defectos en la construcción, que son los siguientes:

- a. 10 años, en el caso de fallas o defectos que afecten la estructura soportante del inmueble.
- b. 5 años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.
- c. 3 años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.
- d. 5 años, en los casos de fallas o defectos que no correspondan a ninguno de los mencionados anteriormente o que no sean asimilables o equivalentes a éstos.

Los plazos de prescripción anteriormente señalados en las letras a), b) y d) anteriores se cuentan desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.

Sin embargo, respecto del plazo señalado en la letra c), esto es, en el caso de fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, la Ley N° 20.016 (modificación de la Ley de la Calidad de la Construcción) estableció que se cuenta a partir de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces.

Lo anterior, a juicio de esta asesoría, obedece a que cuando se discutió el proyecto de modificación de la Ley de la Calidad de la Construcción en el Congreso, especialmente los plazos de prescripción diferenciados, sólo se tomó en cuenta la situación de los adquirentes de inmuebles nuevos, quienes deben inscribir el contrato de compraventa en el respectivo Conservador de Bienes Raíces para efectuar la tradición (transferencia) que exige la ley. Por esta razón se estimó que, tratándose de fallas o defectos de elementos de las terminaciones o de acabado de las obras, el plazo de 3 años debía contarse desde la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del inmueble a nombre del comprador.



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

Como queda en evidencia, no se pensó en la situación de inmuebles cuya construcción se encarga por el propietario para sí y no para su posterior venta por lo cual existe un vacío legal que corresponde sea llenado por las normas generales. En efecto, el artículo 2003 regla 3ª del Código Civil establece un plazo de responsabilidad de 5 años contados desde la entrega del edificio.



MINUTA CLE Nº 67 - 2006\_\_/

COORDINACIÓN : Legal.  
ÁREA : Vivienda.  
TEMA : Reglamentos Vivienda – SERVIU  
TÍTULO : Observaciones Legales Reglamentos Vivienda – SERVIU.  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
FECHA : 16 de octubre de 2006.  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_ DEFINITIVA \_X\_\_\_\_\_

---

**Introducción.**

De acuerdo a lo solicitado por el Comité de Vivienda Pública de la Cámara Chilena de la Construcción A.G., nos referimos a continuación a las modificaciones introducidas a los siguientes cuerpos reglamentarios:

- (i) El Decreto Supremo Nº40, del MINVU, que contiene el Nuevo Reglamento del Sistema de Subsidio Habitacional, publicado en el Diario Oficial de fecha 19 de marzo de 2004 (“DS 40”);
- (II) **EL DECRETO SUPREMO Nº174, DEL MINVU, QUE CONTIENE EL REGLAMENTO DEL PROGRAMA FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE FECHA 9 DE FEBRERO DE 2006 (EL “DS 174”);**
- (III) **EL DECRETO SUPREMO Nº117, DEL MINVU, QUE REGLAMENTA EL SISTEMA DE SUBSIDIO HABITACIONAL RURAL, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE FECHA 11 DE JULIO DE 2002 (EL “DS 117”)**

**I. ANTECEDENTES.**

En la preparación del presente informe hemos tenido a la vista los siguientes cuerpos normativos:

- Ley Nº16.391 que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo (el “MINVU”), y sus modificaciones (la “Ley”);



- El Decreto Ley N°1305 que reestructura y regionaliza el MINVU (el “DL 1305”);
- El DS 40;
- El DS 174;
- El DS 117;
- **BORRADOR DEL DECRETO SUPREMO N°226 DEL MINVU, POR EL CUAL SE INTRODUCEN MODIFICACIONES AL DECRETO SUPREMO N°174 DEL MINVU, DE FECHA 14 DE SEPTIEMBRE DE 2006 (EL “DS 226”);**
- **DECRETO SUPREMO N°233 DEL MINVU, POR EL CUAL SE INTRODUCEN MODIFICACIONES AL DS 174, DE FECHA 27 DE SEPTIEMBRE DE 2006 (EL DS 233”);**
- Decreto Supremo N°216 del MINVU, que modifica DS 40, de 30 de agosto de 2006 (el “DS 216”); y
- Decreto Supremo N°234 del MINVU, que modifica al DS 117, de fecha 27 de septiembre de 2006 (el “DS 234”).

## II. COMENTARIOS.

### A. DS 216.

1. Vigencia de Certificados de Subsidio (artículo 4, inciso final): Se establece que la vigencia del certificado de subsidio (el “Certificado”), se contará a partir del día primero del mes subsiguiente a la fecha de publicación en el Diario Oficial de la Resolución o de un extracto de la misma que apruebe las nominas de postulantes seleccionados del correspondiente llamado. De este modo, podría suceder que la vigencia del Certificado se inicie antes de la emisión del mismo, lo cual implicaría la imposibilidad de transferir un Certificado no obstante estar vigente.
2. Equipamiento (artículo 13, N°4, inciso 4°): Se establecen nuevos requisitos para la posibilidad de que el mayor equipamiento de un proyecto habitacional sea abonado a futuras postulaciones que se efectúen con cargo al mismo proyecto de arquitectura y urbanización. Se señala que el mencionado equipamiento debe “*responder integralmente al proyecto que se trate*”, lo cual, a nuestro juicio, introduce un mayor grado de discrecionalidad por parte de la autoridad para determinar la procedencia del referido abono.





B. DS 226

1. Definición de Entidades de Gestión Inmobiliaria Social (artículo 1): Se sugiere que la referencia a la suscripción de un convenio con el MINVU sea realizada al párrafo 5 "*De la Suscripción de los Convenios para Proyectos de Construcción*" y no sólo al artículo 43. Se sugiere además que la suscripción del convenio pueda efectuarse tanto con el MINVU como con el SERVIU respectivo lo mismo en relación con el otorgamiento de la garantía.

Por otra parte, en el texto del reglamento no se regula la garantía a ser otorgada por la EGIS al MINVU.

2. Definición de Jurado Regional (artículo 1). Se establece que el Jurado Regional *"...estará a cargo de la calificación de las prioridades preestablecidas regionalmente..."* No se señala ningún criterio objetivo para la referida calificación y se elimina el sistema de concurso regional.

Creemos que esta forma de definición de las prioridades introduce un mayor grado de discrecionalidad a la actuación de la autoridad, lo que eventualmente puede ser objetado por la Contraloría General de la República .

3. Definición de "Proyecto Postulante" (artículo 1): Se incorpora esta nueva definición en circunstancias que dicho concepto no se utiliza con posterioridad en el DS 174;
4. Monto Máximo del Subsidio (artículo 3): Se sugiere en que la redacción del inciso final del nuevo Artículo 3 se agregue a continuación de la expresión "*en la Resolución N°533, (V y U), de 1997*", la frase "*o en el instrumento que la reemplace*".

C. DS 233.

1. Postulantes al Programa (artículos 75 y 77): Se sugiere compatibilizar la redacción de la norma que define el programa (FSV II) con la que define los requisitos exigidos a los postulantes a dicho programa.

D. DS 234.

1. Ámbito Aplicación del Subsidio Habitacional Rural: De conformidad al nuevo articulado se hace más restrictiva la aplicación de este subsidio, ya que (i) sólo beneficiaría a las familias comprendidas dentro del 40% de los hogares más pobres que vivan en las zonas rurales, (ii) no se incluye el mejoramiento ni la





adquisición de viviendas dentro de sus objetivos, sino que sólo se restringe a la construcción de viviendas sociales.

No obstante haberse efectuado estas limitaciones, estas no se ven reflejadas en todo el texto del DS 117, tal como sucede en el Título II que sigue refiriéndose a la adquisición de viviendas.

2. Acreditación de derechos (artículo 5, inciso 4, n°3): Se hace referencia a el parentesco por afinidad legítima o ilegítima, en circunstancia que actualmente y de conformidad a lo dispuesto en la Ley 19.585, no existe tal distinción.
3. Postulación (artículo 7): Se introducen requisitos adicionales al proyecto tal como es el hecho de que deberá ser elaborado por un Prestador de Servicios de Asistencia Técnica.
4. Postulantes al Programa (artículo 1 y artículo 7 bis): Se sugiere compatibilizar la redacción de la norma que define el subsidio (FSV II) con la que define los requisitos exigidos a los postulantes a éste.
5. Vigencia de Certificados de Subsidio (artículo 19, inciso primero): Se establece que la vigencia del certificado de subsidio (el "Certificado"), se contará a partir del día primero del mes subsiguiente a la fecha de su emisión. Anteriormente establecía que la vigencia se contaba desde la publicación de la nomina de beneficiarios del subsidio Esta modificación refuerza el comentario efectuado en la Sección II.A.1 de este Informe.
6. Documentos para Acreditar Derechos sobre el Terreno ( artículos 19, inciso 4, N°1 y 19, inciso 5°): Las referencias realizadas al inciso 3° del nuevo artículo 5° deberían efectuarse al inciso 4° del mismo.
7. Recepción Municipal (artículo 19, inciso 7°): Se elimina el referido inciso, y por lo mismo sólo se podrá pagar el subsidio previa recepción municipal de las obras.
8. Anticipos a Cuenta de Ahorro (artículo 20): Se incurre en errores de referencia respecto al inciso segundo y tercero del artículo 20, los que debieran estar referidas a los incisos tercero y sexto, respectivamente.



MINUTA CLE N° 66/2006

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Vivienda  
TÍTULO : Marco Regulatorio Borde Costero  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 06 de octubre de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_ DEFINITIVA \_\_\_ x \_\_\_

---

**I. RESUMEN EJECUTIVO**

Con motivo de un requerimiento solicitado por socios de la Delegación de Antofagasta respecto de las regulaciones que afectan el desarrollo de nueva inversión en la región, se solicita a esta asesoría legal, un informe que permita determinar cual es el marco legal que regula las actividades que se realizan en el Borde Costero en nuestro País.

Existen varias normativas que regulan el borde costero, ya sea en materia de órganos competentes para otorgar su utilización (concesión marítima), atendida su naturaleza de "bien nacional de uso público", como instrumentos de planificación territorial e instrumentos de gestión ambiental dentro de los cuales debe enmarcarse cada proyecto o actividad en particular.

De un análisis del actual marco regulatorio, se aprecia dificultades que entorpecerían el desarrollo de proyectos privados, más allá de los que propiamente se deriven para el desarrollo de cualquier nuevo proyecto de inversión, toda vez que las normas vigentes establecen restricciones sobre la "propiedad", por lo que cualquier inversión en este sector debe ser sobre una concesión marítima, cuya tramitación es compleja y tiene un costo alto con relación a otras alternativas de localización<sup>1</sup>, no permitiendo propiedad sobre el terreno ni sobre las inversiones que allí se realicen, pues una vez terminada la concesión, ellas pasan a propiedad fiscal, salvo que puedan retirarse. Lo anterior dificulta

---

<sup>1</sup> Además del pago por uso del terreno, el concesionario debe cancelar las contribuciones de bienes raíces por el terreno y las construcciones que en él se realicen, siendo que ambas cosas no son de su propiedad, como también, debe constituir una garantía mediante boleta bancaria, por un monto equivalente al 5% de la tasación comercial de lo construido.



claramente la obtención de financiamiento, por la falta de garantías reales, se suma a lo anterior la “precariedad” del derecho que otorga esta concesión<sup>2</sup>

El desarrollo de algunos “bordes costeros” en el país, ha sido posible precisamente porque se han exceptuado de la anterior regulación general y cuentan con una ley propia.

## II. ANÁLISIS GENERAL

La regulación de esta materia, en una primera etapa, está contenida en nuestro ordenamiento jurídico en el Código Civil, el cual establece que los *bienes nacionales* son aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda, en donde si además su uso pertenece a todos los habitantes de la nación, como el de las calles, plazas, puentes, el *mar adyacente y sus playas*, se denominan bienes nacionales de uso público o bienes públicos.<sup>3</sup>

Sobre la base de lo antes expuesto, todas las aguas tienen esta categoría de bienes públicos, en donde es posible identificar distintos límites entre las cuales el Estado ejerce su dominio.

Así, el mar adyacente comprende las siguientes denominaciones dependiendo de las millas marinas que abarque:<sup>4</sup>

- a) *Mar Territorial*: hasta la distancia de doce millas marinas medidas desde las respectivas líneas de base.
- b) *Aguas Interiores del Estado*: Las aguas situadas en el interior de las líneas de base del mar territorial.
- c) *Zona Contigua*: se extiende hasta la distancia de veinticuatro millas marinas, medidas de la misma manera. Esta relimitación es concerniente a la prevención y sanción de las infracciones de sus leyes y reglamentos aduaneros, fiscales, de inmigración o sanitarios.
- d) *Zona Económica Exclusiva*: aquella porción que se extiende hasta las doscientas millas marinas contadas desde las líneas de base a partir de las cuales se mide la anchura del mar territorial, y más allá de este último. En ella el Estado ejerce derechos de soberanía para explorar, explotar, conservar y administrar los recursos naturales vivos y no vivos de las aguas suprayacentes al lecho, del lecho y el subsuelo del mar, y para desarrollar cualesquiera otras actividades con miras a la exploración y explotación económica de esa zona. El Estado ejerce derechos de soberanía exclusivos sobre la plataforma continental para los fines de la conservación, exploración y explotación de sus recursos naturales.

---

<sup>2</sup> El reglamento sobre concesiones marítimas, indica tasaciones, valores a cobrar, sanciones y multas, caducidad y motivos de la terminación de las concesiones, todo lo cual es decidido por el Ministerio de Defensa Nacional, sin existir instancias de apelación.

<sup>3</sup> Artículo 589, Código Civil.

<sup>4</sup> Artículo 593 y 596 del Código Civil.



Además, al Estado le corresponde toda otra jurisdicción y derechos previstos en el Derecho Internacional respecto de la zona económica exclusiva y de la plataforma continental.

Complementando lo anterior, el código define el concepto de *playa del mar* como la extensión de tierra que las olas bañan y desocupan alternativamente hasta donde llegan en las más altas mareas.<sup>5</sup>

En una segunda etapa de revisión es posible identificar la normativa que dice relación con esta materia, la que establece las competencias a determinados Servicios sobre el borde costero, como asimismo, definen los vocablos que se aplican a esta materia.

Estas disposiciones nos permiten reconocer la esfera de competencia que tiene el Estado respecto de la materia de análisis, para ejercer su dominio.

### III. ANÁLISIS EN PARTICULAR

#### 1. Borde Costero

El Borde Costero del litoral es aquella franja del territorio nacional que comprende los terrenos de playa fiscales, la playa, las bahías, golfos, estrechos y canales interiores, y el mar territorial de la República, conforma una unidad geográfica y física de especial importancia para el desarrollo integral y armónico del país.<sup>6</sup>

Corresponde al área en la que se une la tierra y el mar; es decir, es el espacio donde la tierra y el mar interactúan, donde se comunican. Es una zona extensa, y de gran importancia para el país, ya que es el lugar en donde se realizan un conjunto de actividades como por ejemplo, de puertos, industrial, de turismo y recreación, pesca artesanal y comercial y de acuicultura, que se relacionan directamente con el mar.

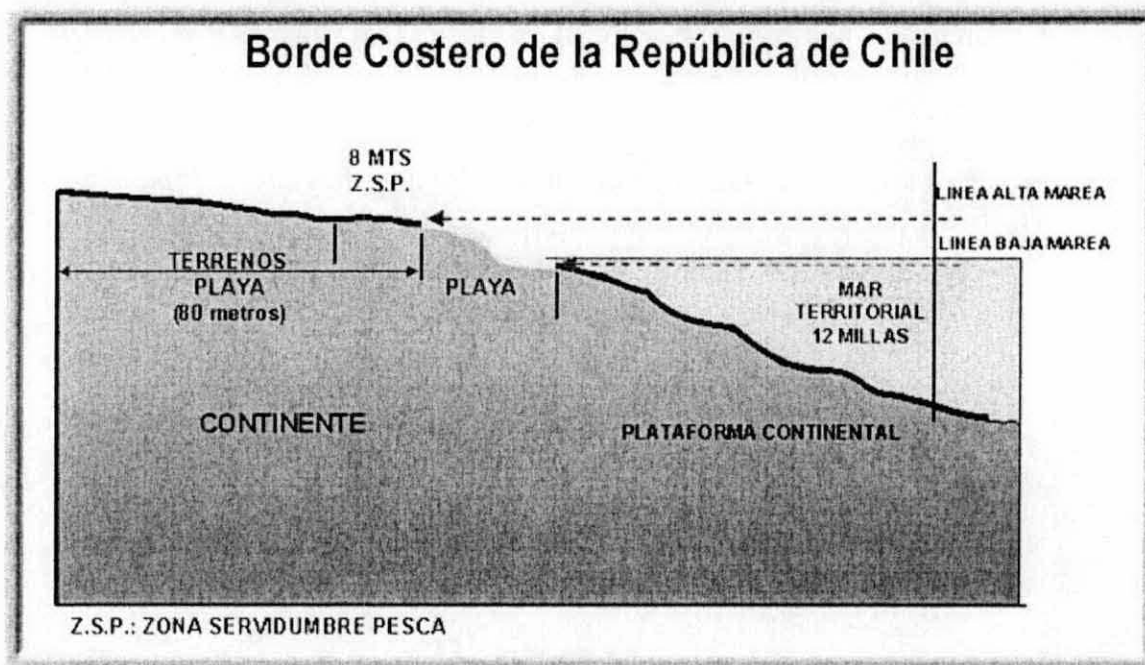
En consecuencia, tal como lo demuestra la lámina que a continuación se presenta, el Borde Costero comprende:

- Los terrenos vecinos a las playas
- Las playas
- El mar territorial
- La plataforma continental que corresponda al mar territorial

---

<sup>5</sup> Artículo 594 del Código Civil.

<sup>6</sup> Artículo 1 N° 4) del Decreto Supremo N° 2 de 2005 que sustituye Reglamento sobre Concesiones Marítimas, fijado por Decreto Supremo N° 660 de 1988 y artículo N° 2 del Decreto N° 475 de 1995 que Establece la Política Nacional de Uso del Borde Costero del Litoral de la República y crea Comisión Nacional que indica.



En consideración a lo anterior, el marco jurídico que regula esta materia es tan extensa como el concepto que define el Borde Costero, toda vez que la franja de territorio que se regula implica la superposición de distintos organismos a cargo de la ordenación de esta materia.

## 2. Definiciones

Si bien es posible encontrar innumerables definiciones en distintos textos legales relativos a las áreas que comprenden el Borde Costero, la mayoría de ellos coincide con aquellas contenidas en Párrafo I de las definiciones para la aplicación del Reglamento sobre Concesiones Marítimas las que a continuación se detallan.

Es fundamental comprender cuales son los conceptos que están involucrados en la franja de territorio que involucra el Borde Costero, toda vez que estas precisiones representan el sentido y uso de este territorio, incluido el ámbito y aplicación de los distintos organismos que están involucrados.

En consecuencia se distinguen las siguientes definiciones:

- a) Playa de mar: Se entiende por playa de mar la extensión de tierra que las olas bañan y desocupan alternativamente hasta donde llegan en las más altas mareas.
- b) Playa de río o lago: Extensión de suelo que bañan las aguas en sus crecidas normales hasta la línea de las aguas máximas.





- c) Línea de las aguas máximas en ríos y lagos: es el nivel hasta donde llegan las aguas en los ríos o lagos, en sus crecientes normales de invierno y verano. Para su determinación se tomará en consideración la línea de playa.
- d) Línea de playa: Aquella que de acuerdo al artículo 594 del Código Civil, señala el deslinde superior de la playa hasta donde llegan las olas en las más altas mareas y que, por lo tanto, sobrepasa tierra adentro a la línea de la plaemar máxima. Para su determinación, la Dirección, si lo estima necesario, podrá solicitar un informe técnico del S.H.O.A.
- e) Porción de agua: Espacio de mar, río o lago, destinado a mantener cualquier elemento flotante estable.
- f) Terreno de playa: Faja de terreno de propiedad del Fisco, sometida al control, fiscalización y supervigilancia del Ministerio, de hasta 80 metros de ancho, medida desde la línea de la playa de la costa del litoral y desde la ribera en los ríos o lagos. Para los efectos de determinar la medida señalada, no se considerarán los rellenos artificiales hechos sobre la playa o fondos de mar, río o lago.

No perderá su condición de terreno de playa el sector que quede separado por la construcción de caminos, calles, plazas, etc.

Asimismo, se considerará terreno de playa la playa y el fondo de mar, río o lago, que haya sido rellenado artificialmente por obras de contención que permitan asegurar su resistencia a la acción del tiempo y de las aguas.

Los terrenos de propiedad particular que, según sus títulos, deslinden con sectores de terreno de playa, o con la línea de la playa de la costa del litoral o de la ribera en los ríos o lagos, no son terrenos de playa. En aquellos títulos de dominio particular que señalan como deslinde el mar, el Océano Pacífico, la marina, la playa, el puerto, la bahía, el río, el lago, la ribera, la costa, etc., debe entenderse que este deslinde se refiere a la línea de la playa.

Por su parte el D.S. N° 677 de 1993 del Ministerio de Justicia, Código de Aguas, define los siguientes conceptos:

- a) alveo o cauce natural de una corriente de uso público es el suelo que el agua ocupa y desocupa alternativamente en sus creces y bajas periódicas. Este suelo es de dominio público<sup>7</sup>.
- b) Son riberas o márgenes las zonas laterales que lindan con el alveo o cauce.<sup>8</sup>
- c) Alveo o lecho de los lagos, lagunas y pantanos y demás aguas detenidas, es el suelo que ellas ocupan en su mayor altura ordinaria. Este suelo es de dominio privado, salvo cuando se trate de lagos navegables por buque de más de cien toneladas.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Artículo 30 del Código de Aguas

<sup>8</sup> Artículo 33 del Código de Aguas

<sup>9</sup> Artículo 35 del Código de Aguas



### 3. Órganos con competentes.

La administración de la franja litoral está regida por distintos organismos que interactúan unos con otros, por lo tanto es necesario distinguir lo siguiente:

#### 3.1 Competencia del Ministerio de Defensa Nacional

Por medio del DFL N° 340 del año 1960, Ley de Concesiones Marítimas y su Reglamento D.S. N° 660 del año 1988, modificado Decreto Supremo N° 002, de 3 de enero de 2005 que Establece el Nuevo Reglamento de Concesiones Marítimas, se establece que es función del Ministerio de Defensa, Subsecretaría de Marina, el control, la administración, la fiscalización y supervigilancia de "toda la costa y mar territorial de la República, y de los ríos y lagos que son navegables por barcos de más de 100 Toneladas."<sup>10</sup>

Es del caso señalar que el Reglamento de la ley, antes de la modificación de 2005, ejercía la fiscalización y supervigilancia de toda la costa y mar territorial a través de la Dirección General del territorio Marítimo y Marina Mercante.

A su vez, establece esta normativa que es facultad privativa del Ministerio conceder el uso particular, en cualquiera forma, de las playas, terrenos de playa, fondos de mar, porciones de agua y rocas, dentro y fuera de las bahías. La misma facultad se ejercerá sobre los ríos y lagos navegables por buques de más de 100 toneladas, en relación con sus playas, rocas, terrenos de playa, porciones de agua y fondo de los mismos.

En los ríos no comprendidos anteriormente, la antedicha facultad se ejercerá sólo sobre la extensión en que estén afectados por las mareas y respecto de los mismos bienes o sectores allí indicados.

En consideración a lo anterior, el Ministerio puede otorgar a una persona el uso y goce de determinados bienes nacionales a través de los siguientes actos administrativos:

- Concesiones Marítimas: Las que se otorgan sobre bienes nacionales de uso público o bienes fiscales cuyo control, fiscalización y supervigilancia corresponde al Ministerio de Defensa Nacional, Subsecretaría de Marina, cualquiera que sea el uso a que se destine la concesión y el lugar en que se encuentren ubicados los bienes. Las cuales considerando el plazo de duración y la cuantía de los capitales a invertir se clasifican en:
  - Concesión Marítima Mayor: Aquella cuyo plazo de otorgamiento exceda de 10 años o involucre una inversión superior a las 2.500 UTM, de acuerdo a la ponderación que realice la autoridad.

---

<sup>10</sup> Artículo 1 del DFL N° 340 de 1960, sobre Concesiones Marítimas.



- Concesión Marítima Menor: Aquella que se otorga por un plazo superior a un año y que no excede de 10 años e involucre una inversión igual o inferior a 2.500 UTM
- Permiso o Autorización: Aquella concesión marítima de escasa importancia y de carácter transitorio y cuyo plazo ni excede de un año
- Destinación: Aquella concesión marítima otorgada por el Ministerio a servicios fiscales, para el cumplimiento de un objeto determinado.
- Concesiones de Acuicultura: Las que se otorgan para fines de cultivo de especies hidrobiológicas, en las áreas fijadas como apropiadas para el ejercicio de la Pesca y acuicultura, por el Ministerio de Defensa Nacional, y se rigen por las disposiciones de la Ley General de Pesca y Acuicultura.

***En consecuencia las facultades entregadas al Ministerio se consideran dentro de la faja de 80 metros de ancho medidos desde la línea de más alta marea de la costa del litoral hasta las 12 millas correspondiente al mar territorial***

### 3.2 Competencia del Ministerio de Bienes Nacionales

El DL N° 1.939 que establece Normas de Adquisición, Administración y Disposición de Bienes del Estado entrega al ministerio de Bienes Nacionales estas atribuciones, sobre los cuales tendrá además un control superior. No obstante lo anterior, por expresa disposición de ley no podrán enajenarse a ningún título los terrenos de playa fiscales, dentro de una faja de 80 metros de ancho desde la línea de más alta marea de la costa, toda vez que la administración de esta faja corresponde a la Subsecretaría del Ministerio de Defensa Nacional.<sup>11</sup>

Con todo, esta norma tiene una excepción, esto es, podrán transferirse terrenos de playas fiscales, situados dentro de la faja de 80 metros de ancho, a que se refiere el inciso segundo de este artículo, a personas jurídicas chilenas sin fines de lucro, cuyo objeto sea el cultivo y propagación de las letras o de las artes, quedándoles prohibido, en todo caso, gravarlos o enajenarlos en todo o en parte. Esta transferencia debe otorgarse mediante decreto supremo fundado y previo informe de la Comandancia en Jefe de la Armada,

En virtud de esta normativa la administración de los bienes del Estado podrán ser objeto de los siguientes actos:

- Destinaciones: Se asigna uno o más bienes del Estado a la institución que los solicita, con el objeto de que los emplee en el cumplimiento de sus fines propios. Las destinaciones sólo se dispondrán en favor de los servicios y entidades que conforman la Administración del Estado, el Poder Judicial, los servicios dependientes del Congreso Nacional y la Contraloría General de la

---

<sup>11</sup> Artículo N° 1 y 6 del DL 1.939 que establece Normas de Adquisición, Administración y Disposición de Bienes del Estado.





República. Se les exige a estos servicios que los bienes destinados deberán ser empleados exclusivamente en el objeto para el cual se solicitaron. Si por cualquier motivo dejaren de utilizarse en dicho objeto, deberán ser puestos de inmediato a disposición del Ministerio de Bienes Nacionales para su debida administración.<sup>12</sup>

- Concesiones de uso: Aquella que se otorga sobre bienes fiscales, con un fin preestablecido y en las condiciones que para cada caso se determine a personas jurídicas de nacionalidad chilena. Estas concesiones que podrán adjudicarse a través de licitación pública o privada, nacional o internacional, o directamente, en casos debidamente fundados, deberán indicar, en dicha solicitud, a lo menos, la actividad específica que se propone desarrollar en el bien que se solicita, el plazo, las obras que se ejecutarán en él y el derecho o renta que ofrece.<sup>13</sup>
- Afectaciones: Por decreto dictado a través del Ministerio podrán afectarse bienes inmuebles fiscales al uso público. Asimismo, por razones fundadas podrán desafectarse de su calidad de uso público determinados inmuebles. En estos casos, el decreto deberá ser firmado, además por el Ministro de la Vivienda y Urbanismo o por el Ministro de Obras Públicas, según corresponda.<sup>14</sup>
- Arrendamientos: aquella concesión del uso y goce de los bienes del Estado, el cual se otorga mediante un contrato de arrendamiento.<sup>15</sup>

***En Consecuencia, las tierras fiscales situadas hasta una distancia de 10 kilómetros, medidos desde la frontera, sólo podrán ser obtenidas en propiedad, arrendamiento o a cualquier otro título, por personas naturales o jurídicas chilenas. Igual norma se aplicará respecto de las tierras fiscales situadas hasta 5 kilómetros de la costa, medidos desde la línea de más alta marea. En este último caso, podrán sin embargo concederse estos beneficios a extranjeros domiciliados en Chile, previo informe favorable de la Subsecretaría de Marina del Ministerio de Defensa Nacional.***

### 3.3 Competencia del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

El artículo 64 de la ley General de Urbanismo y construcciones, DFL 458, de 1979, establece que *“en las áreas urbanas, los bienes nacionales de uso público que correspondan a terrenos de playa o riberas de mar, de ríos y de lagos navegables, se usarán en concordancia con los dispuesto en el Plan Regulador y su Ordenanza*

---

<sup>12</sup> Artículo 56 del DL 1.939 que establece Normas de Adquisición, Administración y Disposición de Bienes del Estado.

<sup>13</sup> Artículos 57 y siguientes del DL 1.939 que establece Normas de Adquisición, Administración y Disposición de Bienes del Estado.

<sup>14</sup> Artículo 64 y 65 del DL 1.939 que establece Normas de Adquisición, Administración y Disposición de Bienes del Estado.

<sup>15</sup> Artículo 66 y siguientes del DL 1.939 que establece Normas de Adquisición, Administración y Disposición de Bienes del Estado.



*Local. Las concesiones que la Dirección del Litoral otorgare sobre ellos requerirán el informe previo favorable de la Dirección de Obras Municipales respectiva."*

En concordancia con lo anterior el artículo 7 de la LGUC establece que *"las disposiciones de la presente ley prevalecerán sobre cualquiera otra que verse sobre las mismas materias, sin perjuicio de las disposiciones que contenga el Decreto Ley de reestructuración del Ministerio de Vivienda y urbanismo. En consecuencia se entenderán por derogadas las disposiciones de otras leyes que fueran contrarias a las de la presente ley"*.

Considerando que los Planes Reguladores corresponden a un Instrumento de Planificación Territorial, este puede ser de dos tipos: Plan Regulador Intercomunal y Plan Regulador Comunal.

En este contexto, el uso del suelo de los bienes nacionales de uso público, lo determina el plan regulador, en donde el área regulada por el plan regulador incluye la playa, sea de mar, de río o de lago, que para el caso de análisis comprende el Borde Costero.

No obstante lo anterior, este criterio no se contrapone con la facultad privativa del Ministerio de Defensa de conceder el uso particular en cualquiera forma de la playa, ya que las concesiones marítimas se otorgan sin perjuicio de las autorizaciones que los concesionarios deban pedir a los organismos fiscales y municipales para la ejecución de ciertas obras, de acuerdo con las leyes o reglamentos vigentes.<sup>16</sup>

Así, El expediente de la solicitud de concesión marítima deberá contener los siguientes documentos:

- a) Certificado de la Dirección de Obras Municipales correspondiente, si la solicitud comprende sectores incluidos en áreas urbanas, en cuanto a si las obras proyectadas y el destino que se pretende dar a la concesión marítima, se ajustan al uso del suelo establecido en el plano regulador vigente.
- b) Certificado de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, respecto de si las obras proyectadas y el destino que se pretende dar a la concesión marítima se ajusta al uso del suelo, cuando se trate de terrenos rurales o ubicados en sectores no comprendidos por instrumentos de planificación territorial.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Artículo N° 11 del DS N° 2 que sustituye el Reglamento sobre Concesiones Marítimas, fijado por DS N° 660, de 1988.

<sup>17</sup> Artículo 26, letra e) y artículo 27, letra d) del DS N° 2 que sustituye el Reglamento sobre Concesiones Marítimas, fijado por DS N° 660, de 1988.



A su vez, y en virtud de la Circular N° 55 del 27.10.99, de la División de Desarrollo Urbano, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que instruye sobre el Plan Regulador Comunal, señala que *“un aspecto que en nuestro país requiere atención particular es el relativo a los efectos que provocan sobre el borde costero la demanda por localización de actividades diversas que presionan por su uso, y no siempre son compatibles entre sí. El gran potencial de desarrollo que representa la presencia de recursos como el mar, los lagos o ríos, exige que el Plan contenga normas destinadas a posibilitar la complementariedad y convivencia armónica entre distintos usos. Adicionalmente, y considerando que el litoral constituye un Bien Nacional de Uso Público, las normas que el instrumento establezca deben asegurar que se mantenga en esa calidad y cuente con los accesos necesarios para su uso y goce.”*

En este documento además agrega que en relación a Áreas Verdes y Libres la definición de normas respecto de localización, tipos de áreas verdes y libres, y edificaciones o instalaciones posibles de emplazar en ellas, se recomienda que el Plan atienda, entre otros, lo siguiente:

- Considerando que los costos de mantención de lugares públicos de recreación pueden ser parcialmente absorbidos por la vía de concesiones, o mediante la autorización de construcciones complementarias a las actividades susceptibles de desarrollarse en algunas zonas en función del recurso existente, Según las características del lugar y del diseño del Plan, se deberá consultar la formación de espacios de uso público a todo lo largo del borde costero de mar, lagos o ríos, de manera de asegurar el acceso a ellos. De no ser posible, se deberá establecer conexiones entre el borde y las vías públicas, en la frecuencia que sea conveniente en cada caso. Lo anterior, teniendo presente que el territorio a normar debe comprender hasta la línea de la más baja marea.

***En consideración a lo que establece la LGUC el uso del suelo urbano que comprenda borde costero, esto es, playa de mar, playa de río y lago, terreno de playa de mar, río y lago y propiedad fiscal y propiedad privada colindante con la línea de playa o con la línea de ribera deberá sujetarse a lo que establezca el respectivo Plan Regulador vigente y su ordenanza local.***

#### *3.4 Competencia de la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente*

En virtud del artículo 10 de la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente los proyectos susceptibles de causar un impacto ambiental, en cualquiera de sus fases, deberán someterse al Sistema de Evaluación de impacto.

La letra h), tanto de la Ley como del Reglamento del SEIA, alude a los proyectos de desarrollo urbano o turísticos, en zonas no comprendidas en alguno de los planes a que alude la letra h), especificando lo siguiente:

*h) Planes regionales de desarrollo urbano, planes intercomunales, planes reguladores comunales y planes seccionales.*



Asimismo, deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental los proyectos industriales y los proyectos inmobiliarios que se ejecuten en zonas comprendidas en los planes a que se refiere esta letra, cuando los modifiquen o exista declaración de zona saturada o latente.

h.1. Para los efectos del inciso anterior se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos conjuntos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional y/o de equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:

h.1.1. que se emplacen en áreas urbanizables, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente, y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas;

h.1.2. que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas, troncales, colectoras o de servicio;

h.1.3. que se emplacen en una superficie igual o superior a 7 hectáreas o consulten la construcción de 300 o más viviendas; o

h.1.4. que consulten la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil o más personas o con 1000 o más estacionamientos.

h.2. Por su parte, para efectos del inciso segundo de este literal h), se entenderá por proyectos industriales aquellas urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a doscientos mil metros cuadrados (200.000 m<sup>2</sup>); o aquellas instalaciones fabriles que presenten alguna de las siguientes características:

h.2.1. potencia instalada igual o superior a mil kilovoltios-ampere (1.000 KVA), determinada por la suma de las capacidades de los transformadores de un establecimiento industrial;

h.2.2. tratándose de instalaciones fabriles en que se utilice más de un tipo de energía y/o combustible, potencia instalada igual o superior a mil kilovoltios-ampere (1.000 KVA), considerando la suma equivalente de los distintos tipos de energía y/o combustibles utilizados; o

h.2.3. emisión o descarga diaria esperada de algún contaminante causante de la saturación o latencia de la zona, producido o generado por alguna(s) fuente(s) del proyecto o actividad, igual o superior al cinco por ciento (5%) de la emisión o descarga diaria total estimada de ese contaminante en la zona declarada latente o saturada, para ese tipo de fuente(s).

Lo señalado en los literales h.1. y h.2. anteriores se aplicará en subsidio de la regulación específica que se establezca en el respectivo Plan de Prevención o Descontaminación.



*En consideración a lo antes expuesto, la elaboración de un Plan regional de desarrollo urbano, plan intercomunal, plan regulador comunales y plan seccional, implica someterse al SEIA ante la CONAMA o COREMA respectiva, en donde la vinculación con el Borde Costero estará determinada por el espacio físico que involucre el respectivo plan.*

### 3.5 Competencia de las Municipalidades

Le Ley N° 18.695 otorga a las municipalidades funciones y atribuciones para la administración local de una comuna, las cuales pueden ser privativas y no privativa. Dentro de las segundas, es posible identificar *la administración de los bienes municipales y nacionales de uso público, incluido su subsuelo, existente en la comuna, salvo que en atención a su naturaleza o fines de conformidad a la ley, la administración de estos últimos corresponda a otros organismos de la administración del Estado.*<sup>18</sup>

A su vez, la ley le entrega a las municipalidades la facultad para otorgar permisos o concesiones respecto de los bienes municipales o nacionales de uso público, incluido el subsuelo, que administre la municipalidad.<sup>19</sup>

*Respecto de lo antes indicado las municipalidades solamente tienen competencia para otorgar concesiones sobre bienes municipales que puedan existir en los terrenos de playa, toda vez que la ley de municipalidades restringe la facultad de administrar los bienes nacionales de uso público, como es el caso de las playas, por estar entregada esta competencia a otro órgano de la Administración de Estado, esto es, al Ministerio de Defensa Nacional.*

### 4. Disposiciones Generales

Respecto del marco regulatorio que rige esta materia es necesario tomar en consideración los siguientes aspectos:

- Los terrenos de playa, corresponden a bienes fiscales y en caso de existir una Concesión Marítima pueden ser de propiedad privada<sup>20</sup>.
- En el caso que se conceda el uso particular del terreno de playa, los propietarios están impedidos de poner cerca, hacer edificios o construcciones y cultivos dentro de los 8 metros de servidumbre en favor de los pescadores y están obligados a facilitar gratuitamente el acceso a las playas de mar, ríos o lagos, para fines turísticos y de pesca, cuando no existan otras vías o caminos públicos al efecto<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup> Artículo N° 5 letra c) de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

<sup>19</sup> Artículo N° 36 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

<sup>20</sup> Artículo 13 del Decreto Ley N° 1.939, de 1977, sobre adquisición, administración y disposición de bienes del Estado y artículo 2° del D.F.L. N° 340, de 1960, de Defensa Nacional

<sup>21</sup> Artículo 614 del Código Civil y artículo 13 del Decreto Ley N° 1.939 sobre adquisición, administración y disposición de bienes del Estado



- Los terrenos colindantes con las playas pueden ser de propiedad particular o de dominio fiscal.
- Si pertenecen al fisco se denominan “terrenos de playa” y en tal caso quedan afectos a las normas sobre concesiones marítimas, hasta una distancia de 80 metros, medidos de la línea de más alta marea o línea de playa.
- Los propietarios de terrenos colindantes con playas de mar, ríos o lagos, deberán facilitar gratuitamente el acceso a éstos, para fines turísticos y de pesca, cuando no existan otras vías o caminos públicos al efecto.<sup>22</sup>
- No podrá otorgarse concesión o deberá ésta dejarse sin efecto cuando terceros acrediten derechos adquiridos a cualquier título legítimo sobre el objeto de la concesión, siempre que ésta impida, obstaculice o sea incompatible con el libre ejercicio de tales derechos.<sup>23</sup>
- Existe una prohibición de transferir los terrenos de playa salvo dos excepciones: a) aquellos ubicados en la X y en la XI Regiones, los cuales son susceptibles de enajenación previo informe favorable de la Armada de Chile, y b) la autorización de transferencias de terrenos de playa a personas jurídicas chilenas, sin fines de lucro, y cuyo objeto sea el cultivo de las letras y de las artes.<sup>24</sup>

##### 5. Procedimiento de solicitud de una concesiones marítimas

La obtención de una Concesión Marítima, por parte del interesado, debe ajustarse al siguiente trámite:

- a) *Órgano ante el cual se presenta:* ante la Capitanía de Puerto.
- b) *Documento que se presenta:* Solicitud de Concesión Marítima, esto es, un expediente que contiene el formulario de solicitud de planos y los antecedentes de los artículo 26 y 27 del Reglamento.
- c) *Plazo de verificación:* 10 días hábiles, para que el Capitán de Puerto, en conjunto con un Asesor Técnico de la Subsecretaría, verifique lo siguiente:
  - Todos los antecedentes e informes reglamentarios estén completos y conformes
  - Planos confeccionados de acuerdo a las normas técnicas y con las instrucciones que al efecto imparta la Dirección
  - Correspondencia entre la solicitud y los planos respectivos
  - Objeto de la solicitud se enmarque en la zonificación del Borde Costero, elaborada conforme al DS N° 475 de 1994

---

<sup>22</sup> Artículo N° 13 del DL 1.939 que establece Normas de Adquisición, Administración y Disposición de Bienes del Estado

<sup>23</sup> Artículo 8 del DS N° 2 que sustituye el Reglamento sobre Concesiones Marítimas, fijado por DS N° 660, de 1988.

<sup>24</sup> Artículo 6 Decreto Ley N° 1.939 sobre adquisición, administración y disposición de bienes del Estado



- d) *Devolución de documentos presentados*: En los casos que se exista superposiciones con otra concesión marítima o bien no se cumplan los supuestos indicados en la letra c) anterior.
- e) *Documento conforme*: Cuando el documento cumple con las exigencias establecidas en el reglamento el Capitán de Puerto realizará lo siguiente:
- Devolverá un ejemplar al interesado, debidamente visado y fechado
  - Adjuntará certificado que acredita la solicitud que ha sido ingresado al S.I.A.B.C. (Sistema Integrado de Administración e Borde Costero). Este sistema informático permite realizar en línea, los diferentes trámites que se relacionan con las concesiones, a través de internet, manteniendo en una base de datos los antecedentes que conforman el expediente de una solicitud de concesión, además de incorporar el posicionamiento de cada una de las concesiones en una base cartográfica digital.
  - Enviará un ejemplar a la Subsecretaría de Marina dentro de 5 días siguientes a la visación del documento e ingreso al S.I.A.B.C.
- f) *Fecha de inicio e tramitación*: fecha del comprobante de inicio de trámite emitido por el Capitán de Puerto

#### IV. CONCLUSIÓN

Existen varias normativas que regulan el borde costero, ya sea en materia de órganos competentes para otorgar su utilización (concesión marítima), atendida su naturaleza de “bien nacional de uso público”, como instrumentos de planificación territorial e instrumentos de gestión ambiental dentro de los cuales debe enmarcarse cada proyecto o actividad en particular.

De un análisis del actual marco regulatorio, se aprecia dificultades que entorpecerían el desarrollo de proyectos privados, más allá de los que propiamente se deriven para el desarrollo de cualquier nuevo proyecto de inversión, toda vez que las normas vigentes establecen restricciones sobre la “propiedad”, por lo que cualquier inversión en este sector debe ser sobre una concesión marítima, cuya tramitación es compleja y tiene un costo alto con relación a otras alternativas de localización<sup>25</sup>, no permitiendo propiedad sobre el terreno ni sobre las inversiones que allí se realicen, pues una vez terminada la concesión, ellas pasan a propiedad fiscal, salvo que puedan retirarse. Lo anterior dificulta

---

<sup>25</sup> Además del pago por uso del terreno, el concesionario debe cancelar las contribuciones de bienes raíces por el terreno y las construcciones que en él se realicen, siendo que ambas cosas no son de su propiedad, como también, debe constituir una garantía mediante boleta bancaria, por un monto equivalente al 5% de la tasación comercial de lo construido.





**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

claramente la obtención de financiamiento, por la falta de garantías reales, se suma a lo anterior la “precariedad” del derecho que otorga esta concesión<sup>26</sup>

El desarrollo de algunos “bordes costeros” en el país, ha sido posible precisamente porque se han exceptuado de la anterior regulación general y cuentan con una ley propia.

---

<sup>26</sup> El reglamento sobre concesiones marítimas, indica tasaciones, valores a cobrar, sanciones y multas, caducidad y motivos de la terminación de las concesiones, todo lo cual es decidido por el Ministerio de Defensa Nacional, sin existir instancias de apelación.



## V. ANEXO

### Normativa del Borde Costero

1. Ley N° 20.106, de 27 de abril de 2006.  
Suspende el reemplazo de inscripciones en Registro Pesquero Artesanal.
2. Ley N° 20.091, de 26 de diciembre de 2005.  
Modifica la Ley General de Pesca y Acuicultura en materia de Acuicultura.
3. Decreto Supremo N° 518, de 12 de diciembre de 2005.  
Declara Áreas de Usos Preferentes Específicos los espacios del borde costero del litoral de la IVª Región de Coquimbo.
4. Decreto Supremo N° 517, de 12 de diciembre de 2005.  
Declara Área Costera Marina Protegida "Lafken - Mapu - Lahual", un sector de la costa de Osorno, Xª Región de Los Lagos entre Punta Tiburón y Punta Lobería y terrenos de playa fiscales de la Isla Hueyelhue.
5. Ley N° 20.062, de 29 de octubre de 2005.  
Regulariza situación de ocupaciones irregulares en borde costero de sectores que indica, e introduce modificaciones al Decreto Ley N° 1.939, de 1977.
6. Decreto Supremo N° 417, de 18 de octubre de 2005.  
Declara como Área Costera Reservada para Uso Preferentemente Portuario, un sector del Borde Costero denominado Punta Nihue o Nigue, comuna de Toltén, Provincia de Cautín, IXª Región de La Araucanía.
7. Ley N° 20.017, de 11 de mayo de 2005.  
Modifica el Código de Aguas.
8. Decreto Supremo N° 107, de 22 de abril de 2005.  
Declara Área Costera y Marina Protegida un sector del borde costero en Las Cruces, comuna de El Tabo, provincia de San Antonio, Vª Región de Valparaíso.
9. Oficio Gabinete Presidencial N° 001, 28 de febrero de 2005.  
Reglamento Interno de Funcionamiento de la Comisión Regional de Uso del Borde Costero de la República.
10. Decreto Supremo N° 11, de 14 de enero de 2005.  
Modifica Decreto Supremo (M) N° 752 de 1982, que aprobó el Reglamento de Buceo para Buzos Profesionales.



11. Decreto Supremo N° 002, de 3 de enero de 2005.  
Nuevo Reglamento de Concesiones Marítimas
12. Decreto Supremo N° 314, de 24 de diciembre de 2004.  
Reglamento de Actividades de Acuicultura en Áreas de Manejo y Explotación de Recursos Bentónicos.
13. Decreto Supremo N° 360, de 23 de noviembre de 2004.  
Declara Área Marina y Costera Protegida "Punta Morro - Desembocadura Río Copiapó", un sector de la costa de la IIIª Región de Atacama, entre Punta Morro y la Desembocadura del Río Copiapó y terrenos de playa fiscales de la Isla Chata Chica e Isla Grande.
14. Decreto N° 499, de 27 de septiembre de 2004.  
Reglamento del Registro Nacional de Acuicultura.
15. Decreto Supremo N° 238, del 16 de septiembre de 2004.  
Reglamento sobre parques marinos y reservas marinas de la Ley General de Pesca y Acuicultura.
16. Ley N° 18.902.  
Ley de la Superintendencia de Servicios Sanitarios.
17. Decreto Supremo N° 153, 20 de mayo de 2004.
  - Declara Areas de Usos Preferentes específicos los espacios del Borde Costero del Litoral de la XIª Región de Aisén, Carlos Ibañez del Campo.
  - Contraloría General de la República (4 de mayo de 2005). Cursa con alcances Decreto N° 153, de 2004, del Ministerio de Defensa Nacional y atiende presentaciones de Inversiones Concoto Ltda. y de Don Marcelo Castillo Sánchez.
  - Mapa de Zonificación de XIª Región de Aysén.
18. Ley 19.931, de 23 de febrero de 2004.  
Establece beneficios a concesionarios y ocupantes del Borde Costero de la Isla Robinson Crusoe de la comuna de Juan Fernández.
19. Ley N° 19.929, de 15 de enero de 2004.  
Modifica el Decreto Ley N° 2222, Ley de Navegación en lo relacionado con los tribunales competentes para conocer de las causas de contaminación.
20. Ley N° 19.907, de 14 de octubre de 2003.  
Modifica la Ley General de Pesca y Acuicultura, prohibiendo la pesca de arrastre por parte de pescadores artesanales.



21. Mensaje N° 68-350, de 13 de octubre de 2003.  
Mensaje de S.E. el Presidente de la República con el que inicia un proyecto de ley sobre pesca recreativa.
22. Decreto N° 276, 5 de agosto de 2003.  
Declara Área Marina y Costera Protegida "Francisco Coloane", XII Región.
23. Decreto Supremo N° 005, de 9 de enero de 2001.  
Declara Área Reservada para Uso Preferentemente Turístico a un Sector del Borde Costero de Playa Ike-Ike, Iª Región.
24. Decreto Exento N° 7, de 2001.  
Modifica D.S. Exento (M) N° 35, Reglamento Interno de Funcionamiento de la Comisión Nacional de Uso del Borde Costero del Litoral.
25. Decreto N° 357, de 2001.  
Declara Area Marina y Costera Protegida a "Fiordo Comau, X° Región.
26. Ley N° 18.695, 11 de enero de 2000.  
Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.
27. Decreto Supremo N° 547, de 30 de diciembre de 1999.  
Declara Area Marina y Costera Protegida los sectores denominados Parques Submarinos Coral Nui Nui, Motu Tautara y Hanga Oteo, Isla de Pascua, Vª Región.
28. Decreto Supremo N° 311, de 1999.  
Declara Monumento Histórico Patrimonio Subacuático que indica, cuya antigüedad, sea mayor de 50 años.
29. Decreto Supremo N° 11 y N° 12, 15 de diciembre de 1998.  
Nómina oficial de ríos y lagos navegables por buques de más de cien toneladas.
30. Decreto Supremo N° 240, de 1998.  
Fija Nómina Oficial de Caletas de Pescadores Artesanales.
31. Orden Ministerial N° 2, de 15 de enero de 1998.  
Instruye sobre prohibición de ingreso y tránsito de vehículos en toda la costa del litoral de la República, sus playas, terrenos de playa, en ríos y lagos y demás bienes nacionales de competencia de este Ministerio.
32. Decreto N° 87, del 14 de mayo de 1997.  
Aprueba Reglamento General de Deportes Náuticos y deroga el actual.



33. Reglamento N° 355, de 1995.  
Reglamento sobre Areas de Manejo y Recursos Bentónicos.
34. Ley N° 19.397, 26 de agosto de 1995.  
Establece permisos de ocupación transitoria a peticionarios de Concesiones de Acuicultura.
35. Decreto Supremo N° 475, de 14 de diciembre de 1994.  
Establece Política Nacional de Uso del Borde Costero y crea Comisión.
36. Decreto N° 499, de 27 de septiembre de 1994.  
Reglamento del Registro Nacional de Acuicultura.
37. Ley N° 19.300, 9 de marzo de 1994.  
Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente
38. Ley N° 19.175, 3 de marzo de 1993.  
Ley Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional
39. Decreto Supremo N° 290, de 1993.  
Reglamento de Concesiones y Autorizaciones de Acuicultura.
40. Decreto N° 47, de 16 de abril de 1992.  
Fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
41. Decreto N° 430, de 28 de septiembre de 1991.  
Fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.892 de 1989 y sus modificaciones, Ley General de Pesca y Acuicultura.
42. Decreto N° 660, 14 de junio de 1988.  
Reglamento de Concesiones Marítimas, complementario al DFL N° 340, de 1960.
43. Ley N° 18.362, 8 de diciembre de 1984.  
Crea Sistema Nacional de Areas Silvestres Protegidas del Estado.
44. Decreto Supremo N° 752, 8 de septiembre de 1982.  
Aprueba el Reglamento de Buceo para Buzos Profesionales.
45. Decreto N° 609, 24 de enero de 1979.



Fija Normas para establecer los deslindes de los bienes nacionales de uso público que constituyen los cauces de ríos, lagos y esteros.

46. Decreto Ley N° 2.222, 21 de mayo de 1978.  
Ley de Navegación.

47. Decreto Ley N° 1.939, 5 de octubre de 1977.  
Establece normas sobre Adquisición, Administración y disposición de Bienes del Estado.

48. Ley N° 458, de 1975.  
Ley General de Urbanismo y Construcciones.

49. Ley N° 17.288, de 27 de enero de 1970.  
Ley sobre Monumentos Nacionales.

50. Decreto N° 359, de 27 de abril de 1963.  
Modifica el Reglamento N° 7 General de Policía Marítima, fluvial y lacustre.

51. DFL N° 340, de 5 de abril de 1960.  
Decreto con Fuerza de Ley N° 340 sobre Concesiones Marítimas.

52. DFL N° 292, 25 de junio de 1953.  
Ley Orgánica de Directemar.

53. Ley Orgánica Directemar  
Nómina de alcaldes de Municipalidades Costeras de Chile, al mes de abril de 2006.



MINUTA CLE N° 65 - 2006

COORDINACIÓN : Legal.  
ÁREA : Vivienda.  
TEMA : D.S. N° 174, (V. y U.), de 2005, sobre Reglamento Programa Fondo Solidario de Vivienda  
TÍTULO : Exigencia de constructor de entregar boleta bancaria de garantía a favor del Serviu.  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : René Lardinois M.  
FECHA : 06 de octubre de 2006.  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_ DEFINITIVA X\_\_\_

---

**Introducción.**

Se ha solicitado a esta asesoría informar sobre si es procedente que los Servicios de Vivienda y Urbanización (Serviu) exijan al constructor de un proyecto habitacional del Programa Fondo Solidario de Vivienda una boleta de garantía por el fiel cumplimiento del contrato y la buena ejecución de las obras.

**Reglamentación.**

El Decreto Supremo N° 174 (V. y U.), del año 2005, en adelante el D.S. N° 174, regula el Programa Fondo Solidario de Vivienda.

El título X del D.S. N° 174, artículos 25 y 26, contiene las disposiciones sobre "Construcción de las Viviendas".

Dentro de estas disposiciones, el inciso segundo y final del artículo 25 del referido D.S. N° 174, prescribe lo siguiente:

**"El contratista o constructor de las obras del Proyecto, deberá entregar boleta bancaria de garantía destinada a garantizar el fiel cumplimiento del contrato y la buena calidad de las obras ejecutadas, extendida a favor del Serviu, pagadera a la vista a su sola presentación, de plazo indefinido o en su defecto por un plazo que exceda a lo menos de un año la fecha de pago**





**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

*del subsidio, por un monto igual al 10% del monto del o de los respectivos subsidios, expresada en Unidades de Fomento, o en pesos, moneda nacional, en cuyo caso deberá incluir, además, un monto adicional correspondiente a una proyección de reajuste calculado de acuerdo a un coeficiente que se fijará mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo. Esta boleta de garantía será devuelta al contratista o al constructor siempre que hubiere dado fiel cumplimiento al contrato y que durante su vigencia no se hubieren presentado reclamos por la calidad de las obras ejecutadas o que, habiéndose presentado, éstos hubieren sido debidamente solucionados por el contratista o constructor, a satisfacción del respectivo beneficiario. Por el contrario, si dentro del plazo indicado se presentaren reclamos que no fueren debidamente solucionados por el contratista o constructor, el Serviu hará efectiva dicha boleta de garantía, a requerimiento del beneficiario del subsidio, por la parte que de ella le corresponda a dicho beneficiario."*

**Conclusión.**

Conforme a lo dispuesto en el inciso segundo y final del artículo 25 del D.S. N° 174, el Serviu sí está facultado por dicho Reglamento para exigir al constructor de las obras de un proyecto habitacional del Programa Fondo Solidario de Vivienda, una boleta bancaria de garantía que garantice el fiel cumplimiento del contrato y la buena ejecución de las obras.



MINUTA N° CLE 64/2006

**COORDINACIÓN** : Legal  
**AREA** : Infraestructura  
**TEMA** : Licitación MOP  
**TÍTULO** : COMENTARIOS BASES ADMINISTRATIVAS DE LICITACIÓN TIPO  
**RESPONSABLE** : Carolina Arrau G.  
**FECHA** : 05 de Octubre de 2006  
**VERSIÓN** : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X

---

**A. ANTECEDENTES.**

En esta minuta se formulan observaciones a las Bases Administrativas de Licitación para Contratos de Obras Públicas de la Dirección de Vialidad (las "Bases"), redactadas por el Ministerio de Obras Públicas (el "MOP"), de acuerdo a los nuevos criterios establecidos por dicha Secretaría de Estado para la contratación de la ejecución de las obras públicas fiscales. Para los efectos de este análisis, se han tenido a la vista los siguientes antecedentes:

- Constitución Política de la República, contenida en el Decreto Supremo N° 100, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, publicado en el Diario Oficial de fecha 22 de septiembre de 2005 (la "CPR");
- Decreto con Fuerza de Ley N° 1, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.575 Orgánica Constitucional sobre Bases Generales de la Administración del Estado, publicada en el Diario Oficial con fecha 17 de noviembre de 2001 (la "Ley 18.575");
- Decreto con Fuerza de Ley N° 850 del MOP, que fija la Ley Orgánica del MOP, publicado en el Diario Oficial con fecha 25 de febrero de 1998 (el "DFL N° 850");
- Decreto Supremo N° 75 del MOP del año 2004, que contiene el Reglamento para Contratos de Obras Públicas (el "Reglamento"); y.



Asimismo, hemos tenido a la vista la doctrina y jurisprudencia administrativa y judicial aplicable a esta materia.

**B. PRINCIPIOS APLICABLES A LOS CONTRATOS DE OBRAS PÚBLICAS.**

1. Principio de Legalidad o Juridicidad.

De acuerdo a la CPR y a la Ley N° 18.575 los órganos de la Administración del Estado deben someter su actuación a la CPR y a las leyes, debiendo actuar, previa investidura regular de sus integrantes, dentro de su competencia y sin más atribuciones que las que expresamente les haya conferido el ordenamiento jurídico. Todo abuso o exceso en el ejercicio de sus facultades da derecho a entablar las acciones pertinentes<sup>1</sup>.

De este modo, en el caso que nos ocupa, las Bases deben someterse a lo dispuesto en la normativa legal y reglamentaria vigente en lo que dice relación a la contratación de las obras públicas fiscales. A este respecto, cabe destacar que el Reglamento, de acuerdo al Artículo 1° del mismo, “...formará parte integrante de todos contratos de ejecución de obras celebrados por el MOP, sus Direcciones Generales y Servicios, y por las empresas e instituciones que se relacionen con el Estado por su intermedio, salvo aquellos casos calificados en que por decreto supremos se aprueben bases especiales que expresamente lo modifiquen.”.

En consecuencia, las Bases sólo pueden modificar lo dispuesto en el Reglamento en materia de contratación de obras públicas, cuando se cumplan los dos requisitos que copulativamente establece el citado Artículo 1° del Reglamento. Estos son:

- (i) Que se trate de casos calificados<sup>2</sup>; y
- (ii) Que las bases que modifican el Reglamento sean aprobadas mediante la dictación de un decreto supremo.

2. Principios Generales del Derecho Aplicables a los Contratos de Obras Públicas.

Los contratos de obras públicas son contratos administrativos, que se rigen fundamentalmente por el Derecho Público y supletoriamente por las normas del Derecho Privado. En efecto, a este tipo de contratos se aplican las normas del Derecho Privado contenidas en el Código Civil, en cuanto constituyan principios generales del derecho. Son aplicables a los contratos de obras públicas los siguientes principios:

---

<sup>1</sup> Artículo 2 de la Ley N° 18.575.

<sup>2</sup> La Contraloría General de la República (la “CGR”) en su dictamen N° 2.843 de 1985 ha señalado que la Administración se encuentra obligado a expresar las circunstancias que ameritan la excepción.



a) Principio de la Buena Fe.

En los contratos administrativos y por ende en los contratos de obras públicas, debe imperar el principio de la buena fe, tanto en su celebración como en el cumplimiento de sus disposiciones. También debe preservarse en estos contratos el equilibrio económico, como en todo convenio de carácter conmutativo<sup>3</sup>.

Este principio obliga a cada contratante a velar porque el contrato mantenga su calidad de bilateral, oneroso y conmutativo. Además se traduce en que cada parte “no puede al efecto pedir a la otra sino una conducta normal y un sacrificio que guarde relación con su prestación recíproca”<sup>4</sup>.

b) Principio de Conmutatividad de los Contratos.

El fundamento en los contratos onerosos conmutativos, como es el caso de los contratos de obras públicas, es la equivalencia de las prestaciones a que se obligan ambas partes, la cual es la razón o motivo que las lleva a celebrar el acto o contrato.

C. OBSERVACIONES A LAS BASES.

1. Normas que Modifican el Reglamento.

A continuación señalamos las secciones de las Bases, que en nuestra opinión, no se sujetan a lo dispuesto en el Reglamento, y que por ende, implican una vulneración al principio de juridicidad al que los órganos del Estado deben someter su actuación.

a) Responsabilidad y Cuidado de las Obras (Sección 6.2 de las Bases y Artículo 150 del Reglamento). Las Bases establecen que “*El Contratista será el único responsable, hasta la recepción provisional, por el suministro, suficiencia, estabilidad, seguridad, protección, construcción, demolición, retiro, transporte, mantención y seguro contra todos los riesgos, de la totalidad de los elementos, incluyendo en adición a la obra pública motivo de este Contrato, a todas las obras provisionales, materiales, equipos y objetos de cualquier naturaleza, y deberá reponerlos, reconstruirlos o reejecutarlos en caso que se pierdan o resulten dañados o inadecuados, todo ello por su propia cuenta. El Contratista asumirá plena responsabilidad por el cuidado de las obras permanentes y provisionales, hasta la recepción provisional. El Contratista deberá proporcionar y mantener por su propia cuenta cuidadores, serenos, cercos y luces de alumbrado, en la*

---

<sup>3</sup> CGR, dictamen N° 2.190 de 1986.

<sup>4</sup> María Constanza Letelier Cerda, “*La Revisión Contractual por Excesiva Onerosidad Sobreviniente*”, Memoria para optar al Grado de Licenciado en Ciencias Sociales y Jurídicas de Universidad de Chile, Santiago 1980, pag. 93.



*cantidad suficiente para asegurar la protección de las obras para seguridad y conveniencia del público y de su propio personal”.*

Sin embargo, el alcance que atribuye el Artículo 150 del Reglamento a la responsabilidad del contratista no es tan amplio como el que definen las Bases. En efecto, el Reglamento precisa que el contratista no es responsable por aquellos defectos que sean atribuibles a la responsabilidad del MOP.

En este contexto, es posible señalar que la citada disposición de las Bases no sólo implica imponer al contratista un mayor grado de responsabilidad, sino que también importa una vulneración de lo dispuesto en el Reglamento sobre la materia.

b) Participantes (Sección 2.2 de las Bases). Esta Sección establece como requisito para participar en la licitación, que los oferentes se encuentren certificados según norma ISO 9001/2000. Al respecto cabe comentar, que el Reglamento no contiene esta exigencia.

c) Subcontratos (Sección 2.10 de las Bases y Artículo 101 del Reglamento). Las Bases señalan que el contratista se mantendrá como responsable de todas las obligaciones contraídas en virtud de la celebración de la subcontratación<sup>5</sup>. Al respecto, cabe observar que el Artículo 101 del Reglamento, dispone que en el caso de subcontratación el contratista “... *se mantiene como responsable de todas las obligaciones contraídas con el Ministerio en virtud del contrato, como asimismo de las obligaciones para con los trabajadores, que omite pagar el subcontratista, siendo aplicable lo dispuesto en los artículos 131 y 132*”. En consecuencia, las Bases son más exigentes que el Reglamento en lo que respecta al alcance de la responsabilidad del contratista por el cumplimiento de las obligaciones del subcontratista, toda vez que la hace extensiva a todo tipo de incumplimientos por parte del subcontratista.

d) Dirección de las Obras (Sección 6.1 de las Bases y Artículos 120 y 137 del Reglamento). Las Bases exigen al Contratista entregar a la Inspección Fiscal un organigrama con la estructura organizacional de su empresa, en tanto el Artículo 120 del Reglamento sólo exige la designación de un profesional a cargo de los trabajos. Además, se condiciona el cumplimiento de esta exigencia a la entrega del terreno y del trazado de la obra, en circunstancias que el Artículo 137 del Reglamento no establece dicho requisito. Adicionalmente, se imponen sanciones al contratista por la no entrega del organigrama. La multa establecida en las Bases es de 6 Unidades de Fomento por cada día de atraso. En consecuencia, las Bases establecen obligaciones adicionales al contratista con respecto al Reglamento.

---

<sup>5</sup> Lamentablemente al texto que examinamos está incompleto, por lo que este comentario podría estar sujeto a variación.



- e) Contratos, Remuneraciones e Imposiciones de los Trabajadores (Sección 6.4 de las Bases y Artículo 154 y 143 del Reglamento). Las Bases disponen que en el caso de contrataciones a honorarios se requerirá evidencia del pago, retención de impuestos e ingreso de los mismos a Tesorería todo ello en forma oportuna, exigencia no contemplada expresamente en el Reglamento.
- f) Requerimientos Judiciales (Sección 6.6 de las Bases). Contempla la obligación del contratista de actuar como tercero coadyuvante en cualquier situación judicial que, con ocasión de la ejecución de las obras, derive en una presentación ante los tribunales. El Reglamento no se pronuncia al respecto.
- g) Gestión de Calidad en Obras de Construcción (Sección 6.19 de las Bases y Artículos 144 y 181 del Reglamento). Las Bases establecen que el contratista deberá implementar un “*Plan de Calidad*”, obligación que no se encuentra contemplada en el Reglamento, el que sólo se refiere en términos generales a la calidad de los materiales.
- h) Instalaciones de Laboratorio, Oficinas y Baños para la Inspección Fiscal (Sección 6.19.2 y 6.20 de las Bases). Las Bases establecen exigencias no contempladas en el Reglamento, el que sólo se limita a establecer la obligación del contratista de acompañar a los funcionarios de la Dirección a los que corresponda visitar o inspeccionar la obra, dar las facilidades para la revisión y proporcionar a la Dirección General, a la inspección fiscal y a la Dirección del Trabajo, los datos que éstos le soliciten. En cambio, las Bases señalan que “*El contratista deberá instalar por su exclusiva cuenta un Laboratorio de Faenas de autocontrol, provisto de todos los equipos y elementos necesarios para efectuar los ensayos y análisis del control de calidad de los materiales y obras construidas...*”; y que “*El Laboratorio deberá estar completamente instalado, con el personal y movilización exclusiva, adecuada y permanente para su buen desempeño...*”. La Sección 6.20 contempla las características y condiciones mínimas exigidas por las Bases para las instalaciones del Laboratorio y las oficinas de la Inspección Fiscal.
- i) Instalación de Faenas (Sección 7.6 de las Bases y Artículo 141 del Reglamento). Esta Sección establece que el Contratista podrá arrendar uno o más inmuebles para la instalación de las faenas, previa autorización del inspector fiscal. De acuerdo al Reglamento no se requeriría contar con la referida autorización<sup>6</sup>.
- j) Difusión (Sección 6.22 de las Bases). El contratista no podrá efectuar ningún tipo de publicidad relativa al proyecto u organizar visitas de terceros a terreno sin la autorización escrita del Inspector Fiscal. Esta prohibición no se encuentra contemplada en el Reglamento.

---

<sup>6</sup> Idem comentario anterior.





k) Interpretación de los Documentos del Contrato (Sección 7.1 de las Bases). Las Bases señalan que es facultad del Inspector Fiscal la interpretación de los documentos del contrato, en circunstancia que de conformidad a las normas generales del derecho y a las atribuciones que el Reglamento asigna al Inspector dicha facultad no corresponde a éste, sino a los tribunales de justicia.

l) Programa Oficial (Sección 7.2 de las Bases y Artículos 76, 134 y 138 del Reglamento). En esta materia las Bases establecen que el contratista deberá tener en especial consideración las expropiaciones pendientes y que no tendrá derecho a ningún tipo de indemnización por los retrasos que pudieren producirse en el programa.

Ahora bien, de conformidad a lo dispuesto en el I N°1 de la letra b) del Artículo 76 del Reglamento el contratista debe *“Haber estudiado todos los antecedentes de la licitación... incluyendo los cronogramas de expropiaciones y de **entregas por parte del MOP**, de terrenos, de materiales y de equipos comprometidos por éste.”*. Asimismo, el Artículo 134 dispone que *“Todo daño de cualquier naturaleza que con motivo de la ejecución de la obra se cause a terceros, será de exclusiva responsabilidad del contratista, **salvo las expropiaciones** y los daños que, según la ley y el contrato, sean de cuenta del Fisco.”*. A su vez, el Artículo 138 inciso 3° establece que se indemnizarán al Contratista los daños provocados por la no entrega de terrenos que no le sean imputables que le ocasionare atrasos en relación con programa.

En este contexto es posible señalar que las Bases contravienen lo dispuesto en el Reglamento en esta materia, ya que establecen que el contratista deberá asumir la responsabilidad por el retraso en la obtención de las expropiaciones, en circunstancias que dicha responsabilidad corresponde al MOP.

El comentario anterior, es igualmente válido en relación a la obtención de los permisos ambientales, toda vez que la obligación de obtener tales permisos corresponde al titular del proyecto, en este caso, el MOP.

m) Entrega de Terrenos (Sección 7.3 y Artículos 90 y 137 del Reglamento). Las Bases imponen al contratista el cumplimiento de una serie de requisitos para poder solicitar la entrega de los terrenos y el trazado de las obras por parte del MOP. El Reglamento no supedita la entrega de los terrenos al cumplimiento de la totalidad de tales requisitos, puesto que éste se limita a señalar en el Artículo 137 que *“Una vez tramitado el decreto o resolución que adjudicó el contrato, suscritas y protocolizadas sus transcripciones en conformidad a lo dispuesto en el artículo 90 y depositada la garantía, la Dirección proporcionará, sin cargo para el contratista, dos copias de los planos, especificaciones y demás antecedentes del proyecto y le comunicará por escrito el día en que deberá tener lugar la entrega del terreno y del trazado de la obra. Para estos efectos se entiende como trazado de la obra, a toda la información necesaria y suficiente para definir y replantear en terreno la localización de todas sus partes.”*





De este modo, es posible señalar que las Bases exceden al Reglamento en esta materia.

2. Normas que afectan el Principio de Conmutatividad de los Contratos.

a) Concepto de Obras (Sección 1.2 de las Bases). Las Bases no contienen definición de obras, recibiendo aplicación las definiciones de Obras Nuevas y Extraordinarias, y de Obras de Mantenimiento, Conservación y Explotación de obras existentes contenidas en el Reglamento y la definición de Obras Provisionales contenida en las Bases. Teniendo presente que el Reglamento define el concepto general de "Obras", nos parece conveniente incorporar esta definición en la Bases.

b) Concepto de Obras Provisionales (Sección 1.2 de las Bases). Las Bases señalan que Obras Provisionales "*son todas las obras no permanentes de cualquier naturaleza, requeridas para la ejecución, terminación o mantención de las obras o relacionadas con ellas.*". Esta definición de "Obras Provisionales" es muy extensa, especialmente si se atiende a la naturaleza de las propuestas a suma alzada. Además, bajo esta definición no se permite el establecimiento de partidas a serie de precios unitarios.

En nuestra opinión sería necesario eliminar las expresiones "*de cualquier naturaleza*" y "*o relacionadas con ellas*", toda vez que la incorporación de este tipo de lenguaje implica imponer al contratista una obligación indeterminada que no se ajusta al principio de conmutatividad de los contratos. El contratista, sólo debiera estar obligado a ejecutar las obras conforme al proyecto licitado.

c) Gastos Incluidos en los Precios Ofertados (Sección 2.14 y 2.15 de las Bases y Artículo 80 del Reglamento). Esta sección establece que "*Se considerarán incluidos en los precios ofertados todos los precios y gastos que demanden la ejecución de las obras y el fiel cumplimiento de las obligaciones contractuales.*". Asimismo, dicha sección señala que "*Se deja especial constancia que se considerarán incluidos en los precios ofertas, los gastos generales, gastos financieros, imprevistos, utilidades e impuestos (excepto el IVA, el cual se debe informar por separado). De igual modo, se entenderán incluidos los gastos que originen la celebración del contrato, su protocolización y pago de impuestos. Asimismo se considerarán incluidos en los precios ofertados, todos los gastos inherentes al cumplimiento de las medidas de protección al medio ambiente y a la prevención de riesgos que estén establecidas en la legislación...*".

Asimismo, la Sección 2.15 de las Bases, relativa a los valores pro forma, señala que "*Todos los costos conexos que signifiquen la ejecución de estas partidas, tanto financieros como de gestión o cualquier otro, se entenderán incluidos en los gastos generales de la propuesta para todos los efectos del contrato.*".



En relación a esta materia el Reglamento se limita a señalar, en el Artículo 80, que “*Los precios que serán empleados para el pago del valor de los contratos a serie de precios unitarios, o a suma alzada si procede, serán los que estén estipulados en la propuesta del contratista técnicamente aceptado, que presente la oferta económica más conveniente.*”. En consecuencia, es posible observar que la definición de “*precio*”, que contienen las Bases es mucho más amplia y omnicompreensiva que la que establece el Reglamento, lo que puede constituir un mayor grado de responsabilidad y riesgo para el contratista. Las Bases señalan expresamente que el precio incluye incluso los gastos imprevistos que se puedan generar durante la ejecución de las obras, lo cual, aún en los contratos a suma alzada, no siempre debe ser asumido por el contratista; por ejemplo, los gastos imprevistos que tengan su origen en la responsabilidad del MOP.

d) Estudio de las Condiciones Locales (Sección 2.14.1 de las Bases): Las Bases establecen que todo proponente ha estudiado por su cuenta y cargo, en el sitio o terreno, la factibilidad de los trabajos a ejecutar, las condiciones locales en que se ejecutarán las obras, sean estas de orden geológico, regional, climático, legal, de tránsito, etc., que conoce la calidad, cantidad suficiente y ubicación de los materiales necesarios para las obras, la naturaleza previsible de las excavaciones por realizar, y que, por lo tanto, la Dirección no asume responsabilidad si el estudio de la propuesta hecho por el Proponente no concuerda con las condiciones reales de ejecución de las obras o con la calidad exigidas a los materiales o a las obras mismas.

En nuestra opinión, sería conveniente limitar el alcance de las obligaciones del contratista a aquellos aspectos del proyecto que son de su responsabilidad, no haciendo extensiva su responsabilidad a materias que le son ajenas, como es el caso de los estudios geológicos.

Cabe señalar que La CGR ha sostenido en relación al alcance de esta obligación, que “*...la declaración del contratista, sobre conocimiento del terreno, debe entenderse referida a las faenas propias que se convengan y no extensivas a otras de distinta índole*”<sup>7</sup>. La CGR también ha señalado que “*...aumentos de obras correspondientes a excavaciones adicionales, no corresponde que sean de cargo de la Administración, sino que deben ser absorbidas por la constructora puesto que fue ella quien desarrolló el proyecto de cálculo de las fundaciones*”<sup>8</sup>.

e) Alcance de las Obras Contratadas (Sección 7.9 de las Bases). Es objetable la renuncia anticipada a solicitar pago o indemnización alguna por obras extraordinarias, o modificaciones de obras que hubiere ejecutado el contratista.

---

<sup>7</sup> CGR, dictamen N° 8.392 de 1985.

<sup>8</sup> CGR, dictamen N° 34.643 de 1993.



A este respecto, cabe señalar que de conformidad al principio de la especialidad de la renuncia establecido en los artículos 12 y 2.462 del Código Civil, las partes pueden renunciar libremente a sus derechos y a las acciones para hacerlos valer en juicio, pero dichas renunciaciones sólo pueden ser aplicadas a las materias sobre las que versaron. Además, las renunciaciones son excepcionales y, por lo tanto, deben interpretarse en forma restrictiva.

f) Indemnizaciones del Artículo 147 del Reglamento (Sección 7.16 de las Bases). Creemos recomendable revisar el párrafo segundo de esta sección a fin de determinar si es procedente la interpretación que se da al concepto "Gastos Generales" para efecto de la determinación del monto de la indemnización.

3. Otras Observaciones.

a) Tipo de Contrato (Sección 2.3 de las Bases y Artículo 4 N° 30 del Reglamento). Al definir las Bases el contrato bajo la modalidad de Suma Alzada, no contemplan la posibilidad de incorporar en las ofertas partidas a serie de precio unitarios, ni tampoco la posibilidad de efectuar aumentos de obras en los casos en que se efectúen cambios a los proyectos. En efecto, las Bases señalan que: "*... en los contratos a Suma Alzada no es procedente efectuar aumentos de obras por eventuales variaciones en las cubicaciones...*".

Sin embargo, el Reglamento prevé la posibilidad de introducir variaciones a las cantidades de obras respecto de las partidas especificadas en los documentos de licitación como cubicadas a serie de precios unitarios. Asimismo, prevén la posibilidad de efectuar aumentos de obras.

En este contexto, estimamos conveniente establecer en las Bases la posibilidad de que se puedan incorporar en las ofertas cantidades de obras cubicadas a series de precios unitarios y la posibilidad de que se paguen aumentos de obras que tengan su origen en cambios del proyecto.

Cabe señalar, que esta proposición no sólo resulta compatible con lo dispuesto sobre el particular en el Reglamento, sino que también con el criterio sustentado por CGR en relación a los aumentos de obras en los contratos a suma alzada<sup>9</sup>.

b) Rechazo de Propuestas (Sección 4.3 de las Bases). Las Bases establecen la facultad de la Dirección de Vialidad para rechazar las propuestas, y devolver el sobre de propuesta económica sin abrir, de contratistas que presenten atrasos mayores al 25% del programa de trabajo en alguna de las obras que tengan en ejecución o que hayan hecho entrega final de obras con atrasos mayores de 45 días.

---

<sup>9</sup> CGR, dictamen 42,821 de 1994.



En nuestra opinión sería conveniente precisar que dicha sanción no es aplicable en los casos en que el retraso es atribuible a responsabilidad del MOP<sup>10</sup>.

c) Interpretación Según Contexto (Sección 1.2.1 de las Bases). Esta Sección de las Bases señala que toda vez que se empleen los términos “*incluyendo*” o “*incluye*”, o cualquier variación de ellos, seguido de una enumeración de ítems o elementos, deberá entenderse taxativa. No obstante lo anterior, en la Sección 1.2 de las Bases al definir “*Planta de Construcción*”, no se da cumplimiento a dicha norma, por cuanto si bien se utiliza la expresión “*incluyendo*”, no se trata de una enumeración taxativa. En efecto, en la referida sección, se señala que la “*Planta de Construcción*” está constituida por “... y todos aquellos elementos o insumos de cualquiera naturaleza necesarios para la ejecución de las Obras y que no quedaren formando parte de ella..”, redacción que resta el carácter taxativo a la enumeración.

d) Seguro de Responsabilidad Civil ante Terceros (Sección 5.4.3 de las Bases y Artículo 134 inciso segundo del Reglamento). En relación a esta materia el Reglamento sólo establece que “...en las bases administrativas se podrá exigir al contratista un seguro de responsabilidad civil ante terceros, derivado de la ejecución de la obra. Dichas pólizas deberán tener una vigencia equivalente al plazo del contrato de ejecución de obras más un año, y podrán contemplar un deducible no superior a un 2% del monto asegurado, salvo que las Bases Administrativas contemplen un porcentaje superior.”. De este modo, las características de la póliza quedan entregadas a la determinación de las Bases, salvo en lo que dice relación con el plazo de vigencia de la póliza.

Sin perjuicio de lo anterior, en nuestra opinión las Bases establecen exigencias que pueden hacer más oneroso el cumplimiento de esta obligación por el contratista. En este sentido, los incisos 5° y final de la Sección 5.4.3. de las Bases disponen que la póliza debe contener una cláusula de renovación automática que no debe estar condicionada unilateralmente por el asegurador y que ella no puede estar condicionada a resoluciones judiciales ni transacciones aceptadas por los aseguradores. Estas son exigencias que aumentan el costo de las pólizas de seguro.

e) Visitas a Terreno (Sección 2.8 y 2.14.1 de las Bases y Artículo 76 N° 1 letra b) N° 2 del Reglamento). Una de las alternativas planteadas al respecto por las Bases no considera visitas de los oferentes a las obras, programadas por la Dirección. Tal propuesta impediría el cumplimiento de la obligación establecida en el la norma citada del Reglamento, en cuanto el proponente debe declarar “*Haber visitado y conocido la topografía del terreno y demás características que incidan directamente en la ejecución de la obra, que sean apreciables en una inspección visual cuidadosa, incluyendo accesibilidad al lugar de las obras, existencia de materias primas y materiales, empréstitos y botaderos y todo otro factor*

---

<sup>10</sup> Ver comentario N°6.



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

*que pueda incidir en su propuesta.*” También impediría el cumplimiento de las obligaciones señaladas en la Sección 2.14.1 de las Bases.



MINUTA N° CLE 63-2006/

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Laboral  
TÍTULO : Fuero Laboral y Sala Cuna  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 03 de octubre de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X

---

**Introducción:**

Se ha solicitado a esta asesoría legal emitir su opinión respecto del fuero maternal que deben tener un grupo de trabajadoras que serán contratadas por una empresa constructora, cuyo contrato corresponde a obra o faena, para desempeñar labores de aseo.

A su vez, requieren información respecto de las normas que regulan el tema de la Sala cuna, toda vez que esta empresa cuenta con un total de 9 trabajadoras con contrato indefinido.

**Análisis General**

Respecto de esta situación el título II del Libro I del Código del Trabajo, denominado "De la Protección a la Maternidad establece en su artículo 201 las condiciones que deben reunirse para que una trabajadora pueda gozar de fuero maternal.

Así, señala esta disposición que ***"durante el período de embarazo y hasta un año después de expirado el descanso de maternidad, la trabajadora estará sujeta a lo dispuesto en el artículo 174.***

*Tratándose de mujeres o de hombres solteros o viudos que manifiesten al tribunal su voluntad de adoptar un hijo en conformidad a las letra b), N° 1 disposiciones de la Ley de Adopción, el plazo de un año establecido en el inciso precedente se contará desde la fecha en que el juez, mediante resolución dictada al efecto, confíe a estos trabajadores el cuidado personal del menor en conformidad al artículo 19 de la Ley de Adopción o bien le otorgue la tuición en los términos del inciso tercero del artículo 24 de la misma ley.*

*Sin perjuicio de lo antes indicado, cesará de pleno derecho el fuero establecido en el inciso precedente desde que se encuentre ejecutoriada la resolución del juez que decide poner término al cuidado personal del menor o bien aquella que deniegue la solicitud de adopción.*



*Cesará también el fuero en el caso de que la sentencia que acoja la adopción sea dejada sin efecto en virtud de otra resolución judicial.*

*Si por ignorancia del estado de embarazo o del cuidado personal o tuición de un menor en el plazo y condiciones indicados en el inciso segundo precedente, se hubiere dispuesto el término del contrato en contravención a lo dispuesto en el artículo 174, la medida quedará sin efecto, y la trabajadora volverá a su trabajo, para lo cual bastará la sola presentación del correspondiente certificado médico o de matrona, o bien de una copia autorizada de la resolución del tribunal que haya otorgado la tuición o cuidado personal del menor, en los términos del inciso segundo, según sea el caso, sin perjuicio del derecho a remuneración por el tiempo en que haya permanecido indebidamente fuera del trabajo, si durante ese tiempo no tuviere derecho a subsidio.*

*La afectada deberá hacer efectivo este derecho dentro del plazo de 60 días hábiles contados desde el despido.*

*No obstante lo dispuesto en el inciso primero, si el desafuero se produjere mientras la mujer estuviere gozando del descanso maternal a que aluden los artículos 195 y 196, aquélla continuará percibiendo el subsidio del artículo 198 hasta la conclusión del período de descanso.*

*Para los efectos del subsidio de cesantía, si hubiere lugar a él, se entenderá que el contrato de trabajo expira en el momento en que dejó de percibir el subsidio maternal.*

Es del caso señalar que el fuero se manifiesta concretamente en la imposibilidad de despedir al trabajador sin autorización judicial previa, la que sólo puede ser concedida por causas que expresamente autoriza la ley y, en el deber del empleador, de reincorporar inmediatamente al dependiente que ha sido separado de su trabajo.

En consecuencia, el fuero maternal consiste en una medida de protección al empleo de estas trabajadoras que durante el periodo de embarazo y hasta un año de expirado el descanso de maternidad el empleador no podrá despedirla sino previa autorización judicial, toda vez que si no se realiza de esta forma el despido es nulo y de ningún valor, por no haberse omitido las formalidades establecidas en la ley para su validez.<sup>1</sup>

Respecto de las disposiciones que regulan las Salas Cunas, el artículo N° 203 establece que *Las empresas que ocupan veinte o más trabajadoras de cualquier edad o estado civil, deberán tener salas anexas e independientes del local de trabajo, en donde las mujeres puedan dar alimento a sus hijos menores de dos años y dejarlos mientras estén en el trabajo. Igual obligación corresponderá a los centros o complejos comerciales administrados bajo una misma razón social o personalidad jurídica, cuyos establecimientos ocupen entre todos, veinte o más trabajadoras.*

---

<sup>1</sup> Artículo N° 174, inciso 1° del Código del Trabajo: *"En el caso de los trabajadores sujetos a fuero laboral, el empleador no podrá poner término al contrato sino con autorización previa del juez competente, quien podrá concederla en los casos de las causales señaladas en los números 4 y 5 del artículo 159 y en las del artículo 160".*





*El mayor gasto que signifique la sala cuna se entenderá común y deberán concurrir a él todos los establecimientos en la misma proporción de los demás gastos de ese carácter. Las salas cunas deberán reunir las condiciones de higiene y seguridad que determine el reglamento.*

*Con todo, los establecimientos de las empresas a que se refiere el inciso primero, que se encuentren en una misma área geográfica, podrán, previo informe favorable de la Junta Nacional de Jardines Infantiles, construir o habilitar y mantener servicios comunes de salas cunas para la atención de los niños de las trabajadoras de todos ellos.*

*En los períodos de vacaciones determinados por el Ministerio de Educación, los establecimientos educacionales podrán ser facilitados para ejercer las funciones de salas cunas. Para estos efectos, la Junta Nacional de Jardines Infantiles podrá celebrar convenios con el Servicio Nacional de la Mujer, las municipalidades u otras entidades públicas o privadas.*

*Se entenderá que el empleador cumple con la obligación señalada en este artículo si paga los gastos de sala cuna directamente al establecimiento al que la mujer trabajadora lleve sus hijos menores de dos años.*

*El empleador designará la sala cuna a que se refiere el inciso anterior, de entre aquellas que cuenten con la autorización de la Junta Nacional de Jardines Infantiles.*

*El permiso a que se refiere el artículo 206 se ampliará en el tiempo necesario para el viaje de ida y vuelta de la madre para dar alimento a sus hijos.*

*El empleador pagará el valor de los pasajes por el transporte que deba emplearse para la ida y regreso del menor al respectivo establecimiento y el de los que deba utilizar la madre en el caso a que se refiere el inciso anterior.*

Por consiguiente, el empleador está obligado a proporcionar Sala Cuna cuando cuente con 20 o más trabajadoras, sin perjuicio que el cumplimiento de esta disposición puede llevarse a cabo a través de distintas alternativas:

- a) Mantener, a su propio costo, Salas anexas e independientes del local de trabajo
- b) Construir mantener, a su propio costo, en conjunto con los otros empleadotes ubicados en la misma área geográfica, servicios comunes de salas cunas, para todas las trabajadoras de estos
- c) Pagar directamente al establecimiento de sala cuna, los gastos que éste implique a la trabajadora que lleva a los hijos menores de dos años.

Complementando lo anterior, la Dirección del Trabajo ha señalado que la duración de los contratos que tenga la empresa con sus trabajadores no es condición para cumplir con esta obligación, ya que este se origina desde el momento en que la empresa tiene 20 o más trabajadoras. De igual forma, la Dirección ha señalado que la obligación antes aludida no se encuentra establecida respecto des establecimiento, sino respecto de la empresa.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Dictámenes de la Dirección del Trabajo: N° 4430/192 de 7 de agosto de 1996, N° 5952/374 de 9 de diciembre de 1999, N° 3158/114 de 28 de abril de 1987.



**Análisis en Particular.**

En el caso en cuestión, las trabajadoras que serán contratadas por la empresa Constructora gozan de este derecho que otorga nuestra legislación, toda vez que la ley no distingue entre trabajadoras contratadas a plazo fijo, indefinido o por obra o faena, otorgando este beneficio indistintamente a todo trabajador.

De igual forma la empresa deberá otorgar el derecho que consagra el Código del trabajo si al contratar a estas trabajadoras se cumple la condición que exige un número de 20 o más trabajadoras, caso en el cual deberá

**Conclusión.**

A juicio de esta asesoría legal la empresa deberá considerar para estos efectos que la contratación de estas trabajadoras implica el cumplimiento por parte del empleador de ciertas obligaciones (Sala Cuna), en los casos que se cumplan lo supuestos de la ley y además deberá respetar el beneficio de fuero laboral que se otorga a aquella trabajadora que pueda quedar embarazada durante la obra o faena por la cual fue contratada. Esto implicará que en los casos que este supuesto se de, el empleador no podrá despedir a esta trabajadora sin antes solicitar autorización judicial ante los tribunales laborales invocando la causa de término de la obra o faena que dio origen al contrato y si se cumplen las condiciones para el beneficio de ala Cuna tal como se describe anteriormente, deberá otorgarlo (sin distinción de tiempo ni tipo de contrato).



MINUTA CLE N° 62/2006

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Laboral  
TÍTULO : Semana Corrida  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 29 de septiembre de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X

---

**Introducción:**

Se ha solicitado a esta asesoría legal información respecto de las condiciones a los cuales se ven expuestos los trabajadores que tienen derecho a la Semana Corrida

**Análisis General**

Respecto de esta situación el título I del Libro I del Código del Trabajo, denominado "Del contrato individual de trabajo y de la capacitación laboral" contempla en su Capítulo V de las Remuneraciones la definición del contrato a trato, toda vez que la normativa laboral vigente no establece en forma expresa este tipo de contrato.

Así, el artículo 44, inciso 1º, del Código del Trabajo, señala que "*la remuneración podrá fijarse por **unidad de tiempo, día, semana, quincena o mes o bien por pieza, medida u obra***".

Por consiguiente, y como ha señalado la Dirección del trabajo, la remuneración podrá fijarse no sólo por unidades de tiempo, sino que también por pieza, medida u obra caso en el cual nos encontramos en presencia del denominado trabajo a trato. De este modo, el trabajo remunerado a trato queda sujeto al evento del número o cantidad de piezas, medidas u obras producidas.

Complementando lo anterior el artículo 45 del Código del Trabajo señala que el trabajador que se encuentra remunerado exclusivamente por día, esto es, por unidad de tiempo, tiene derecho a la remuneración por el día domingo y los festivos, *beneficio que se conoce como el derecho a la semana corrida o pago del séptimo día*.



**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES**  
**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

No obstante lo anterior, la Dirección del Trabajo ha establecido que los trabajadores que están remunerados exclusivamente sobre la base de tratos o incentivos diarios, o comisión u otro estipendio que se devengue en forma diaria, también tienen derecho al beneficio de la semana corrida, aun cuando se le liquide su remuneración en forma mensual.

**Análisis en Particular.**

En el caso en consulta la empresa ha pactado con los trabajadores un sueldo diario por la labor que desempeñan en la obra. En consecuencia se cumple el supuesto dado en el artículo 45 del Código del trabajo para dar derecho al beneficio de semana corrida.

En el caso en cuestión se produjo una ausencia por parte de uno de los trabajadores de la empresa lo que dio origen a la consulta a esta asesoría en virtud de la cual se debe descontar solamente el día no trabajado, sin posibilidad de deducir el día correspondiente al Domingo.

Así lo ha señalado la Dirección del Trabajo que establece que corresponde el pago de semana corrida aunque no se haya laborado todos los días o se registren atrasos, toda vez que la procedencia del pago de remuneración por los días domingos y festivos se encuentra subordinada únicamente a la circunstancia de que el trabajador respectivo se encuentre remunerado exclusivamente por día.<sup>1</sup>

**Conclusión.**

A juicio de esta asesoría legal la empresa deberá descontar al trabajador aquél día que corresponde a la inasistencia a sus labores de trabajo, sin que proceda la disminución de este día más el domingo.

---

<sup>1</sup> Dictamen de la Dirección del Trabajo N° 1277/073 de 8 de marzo de 1994.



MINUTA CLE N° 61-2006

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Laboral  
TÍTULO : Horas extraordinarias  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 26 de septiembre de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X

---

**Introducción**

Se ha solicitado a esta asesoría legal opinión respecto de los contratos que una empresa tiene con ciertos trabajadores que se desempeñan como guardias en una construcción, respecto de la correcta aplicación de las horas extraordinarias que se les están pagando.

**Análisis General**

El Código del Trabajo en su Libro I , Título I establece en el Párrafo N° 2 la materia relativa a las horas extraordinarias señalando que *“se entiende por jornada extraordinaria la que excede del máximo legal o de la pactada contractualmente, si fuese menor.*

En consecuencia, y en virtud de del artículo 32 del Código del Trabajo, *las horas extraordinarias sólo pueden pactarse para atender necesidades o situaciones temporales de la empresa*, esto es, todas aquellas circunstancias que no siendo permanentes en la actividad productiva de la empresa y derivando de sucesos o acontecimientos ocasionales o factores que no sean posibles de evitar, impliquen una mayor demanda de trabajo en un lapso determinado.<sup>1</sup>

A su vez, los **pactos que se suscriban** deben constar por escrito y tener una vigencia transitoria *no superior a tres meses*, pudiendo renovarse por acuerdo de las partes. No obstante lo anterior, la Dirección ha señalado, respecto de la procedencia de pacto permanente de horas extraordinarias, que cuando la ley no determina las consideraciones de la renovación, limitándose a exigir para ello el acuerdo expreso de las partes, resulta evidente que la misma sólo podrá proceder en el evento de mantenerse las situaciones o necesidades temporales que le dieron origen.

---

<sup>1</sup> Dirección del Trabajo mediante dictamen 332/23 de 2002



**Análisis en Particular.**

En el caso de análisis la empresa tiene un recargo de 40 horas extras al mes las cuales corresponden a 2 horas diarias extras por cada trabajador que suman en total un universo de 25 personas aproximadamente.

En este caso, las horas que se trabajen en exceso de la jornada pactada, con conocimiento del trabajador, exista o no pacto de por medio, serán consideradas extraordinarias y se pagarán con el recargo correspondiente como ha ocurrido con la empresa en cuestión.

En relación con lo anterior, la empresa ha pactado horas extraordinarias cada tres meses, lo que se enmarca dentro de las exigencias que establece la ley. No obstante lo anterior, esta renovación deberá evaluarse en cada caso a la fecha del vencimiento del plazo que se hubiere fijado para estos efectos, en donde deberá verificarse que efectivamente se presenta alguna necesidad o situación temporal de la empresa. Esto debido a que la Dirección del trabajo no considera procedente convenir una cláusula de renovación automática del pacto antes señalado.

**Conclusión.**

A juicio de esta asesoría legal la empresa cumple con la normativa legal sobre esta materia, pero se está exponiendo a cuestionamientos de la Dirección del Trabajo sobre la correcta utilización de "horas extraordinarias", toda vez que está conviniendo de manera permanente la utilización de éstas y la ley dispone expresamente su uso debe corresponder a necesidades eventuales o un situación temporal.



MINUTA CLE N° 60 - 2006

COORDINACIÓN : Legal.  
ÁREA : Vivienda.  
TEMA : Ley de Ventas en Verde.  
TÍTULO : Anticipo del precio documentado con "cheque a fecha".  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : René Lardinois M.  
FECHA : 26 de septiembre de 2006.  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_ DEFINITIVA \_\_\_X\_\_\_

---

Introducción.

Se ha solicitado a esta asesoría informar sobre la procedencia de la garantía establecida en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones ("Ley de Ventas en Verde") en aquellos casos en los cuales el anticipo a cuenta del precio ha sido documentado con "cheques a fecha".

Antecedentes legales y reglamentarios.

La Ley N° 19.932, conocida como la "Ley de Ventas en Verde" (Diario Oficial de fecha 03 de febrero de 2004), modificada por la Ley N° 20.007 (Diario Oficial de fecha 11 de abril de 2005), incorporó en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) **un nuevo artículo 138 bis**, que **obliga** a las empresas constructoras e inmobiliarias que construyan bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas, que no cuentan con recepción definitiva, y que celebren contratos de promesa de compraventa en los cuales el promitente comprador **entregue todo o parte del precio del bien raíz, a garantizar los anticipos mediante póliza de seguro o boleta bancaria**, para el caso que el contrato definitivo de compraventa no se celebre dentro del plazo o al cumplimiento de la condición establecidos por el promitente vendedor (empresa constructora o inmobiliaria) en el contrato de promesa.

Esta garantía deberá permanecer vigente hasta que el bien raíz sea inscrito en el Conservador de Bienes Raíces a favor del promitente comprador, libre de gravámenes o prohibiciones emanadas de obligaciones pendientes imputables al promitente vendedor.





**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

Asimismo, el Decreto Supremo N° 61 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Diario Oficial de fecha 28 de abril de 2004) introdujo un nuevo artículo 3.4.7. en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (Decreto Supremo N° 47, Minvu, de 1992), **con el objeto de reglamentar lo dispuesto en el nuevo artículo 138 bis de la LGUC.**

En la primera parte del inciso segundo de este artículo 3.4.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se señala lo siguiente:

*“Si en el respectivo contrato de promesa, el promitente comprador paga en ese acto todo o parte del precio de la compraventa o se obliga a pagarlo antes de la formalización del contrato de compraventa prometido, **cada anticipo deberá ser caucionado mediante boleta bancaria de garantía o póliza de seguro con carácter irrevocable**, por un monto equivalente a la suma convenida, cuya vigencia deberá exceder a lo menos en sesenta días el plazo estipulado para la celebración del contrato de compraventa prometido.”*

**Conclusión.**

Conforme a las normas legales y reglamentarias antes referidas, la garantía (póliza de seguro o boleta bancaria) cauciona **cada anticipo** que efectivamente entregue (pague) el promitente comprador al promitente vendedor.

En el caso en consulta, se trata de un promitente comprador que, en la respectiva promesa de compraventa, se **ha obligado** a pagar una parte del precio antes de la celebración del contrato de compraventa definitivo. Asimismo, este pago del anticipo del precio se hará en cuotas, cada una de las cuales ha sido documentada con “cheques a fecha”<sup>1</sup>.

Por consiguiente, **cuando estos cheques sean pagados**, las sumas que obtenga el promitente comprador que, como se señaló, corresponden a anticipos del precio, deberán quedar caucionadas por la garantía.

---

<sup>1</sup> En nuestra legislación no existe el “cheque a fecha”. En efecto, la Ley de Cuentas Corrientes Bancarias y Cheques (D.F.L. N° 707, de 1982) prescribe que “*El cheque es siempre pagadero a la vista*”, vale decir, contra su presentación. Sin embargo, en la práctica comercial se utiliza y se respeta el “cheque a fecha.”



MINUTA Nº CLE 59-2006

COORDINACIÓN : Legal.  
ÁREA : Vivienda.  
TEMA : Suelo e integración social.  
TÍTULO : Inconstitucionalidad de norma de anteproyecto de ley del Minvu que obliga a ceder gratuitamente un 5% de la superficie total del terreno para viviendas sociales.  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : René Lardinois M.  
FECHA : 22 de septiembre de 2006.  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_ DEFINITIVA \_\_\_\_X\_\_

---

**Resumen Ejecutivo.**

En un anteproyecto del Minvu se agrega a la Ley General de Urbanismo y Construcciones un nuevo artículo 70 bis que establece en su inciso primero lo siguiente:

*"En los loteos de terrenos y proyectos de crecimiento urbano por densificación, en ambos casos con destino de vivienda, adicionalmente a las cesiones contempladas en el artículo 70 de esta Ley, deberá cederse gratuita y obligatoriamente un 5% de la superficie total de terreno para ser destinado a construcciones de viviendas sociales".*

Esta norma importa una privación del derecho de dominio que tiene el propietario sobre aquella parte del terreno que está obligado a ceder para la construcción de viviendas sociales y sin que reciba una contraprestación a cambio.

La norma propuesta sería inconstitucional por infringir la garantía del artículo 19 Nº 24 de la Constitución, en virtud de la cual nadie puede ser privado de su propiedad o del bien sobre el cual recae, sino en virtud de una ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional calificada por el legislador y previo pago de la indemnización correspondiente por el daño patrimonial causado.



A juicio de esta asesoría legal, lo que inspira este anteproyecto de ley es un fin social, generado por causa de utilidad pública y/o de interés nacional, para de esta forma resolver la escasez de suelo para viviendas sociales, pero no genera ningún beneficio al dueño del terreno, sino por el contrario "un perjuicio" en su patrimonio, el cual conforme a nuestro orden constitucional y legal debe ser indemnizado.

### Introducción.

Se ha solicitado a esta asesoría informar sobre la constitucionalidad de la norma contenida en un anteproyecto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), que obliga al urbanizador a ceder gratuitamente, adicionalmente a las cesiones contempladas en el artículo 70<sup>1</sup> de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), un 5% de la superficie total del terreno para ser destinado a construcciones de viviendas sociales.

### Anteproyecto del Minvu.

La propuesta de anteproyecto del Minvu, entre otras disposiciones, incorpora un nuevo artículo 70 bis en la LGUC cuyo texto reza lo siguiente:

***"Artículo 70 bis.- En los loteos de terrenos y proyectos de crecimiento urbano por densificación, en ambos casos con destino de vivienda, adicionalmente a las cesiones contempladas en el artículo 70 de esta Ley, deberá cederse gratuita y obligatoriamente un 5% de la superficie total de terreno para ser destinado a construcciones de viviendas sociales.***

*Para efectos de este artículo se entenderá por proyectos de crecimiento urbano por densificación, aquellos que contemplen más de una vivienda, estén o no acogidos a la Ley 19.537.*

*Los proyectos en que al menos una cuarta parte de la superficie edificada sean viviendas sociales estarán exentos de la obligación señalada en el inciso anterior.*

---

<sup>1</sup> El Artículo 70 de la LGUC prescribe lo siguiente: "En toda urbanización de terrenos se cederá gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento, las superficies que señale la Ordenanza General, las que no podrán exceder del 44% de la superficie total del terreno original. Si el instrumento de planificación territorial correspondiente contemplare áreas verdes de uso público o fajas de vialidad en el terreno respectivo, las cesiones se materializarán preferentemente en ellas. La municipalidad podrá permutar o enajenar los terrenos recibidos para equipamiento, con el objeto de instalar las obras correspondientes en una ubicación y espacio más adecuados.

La exigencia establecida en el inciso anterior será aplicada proporcionalmente en relación con la intensidad de utilización del suelo que establezca el correspondiente instrumento de planificación territorial, bajo las condiciones que determine la Ordenanza General de esta ley, la que fijará, asimismo, los parámetros que se aplicarán para las cesiones cuando se produzca crecimiento urbano por densificación." (lo dispuesto en este artículo 70 de la LGUC fue incorporado por el artículo 80 de la Ley N° 19.712 (Ley del Deporte) publicado en el Diario Oficial de fecha 9/2/2001).



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

Las cesiones de terreno de que trata este artículo, podrán cederse en aportes en dinero al municipio. Para este efecto se deberá realizar la tasación a valor comercial del terreno realizada por un perito tasador.

*Cuando las cesiones se compensen en aportes en dinero, éstos se pagarán al municipio previo a la recepción definitiva de las obras de edificación.*

*Cuando de las cesiones de terreno a que se refiere este artículo resulten terrenos inferiores a 500 metros cuadrados siempre se deberá compensar su valor en dinero*

*Cada Municipalidad administrará los recursos que se recauden por este concepto y solo podrán destinarse a la adquisición de terrenos para los mismos fines, su urbanización o, expropiar terrenos para localizar viviendas sociales.*

*Los recursos de que trata este artículo deberán ser utilizados en la misma comuna, salvo autorización expresa de la Secretaría Regional respectiva del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para utilizarlos en otra comuna-, previo convenio suscrito por las municipalidades respectivas.*

*Las municipalidades tendrán un plazo máximo de 4 años para invertir los recursos a que se refiere este artículo. Vencido dicho plazo los recursos deberán transferirse al Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, para ser utilizados para los mismos fines, previo informe favorable de la señalada Secretaría Regional, la cual establecerá con criterios de integración social las comunas en las cuales se invertirán dichos recursos.*

*La municipalidad podrá enajenar o permutar los terrenos recibidos, para ubicarlos en una localización más adecuada.*

*Los inmuebles que se destinen al cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el inciso primero de este artículo, deberán inscribirse a nombre de la municipalidad respectiva previo a la recepción definitiva de las obras.*

*Para efectos de esta ley se entenderá por vivienda social, la que cuente con los requisitos de venta para obtener subsidio de Estado y que cumplan con los requisitos para ser comercializadas a través del Programa Fondo Solidario de Vivienda, cuyo valor de tasación y su forma de cálculo determinará la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones."*

**Comentario.** Conforme a lo señalado en el inciso primero del artículo 70 bis del anteproyecto del Minvu, el urbanizador estará obligado a ceder gratuitamente, además de las cesiones establecidas en el artículo 70 de la LGUC, un 5% de la superficie total de su terreno para viviendas sociales.



Por consiguiente, corresponde determinar si la norma antes referida se ajusta o no a la garantía constitucional que resguarda el derecho de propiedad (artículo 19 N° 24 de la Constitución Política).

### Derecho de Propiedad en la Constitución.

La propiedad está definida en el inciso primero del artículo 582 del Código Civil: *“El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real<sup>2</sup> en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra derecho ajeno”*.

Asimismo, el artículo 583 del Código Civil señala: *“Sobre las cosas corporales hay también una especie de propiedad.”*

Nuestra Constitución, en su artículo 19 N° 24, inciso primero, asegura a todas las personas:

*“El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales.”*

El inciso segundo del número 24 de este artículo 19 agrega:

*“Sólo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella, y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social. Esta comprende cuanto exijan los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, la utilidad y la salubridad públicas y la conservación del patrimonio ambiental.”*

A este respecto, además, es importante tener presente la norma del artículo 19 N° 26 de nuestra Carta Fundamental que prescribe: *“los preceptos legales que por mandato de la Constitución regulen o complementen las garantías que ésta establece o que las limiten en los casos en que ella lo autoriza, no podrán afectar los derechos en su esencia, ni imponer condiciones, tributos que impidan su libre ejercicio.”*

El inciso tercero del numeral 24 del artículo 19 de la Constitución señala:

*“Nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que recae o de alguno de los atributos o facultades esenciales del dominio, **sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, calificada por el legislador.** El expropiado podrá reclamar de la legalidad del acto expropiatorio antes los tribunales ordinarios y **tendrá siempre derecho a indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado**, la que se fijará de común acuerdo o en sentencia dictada conforme a derecho por dichos tribunales.”*

---

<sup>2</sup> Derecho real es el que se tiene sobre una cosa sin respecto a determinada persona (art. 577 del Código Civil).



**Comentario.** En suma, conforme a los preceptos constitucionales antes mencionados, el derecho de propiedad, tanto sobre bienes corporales como incorporales, está garantizado por nuestra Constitución. Sólo toca al legislador establecer los modos de adquirir la propiedad y de usar, gozar y disponer de ella (atributos esenciales del dominio).

Asimismo, pueden imponerse limitaciones y obligaciones a la propiedad, pero sólo en la medida que se haga por ley, que se trate de limitaciones y obligaciones que deriven de la función social de la propiedad y dentro del ámbito que comprende dicha función social: *"cuanto exijan los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, la utilidad y la salubridad públicas y la conservación del patrimonio ambiental.*, y que no se afecte el derecho de propiedad en su esencia.

**Finalmente, para privar a alguien del derecho de propiedad en sí o de cualquiera de sus atributos, sólo puede hacerse en forma jurídica válida mediante una ley expropiatoria, por causa de utilidad pública o interés nacional, y previo pago de la indemnización correspondiente al daño patrimonial efectivamente causado.**

**Fallo del Tribunal Constitucional de fecha 15 de abril de 1997, Rol N° 253.**

Con fecha 16 de febrero de 1997, doce Senadores presentaron un requerimiento ante el Tribunal Constitucional con el objeto de que éste declarara la inconstitucionalidad del Decreto Supremo N° 171 de fecha 5 de diciembre de 1996. En los fundamentos del citado requerimiento, se señalaba que las normas de este Decreto Supremo N° 171, que modificaba las normas de los artículos 2.2.5., 7.2.2. y 7.2.4., del Decreto Supremo N° 47, Minvu, de 1992 (Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones) eran inconstitucionales, entre otras razones, por que traen como consecuencia aumentar la superficie que el propietario de un terreno debería ceder gratuitamente a la Municipalidad como requisito previo a la urbanización de un terreno, privándolo, en consecuencia, de parte de su propiedad. Lo anterior, de acuerdo a lo expuesto por los requirentes, constituía una privación del dominio, que sólo es procedente en virtud de una expropiación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 19 N° 24 de la Constitución.

El requerimiento fue rechazado por el Tribunal Constitucional, el cual señaló en el Considerando 10° del fallo de 15 de abril de 1997, Rol N° 253, lo siguiente:

*"10°. Que corresponde ahora, a la luz de lo expuesto en el considerando anterior y prescindiendo del problema del dominio de la ley y del reglamento ya analizado y resuelto precedentemente, entrar a decidir si los artículos 2.2.5., 7.2.2. y 7.2.4., de la Ordenanza General, ya citada, están o no de acuerdo con el artículo 19, N° 24, de la Constitución.*

*A juicio de este Tribunal y dentro del ámbito antes señalado, las normas reglamentarias en estudio están conformes con la Constitución por las siguientes razones:*





a) las cesiones de terrenos gratuitas razonables, y éstas lo son como se verá mas adelante, inherentes a toda urbanización, **lejos de constituir un daño patrimonial para el dueño procura un beneficio pecuniario para él**, pues el valor de los terrenos urbanizados, es superior al valor de dichos terrenos sin urbanizar, incluyendo por cierto, en este último, los costos que demanda la urbanización tanto por la ejecución de las obras respectivas como aquellos que derivan de la pérdida de superficie por las cesiones gratuitas. Esta es una realidad constitutiva de un hecho público y notorio que no se puede ignorar;

b) las cesiones gratuitas se efectúan o entran en escena en el caso que el titular del dominio, por su propia y libre voluntad resuelva urbanizar, mal podría entonces siquiera pensarse que afecten el derecho de propiedad que la Constitución le asegura, ya que resultaría absurdo que el propietario persiguiera causarse un daño patrimonial a si mismo;

c) las destinaciones gratuitas en estudio, por el contrario, robustecen el derecho de propiedad, pues persiguen, básicamente, evitar el deterioro de las propiedades vecinas, para lograr un desarrollo armónico y equitativo de las ciudades frente a aquel que, con legítimo derecho, solicita modificar el entorno urbano existente en su propio y personal beneficio; Y

d) se trata de esta manera de conciliar en forma prudente y justa los intereses personales del urbanizador con los de la sociedad toda, arbitrando los medios necesarios para que el Estado cumpla su fin primordial, cual es el bien común, mediante la creación de las condiciones sociales que permitan a todos y a cada uno de los integrantes de la comunidad nacional su mayor realización espiritual y material posible, con pleno respeto a los derechos que la Constitución asegura;"

**Comentario.** El Tribunal Constitucional estima que no se ha infringido el derecho de propiedad, garantizado en el artículo 19 N° 24 de la Constitución, por cuanto las cesiones de terreno sobre las cuales versa el fallo en comento sólo eran para efectos de **circulación, áreas verdes y equipamiento**<sup>3</sup>, las cuales le reportarían al propietario un beneficio pecuniario. Además, según el fallo, estas destinaciones gratuitas están orientadas a evitar el deterioro de las propiedades vecinas y lograr un desarrollo armónico y equitativo de la ciudad.

Si bien no estamos de acuerdo con el fallo, ya que, a juicio nuestro, las normas administrativas no pueden afectar la garantía constitucional del derecho propiedad, como ocurría en la especie con el Decreto N° 171 del Minvu, también es del caso hacer presente que las consideraciones que tuvo en cuenta el Tribunal Constitucional (Considerando 10° antes citado) para estimar que las cesiones obligatorias para circulación, áreas verdes y equipamiento se ajustaban a la Constitución, **no son aplicables en el caso de las cesiones gratuitas y obligatorias para la**

---

<sup>3</sup> El artículo 70 de la LGUC, antes de ser modificado por la Ley N° 19.712 (Ley del Deporte), Diario Oficial de 9 de febrero de 2001, establecía: "En toda urbanización de terrenos se destinarán gratuitamente a circulación, áreas verdes y equipamiento, las superficies que señale la Ordenanza General."





**construcción de viviendas sociales** que establece el artículo 70 bis del anteproyecto del Minvu, ya que aquéllas sólo implican mayores costos para el propietario del terreno sin que experimente una retribución a cambio y, por consiguiente, sólo hay una privación del derecho de dominio que tiene sobre la parte del terreno que cede para la construcción de viviendas sociales.

### Conclusión.

Estimamos que la norma contenida en el inciso primero del artículo 70 bis del anteproyecto del Minvu que señala: *“En los loteos de terrenos y proyectos de crecimiento urbano por densificación, en ambos casos con destino de vivienda, adicionalmente a las cesiones contempladas en el artículo 70 de esta Ley, deberá cederse gratuita y obligatoriamente un 5% de la superficie total de terreno para ser destinado a construcciones de viviendas sociales.”*, **es inconstitucional.**

En efecto, la norma antes descrita no puede considerarse sólo como una limitación o una obligación de la propiedad, sino que constituye una **privación de parte del derecho de dominio que tiene el propietario sobre el terreno.**

*“Privar”*, conforme al Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, es *“despojar a alguien de algo que poseía”*. En este caso, el dueño del terreno es despojado del 5% de la superficie total del terreno que le pertenece, para que éste sea destinado a la construcción de viviendas sociales.

Por consiguiente, conforme a los preceptos constitucionales que se citaron anteriormente, para proceder a esta privación se requiere de una ley general o especial que autorice la expropiación por “causa de utilidad pública o de interés nacional” calificada por el legislador **y previo pago de la indemnización correspondiente por el daño patrimonial causado.**

En cambio, la norma del inciso primero del artículo 70 bis del anteproyecto del Minvu expresa que la cesión del 5% del terreno ***será gratuita***, lo que transgrede la garantía constitucional ya referida.

Concluyendo, a juicio de esta asesoría legal, lo que inspira este anteproyecto de ley es un fin social, generado por causa de utilidad pública y/o de interés nacional, para de esta forma resolver la escasez de suelo para viviendas sociales, pero no genera ningún beneficio al dueño del terreno, sino por el contrario “un perjuicio” en su patrimonio, el cual conforme a nuestro orden constitucional y legal debe ser indemnizado.



MINUTA N° CLE 58/2006

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Laboral  
TÍTULO : Contrato a trato  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 25 de septiembre de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA X \_\_\_\_\_

---

**Introducción:**

Se ha solicitado a esta asesoría legal información respecto de las condiciones que debe contener el contrato a trato respecto de un trabajador que realizará un trabajo de excavación e identificar las diferencias con el contrato por obra o faena.

**Análisis General**

Respecto de esta situación el título I del Libro I del Código del Trabajo, denominado "Del contrato individual de trabajo y de la capacitación laboral" contempla en su Capítulo V de las Remuneraciones la definición del contrato a trato, toda vez que la normativa laboral vigente no establece en forma expresa este tipo de contrato.:

Así, el artículo 44, inciso 1°, del Código del Trabajo, señala que *"la remuneración podrá fijarse por unidad de tiempo, día, semana, quincena o mes o bien por pieza, medida u obra"*.

Por consiguiente, y como ha señalado la Dirección del trabajo, la remuneración podrá fijarse no sólo por unidades de tiempo, sino que también por pieza, medida u obra caso en el cual nos encontramos en presencia del denominado trabajo a trato. **De este modo, el trabajo remunerado a trato queda sujeto al evento del número o cantidad de piezas, medidas u obras producidas.**

En cambio, El contrato por obra o faena es aquella convención en virtud de la cual el trabajador se obliga con el respectivo empleador a ejecutar una obra material o intelectual específica determinada, cuya vigencia se encuentra circunscrita o limitada a la duración de aquélla.



En virtud de lo anterior, este contrato a diferencia del “a trato”, es de su naturaleza el carácter transitorio, siendo fundamental que el término de la obra o faena para la cual fue contratado el trabajador debe finiquitarse y finalizarse la relación laboral, tal como ha ocurrido en este caso.

#### **Análisis en Particular.**

En el caso en consulta las partes deberán pactar en el contrato de trabajo que éste es “a trato” en donde existirá un acuerdo respecto del número o cantidad de piezas, medidas u obras producidas y la remuneración que le corresponda.

Para fijar el monto de la remuneración se estará al acuerdo de las partes en donde el empleador establecerá un precio a la tarea encomendada. En estos casos, generalmente se genera una situación habitual que consiste en que a mayor número o cantidad de piezas, medidas u obras producidas, corresponderá una remuneración mayor debido a que el empleador tratará de conseguir este trabajo en el menor tiempo posible. En caso que se produzca la situación contraria la remuneración será menor, toda vez que le produce un costo mayor al empleador.

Es del caso señalar que el código establece en su artículo 44 que *“el monto de la remuneración no podrá ser inferior al ingreso mínimo mensual y en caso que se conviniere jornadas parciales de trabajo, la remuneración no podrá ser inferior a la mínima vigente, proporcionalmente calculada en relación a la jornada ordinaria de trabajo”*. En consecuencia, la legislación laboral regula el monto de las remuneraciones sólo respecto de las jornadas por unidad de tiempo y nada dice respecto de aquellas que se realicen por pieza, medida u obra.

#### **Conclusión.**

A juicio de esta asesoría legal la empresa deberá considerar para efectos de realizar un “contrato a trato”, en donde, si bien, no existe exigencia respecto que cada trato en particular no podrá ser inferior al mínimo mensual, claramente se deduce de la norma que la remuneración mensual no puede ser inferior al mínimo, por lo cual los trabajos remunerados “a trato” deben sumar éstos al menos esta cantidad al mes y las imposiciones legales deberán corresponder a este monto al menos.



MINUTA N° CLE 57/2006

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Vivienda  
TÍTULO : Procedimiento de verificación de medidores antes de uso  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : Carolina Arrau G.  
FECHA : 25 de Septiembre de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X

---

**Resumen Ejecutivo.**

Se ha solicitado a esta asesoría legal analizar los aspectos legales contenidos en el Reglamento de las Concesiones Sanitarias de Producción y Distribución de Agua Potable y de Recolección y Disposición de Aguas, para analizar la legalidad de su exigibilidad en la actualidad.

El procedimiento contempla un sistema de certificación de instalaciones y equipos. El método propuesto no está normado y solo reglamentado por la SISS.

Si bien existirían razones de orden técnico para cuestionar el procedimiento propuesto, existen a juicio de esta asesoría legal, fundamentos legales suficientes para detener este proceso, toda vez que las responsabilidades que se pretende cautelar con este procedimiento de certificación, están plenamente reguladas en una ley marco general, denominada "ley de la Calidad de la Construcción"<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Consultar Informes Jurídicos N° 13/96, 19/96; 4/97, 9/97, 3/97 y N° 6 del año 2005



## Antecedentes Generales

### 1- Marco Regulatorio

El Reglamento de las Concesiones Sanitarias de Producción y Distribución de Agua Potable y Recolección y Disposición de Aguas Servidas, aprobado por el decreto N° 1199 del 28 de Diciembre de 2004 dispone lo siguiente: *“El prestador, antes de extender el respectivo certificado de instalaciones, podrá exigir al urbanizador o, en su caso, al propietario interesado, la correcta instalación del medidor y la consiguiente verificación en terreno de la calidad metereológica definida en la norma chilena oficial vigente. Sin perjuicio de lo anterior, tratándose de proyectos con más de cinco medidores o remarcadores, la verificación se practicará sobre una muestra representativa conforme a la norma chilena oficial NCH 2237 “Procedimiento de Muestreo para Inspección por Atributos – Planes de Muestreo Indexados por Nivel de Calidad Aceptable (AQL) para inspección lote por lote” y un nivel de calidad igual al establecido en las normas chilenas oficiales para medidores nuevos. Dicha verificación será de cargo del urbanizador o del propietario interesado.”*<sup>2</sup>

Por su parte el artículo 105 establece que *“los procedimientos técnicos para la verificación del medidor en uso a que se refieren los artículos 102° y 104°, serán establecidos mediante normas chilenas oficiales.”*

### 2- Análisis Técnico

La Coordinación de Estudios Técnicos CChC ha informado a esta asesoría que, para el cumplimiento de las exigencias de certificación de medidores exigidas en los artículos antes citados, hoy sólo puede realizarlo el DICTUC, toda vez que es el único laboratorio certificador de medidores de agua potable en Chile.

Asimismo, ha señalado sobre el procedimiento de certificación anterior, que los ensayos indicados en la norma 1730.Of2000, Medidores de velocidad para agua potable fría – Especificaciones, son válidos para medidores de clase metrológica B, o superior y cuyo caudal nominal sea 1.5, 2.5, 3.5 y 10 m<sup>3</sup>/hora y estos ensayos se deben hacer en Laboratorio, en banco de prueba y según la norma ISO 4064/3 en los casos que se indica.

El DICTUC ha informado que los procedimientos de verificación de medidores en fabrica son lo suficientemente seguros para garantizar la calidad metrológica de éstos. Por otra parte, ha señalado que las fallas en los medidores en el inicio de funcionamiento son debidas a manipulación, suciedad o mala instalación.

---

<sup>2</sup> Artículo N° 102 del Reglamento de las Concesiones Sanitarias de producción y Distribución de agua potable y de recolección y disposición de aguas servidas y de las normas de calidad de atención a los usuarios de estos servicios.



En el caso de verificación de medidores en uso, la operatoria actual, es que se instala un medidor de referencia en serie por un tiempo de 15 días, comparando la lectura de ambos se determina la calidad metrológica del medidor verificado. Una verificación para uno o dos caudales no es suficiente para tomar la decisión si la calidad metrológica de un medidor es buena o mala.

Según DICTUC los mayores problemas de la calidad metrológica de los medidores en uso, se producen en el tiempo, y son causados por la calidad del agua.

#### Análisis legal:

Las facultades de la SISS de someter a proceso de verificación de medidores están condicionadas por el Artículo 105, a la dictación "normas chilenas oficiales" que los regule de acuerdo al procedimiento que se establece en el Reglamento.

La SISS podría exigir las verificaciones aludidas en uso de sus facultades, pero claramente los parámetros sobre los cuales se realice, debieran ser objetivos.

En consecuencia, podría afirmarse que de no ceñirse a éstas disposiciones se estaría actuando de manera "arbitraria y discrecional", y eso claramente no se ajusta al marco dentro del cual debe ejercerse la "*actuación de la administración*".

Por otra parte, y como argumento de fondo, cabe cuestionar cual es la vigencia hoy de los procedimientos de verificación establecidos en el Reglamento en comento, por cuanto el fundamento de estas certificaciones es garantizar la calidad de los equipos y de su instalación al construirse la infraestructura sanitaria requerida a los urbanizadores, de modo de evitar que el consumidor final se vea afectado con instalaciones defectuosas.

Las materias anteriores están plenamente resueltas con la denominada "Ley de la Calidad de la Construcción" que define la responsabilidad del "Primer Vendedor" por los anteriores defectos, tanto de la instalación, equipo y materiales empleados por un período de tiempo suficiente.

#### **Conclusión**

A juicio de esta asesoría legal debe rechazarse este procedimientos de certificación, toda vez que las responsabilidades que pretende cautelar están plenamente reguladas en una ley marco general, tal como se indica en el análisis legal anterior. Por otra parte, mantener estos procedimientos de verificación encarecen sin justificación la construcción y en definitiva implica un "aumento de costos" para el usuario final, que es el adquirente de la vivienda sin causa que lo justifique.



MINUTA N° CLE 56/2006

**COORDINACIÓN** : Legal  
**AREA** : Infraestructura  
**TEMA** : Contratos de OOPP  
**TÍTULO** : Observaciones Mayores Costos Contrato Aysen  
**AUTOR (ES)** : Carolina Arrau G.  
**FECHA** : 20 de Septiembre de 2006  
**VERSIÓN** : BORRADOR \_\_\_ DEFINITIVA \_\_X\_

---

COMENTARIOS RECLAMACIÓN MAYORES COSTOS CONTRATO DE OBRA PÚBLICA  
“MEJORAMIENTO RUTA 7, SECTOR LA ZARANDA, ACCESO PUERTO CISNE (OBRAS BÁSICAS,  
KM. 122.500 AL 130.400 PROVINCIA DE AYSEN XI REGIÓN)

**A. ANTECEDENTES.**

En esta minuta se formulan observaciones a los Antecedentes del Contrato de la referencia, Para los efectos de este análisis, se han tenido a la vista los siguientes antecedentes:

- Constitución Política de la República, contenida en el Decreto Supremo N° 100, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, publicado en el Diario Oficial de fecha 22 de septiembre de 2005 (la “CPR”);
- Decreto con Fuerza de Ley N° 1, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575 Orgánica Constitucional sobre Bases Generales de la Administración del Estado, publicada en el Diario Oficial con fecha 17 de noviembre de 2001 (la “Ley 18.575”);



- Decreto con Fuerza de Ley N°850 del MOP, que fija la Ley Orgánica del MOP, publicado en el Diario Oficial con fecha 25 de febrero de 1998 (el “DFL N°850”);
- Decreto Supremo N°75 del MOP del año 2004, que contiene el Reglamento para Contratos de Obras Públicas (el “Reglamento”); y.

Asimismo, hemos tenido a la vista la doctrina y jurisprudencia administrativa y judicial aplicable a esta materia, además de los antecedentes del contrato referido.

## **B. PRINCIPIOS APLICABLES A LOS CONTRATOS DE OBRAS PÚBLICAS.**

### **1. Principio de Legalidad o Juridicidad.**

De a la CPR y a la Ley N°18.575 los órganos de la Administración del Estado deben someter su actuación a la CPR y a las leyes, debiendo actuar dentro de su competencia y sin más atribuciones que las que expresamente les haya conferido el ordenamiento jurídico. Todo abuso o exceso en el ejercicio de sus facultades da derecho a entablar las acciones pertinentes<sup>1</sup>.

- (i) De este modo, en el caso que nos ocupa, la ejecución del Contrato en análisis y sus reclamaciones posteriores deben someterse a lo dispuesto en la normativa legal y reglamentaria vigente en lo que dice relación a la contratación de las obras públicas fiscales.

### **2. Principios Generales del Derecho Aplicables a los Contratos de Obras Públicas.**

Los contratos de obras públicas son contratos administrativos, que se rigen fundamentalmente por el Derecho Público y supletoriamente por las normas del Derecho Privado. En efecto, a este tipo de contratos se aplican las normas del Derecho Privado contenidas en el Código Civil, en cuanto sean principios generales del derecho. Son aplicables a los contratos de obras públicas los siguientes principios:

#### **a) Principio de la Buena Fe.**

En los contratos administrativos y por ende en los contratos de obras públicas, debe imperar el principio de la buena fe, tanto en su celebración como en el cumplimiento de sus disposiciones. También debe preservarse en estos contratos el equilibrio económico al igual que en todo convenio de carácter conmutativo<sup>2</sup>.

Este principio obliga a cada contratante a velar porque el contrato mantenga su calidad de bilateral, oneroso y conmutativo. Además se traduce en que cada parte “no

<sup>1</sup> Artículo 2 de la Ley 18.575.

<sup>2</sup> CGR, dictamen N°2190 de 1986.

*puede al efecto pedir a la otra sino una conducta normal y un sacrificio que guarde relación con su prestación recíproca”<sup>3</sup>.*

b) Principio de Conmutatividad de los Contratos.

El fundamento en los contratos onerosos conmutativos, como es el caso de los contratos de obras públicas, es la equivalencia de las prestaciones a que se obligan ambas partes, la cual es la razón o motivo que las lleva a celebrar el acto o contrato.

C. ANÁLISIS PARTICULAR AL CONTRATO.

a) Adecuación de los términos contractuales a las características propias de la obra a ejecutar). De acuerdo a las Bases de Licitación, EDECO, presentó su oferta por el viaducto del proyecto oficial y además presentó oferta por un proyecto alternativo en el que se consideraba principalmente el cambio de Vigas Pre o Post Tensadas del proyecto oficial por Vigas Metálicas y las adecuaciones estructurales para este cambio. La Dirección de Vialidad aceptó el proyecto alternativo, conforme lo permitían las Bases Administrativas, cambiando la modalidad de contrato para el viaducto de precios unitarios a suma alzada.

No obstante lo anterior, la oferta de EDECO se hizo sobre la base del proyecto ofrecido (estudio de ingeniería básica del numeral 2.2 de las BAE y plano 1/5 entregado por Vialidad) donde existieron diferencias importantes con la realidad que implicaron modificaciones al proyecto, incurriendo la Contratista en mayores costos y retrasos en los plazos ofrecidos. Debe tenerse presente en el análisis que no existe contrato tipo capaz de prever todas las posibles singularidades de una obra en particular.

Por lo anterior, a juicio de esta asesoría legal, **debe considerarse que el cambio de modalidad de contrato, tal como lo establece el DS 75 para estas circunstancias (proyecto alternativo que pasa a ser a suma alzada) debe considerarse una importante fuente de información y referencia respecto de las obligaciones de las partes, pero debe necesariamente adecuarse a las características propias del contrato y ajustarse al caso real. En ese sentido sólo sería posible afirmar que sería a suma alzada en el hipotético caso que hubiera correspondido la obra a ejecutar al proyecto y a la información ofrecida por el Mandante para la oferta, lo cual en la especie no ocurre y en consecuencia no puede en ningún caso aceptarse interpretaciones que sólo favorezcan a una de las partes.**

---

<sup>3</sup> María Constanza Letelier Cerda, “*La Revisión Contractual por Excesiva Onerosidad Sobreviniente*”, Memoria para optar al Grado de Licenciado en Ciencias Sociales y Jurídicas de Universidad de Chile, Santiago 1980, pag. 93.

Si bien no puede concluirse que la modalidad del contrato deja de ser a suma alzada, si es plenamente de derecho requerir el que procedan pagos compensatorios, por los efectos derivados de las variaciones de obras no imputables al Contratista. Sobre el particular existe nutrida jurisprudencia de la Contraloría General de la República<sup>4</sup>.

Las anteriores compensaciones **deben aplicarse a todas las ocasiones en las cuales debió modificarse las obras** por causas no imputables al Contratista y que están debidamente registrada en los antecedentes.

b) Existencia de términos claros en lo que se refiere a las condiciones para solicitar, aprobar y ejecutar obras extraordinarias. Durante la ejecución del contrato surgen numerosas obras extraordinarias, unas reconocidas por Vialidad y otras no, así como los gastos generales y costos indirectos asociados derivados de estas obras.

Se aprecia lamentablemente una falta de previsión de las partes involucradas, acerca de la forma de solicitar, registrar y aprobar las obras extraordinarias que se solicitan y ejecutan durante el desarrollo de la obra. La referida informalidad es la causa de que hoy la obra esté terminada, y el Contratista reclama mayores pagos por obras extraordinarias no pactadas, situación que deberá resolverse caso a caso con los medios probatorios que las partes cuenten.

No obstante lo anterior, **en opinión de esta asesoría jurídica, creemos atendible el hecho que, durante la ejecución de la obra, no todos los cambios extraordinarios pudieron seguir un procedimiento previo de solicitud – aceptación – evaluación, por cuanto tal como se demuestra en los antecedentes, se trató muchas veces de situaciones urgentes e imprevistas que requerían una respuesta inmediata. En estas circunstancias, se recomienda a EDECO hacer una exhaustiva distinción de los cambios urgentes de los que no lo son, detallando las modificaciones de plazos y presupuestos originalmente planteados que estos acarrearán. Acreditado lo anterior, debiera pagarse sin mayor dilación por el MOP.**

c) Retrasos en las obras, ocasionados por hechos ajenos al Contratista . En los antecedentes se aprecia el incumplimiento de los plazos del contrato, por defectos en la ingeniería, antecedentes los anteriores que son de responsabilidad del MOP y que han provocado un desmedro de las obras en general, lo que se traduce en un atraso de cada una de las siguientes etapas del proceso constructivo, los cuales **en ningún caso pueden ser imputables al Contratista y respecto de los cuales debe resarcirse los mayores costos que se derivaron de dichos retrasos..**

d) Mecanismo de Reclamos ante la Autoridad: No obstante haber efectuado varias presentaciones al MOP, de las distintas situaciones que han generado mayores costos al

---

<sup>4</sup> Dictámenes N° 009126N94, N° 039174N98 y N° 006502N04

Contratista, generándole perjuicios importantes, hasta ahora no existe una respuesta del Mandante.

Lo anterior contraviene lo dispuesto en la Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado, conocida comúnmente como “Ley de Silencio Administrativo”. Cabe señalar a este respecto que la ley establece una serie de principios rectores que regulan el procedimiento administrativo con la finalidad de establecer los parámetros dentro de los cuales se deberá dar cumplimiento a lo exigido por la ley. Así la aplicación de estos principios deberá ser preferente frente a otras normas sobre la materia, y además servirán para interpretar los criterios que aplique la ley.

Sobre el particular, la ley establece en su artículo N° 15 el “Principio de Impugnabilidad”, que garantiza el reclamo de todo acto administrativo, entregándole, al interesado, los recursos administrativos de reposición y jerárquico, para impugnar el acto dictado por la autoridad, sin perjuicio de la aplicación del recurso extraordinario de revisión y de los demás recursos que establezcan las leyes especiales. Esto implica que los administrados tienen frente a los actos de la administración la posibilidad de solicitar que se modifique o quede sin efecto la decisión de la autoridad por vulnerar los derechos o intereses del afectado.

No obstante lo anterior, aún no existe una respuesta del MOP respecto del requerimiento de EDECO, por lo cual debiera a **juicio de esta asesoría jurídica certificarse el “silencio negativo” e interponerse interponer los recursos administrativos o judiciales que la ley autoriza.**<sup>5</sup>

#### **D- Conclusión:**

Uno de los aspectos de la reglamentación de los Contratos de Obra Pública que da cuenta de su especial naturaleza, dice relación con la facultad que se otorga a la Administración para aumentar o disminuir las cantidades de obras, las que son motivo de una variación de precio total del contrato y del plazo convenido inicialmente para ello. La normativa que regula esta materia corresponde típicamente a una normativa de derecho público que mira sólo el interés del Estado y frente al cual se quebrantan los principios generales del derecho privado y en virtud de la que el contratista debe someterse al Estado.

Pero existe un límite dentro del cual deben ejecutarse estos contratos y están dados por los principios generales del derecho, de buena fe y de conmutatividad de los contratos, tal como se expone en la primera parte de esta minuta y como ha sido recogido por la doctrina y la jurisprudencia administrativa y judicial (ver notas al pie anteriores).

---

<sup>5</sup> Ver Minuta N° 31/2006 de la Coordinación de E° Legales CChC

En el contexto del anterior marco, en opinión de esta asesoría legal, le asiste a EDECO un legítimo derecho a ser resarcido por los mayores costos y perjuicios que se generaron como consecuencia de las modificaciones del proyecto original, de la forma y por las causas que se detalla en el análisis de la letra C anterior.



MINUTA N° CLE 55/2006

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Laboral  
TÍTULO : Despido de Trabajador como sanción del Reglamento Interno  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 13 de septiembre de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X

---

**Introducción:**

Se ha solicitado a esta asesoría legal emitir su opinión respecto del despido de un trabajador contratado para desempeñar funciones de chofer de un camión tolva, respecto del cual se presentaron 2 incidentes de volcamiento de camión en menos de cinco días.

**Análisis General**

Respecto de esta situación el título III del Libro I del Código del Trabajo, denominado "Del Reglamento Interno" establece en sus artículos 153 y siguientes las normas que deberán regular esta materia.

En consideración a estas disposiciones la elaboración de un Reglamento interno constituye una obligación para todas aquellas empresas que cuenten con más de 10 trabajadores permanentes, en virtud del cual se establecerán las obligaciones y prohibiciones a que deben sujetarse los trabajadores en relación con sus labores.

A su vez, el artículo 154 del código del Trabajo señala las disposiciones mínimas que debe contener todo reglamento interno, destacando entre ellas, dos numerales que tienen directa relación con el análisis en cuestión:

- N° 5: *las obligaciones y prohibiciones a que estén sujetos los trabajadores*
- N° 10: *Las sanciones que podrán aplicarse por infracción a las obligaciones que señale este reglamento, las que sólo podrán consistir en amonestación verbal, escrita y multa de hasta el 25% de la remuneración diaria.*

Es del caso señalar que *las obligaciones y prohibiciones a que hace referencia el N° 5 antes indicado y, en general, toda medida de control, sólo podrán efectuarse por medios idóneos y concordantes con la naturaleza de la relación laboral y, en todo caso, su*



*aplicación deberá ser general, garantizándose la impersonalidad de la medida para respetar la dignidad del trabajador.<sup>1</sup>*

#### **Análisis en Particular.**

En virtud de los antecedentes proporcionados por el empleador se confecciono un Reglamento Interno el cual estipula en el capítulo VI de las "sanciones", que toda falta que cometa el trabajador por no acatar las normas contenidas en el Reglamento de Higiene y Seguridad será sancionada de acuerdo a la gravedad de la misma, guiándose por el siguientes criterio:

- a) Amonestación escrita con la copia a la hoja de vida y al organismo administrador
- b) Igual que en el caso a) más copia a la Inspección del trabajo
- c) Multa del 25% de la remuneración diaria con copia a la Hoja de Vida y/o a la inspección del trabajo, Organismo administrador del seguro de accidentes del trabajo y enfermedades profesionales y cualquier otro servicio que corresponda y
- d) **Terminación del Contrato de trabajo**

Si bien las disposiciones antes mencionadas pueden estar incluidas dentro de las sanciones que debe contener todo reglamento interno, la ley es categórica al señalar en forma taxativa los tipos de sanciones que pueden aplicarse por no cumplir con las obligaciones contenidas en este documento las cuales consisten en:

- a) Amonestación verbal o escrita, y
- b) Multa de hasta el 25% de la remuneración diaria.

En consecuencia, las infracciones a las obligaciones contenidas en el Reglamento en ningún caso constituye una causal por la cual se pueda dar término al contrato e trabajo entre el trabajador infractor y el empleador de la empresa Excon, toda vez que el código del trabajo si bien permite la aplicación de sanciones regula no sólo la categoría de estas sino que además el procedimiento a que se someterá la aplicación de estas.

Complementando lo anterior la Dirección del trabajo ha señalado la improcedencia de estipular como sanción la terminación del contrato por infracciones al Reglamento Interno.<sup>2</sup>

#### **Conclusión.**

A juicio de esta asesoría legal la negligencia inexcusable por parte del trabajador, invocada por la empresa, no constituye causal suficiente para terminar el Contrato de Trabajo, por las causa por ella señaladas.

---

<sup>1</sup> Artículo N° 154, inciso final del Código del Trabajo.

<sup>2</sup> Dictamen de la Dirección del Trabajo N° 1256 de 06 de marzo de 1984.





**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

La empresa deberá evaluar la actuación de este trabajador frente a sus labores de trabajo con la finalidad de evaluar si efectivamente se configura alguna de las causales contenidas en el Título V “De la Terminación del Contrato de trabajo y estabilidad en el empleo”.

De acuerdo a los antecedentes la causa constituye una falta de confianza en la aptitud del trabajador por ello debiera procederse al despido del trabajador por “necesidades de la empresa”<sup>3</sup>, por cuanto el despido debe fundarse en hechos objetivos que hagan inevitable la separación de uno o más trabajadores.

---

<sup>3</sup> Artículo N° 161 del Código del Trabajo.



GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

---

MINUTA N° CLE 54/2006

**COORDINACIÓN** : Legal  
**AREA** : Vivienda  
**TEMA** : Sanitarias  
**TÍTULO** : Comentarios Dda FNEc. Ante TDLC  
**AUTOR (ES)** : Carolina Arrau G.  
**FECHA** : 14 de Septiembre de 2006  
**VERSIÓN** : BORRADOR \_\_\_ DEFINITIVA X

---

**Antecedentes:**

Con motivo de solicitudes de provisión de servicio solicitados por inmobiliarios a las empresas sanitarias, en áreas fuera de su concesión, las empresas sanitarias han incurrido en conductas que afectan la ley de la libre competencia, lo anterior por deficiente marco regulatorio que regula las ampliaciones de las áreas de concesión, dentro y fuera del límite urbano y en el cobro de los AFR.

En agosto de 2005 la CChC presentó una denuncia ante la Fiscalía Nac. Ec. para que ésta, una vez formara su convicción de lo anterior, requiriera al Tribunal de Defensa de la Libre Competencia, en uso de sus nuevas atribuciones, que requiriera éste a su vez al Ejecutivo la modificación de los preceptos que regulan estas materias por ser contrarios a la libre competencia.

El viernes pasado atendida a convicción de la Fiscalía como consecuencia de un proceso de investigación de más de un año, este órgano presentó un requerimiento ante el TDLC, el cual fue acogido a tramitación por este Tribunal, iniciándose un proceso sobre las siguientes materias;

1- Requerimiento en contra de las empresas sanitarias ESSAL SA, ESSBIO SA, AGUAS ANDINAS SA, Y AGUAS NUEVO SUR MAULE SA para,

1.1 Declarar que ellas están incurriendo en conductas contrarias a la libre competencia, "explotación abusiva de su posición dominante en el mercado relevante de la prestación de sus servicios, en las zonas próximas a su concesión".

1.2 Sancionar a las requeridas con multas de 65.000 UTM para ESSBIO, 44.000 UTM para AGUAS NUEVO SUR MAULE, 48.000 UTM para ESSAL y de 50.000 UTM para AGUAS ANDINAS

- 1.3 Ordenar a las requeridas que cesen en las anteriores conductas al momento de firmar contratos de ampliación de concesión con inmobiliarios y de zonas rurales
- 2- Declarar que en las ampliación de concesión dentro y fuera del límite urbano, se prestan en condiciones monopólicas, por lo cual la SISS deberá aplicar el régimen tarifario correspondiente a dichos servicios
- 3- Solicitar al Gobierno patrocine una modificación legal que confiera a la SISS facultades para exigir la ampliación en el área urbana al concesionario sanitario si existen economías de escala no replicables por otras empresas sanitarias y que deriven en menor costo para el usuario final. La licitación sólo operaría excepcionalmente donde hay evidencia de 2 postulantes (modifica con ello el actual sistema completamente, ya que hoy no es exigible a priori por la SISS y sólo procede una licitación)
- 4- Instar a la SISS en el caso de licitación, proceda a fijar tarifas obligatorias de interconexión
- 5- En zonas rurales (actual 52 bis) próximas a una concesión, ordenar a las sanitarias requeridas que establezcan un marco general, con las condiciones de prestación del servicio razonable, emuladoras de un mercado competitivo, tanto en tarifas como plazos, como aportes y este marco general debe ser aprobado por este tribunal
- 6- Solicitar al Gobierno una modif. legal al sistema de AFR, derogándolo o en subsidio, introduciendo reformas destinadas a impedir abusos, también en los términos que este tribunal determine

Por último con este requerimiento, la Fiscalía informa los antecedentes solicitados por el TDLC ante otra demanda por hechos similares presentada por una constructora contra Aguas Nuevo Sur Maule S.A.

El procedimiento ante el TDLC se inicia con la notificación a las partes, que son las sanitarias requeridas.

**Conclusión:**

La CChC, a juicio de esta asesoría legal, ahora debe hacerse parte en el proceso, presentando y/o adhiriendo a esta demanda de la FNEc., como ya se ha sugerido en anteriores ocasiones la adhesión debe hacerse por las modificaciones planteadas al marco regulatorio, independiente de las acciones que realicen las empresas afectadas hacia las sanitarias requeridas.



MINUTA N° CLE 53/2006

**AREA** : Coordinación Legal  
**TEMA** : Laboral  
**TÍTULO** : Capacitación  
**RESPONSABLE** : Carolina Arrau G.  
**AUTOR (ES)** : Karla Lorenzo  
**FECHA** : 06 de septiembre de 2006  
**VERSIÓN** : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X

---

**INTRODUCCIÓN**

Se ha solicitado a esta asesoría legal una consulta por parte de la empresa respecto de la legalidad en el descuento de un porcentaje o del 100% del valor de un curso de capacitación, correspondiente a una nivelación escolar, en el caso que el trabajador no haya concurrido y por lo tanto se demuestre su inasistencia.

**ANÁLISIS EN GENERAL**

Esta materia se encuentra regulada en el Título VI del Código del Trabajo denominado "De la Capacitación ocupacional", la ley N° 19.518 que fija el nuevo estatuto de capacitación y empleo y el DS N° 98/98 de 31 de octubre de 1997 que fija el nuevo Reglamento General de la Ley.

Respecto del Código del trabajo los artículos 179 establecen la Capacitación ocupacional dentro de la empresa, señalando que es la esta la responsable de las actividades relacionadas con la capacitación de sus trabajadores, en donde las actividades que realicen las empresas deberán efectuarse dentro de los términos que establece el Estatuto de Capacitación y Empleo contenido en la Ley N° 19.518. En todo caso, los desembolsos que demanden las actividades de capacitación de los trabajadores son de cargo de las respectivas empresas.

En concordancia con lo anterior el Estatuto de Capacitación y empleo establece los requisitos y condiciones que deberán cumplirse para llevar a cabo la capacitación antes indicada. Así los programas de capacitación que desarrollen las empresas en conformidad



a este Estatuto darán lugar a los beneficios e impondrán las obligaciones que señala este cuerpo legal.<sup>1</sup>

En consecuencia estas disposiciones legales permiten estipular que la Regla general en esta materia entrega el costo de esta capacitación a la empresa respectiva, las cuales podrán compensarlos, así como los aportes que efectúen a los organismos técnicos intermedios para capacitación, con las obligaciones tributarias que les afecten, en la forma y condiciones que se expresen en el referido Estatuto.

A su vez, los trabajadores destinatarios de la capacitación tienen la calidad de beneficiarios de estas acciones o actividades y no de obligados a las mismas. Es por esto la obligación de participación en ellas estará determinada por la oportunidad en que se realicen esas actividades, lo que en ningún caso puede significar una disminución en sus remuneraciones, las cuales se mantienen íntegramente.<sup>2</sup>

### ANÁLISIS EN PARTICULAR

En consideración a las disposiciones antes indicado es posible identificar distintos situaciones en los cuales puede verse enfrentada la empresa:

#### 1. **Obligatoriedad respecto de las actividades de capacitación.**

Para determinar si es obligatorio o no que un trabajador concurra a una actividad de capacitación es necesario distinguir lo siguiente:

##### 1.1 Capacitación amparada en el Código del Trabajo y Ley N° 19.518

Sobre el particular, ambas normativas han estipulado que el financiamiento de dichas acciones legales corresponde a las empresas que pertenezcan los trabajadores beneficiados por la capacitación.

En relación a la al tiempo ocupado en la capacitación la Dirección del trabajo ha señalado que deberían observarse las siguientes reglas:

- a) *la capacitación realizada dentro de la jornada de trabajo devengará la remuneración íntegra,*
- b) *la capacitación realizada fuera del horario de trabajo no será considerada como parte integrante de la jornada extraordinaria y, en consecuencia, no dará derecho a remuneración*
- c) *en todo caso el tiempo que el trabajador destine a la capacitación será siempre considerado para los efectos de la protección de los accidentes del trabajo.*

---

<sup>1</sup> Artículo 30 de la Ley N° 19.519 que fija nuevo Estatuto de Capacitación y Empleo.

<sup>2</sup> Artículo 181, inciso 1° del Código del trabajo y artículo 33 de la Ley N° 19.519 que fija nuevo Estatuto de Capacitación y Empleo.



1.2 Capacitación no se encuentra amparada en las disposiciones del Código del Trabajo y de la Ley N° 19.518

En estos casos, y pese a que la materia no se encuentra expresamente regulada, la Dirección del Trabajo ha señalado que la determinación de su financiamiento queda entregada a la voluntad de las partes involucradas, en conformidad con las reglas generales que rigen esta materia.

En consecuencia, en este caso deberá estarse al acuerdo de las partes, contando siempre con el consentimiento del trabajador para el financiamiento de la misma. En virtud de esta autorización el empleador podría realizar los descuentos correspondientes a la capacitación, los cuales en ningún caso pueden exceder al 15% de la remuneración total del trabajador. Para que esta medida tenga efecto deberá efectuarse la autorización por escrito entre ambas partes.<sup>3</sup>

Complementando lo anterior, la Dirección del Trabajo ha manifestado que *si la capacitación no es reconocida por el SENCE la calificación del tiempo ocupado en los cursos se debe hacer directamente por las partes. Aún más ha destacado que si la empresa ha determinado no pagar horas extraordinarias debería ser facultativo para el trabajador asistir a cursos de capacitación, por el contrario si tal restricción no existe debería ser obligatorio la asistencia a dichos cursos, pero la vigencia de ambas imposiciones, esto es, sin derecho a horas extraordinarias y obligación de asistencia a los cursos, restringiría indebidamente la libre disposición de los espacios privados de tiempo del personal.*

**2. Facultad de Asistir a cursos de Capacitación**

Pese a que no existe obligación de concurrir a las actividades de capacitación organizadas por las empresas en un momento determinado, con las salvedades que se analizaron anteriormente, es posible determinar que en virtud de un acuerdo entre trabajador y empleador se lleven a cabo actividades que tengan por finalidad capacitar a un grupo determinado de trabajadores.

En estos casos la capacitación que se realiza es fruto de un acuerdo entre ambas partes el cual puede quedar plasmado en un documento. Este es el caso en análisis, donde los trabajadores de la empresa Excon firmaron una “Carta Compromiso” en la cual se comprometían a asistir a los cursos que ellos mismo habían solicitado.

En virtud de este documento existe un consentimiento expreso por parte de los trabajadores quienes se comprometieron a asistir a dichos cursos ofrecidos, hechos que en la realidad no ocurrieron lo cual produjo un perjuicio para la empresa que no pudo recuperar el costo del curso a través del beneficio que otorga el SENCE.

---

<sup>3</sup> Artículo 58 del Código del Trabajo



## CONCLUSIÓN

A juicio de esta asesoría legal la empresa podrá realizar el descuento correspondiente al costo del curso de nivelación escolar a la cual no asistieron los trabajadores comprometidos a hacerlo en virtud de la Carta Compromiso firmada por ellos.

No obstante lo anterior, los trabajadores podrían reclamar este descuento ante la Dirección del trabajo. En la situación anterior, la empresa podría demostrar con el documento de compromiso que los trabajadores se obligaron con el empleador a asistir a estas actividades de capacitación y que en virtud de su inasistencia, la cual puede comprobarse con las listas del curso firmadas por cada trabajador, le ocasionaron un perjuicio a la empresa, la cual debió cancelar el total del curso aprobado por el SENCE sin la rebaja tributaria correspondiente, toda vez que no contó con la concurrencia requerida para estos efectos.

En el futuro, se recomienda a la empresa regular la situación anterior de manera expresa con una cláusula en la Carta Compromiso que firmen los trabajadores en donde se establezca que en caso de no concurrir al curso determinado el empleador podrá descontar el total del curso correspondiente en la planilla de remuneraciones del mes siguiente a la fecha de término de esta actividad.

Por último es preciso indicar que la Carta Compromiso de asistencia por parte del trabajador a una actividad de capacitación no constituye causal de despido del trabajador en virtud de las normas establecidas en la legislación vigente, a menos que el curso se realice durante la jornada ordinaria de trabajo y el trabajador no concorra con su asistencia en forma reiterada, caso que no corresponde al asunto en análisis, toda vez que los cursos de capacitación se realizaron a continuación de la jornada ordinaria de trabajo.



MINUTA N° CLE 52/2006

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Laboral  
TÍTULO : Obligación de proporcionar Literas a los chóferes de vehículos de carga  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 01 de septiembre de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA \_\_\_X\_\_\_

---

**Introducción**

La empresa de transportes socia de la Delegación de Atacama, ha solicitado a esta asesoría legal emitir su opinión respecto de la existencia de alguna normativa que impida a los chóferes de vehículos de carga terrestre interurbana dormir en literas.

**Análisis General**

Respecto de esta situación la legislación laboral es bastante escueta, toda vez que menciona la materia relativa al descanso en el título I del Libro I del Código del Trabajo, en su capítulo IV el cual se refiere a la Jornada de Trabajo señalando en su Párrafo I° “de la Jornada Ordinaria de Trabajo”.

Así el artículo 25 de este cuerpo legal señala que *“la jornada ordinaria de trabajo del personal de choferes y auxiliares de la locomoción colectiva interurbana, de servicios interurbanos de transporte de pasajeros, de choferes de vehículos de carga terrestre interurbana y del que se desempeña a bordo de ferrocarriles, será de 180 horas mensuales. En el caso de los choferes y auxiliares de la locomoción colectiva interurbana y de los servicios interurbanos de pasajeros, el tiempo de los descansos a bordo o en tierra y de las esperas que les corresponda cumplir entre turnos laborales sin realizar labor, no será imputable a la jornada y su retribución o compensación se ajustará al acuerdo de las partes. Tratándose de los choferes de vehículos de carga terrestre interurbana, el mencionado tiempo de descanso tampoco será imputable a la*





*jornada y su retribución o compensación se ajustará de igual modo. No obstante, en el caso de estos últimos, los tiempos de espera se imputarán a la jornada<sup>1</sup>.*

*Todos los trabajadores aludidos en el inciso precedente deberán tener un descanso mínimo ininterrumpido de ocho horas dentro de cada veinticuatro horas.*

*Cuando los choferes y auxiliares de la locomoción colectiva interurbana y el personal que se desempeña a bordo de ferrocarriles arriben a un terminal, después de cumplir en la ruta o en la vía, respectivamente, una jornada de ocho o más horas, deberán tener un descanso mínimo en tierra de ocho horas.*

*En ningún caso el chofer de la locomoción colectiva interurbana o el de vehículos de carga terrestre interurbana podrá manejar más de cinco horas continuas, después de las cuales deberá tener un descanso cuya duración mínima será de dos horas.*

*El bus o camión deberá contar con una litera adecuada para el descanso, siempre que éste se realice total o parcialmente a bordo de aquéllos.*

## **Conclusión**

A juicio de esta asesoría legal en virtud de la modificación introducida por la Ley N° 19.759 de 5 de octubre de 2001, se incluye a los camiones dentro de la obligación legal de contar con una litera adecuada para el descanso de estos trabajadores y los tiempos de espera se imputarán a la jornada de trabajo.

---

<sup>1</sup> En virtud de Dictamen ORD. N° 928/50 de 2002 la Dirección del Trabajo determinó que *el personal de choferes de vehículos de carga terrestre interurbana dependiente de la empresa Depetris e Hijos y Cia. Ltda., se encuentra afecto al artículo 25 del Código del Trabajo, dictamen que se pronunció respecto de los efectos de considerar la jornada de trabajo en los tiempos de espera por carga y descarga y aquellos en que el vehículo circula vacío en el circuito de transporte de concentrado de cobre.*



MINUTA N° CLE 51/2006

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Laboral  
TÍTULO : Despido de Trabajadora embarazada sin conocimiento del empleador  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 30 de agosto de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X

---

**Introducción:**

Se ha solicitado a esta asesoría legal emitir su opinión respecto del despido de una trabajadora contratada por una obra o faena determinada, la cual se encontraba embarazada al momento del despido sin comunicárselo a su empleador.

**Análisis General**

Respecto de esta situación el título II del Libro I del Código del Trabajo, denominado "De la Protección a la Maternidad establece en su artículo 201 las condiciones que deben reunirse para que una trabajadora pueda gozar de fueron maternal.

Así, señala esta disposición que *"durante el período de embarazo y hasta un año después de expirado el descanso de maternidad, la trabajadora estará sujeta a lo dispuesto en el artículo 174.*

*Tratándose de mujeres o de hombres solteros o viudos que manifiesten al tribunal su voluntad de adoptar un hijo en conformidad a las letra b), N° 1 disposiciones de la Ley de Adopción, el plazo de un año establecido en el inciso precedente se contará desde la fecha en que el juez, mediante resolución dictada al efecto, confíe a estos trabajadores el cuidado personal del menor en conformidad al artículo 19 de la Ley de Adopción o bien le otorgue la tuición en los términos del inciso tercero del artículo 24 de la misma ley.*

*Sin perjuicio de lo antes indicado, cesará de pleno derecho el fuero establecido en el inciso precedente desde que se encuentre ejecutoriada la resolución del juez que decide poner término al cuidado personal del menor o bien aquella que deniegue la solicitud de adopción.*



*Cesará también el fuero en el caso de que la sentencia que acoja la adopción sea dejada sin efecto en virtud de otra resolución judicial.*

*Si por ignorancia del estado de embarazo o del cuidado personal o tuición de un menor en el plazo y condiciones indicados en el inciso segundo precedente, se hubiere dispuesto el término del contrato en contravención a lo dispuesto en el artículo 174, la medida quedará sin efecto, y la trabajadora volverá a su trabajo, para lo cual bastará la sola presentación del correspondiente certificado médico o de matrona, o bien de una copia autorizada de la resolución del tribunal que haya otorgado la tuición o cuidado personal del menor, en los términos del inciso segundo, según sea el caso, sin perjuicio del derecho a remuneración por el tiempo en que haya permanecido indebidamente fuera del trabajo, si durante ese tiempo no tuviere derecho a subsidio.*

*La afectada deberá hacer efectivo este derecho dentro del plazo de 60 días hábiles contados desde el despido.*

*No obstante lo dispuesto en el inciso primero, si el desafuero se produjere mientras la mujer estuviere gozando del descanso maternal a que aluden los artículos 195 y 196, aquélla continuará percibiendo el subsidio del artículo 198 hasta la conclusión del período de descanso.*

*Para los efectos del subsidio de cesantía, si hubiere lugar a él, se entenderá que el contrato de trabajo expira en el momento en que dejó de percibir el subsidio maternal.*

Es del caso señala que el fuero se manifiesta concretamente en la imposibilidad de despedir al trabajador sin autorización judicial previa, la que sólo puede ser concedida por causas que expresamente autoriza la ley y, en el deber del empleador, de reincorporar inmediatamente al dependiente que ha sido separado de su trabajo.

En consecuencia, el despido de un trabajador que goza de fuero, sin haberse obtenido la autorización judicial correspondiente es nulo y de ningún valor, por no haberse omitido las formalidades establecidas en la ley para su validez.<sup>1</sup>

#### **Análisis en Particular.**

En virtud de los antecedentes proporcionados por el solicitante la trabajadora en cuestión fue contratada a plazo fijo el día 9 de marzo del presente año para desempeñar funciones en la obra de DyS.

Con fecha 23 de Junio se firmó el finiquito que en virtud del artículo N° 159 N° 5 pone fin al contrato de trabajo por la conclusión del trabajo o servicio que dio origen al contrato.

---

<sup>1</sup> Artículo N° 174, inciso 1° del Código del Trabajo: "En el caso de los trabajadores sujetos a fuero laboral, el empleador no podrá poner término al contrato sino con autorización previa del juez competente, quien podrá concederla en los casos de las causales señaladas en los números 4 y 5 del artículo 159 y en las del artículo 160".



Pese a que el empleador cumplió con todas las obligaciones contenidas en la Legislación laboral, fue notificado del estado de embarazo, con posterioridad al despido de la trabajadora antes finiquitada.

Lo anterior deberá establecerse en los tribunales durante el procedimiento de desafuero indicado precedentemente.

Cabe considerar que existe una fallo de la Corte Suprema que señala que constituye renuncia al fuero laboral el silencio de la trabajadora sobre su embarazo al firmar un finiquito de contrato a plazo fijo.<sup>2</sup>

#### **Conclusión.**

A juicio de esta asesoría legal la empresa deberá iniciar el desafuero de la trabajadora ante el juez competente con la finalidad de obtener la autorización judicial requerida en estos casos como señala la legislación laboral.

Con todo, la autorización de desafuero se encuentra expresamente permitida en esta situación, esto es, al vencimiento del plazo convenido en el contrato de trabajo, como así se desprende de lo dispuesto en el artículo 174 del Código del trabajo en relación con lo que a su vez señala el artículo 159 N° 5, y podrá en esa instancia reclamar la renuncia al fuero laboral por no haberlo informado la trabajadora al momento del finiquito.

---

<sup>2</sup> Corte suprema, sentencia de 7 de mayo de 1990, Queja, Rol N° 776-89)



MINUTA N° 50-2006 /

**AREA** : Coordinación Legal  
**TEMA** : Tributario  
**TÍTULO** : Catastro Franquicias Tributarias Sector Construcción  
**RESPONSABLE** : Carolina Arrau G.  
**AUTOR (ES)** : Karla Lorenzo  
**FECHA** : 22 de agosto de 2006  
**VERSIÓN** : BORRADOR  DEFINITIVA

---

## I. INTRODUCCIÓN

Se ha solicitado a esta asesoría legal realizar un catastro de las franquicias tributarias que afectan al sector de la construcción.

Los impuestos que se señalan en esta minuta corresponden a los siguientes: derechos municipales (L.G.U.C.), impuestos de la ley de rentas municipales, impuesto al valor agregado, impuesto a la renta, impuestos de la ley de timbres y estampillas, impuesto territorial y, también, el arancel que cobra el Conservador de Bienes Raíces por su gestión.

Para una clara comprensión del tema, se mencionará el trámite de construcción conjuntamente con el o los correspondientes impuestos involucrados en el mismo, así como, la fuente de dónde emanan.

## II. ANÁLISIS GENERAL

Se detallan a continuación, los impuestos que están presentes en los distintos trámites relevantes en un proceso de construcción, trámites que van desde la compra del terreno y su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, hasta la compraventa final y su correspondiente inscripción en dicho Conservador.

Por lo tanto, en los trámites de construcción los impuestos involucrados son los siguientes:

1. *Compra del terreno en que se va a construir e inscripción de la compraventa en el Conservador de Bienes Raíces:*

En esta primera fase es posible distinguir la presencia de los siguientes impuestos:



- Timbres y Estampillas: Si la compra es con crédito, se aplica una tasa correspondiente al 1,608% del monto del crédito. En cambio, si se trata de una vivienda DFL N°2, la tasa es un 50%.
  - Impuesto Territorial: La base de cálculo que se aplica es el 15 por mil sobre el avalúo de la propiedad.
  - Arancel del Conservador de Bienes Raíces: Hay que distinguir. Si se trata de Santiago, se aplica una tasa de 2 por mil sobre el precio de compra del terreno, con un tope de 268.000 pesos. En Regiones, en cambio, es el 3 por mil con un tope de 400.000 pesos. Finalmente, si se trata de una vivienda DFL N°2 el arancel es un 50%.
2. *Sitio Eriazo:*
- Impuesto Territorial: Entre demolición y recepción se paga una sobretasa del 100% respecto de la tasa vigente del impuesto.
3. *Certificado de Informaciones Previas:*
- Derechos Municipales (L.G.U.C.): Se paga un monto de una cuota Corvi (800 pesos).
4. *Anteproyecto:*
- Derechos Municipales (L.G.U.C.): Se consigna hasta el 10% del valor del permiso.
5. *Permiso:*
- Derechos Municipales (L.G.U.C.): Se aplica la tabla del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
6. *Construcción:*
- IVA: Se aplica una tasa del 19% sobre las ventas y servicios, y de un 6,3% en el contrato de construcción por sumaalzada con fines habitacionales.
7. *Actividad de la Empresa Constructora:*
- Ley de Rentas Municipales: Debe pagar la patente comercial de la empresa, cuya base de cálculo oscila desde el 2,5 hasta el 5 por mil del capital propio, con un tope de 8.000 UTM. En el caso que tenga sucursales, se divide entre cada una de ellas.
8. *Publicidad y Ventas:*
- Ley de Rentas Municipales: Ley 20.033 que modifica la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, el DL 3.063 sobre Rentas Municipales, la ley 18.695, Orgánica Constitucional de municipalidades y faculta a las municipalidades para



otorgar condonaciones que indica, establece que sólo deberán pagar derechos por concepto de propaganda las empresas de publicidad que realizan esta actividad económica, es decir, empresas de publicidad- cumpliéndose el siguiente requisito: ser vista u oída desde la vía pública.

9. *Permiso de Ocupación de un Bien Nacional de Uso Público:*

- Se aplica lo mismo que en la letra anterior, esto es, se paga lo señalado por este concepto en la Ordenanza Local de Derechos.

10. *Ventas Finales:*

- Impuesto a la Renta: Se paga el 15%, correspondiente al impuesto de primera categoría, sobre la renta líquida imponible.

11. *Compraventa final y su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.*

- Arancel Conservador de Bienes Raíces: Hay que distinguir
- En Santiago, el arancel corresponde al 2 por mil sobre el precio de compra, con un tope de 268.000 pesos.
- En cambio, en Regiones, es el 3 por mil sobre el precio de compra, con un tope de 400.000 pesos.
- Finalmente, si se trata de una vivienda DFL N°2, el arancel es un 50%.

12. *Rebaja de Impuestos.*

Ley N° 19.753, que incorpora el artículo 55 bis en el DL N° 824 (Ley de la Renta) señalando que se permite 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.

Esta rebaja podrá hacerse efectiva sólo por personas naturales por cada vivienda adquirida con un crédito con garantía hipotecaria. En el caso de que ésta se hubiere adquirido en comunidad y existiere más de un deudor, deberá dejarse constancia en la escritura pública respectiva, de la identificación del comunero que se podrá acoger a la rebaja que dispone este artículo.

Para efectos de acogerse al beneficio, no importa si la vivienda tiene o no la condición de DFL-2 ni tampoco si es nueva o usada. La norma también se hace extensiva para créditos complementarios de vivienda.

Eso sí, la normativa establece topes para acogerse a este beneficio. En ese sentido, permite descontar la cantidad menor entre 8 unidades tributarias anuales (aprox. \$3.030.816) y el interés efectivamente pagado en el año. Si su renta bruta no supera en el año las 90 UTA (\$34 millones), podrá utilizar el 100% del beneficio (ajustándose al tope





señalado); a medida que supere este monto el beneficio se reducirá en forma gradual para llegar a 0 si su renta anual supera las 150 UTA (unos \$57 millones).

### III. ANÁLISIS EN PARTICULAR

Una vez establecidos, en forma general, los distintos beneficios que afectan al sector de la construcción en esta materia, es posible distinguir estos beneficios dependiendo del tipo de vivienda que se construya.

En consideración a lo anterior, podemos distinguir lo siguiente:

#### 1. Beneficios tributarios de las viviendas económicas

Al respecto se realiza un análisis en particular en virtud de los beneficios tributarios para las denominadas “viviendas económicas. Sobre el particular el D.F.L. N° 2 contempla los siguientes:

1.1 *Exención del Impuesto a la Renta* por las rentas que produzcan las viviendas económicas.<sup>1</sup>

Igual tratamiento tendrán las rentas provenientes de la enajenación de “viviendas económicas” que se obtengan en cumplimiento de un contrato de arrendamiento con opción de compra, salvo que el tradente sea la empresa que construyó dichas viviendas. Las exenciones establecidas en el inciso anterior se aplicarán, también, en aquellos casos en que el inmueble sea ocupado por su dueño.”

Conforme a la norma antes citada, los ingresos que se obtengan por las rentas producidas por las viviendas económicas no constituyen renta para efectos tributarios, asimilándolos a los ingresos no renta que establece el artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

En relación al inciso segundo del citado artículo 15 del D.F.L. N° 2, debemos señalar que fue incorporado por la Ley N° 19.506, publicada en el Diario Oficial de fecha 30 de julio de 1997, en virtud del cual hizo extensivo este beneficio a las rentas provenientes de la enajenación de viviendas económicas que se obtengan en cumplimiento de un contrato de arrendamiento con opción de compra.

Para que esta exención sea procedente deben reunirse los siguientes requisitos:

a. Debe tratarse de viviendas económicas. Por consiguiente, las rentas procedentes de locales comerciales ubicados en propiedades acogidas al D.F.L. N° 2 no gozan de las

---

<sup>1</sup> Artículo 15 del D.F.L. N° 2 señala que “Las rentas que produzcan las “viviendas económicas” no se considerarán para los efectos del Impuesto Global Complementario ni Adicional, y estarán, además, exentas de cualquier impuesto de categoría de la Ley de Impuesto a la Renta





franquicias y exenciones de dicho cuerpo legal. Tampoco serán procedentes respecto de aquellos inmuebles cuyo destino ha cambiado o que se edifican en conjunto con un proyecto sujeto al D.F.L. N° 2, sin ser éstos viviendas económicas, como es el caso de los hoteles.

b. Las rentas producidas no incluyen la venta. El Servicio de Impuestos Internos ha interpretado la expresión “rentas que produzcan” empleada por el artículo 15 del D.F.L. N° 2 señalando que se refiere al arrendamiento, usufruto o cesión temporal de viviendas económicas. La única excepción son las rentas provenientes de la enajenación de viviendas económicas, que se obtengan en cumplimiento de un contrato de arrendamiento con opción de compra (leasing habitacional), siempre que el tradente o enajenante no sea la empresa que construyó la vivienda que se transfiere.

c. Sólo se beneficia quien obtiene la renta, no el tercero que utiliza el inmueble. Sólo las personas que obtienen rentas producto de la explotación de viviendas económicas son las que gozan de la exención, no el tercero que utiliza los inmuebles.

Asimismo, el hecho que las rentas que se obtengan producto de la explotación de las viviendas económicas no constituyan renta trae consigo otras consecuencias. En primer término, no hay presunción de renta para los bienes raíces destinados a casa habitación y que estén acogidos al D.F.L. N° 2, estén o no destinados al uso del propietario o su familia, e incluso si se obtiene renta por causa de su explotación. En segundo lugar, no existe la obligación de declarar las rentas obtenidas por la explotación de viviendas económicas, por el hecho de tratarse de “ingresos no renta”.

1.2 *Exenciones parciales del Impuesto Territorial.* El Cuadro Anexo de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, contiene la nómina de exenciones al impuesto territorial, estableciendo, al respecto, una exención del 50% para las viviendas económicas acogidas al D.F.L. N° 2 de 1959.

Conforme al artículo 14 del D.F.L. N° 2, esta exención del 50% del impuesto territorial que beneficia a las viviendas económicas tiene una duración limitada en el tiempo, tomando en consideración para ello los metros cuadrados de aquéllas.

De esta forma, la exención parcial regirá por los siguientes plazos:

- a. Por 20 años, cuando la superficie edificada, por unidad de vivienda, no exceda de 70 metros cuadrados.
- b. Por 15 años, cuando esa superficie exceda de 70 metros y no pase de 100 metros cuadrados.
- c. Por 10 años, cuando ella sea superior a 100 metros cuadrados y no pase de 140 metros cuadrados.



Los terrenos en que se construyan las viviendas económicas no gozan de esta exención parcial del impuesto territorial.

1.3 *Impuesto de Timbres y Estampillas.* El Decreto Ley N° 3.475, de 1980, sobre Impuesto de Timbres y Estampillas, declara exentos de este impuesto a los documentos que den cuenta de operaciones, actos o contratos relativos al D.F.L. N° 2 de 1959.

Esta disposición es precisada por el artículo 12 del D.F.L. N° 2, que al respecto señala: Toda escritura que se extienda con motivo de la construcción o transferencia de “viviendas económicas”, estará afecta solamente al 50% de los impuestos que correspondan hasta el plazo de dos años siguientes a su recepción.

Por su parte, el artículo 13 del D.F.L. N° 2, establece que la primera transferencia de “viviendas económicas” y de los terrenos en que ellas han sido construidas estará exenta del impuesto de timbres y estampillas si se efectúa dentro de un año contado desde la recepción municipal. La segunda transferencia, siempre que se haga dentro del plazo de dos años desde tal recepción, estará afecta a un 50% de dicho impuesto”.

1.4 *Impuesto a las Herencias, Asignaciones y Donaciones.* Conforme al artículo 16 del D.F.L. N° 2, las viviendas económicas y los derechos reales constituidos sobre ellas, que se transmitan por sucesión por causa de muerte o sean objeto de donación, están excluidos de la aplicación del impuesto de herencias, asignaciones y donaciones.

Para acceder a esta exención es necesario que los causantes o donantes hayan construido las viviendas económicas o las hayan adquirido en primera transferencia, y en el caso del causante que las haya construido o adquirido con anterioridad de, a lo menos, 6 meses a la fecha del fallecimiento.

De acuerdo a lo que dispone el artículo 21 del D.F.L. N° 2, la exención en comento regirá desde la fecha del certificado de recepción de la respectiva construcción y se aplicará incluso a aquellas viviendas económicas que se encuentren en construcción al deferirse la herencia o legado.

1.5 *Aranceles de Conservadores de Bienes Raíces y de Notarios.* Aun cuando no se trata de un beneficio de carácter tributario, es importante señalar que los derechos actualmente vigentes que puedan cobrar los Notarios y Conservadores de Bienes Raíces, por la escrituras que autoricen, las inscripciones, anotaciones, subinscripciones y demás actos que practiquen y por los certificados que expidan referentes a viviendas económicas, se rebajarán en un 50%.

## **2. Beneficios tributarios y otros de las viviendas sociales agrupadas en condominios.**



2.1 *Exención del Impuesto de Timbres y Estampillas.* Los actos relacionados con las viviendas sociales están liberados del impuesto de timbres y estampillas. En efecto, conforme a lo dispuesto en el inciso final del artículo 3° del Decreto Ley N° 2552, de 1979, “Los actos, contratos, actuaciones y documentos que se celebren, otorguen o suscriban con relación a la vivienda social estarán exentos de la Ley de Timbres, Estampillas y Papel Sellado”.

2.2 *Exención del Impuesto Territorial.* Como se señaló anteriormente, el valor de tasación de la vivienda social no puede exceder de las 400 unidades de fomento, y de 520 unidades de fomento cuando se trata de condominios de viviendas sociales. Luego, tomando en consideración que actualmente el avalúo exento del Impuesto Territorial para las propiedades no agrícolas destinadas a la habitación es de \$14.396.648 (aproximadamente 801 unidades de fomento), las viviendas sociales están exentas del pago del impuesto territorial o contribuciones de bienes raíces.

2.3 *Exención del Impuesto de Herencias, Asignaciones y Donaciones.* Conforme al artículo 16 del D.F.L. N° 2, de 1959, las viviendas económicas y los derechos reales constituidos en ellas, que se transmitan por sucesión por causa de muerte o sean objeto de donación, están excluidas de la aplicación del impuesto a las herencias, asignaciones y donaciones, en la medida que el causante o donante haya construido la vivienda o la haya adquirido en primera transferencia (en el caso del causante se exige que haya construido o adquirido la vivienda, a lo menos, 6 meses antes de la fecha de su fallecimiento).

2.4 *Destinación de recursos públicos a los condominios de viviendas sociales.* El artículo 41 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria faculta a los Gobiernos Regionales, a las Municipalidades, y a los Servicios de Vivienda y Urbanización para destinar recursos a los condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios.

Estos recursos sólo podrán ser asignados con los siguientes objetos:

- a) En los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio;
- b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad tipo que dicte el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los gastos que se originen de la protocolización en una notaría del reglamento de copropiedad, las actas que contengan las modificaciones de los reglamentos de copropiedad, la nómina de los miembros del Comité de Administración y la designación del Administrador;
- c) Al pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo, y
- d) En instalaciones de las redes de servicios básicos que no sean bienes comunes.



Para cumplir con lo señalado en este artículo 41 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, el Minvu dictó el Decreto N° 127 (Diario Oficial de fecha 8 de octubre de 1998), que reglamenta un programa participativo de asistencia financiera a copropietarios de condominios de viviendas sociales, y fija el procedimiento para la aplicación de este programa mediante la resolución exenta N° 89 (Diario Oficial de fecha 20 de enero de 1999), disponiendo que las líneas de atención que comprende este programa serán financiadas con los recursos contemplados para estos efectos en el presupuesto del Minvu, los que se asignarán a los Servicios de Vivienda y Urbanismo, y con los aportes que para este fin efectúen los municipios y los copropietarios, o con otros aportes que terceros destinen al efecto, señalando que para postular a dicho programa los interesados deberán hacerlo directamente en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo o a través de la respectiva Municipalidad.

*2.5 Procedimiento especial de escrituración.* Existe un procedimiento facultativo especial de escrituración para las compraventas de las viviendas en que se aplique un subsidio habitacional. En efecto, conforme al artículo 68 de la Ley N° 14.171, los contratos de compraventa, mutuo e hipoteca podrán otorgarse por escritura privada firmada ante notario, debiendo éste proceder a protocolizarla de oficio, dentro de 30 días corridos desde que sea suscrita. Esta escritura privada protocolizada se considerará, para todos los efectos legales, como escritura pública desde la fecha de la protocolización.

*2.6 Procedimiento Simplificado ante los Conservadores de Bienes Raíces.* El Decreto Ley N° 2.833, de 1979, que “Simplifica trámites de transferencia de dominio y constitución de gravámenes y prohibiciones en sitios ubicados en poblaciones de propiedad de los Servicios de Vivienda y Urbanización”, establece en su artículo 1° un procedimiento simplificado para practicar las inscripciones de dominio, de gravámenes y de prohibiciones en el Conservador de Bienes Raíces, que consiste en la agregación al pertinente Registro de copia autorizada del acto o contrato que de cuenta de la transferencia de dominio y de la constitución de gravámenes y de la constitución de gravámenes o prohibiciones, respecto de títulos que otorguen los Servicios de Vivienda y Urbanización, procedimiento que se hace extensivo a los contratos en que intervengan instituciones bancarias o financieras otorgando créditos hipotecarios complementarios a beneficiarios de subsidio habitacional, y a los contratos de mutuo hipotecario endosable otorgados también a beneficiarios del subsidio habitacional estatal.

*2.7 Aranceles de Conservadores de Bienes Raíces y de Notarios.* El artículo 3° del Decreto Ley N° 2.833, de 1979, establece que los Conservadores de Bienes Raíces podrán cobrar como máximo el 20% de los derechos que establece el respectivo arancel por las inscripciones y anotaciones que deban practicar, y por los certificados y copias que entreguen relacionados con títulos traslaticios de dominio (por ejemplo, compraventas) que otorguen los Servicios de Vivienda y Urbanización respecto de las viviendas, obras de equipamiento comunitario y sitios que formen parte de poblaciones o loteos de su propiedad. Asimismo, señala el citado artículo 3, en estos casos los notarios



no podrán cobrar por su intervención en el otorgamiento de las correspondientes escrituras una suma superior al 35% de la cantidad fijada para esa actuación en el arancel vigente.

#### IV. ANEXO

##### 1. Normativa del Sector Construcción

- *Decreto N° 458*  
Ley General de Urbanismo y Construcciones.  
(Diario Oficial de 13 de abril de 1976).
- *Decreto N° 47*  
Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.  
(Diario Oficial de 5 de junio de 1992).
- *Ley N° 20.071*  
Crea y regula el Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Edificación.  
(Diario Oficial de 22 de noviembre de 2005).
- *Ley N° 19.865*  
Financiamiento Urbano Compartido.  
(Diario Oficial de 1 de abril de 2003).
- *Ley N° 19.622*  
Establece la deducción de los dividendos hipotecarios de la base imponible del impuesto a la renta que afecta a las personas naturales.  
(Diario Oficial de 29 de julio de 1999).
- *Ley N° 19.525*  
Regula sistemas de evacuación y drenajes de aguas lluvias.  
(Diario Oficial de 10 de noviembre de 1997).
- *Ley N° 19.472*  
Normas relativas a la calidad de la construcción.  
(Diario Oficial de 16 de septiembre de 1996).
- *Ley N° 18.138*  
Faculta a las municipalidades para elaborar y desarrollar programas de construcción de viviendas e infraestructuras sanitarias.





(Diario Oficial de 25 de junio de 1982).

- *Ley N° 16.391*

Crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.  
(Diario Oficial de 16 de diciembre de 1965).

- *Decreto N° 236*

Aprueba bases generales reglamentarias de contratación de obras para los Servicios de Vivienda y Urbanización. Ministerio de Vivienda.  
(Diario Oficial de 1 de julio de 2003).

## 2. Otras normas relacionadas

- *Decreto Ley N° 2.833*

Simplifica trámites de transferencia de dominio y constitución de gravámenes y prohibiciones en sitios ubicados en poblaciones de propiedad de los Servicios de Vivienda y Urbanización.  
(Diario Oficial de 5 de septiembre de 1979).

- *Decreto N° 174*

Reglamenta Programa Fondo Solidario de Vivienda. Ministerio de Vivienda.  
(Diario Oficial de 9 de febrero de 2006).

- *Decreto N° 40*

Reglamento del Sistema de Subsidio Habitacional. Ministerio de Vivienda.  
(Diario Oficial de 19 de marzo de 2004).

- *Decreto N° 20*

Crea comisión asesora directorio del Programa Chile Barrio. Ministerio de Vivienda.  
(Diario Oficial de 21 de marzo de 1998).

- *Decreto N° 114*

Reglamenta programa de pavimentación participativa. Ministerio de Vivienda.  
(Diario Oficial de 11 de agosto de 1994).

- *Decreto N° 74*

Reglamenta programa de mejoramiento de la vivienda familiar y su entorno. Ministerio de Vivienda.  
(Diario Oficial de 14 de septiembre de 2004).

- *Decreto N° 140*

Reglamenta programa de viviendas progresivas. Ministerio de Vivienda.  
(Diario Oficial de 22 de octubre de 1990).



- *Decreto N° 62*

Reglamenta sistema de postulación, asignación y venta de viviendas destinadas a atender situaciones de marginalidad habitacional. Ministerio de Vivienda.  
(Diario Oficial de 20 de junio de 1984).

- *Decreto N° 355*

Reglamento orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización. Ministerio de Vivienda.  
(Diario Oficial de 4 de febrero de 1977).

- *Resolución N° 192*

Aprueba las bases generales del concurso público Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios.  
(Diario Oficial de 16 de marzo de 2004).



MINUTA N° 49/ 2006

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Vivienda  
TÍTULO : Vigencia Anteproyectos de Construcción  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
FECHA : 18 de agosto de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_ DEFINITIVA X\_\_\_

---

**INTRODUCCIÓN:**

Mediante la presente minuta se analiza el marco jurídico aplicable a los anteproyectos de loteo, de edificación o de urbanización y, en especial, la vigencia de los mismos (los “**Anteproyectos**”). Este documento complementa nuestra minuta N° 45 sobre Permisos de Edificación y Derechos Adquiridos.

**I. NORMATIVA APLICABLE.**

En la preparación de la presente minuta hemos tenido a la vista los siguientes cuerpos normativos:

- El Decreto Supremo N° 2421, del Ministerio de Hacienda, que fija el texto refundido de la Ley de organización y atribuciones de la Contraloría General de la República, publicado en el Diario Oficial de fecha 10 de julio de 1964, y sus modificaciones;
- El Decreto con Fuerza de Ley N° 1, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, publicado en el Diario Oficial con fecha 26 de julio de 2006;
- El Decreto con Fuerza de Ley N° 1, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°



18.575, Orgánica Constitucional sobre Bases Generales de la Administración del Estado, publicada en el Diario Oficial con fecha 17 de noviembre de 2001;

- La Ley N° 19.880 que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de mayo de 2003 (la “Ley 19.880”);
- El Decreto con Fuerza de Ley N° 458, que contiene la Ley General de Urbanismo y Construcciones, publicada en el Diario Oficial de fecha 13 de abril de 1976, y sus modificaciones (la “LGUC”); y
- El Decreto Supremo N° 47, que fija el nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, publicado en el Diario Oficial de 19 de mayo de 1992, y sus modificaciones (la “OGUC”).

Adicionalmente, hemos analizado la jurisprudencia administrativa de la CGR, fallos relevantes de los Tribunales de Justicia y la doctrina que hemos considerado de interés para esta minuta, según se cita en cada caso pertinente en el mismo.

## II. NATURALEZA JURÍDICA DE LOS ANTEPROYECTOS.

### A. CONCEPTOS GENERALES.

#### 1. Anteproyecto.

(a) Concepto. La OGUC define el Anteproyecto como:

*“La presentación previa de un proyecto de loteo, de edificación o de urbanización, en el cual se contemplan los aspectos esenciales relacionados con la aplicación de las normas urbanísticas y que una vez aprobados, mantiene vigentes todas las condiciones urbanísticas del instrumento de planificación respectivo y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquel y con las que éste se hubiera aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que señala esta ordenanza”<sup>1</sup>.*

(b) Elementos de la Definición. Como elementos de esta definición, resaltan los siguientes:

---

<sup>1</sup> OGUC, Artículo 1.1.2.

- (i) Se trata de una presentación previa<sup>2</sup>;
- (ii) La presentación previa se refiere a un proyecto de loteo, de edificación o de urbanización;
- (iii) La presentación previa recae sobre aspectos esenciales<sup>3</sup> del proyecto, relacionados con la aplicación de normas urbanísticas de los proyectos referidos en el numeral (ii) anterior;
- (iv) Una vez aprobados los señalados aspectos esenciales, respecto del proyecto de loteo, de edificación o de urbanización, se mantienen vigentes todas las condiciones urbanísticas del instrumento de planificación<sup>4</sup> respectivo y de la OGUC y con las cuales éste se hubiera aprobado; y
- (v) Esta vigencia se caracteriza por (x) tener por finalidad la obtención del permiso correspondiente; e (y) un plazo que para la obtención del permiso que establece la OGUC.

## 2. Condiciones Urbanísticas.

La OGUC define "Condiciones Urbanísticas" como todas aquellas exigencias de carácter técnico aplicables a un predio o a una edificación relativas a las normas urbanísticas y a las condiciones de emplazamiento para los distintos tipos de usos y para el desarrollo de actividades contempladas en los instrumentos de planificación.

A este respecto la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (la "DDU") ha efectuado una distinción en cuanto a la aprobación de los Anteproyectos, restringiéndola a las normas urbanísticas y excluyendo las condiciones de emplazamiento para los distintos tipos de usos y para el desarrollo de actividades contempladas en los instrumentos de planificación, señalando que:

---

<sup>2</sup> Para el Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española (22ª edición) ("DRAE"), anteproyecto significa "*Conjunto de trabajos preliminares para redactar el proyecto de una obra de arquitectura o de ingeniería*". Es decir, se trata de una presentación referida a materias preliminares, no definitivas.

<sup>3</sup> Para el DRAE, es esencial "*Aquello que constituye la naturaleza de las cosas, lo permanente e invariable de ellas*". Ese concepto es concordante con el elemento distintivo de la esencialidad de un acto jurídico ". . . aquellas cosas sin las cuales o no produce efecto alguno, o degenera en otro . . . diferente" (Código Civil, Artículo 1444).

<sup>4</sup> La OGUC define los instrumentos de planificación territorial como:

*". . . vocablo referido genérica e indistintamente al Plan Regional de Desarrollo Urbano, al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, al Plan Regulador Comunal, al Plan Seccional y al Límite Urbano".*

*“...Es importante aclarar eso si, que los anteproyectos aprobados sólo mantienen la vigencia de las normas urbanísticas del Instrumento de Planificación Territorial con las que éste fue aprobado y no sobre las demás normas de carácter técnico que indica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Lo anterior se refiere a que si durante el período de vigencia de un anteproyecto aprobado se modifica el Instrumento de Planificación Territorial que fijaba las normas urbanísticas con que este se aprobó, dicha modificación no le afectará a ese anteproyecto. No obstante, el proyecto que se desarrolle a partir del anteproyecto aprobado deberá cumplir con todas las normas que le sean aplicables de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y que estén vigentes a la fecha de ingreso de la solicitud de permiso correspondiente a la Dirección de Obras Municipales, independiente del hecho que alguna de esas normas se hayan modificado entre la fecha de aprobación del anteproyecto y la fecha de ingreso de la solicitud de permiso correspondiente”<sup>5</sup>.*

### 3. Normas Urbanísticas.

El Artículo 116 de la LGUC dispone que debe entenderse por normas urbanísticas las siguientes, dando a entender que sólo los términos incluidos en esta definición tienen tal carácter de normas urbanísticas:

*“... aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección”.*

### B. AUTORIDAD COMPETENTE.

De conformidad con lo dispuesto en la LGUC<sup>6</sup> y en la OGUC<sup>7</sup> corresponde al Director de Obras Municipales (el “DOM”) la aprobación de Anteproyectos de loteo, de edificación o de urbanización.

### C. ELEMENTOS SUSTANTIVOS DEL ANTEPROYECTO.

---

<sup>5</sup> Circular DDU N° 333, de 2002.

<sup>6</sup> LGUC, Artículo 116.

<sup>7</sup> OGUC, Artículo 1.4.11.

De conformidad al Artículo 1.4.7. de la OGUC, se entiende por elementos sustantivos, esto es “esenciales” en la expresión utilizada por la OGUC al definir los Anteproyectos, de un Anteproyecto de edificación, el o los destinos contemplados y su volumetría general. La constructibilidad aprobada para el Anteproyecto podrá aumentarse sólo hasta un 20% y siempre que ello esté permitido en las disposiciones vigentes del instrumento de planificación territorial respectivo al momento de ingresar la solicitud de permiso.

En el caso de Anteproyectos de loteo, se entiende que se mantienen los elementos sustantivos de éstos cuando el número de lotes no se aumenta en más de un 20% y la superficie destinada a vialidad, áreas verdes y equipamiento no se disminuye en más de un 20%.

Este concepto de “elementos sustantivos” es relevante, toda vez que se entiende que un proyecto se ajusta íntegramente al Anteproyecto aprobado previamente por el DOM, cuando éste estuviere vigente y dicho proyecto mantiene los elementos sustantivos del Anteproyecto de arquitectura, pudiendo presentar variaciones formales propias de su desarrollo.

#### D. NATURALEZA JURÍDICA DE LA RESOLUCIÓN QUE SE PRONUNCIA SOBRE UN ANTEPROYECTO.

La resolución del DOM, en virtud de la cual se pronuncia sobre la aprobación o rechazo de un Anteproyecto (la “**Resolución sobre Anteproyecto**”), es a un acto administrativo en los términos de la Ley 19.880, esto es, constituye una decisión formal emitida por una autoridad administrativa, en este caso el DOM, que contiene una declaración de voluntad, en este caso una autorización, realizada en el ejercicio de una potestad pública<sup>8</sup>.

En su carácter de acto administrativo, la Resolución sobre Anteproyecto goza de una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios desde su entrada en vigencia, autorizando su ejecución de oficio por la autoridad administrativa, salvo que mediere una orden de suspensión dispuesta por la autoridad administrativa dentro de un procedimiento impugnatorio administrativo, o por el juez, conociendo por la vía jurisdiccional<sup>9</sup>.

Es importante destacar que la omisión o retardo del DOM en emitir una Resolución sobre Anteproyecto podría dar lugar a que ésta se entienda concedida en beneficio del solicitante, sobre la base de los principios del “silencio negativo” de la Ley 19.880. En este

---

<sup>8</sup> Ley 19.880, Artículo 3°.

<sup>9</sup> Ley 19.880, Artículo 3°, inciso final.

caso, la vigencia de la Resolución sobre Anteproyecto se contará desde la fecha en que, de conformidad con la ley 19.880, se certifique al interesado que su solicitud no ha sido resuelta dentro del plazo legal<sup>10-11</sup>. De acuerdo con el Artículo 1.4.10 de la OGUC, el DOM tiene un plazo de 15 días corridos para pronunciarse sobre solicitudes de aprobación de Anteproyectos, que se puede suspender hasta por 60 días, contados desde la comunicación formal del DOM formule observaciones a la solicitud de Anteproyecto (transcurrido el cual, si las observaciones no fueren subsanadas, el permiso se entenderá denegado)<sup>12</sup>.

### **III. VIGENCIA DE UN ANTEPROYECTO APROBADO.**

De conformidad con lo dispuesto en la LGUC<sup>13</sup>, un Anteproyecto aprobado mantiene su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo y de las normas de la OGUC, consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que determine la OGUC.

#### **A. PLAZO DE VIGENCIA.**

Al respecto, el Artículo 1.4.11 de la OGUC dispone lo siguiente:

*“El anteproyecto aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y*

<sup>10</sup> El Artículo 64 de la Ley 19.880 dispone lo siguiente:

*“Silencio Positivo. Transcurrido el plazo legal para resolver acerca de una solicitud que haya originado un procedimiento, sin que la Administración se pronuncie sobre ella, el interesado podrá denunciar el incumplimiento de dicho plazo ante la autoridad que debía resolver el asunto, requiriéndole una decisión acerca de su solicitud. Dicha autoridad deberá otorgar recibo de la denuncia, con expresión de su fecha, y elevar copia de ella a su superior jerárquico dentro del plazo de 24 horas.*

*Si la autoridad que debía resolver el asunto no se pronuncia en el plazo de cinco días contados desde la recepción de la denuncia, la solicitud del interesado se entenderá aceptada.*

*En los casos del inciso precedente, el interesado podrá pedir que se certifique que su solicitud no ha sido resuelta dentro del plazo legal. Dicho certificado será expedido sin más trámite”.*

Lo anterior, en el entendido que la respectiva solicitud no afecte el patrimonio fiscal, en cuyo caso se aplica el principio del “silencio negativo” que, bajo el Artículo 65 de la Ley 19.880, tiene como consecuencia que la solicitud se entienda rechazada.

<sup>11</sup> Ley 19.880, Artículo 66.

<sup>12</sup> OGUC, Artículo 1.4.10.

<sup>13</sup> LGUC, Artículo 116.

con las que se hubiere aprobado. El plazo de vigencia será de 180 días, salvo en los casos que a continuación se señalan, en que dicho plazo será de 1 año:

1. *Tratándose de anteproyectos de loteo cuya superficie sea superior a 5 hectáreas.*
2. *Tratándose de anteproyectos de edificación cuya superficie edificada sea superior a 10.000 m<sup>2</sup>.*
3. *Tratándose de anteproyectos que requieran, para obtener el permiso de edificación o urbanización, el pronunciamiento de otra repartición pública”.*

B. CÓMPUTO DEL PLAZO.

Sobre el particular, y en virtud de las facultades interpretativas que le concede la LGUC<sup>14</sup>, la DDU ha manifestado que, para los efectos de lo dispuesto en el Artículo 1.4.11 de la OGUC, se debe contar el plazo de vigencia de un Anteproyecto desde la fecha en que se aprueba la Resolución sobre Anteproyecto<sup>15</sup>.

En igual sentido se ha pronunciado la CGR, quien ha señalado que:

*“Ahora bien, en relación a la forma de computar el plazo de vigencia, se debe tener en cuenta que dicho plazo se refiere a un anteproyecto “aprobado”, es decir, se requiere de la emisión de un acto administrativo de aprobación de la autoridad competente”<sup>16</sup>.*

En relación con el cómputo del plazo, la CGR también ha señalado que, atendido que no existe una norma específica sobre computo del plazo, se debe recurrir a la Ley 19.880, según la cual, el plazo se debe contar desde el día siguiente a aquél en que se notifica la Resolución sobre Anteproyecto<sup>17-18</sup>. En el caso de notificaciones por carta certificada, ellas se entienden practicadas a contar del tercer día siguiente a su recepción en la oficina de Correos que corresponda<sup>19</sup>.

Por otra parte, la CGR ha manifestado que un Anteproyecto aprobado caduca por el solo ministerio de la ley al transcurrir su plazo de vigencia, sin que éste pueda ser prorrogado por el municipio. Por consiguiente, a la autoridad municipal no le cabe sino

---

<sup>14</sup> LGUC, Artículo 4.

<sup>15</sup> Circular DDU N° 211 de 2006, que complementa la Circular DDU 143 de 2006.

<sup>16</sup> CGR, Dictamen N° 32.357 de 2006.

<sup>17</sup> CGR, Dictamen N° 32.357 de 2006.

<sup>18</sup> Ley 19.880, Artículo 25.

<sup>19</sup> Ley 19.880, Artículo 46.

rechazar por extemporáneas las solicitudes de permisos de edificación que se presenten en relación con Anteproyectos que han perdido su vigencia<sup>20</sup>.

C. ANTEPROYECTOS Y DERECHOS MUNICIPALES.

De conformidad a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 126 de la LGUC, la DOM puede disponer que, al momento de ingresar una solicitud de aprobación de Anteproyecto, se consigne un valor no superior al 10% del valor del derecho municipal que corresponda, conforme al Artículo 130 del mismo cuerpo legal, monto que debe ser descontado al momento del pago del permiso de edificación.

A ese respecto, la DDU ha sostenido que:

*“... cuando la Dirección de Obras Municipales respectiva haya dispuesto un porcentaje a consignar por solicitudes de aprobación de anteproyecto o permiso de edificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 126 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el monto pertinente debe ser requerido al momento de ingresar esas solicitudes, no ajustándose a derecho que el valor pertinente sea consignado en una etapa posterior”.*<sup>21</sup>

Se discute si acaso el plazo de vigencia de los Anteproyectos debe contarse desde el momento del pago de los respectivos derechos municipales o desde la fecha de la Resolución sobre Anteproyecto.

Sobre el particular, la CGR ha señalado recientemente:

*“A este respecto, y atendidas las afirmaciones que se efectúan en algunas de las presentaciones antes individualizadas, en orden a que el plazo de vigencia de los anteproyectos se contaría desde que los interesados pagaban los derechos que había exigido el municipio, es del caso consignar que ello no es admisible, toda vez que dada la naturaleza de ese plazo, es jurídicamente inaceptable dejar entregado el transcurso del mismo a la sola voluntad del interesado, ya que se tornaría ineficaz, lo que, por cierto, no resulta conciliable con la aplicación de un procedimiento reglado por normas de derecho público”.*<sup>22</sup>

La CGR también ha señalado que:

---

<sup>20</sup> CGR, Dictamen N° 32.357 de 2006.

<sup>21</sup> Circular DDU N° 211 de 2006.

<sup>22</sup> CGR, Dictamen N° 32.357 de 2006.

*“No es procedente sostener que ello ocurre desde que se pagan los correspondientes derechos municipales, pues en tal caso dicho término quedaría entregado al mero arbitrio de los interesados”<sup>23</sup>.*

#### **IV. EFFECTOS DE ANTEPROYECTO.**

##### **A. EFFECTOS DERIVADOS DE LA PRESENTACIÓN DE UN ANTEPROYECTO.**

La fecha de presentación de un Anteproyecto resulta muy relevante para efectos de determinar la normativa urbanística aplicable a la obtención de un permiso de edificación, toda vez que dicha normativa corresponde a aquella vigente al momento de la presentación del Anteproyecto. Así lo ha entendido la CGR al sostener que:

*“En todo caso, debe recordarse que el plazo de vigencia de un anteproyecto tiene importancia para que el permiso de edificación se sujete a la normativa urbanística considerada en su aprobación -que es aquella vigente al momento de la presentación del anteproyecto...”<sup>24</sup>.*

Lo anterior, no obsta a que el beneficiario de la Resolución sobre Anteproyecto pueda optar por ajustarse a la normativa urbanística vigente a la época en que se solicita y obtiene el permiso de edificación. Así lo ha declarado la CGR, al manifestar que:

*“... de tal manera que lo expresado anteriormente no obsta a que el interesado pueda ajustarse a la nueva normativa urbanística vigente y, en esas condiciones, solicitar que se le otorgue el respectivo permiso”<sup>25</sup>.*

También se discutió acerca de los efectos que tiene sobre los Anteproyectos presentados, la dictación de un decreto de postergación de permisos de edificación en virtud de lo dispuesto en la LGUC. Ello, por cuanto existe diversidad de criterios en relación con el sentido y alcance que debe darse a la expresión “*solicitudes ya ingresadas a la Dirección de Obras Municipales*”, contenida en el Artículo 1.4.11 de la OGUC, el cual, establece en su inciso final que:

*“Las postergaciones de permisos a que se refiere el artículo 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no afectarán a las solicitudes ya ingresadas a la Dirección de Obras Municipales ni a los anteproyectos aprobados mientras mantengan su vigencia”.*

<sup>23</sup> CGR, Dictamen N° 12.664 de 2006.

<sup>24</sup> CGR, Dictamen N° 32.357 de 2006.

<sup>25</sup> *Idem* anterior.



Complementa la citada disposición reglamentaria la norma del Artículo 1.4.18 de la OGUC, que establece que las referidas postergaciones no afectarán a las solicitudes presentadas con anterioridad a la fecha de publicación en el Diario Oficial de los decretos o resoluciones que las dispongan.

Sobre esta materia, la DDU ha sostenido recientemente que los “... *anteproyectos no aprobados con antelación al decreto que establece la suspensión de permisos en la zona antes indicada, no podrán ser aprobados*”<sup>26</sup>. En consecuencia, la DDU entiende que la expresión “*solicitudes ya ingresadas a la Dirección de Obras Municipales*”, no se refiere a los Anteproyectos, sino que sólo a los permisos de edificación.

Este criterio ha sido compartido por la CGR, que ha sostenido lo siguiente:

*“... las postergaciones de permisos de construcción afecta a todos aquellos proyectos y anteproyecto que a la fecha de vigencia del acto administrativo de que se trata se hayan encontrado en trámite con la sola excepción de los anteproyectos aprobados vigentes y los permisos otorgados en base a ellos...”*<sup>27</sup>.

Sin embargo, existe doctrina y jurisprudencia contraria a lo expresado anteriormente, que sostiene que las inmobiliarias mantienen el derecho a continuar con el trámite de aprobación del anteproyecto de loteo presentados a la municipalidad, aún en los casos en que durante dicha tramitación se decreta el congelamiento de otorgamiento de permisos<sup>28-29</sup>.

#### B. EFFECTOS DERIVADOS DE LA APROBACIÓN DE UN ANTEPROYECTO.

El Anteproyecto aprobado por el DOM otorga al interesado un derecho adquirido para construir conforme a las normas urbanísticas vigentes al momento de la aprobación del Anteproyecto, siempre que el proyecto definitivo sea sometido a la aprobación municipal dentro del plazo de 180 días o en el excepcional de un año, que establece la OGUC en su Artículo 1.4.11<sup>30</sup>.

En consecuencia, el beneficiario de un Anteproyecto aprobado incorpora a su patrimonio el derecho a presentar y obtener la aprobación de una solicitud de permiso de

<sup>26</sup> DDU, Oficio Ordinario N° 326 de 2006.

<sup>27</sup> CGR, Dictamen N° 7656 de 2005.

<sup>28</sup> Patricio Figueroa Velasco y Juan Eduardo Figueroa Valdés, “*Urbanismo y Construcción*”, Editorial Lexis Nexis, Primera Edición, Santiago, 2006, pág. 173.

<sup>29</sup> Sentencia de C. Apelaciones de Antofagasta, de 14 de agosto de 1999, Inmobiliaria Río Napo Ltda. con I. Municipalidad de Antofagasta.

<sup>30</sup> Patricio Figueroa Velasco y Juan Eduardo Figueroa Valdés, “*Urbanismo y Construcción*”, Editorial Lexis Nexis, Primera Edición, Santiago, 2006, pág. 173.

edificación, por un tiempo limitado, por lo que se trata de un derecho adquirido pero no permanente.

Dicho derecho permanece vigente, no obstante se modifique durante el referido plazo la normativa urbanística aplicable a la propiedad o que se haya decretado una suspensión en el otorgamiento de permisos de construcción, por encontrarse en estudio modificaciones al respectivo plan regulador comunal<sup>31</sup>.

## **V. RECLAMACIONES ADMINISTRATIVAS Y JURISDICCIONALES EN MATERIA DE ANTEPROYECTOS.**

En esta sección se analizan los distintos medios de impugnación de las actuaciones que proceden en contra de las resoluciones de los DOM en virtud de las cuales de aprueba o rechaza un Anteproyecto.

### **A. RECURSOS DE REPOSICIÓN**<sup>32</sup>.

Este recurso se interpone ante el mismo órgano que dictó el acto que se impugna, en este caso ante el DOM, dentro del plazo de 5 días<sup>33</sup>. En lo que respecta a los conceptos generales aplicables en materia de reclamación ver Sección VI, letra A. Número 1 de la Minuta N° 45 sobre Permisos.

### **B. RECURSO ESTABLECIDO EN LA LGUC.**

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 12 de la LGUC la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo ( "SEREMI" ) correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo se encuentra facultada para resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los DOM.

El reclamo deberá ser interpuesto en el plazo de 30 días, contado desde la notificación administrativa del reclamante. Por disponerlo expresamente el Artículo 12 de la LGUC, el reclamo se tramita de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 118 de la LGUC, en el cual se contiene el procedimiento para reclamar de la negativa del DOM a otorgar un permiso de edificación.

### **C. RECURSO DE PROTECCIÓN.**

---

<sup>31</sup> Patricio Figueroa Velasco y Juan Eduardo Figueroa Valdés, op.cit., pág. 173.

<sup>32</sup> Ley 19.880, Artículo 59.

<sup>33</sup> La Ley 19.880 contempla además los recursos jerárquico y el recurso extraordinario de revisión.

Corresponde a la Corte de Apelaciones respectiva conocer del recurso de protección que de conformidad con el Artículo 20 de la Constitución puede interponer quien estime el DOM al aprobar o rechazar un anteproyecto ha cometido un acto o omisión ilegal, que ha comprometido alguna de las garantías constitucionales.

## **VI. ATRIBUCIONES DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA CON RESPECTO A LOS ANTEPROYECTOS.**

Corresponde a la CGR efectuar el control de la legalidad de los actos de la Administración, a través de dictámenes acerca de la correcta interpretación que debe darse a las normas que recaigan en materias de su competencia<sup>34-35</sup>.

### **A. CONTROL DE LA LEGALIDAD DE LOS ACTOS DE LA ADMINISTRACIÓN.**

Tal como lo señaláramos en la Minuta N° 45, corresponde a la GGR ejercer el control de la legalidad de los actos de los órganos que forman parte integrante de la administración del Estado (la “**Administración**”), entre los que se encuentran las DOM. Se discute si acaso la facultad de la CGR de controlar la legalidad de los actos administrativos incide sólo en la forma de los actos o si también pueden afectar al fondo y a la materia misma de los actos. En este contexto, parte de la doctrina ha entendido que “... *El ajustarse a la legalidad importa abstenerse de quebrantar la finalidad que, explícita o implícitamente, le asigna el ordenamiento jurídico al acto administrativo*”<sup>36</sup>, con lo que se podría concluir que las facultades de la CGR serían comprensivas tanto de los aspectos formales como de aquellos sustanciales del acto.

Sin embargo, los tribunales de justicia se han pronunciado con distinto parecer al respecto, señalando que la referida facultad sólo dice relación con los aspectos formales del acto. Por otra parte, los tribunales también han sostenido que la facultad de control de la legalidad de la CGR, tiene como limitación las atribuciones que corresponde ejercer a otros órganos de la Administración, como es el caso de las DOM<sup>37</sup>.

### **B. NATURALEZA JURÍDICA DE LOS DICTÁMENES DE LA CGC.**

<sup>34</sup> Ley de la CGR, Artículo 9, inciso 5°.

<sup>35</sup> Sobre el particular, la CGR, en su dictamen N° 7.936, de 12 de marzo de 1997, ha señalado que:

*“... atendido el rango superior de orden constitucional que inviste esta Contraloría General, su jurisprudencia prevalece sobre los criterios que pueden sustentar otros organismos del Estado en las materias comprendidas dentro de su ámbito de competencia”.*

<sup>36</sup> Alejandro Silva Bascuñán; “*Tratado de Derecho Constitucional*”, Tomo IX, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2003, página 213.

<sup>37</sup> *Idem* anterior.

Tal como lo señaláramos en la minuta N° 45 aludida, tradicionalmente en el derecho chileno los dictámenes de la CGR no han sido considerados como actos administrativos, sino como opiniones del órgano contralor, que deben ser tomadas en consideración para la dictación de actos administrativos. Por lo mismo, tales dictámenes no serían recurribles. Sin embargo, recientemente, un sector de la doctrina se ha inclinado por considerar que los dictámenes de la CGR constituyen actos administrativos por medio de los cuales se expresa la función jurisprudencial que tiene asignada la CGR y que, por lo mismo, son impugnables<sup>38</sup>.

C. IMPUGNACIÓN DE LOS DICTÁMENES DE LA CGR.

Sobre la base de lo expresado en el literal B. anterior, podría sostenerse que los dictámenes de la CGR son impugnables ante los Tribunales de Justicia, pues constituyen decisiones obligatorias y vinculantes que, unilateral e imperativamente, producen por sí mismas efectos jurídicos directos sobre los administrados. Esta opinión cobra aun mayor validez por el hecho que los dictámenes de la CGR son obligatorios para la Administración<sup>39</sup>.

VII. CONCLUSIONES.

1. La Resolución sobre Anteproyecto es un acto administrativo, consistente en una decisión formal emitida por el DOM, en el ejercicio de sus potestades, que contiene una declaración de voluntad que habilita a un particular para desarrollar una actividad que requiere visto bueno previo de la autoridad.
2. Dado su carácter de acto administrativo, la Resolución sobre Anteproyecto, goza de una presunción de legalidad, de imperio y de exigibilidad.
3. La Resolución sobre Anteproyecto representa un derecho adquirido para el beneficiario de la misma, en lo que respecta a las condiciones urbanísticas vigentes al momento de la presentación del Anteproyecto. Se trata de un derecho adquirido no permanente, debido a que dicho derecho caduca dentro de los plazos establecidos en la OGUC. Los mencionados plazos se deben contar desde la fecha en que se entiende practicada la notificación de la Resolución sobre Anteproyecto por carta certificada, esto es, dentro de tercero día contado desde la fecha de recepción de la carta en la Oficina de Correos. Podría ser de aplicación la norma sobre silencio negativo en virtud de la cual la falta de respuesta oportuna del DOM se entendería como aprobación del Anteproyecto.

---

<sup>38</sup> Carlos Carmona, "Las Formas de Actuación de la Administración", Apuntes de Clases. Universidad de Chile, 2002, pág. 167.

<sup>39</sup> Carlos Carmona, op. cit., pág. 168.

4. Existe controversia en relación con los efectos que pudiere tener un decreto de postergación de permisos emitido por el DOM sobre un Anteproyecto presentado, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 117 de la LGUC. Tanto la DDU como la CGR se inclinan por sostener que el decreto de postergación afectaría a los Anteproyectos que no han sido aprobados a la fecha de publicación del mismo. Sin embargo, parte de la doctrina y jurisprudencia estiman que el referido decreto no puede afectar a las presentaciones de Anteproyectos efectuadas con anterioridad a la dictación del mismo.
5. En contra de la Resolución sobre Anteproyecto que rechaza un Anteproyecto, es posible interponer los recursos administrativos y jurisdiccionales tratados en este Informe. En el evento que se acoja uno de tales recursos, la DOM se vería obligada a modificar su decisión.



MINUTA N° CLE 48/2006

**COORDINACIÓN** : Legal  
**AREA** : Vivienda  
**TEMA** : Ley de la Calidad de la Construcción.  
**TÍTULO** : Situación de sociedades que nacen de la división de  
inmobiliaria propietario primer vendedor, en relación con la  
responsabilidad por defectos de construcción.  
**RESPONSABLE** : Carolina Arrau G.  
**AUTOR (ES)** : René Lardinois M.  
**FECHA** : 10 de agosto de 2006.  
**VERSIÓN** : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X

---

**Introducción.**

Se ha solicitado a esta asesoría emitir una opinión en relación con las normas contenidas en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sobre responsabilidad que le corresponde al propietario primer vendedor por los daños y perjuicios provenientes de fallas o defectos de una construcción, en caso de división de la sociedad inmobiliaria.

**Antecedentes Legales y Reglamentarios.**

Ley de la Calidad de la Construcción.

El inciso primero del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que *“El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios.”*

El artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones define al propietario primer vendedor como *“... al titular de dominio del inmueble en que se*



*ejecutó una obra y que realiza, a cualquier título, después de su recepción definitiva, la primera enajenación de la totalidad o de cada una de las unidades vendibles.”*

En suma, la Ley de la Calidad de la Construcción establece una responsabilidad objetiva respecto del propietario primer vendedor, lo que permite al adquirente del inmueble, afectado por los vicios o defectos de construcción, accionar en contra de aquel, sin importar si es o no el verdadero causante de los daños. Lo anterior, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de los verdaderos responsables de las fallas o defectos.

Además, se establece en el inciso sexto del artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que: *“La responsabilidad civil a que se refiere este artículo, tratándose de personas jurídicas que se hayan disuelto, se hará efectiva respecto de quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato.”*

Con la disposición antes citada, se evitan los problemas para hacer efectiva la responsabilidad por vicios o defectos de construcción, en el caso que el propietario primer vendedor persona jurídica (v.gr. sociedad inmobiliaria) se disuelva después de vender las unidades. De esta forma, disuelta la sociedad, la responsabilidad le corresponderá a quienes tenían la calidad de representantes legales en la fecha en que se celebró el contrato.

#### División de sociedades.

Los artículos 94 y 95 de la Ley N° 18.046, sobre Sociedades Anónimas, regulan la división.

El artículo 94 establece que: *“La división de una sociedad anónima consiste en la distribución de su patrimonio entre sí y una o más sociedades anónimas que se constituyan al efecto, correspondiéndoles a los accionistas de la sociedad dividida, la misma proporción en el capital de cada una de las nuevas sociedades que aquella que poseían en la sociedad que se divide”.*

El artículo 95, por su parte, señala la forma en se debe efectuar la división: *“La división debe acordarse en junta general extraordinaria de accionistas en la que deberán aprobarse las siguientes materias:*

- 1) La disminución del capital social y la distribución del patrimonio de la sociedad entre ésta y la nueva o nuevas sociedades que se crean;*
- 2) La aprobación de los estatutos de la o de las nuevas sociedades a constituirse, los que podrán ser diferentes a los de la sociedad que se divide, en todas aquellas materias que se indiquen en la convocatoria.*



*Esta aprobación incorpora de pleno derecho a todos los accionistas de la sociedad dividida en la o las nuevas sociedades que se formen.”*

Conforme a las normas antes referidas, en el caso de la división, hay una distribución del patrimonio de una sociedad (“sociedad madre”) entre ella y la o las sociedades que se crean al efecto (“sociedades hijas”).

Por consiguiente, la sociedad madre o dividida debe subsistir.

### **Conclusión.**

Conforme a las normas ante señaladas, si la sociedad inmobiliaria (propietario primer vendedor) se dividió, ésta sigue subsistiendo y, por consiguiente, continúa siendo responsable por los vicios o defectos de la construcción, no siendo extensiva dicha responsabilidad a las nuevas sociedades que se constituyeron producto de la división.

Asimismo, es del caso hacer presente la responsabilidad que le corresponde a los demás profesionales de la construcción, como es el caso de los constructores, que son responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por los subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, y los proyectistas, que serán responsables por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios. A este respecto, se establece una responsabilidad solidaria de las personas jurídicas y los profesionales competentes que actúen por ellas como proyectistas o constructores respecto de los daños y perjuicios.

RL/





MINUTA N° CLE 47/2006

**COORDINACIÓN** : Legal  
**AREA** : Infraestructura  
**TEMA** : Bases de Licitación - OOPP  
**TÍTULO** : Ajuste Legalidad Bases Puerto Varas – Suma Alzada  
**RESPONSABLE** : Carolina Arrau G.  
**FECHA** : 10 de Agosto DE 2006  
**VERSIÓN** : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA \_\_\_X\_\_

---

**A- INTRODUCCIÓN**

En esta minuta se formulan observación a las Antecedentes de Licitación Obra Reposición Ruta 225 CH, Sector Puerto Varas-Bifurcación Colonia Tres Puentes, Provincia Llanquihue, Junio 2006 (las “Bases”), en relación a lo dispuesto en el Decreto Supremo N°75 del Ministerio de Obras Públicas del año 2004, que contiene el Reglamento para Contratos de Obras Públicas (el “Reglamento”).

**B- ANÁLISIS EN PARTICULAR**

1. Concepto de Obras (Sección 1.2 Bases). Las Bases definen obras como “*todos los trabajos necesarios para materializar el proyecto definido en los planos, documentos y especificaciones técnicas*”. Esta definición de “Obras” es muy extensa, especialmente si se atiende a la naturaleza de las propuestas a suma alzada. En efecto, de conformidad al Artículo 4 N°30 del Reglamento, “*las cantidades de obras se entienden inamovibles, salvo aquellas partidas especificadas en los documentos de licitación cuya cubicación se establezca a serie de precios unitarios, y cuyo valor total corresponde a la suma de las partidas fijas y a la de precios unitarios, si los hubiere*”. De este modo, el concepto de “Obras”, debiera ser concordante con esta definición.
2. Obras Provisionales (Sección 1.2 de las Bases). El comentario del numeral anterior, es igualmente aplicable a esta definición.
3. Interpretación Según Contexto (Sección 1.2.1 de las Bases). Esta Sección de las Bases señala que toda vez que se empleen los términos “*incluyendo*” o “*Incluye*” o cualquier variación de ellos, seguido de una enumeración de ítems o elementos, se deberá entender taxativa. No obstante lo anterior, en la Sección 1.2 de las Bases al definir



“Planta de Construcción”, no se da cumplimiento a dicha norma, por cuanto si bien se utiliza la expresión “incluyendo”, no nos encontramos frente a una enumeración taxativa. En efecto, en la referida sección, se señala que la “Planta de Construcción” está constituida por “*todos aquellos elementos o insumos de cualquiera naturaleza para la ejecución de las Obras y que no quedaren formando parte de ellas*”, redacción que resta el carácter taxativo a la enumeración.

4. Participantes (Sección 2.2 de las Bases). Esta Sección establece como requisito para participar en la licitación, que los oferentes se encuentren certificados según norma ISO 9001/2000. Al respecto cabe comentar, que el Reglamento no contiene esta exigencia.

5. Tipo de Contrato (Sección 2.3 de las Bases y Artículo 4 N°30 del Reglamento). Las Bases al definir el contrato como de modalidad Suma Alzada, no contemplan la excepción al concepto de inmovilidad de las cantidades de obras, que prevé el Reglamento, lo cual hace más exigente este contrato. En efecto, el Reglamento señala que en los contratos a suma alzada, las cantidades de obras son inamovibles, salvo aquellas partidas especificadas en los documentos de licitación cuya cubicación se establezca a serie de precios unitarios, y cuyo valor total corresponde a la suma de las partidas fijas y a la de precios unitarios, si los hubiere. Asimismo, las Bases en esta Sección establecen que “*que en los contratos a suma alzada nos es procedente efectuar aumentos de obras por eventuales variaciones en las cubicaciones*”. Sin embargo, dicha aseveración no es plenamente válida a la luz de lo dispuesto en los Artículos 4 N°30, 102 y siguientes del Reglamento, toda vez que en tales normas se prevé la posibilidad de introducir variaciones a las cantidades de obras respecto de las partidas especificadas en los documentos de licitación como cubicadas a serie de precios unitarios.

6. Subcontratos (Sección 2.10 de las Bases y Artículo 101 del Reglamento). Las Bases señalan que el contratista se mantendrá como responsable de todas las obligaciones contraídas en virtud de la celebración de la subcontratación. Al respecto, cabe observar que el Artículo 101 del Reglamento, dispone que en el caso de subcontratación el contratista “*...se mantiene como responsable de todas las obligaciones contraídas con el Ministerio en virtud del contrato, como asimismo de las obligaciones para con los trabajadores, que omite pagar el subcontratista, siendo aplicable lo dispuesto en los artículos 131 y 132*”. En consecuencia, las Bases son más exigentes que el Reglamento en lo que respecta al alcance de la responsabilidad del contratista por el cumplimiento de las obligaciones del subcontratista, toda vez que la responsabilidad del contratista la hace extensiva a todo tipo de incumplimientos por parte del subcontratista.

Por otra parte, sería recomendable reproducir la norma del inciso tercero del Artículo 101 del Reglamento que establece un plazo de 15 días hábiles contados desde la recepción del documento respectivo, para que la Dirección se pronuncie sobre la solicitud de autorización para la subcontratación.



7. Gastos Incluidos en los Precios Ofertas ( Sección 2.14 de las Bases y Artículo 80 del Reglamento). Esta sección establece que se *“considerarán incluidos en los precios ofertados todos los precios y gastos que demanden la ejecución de las obras y el fiel cumplimiento de las obligaciones contractuales”*. Asimismo, dicha sección señala que *“se deja especial constancia que se considerarán incluidos en los precios ofertas, los gastos generales, gastos financieros, imprevistos, utilidades e impuestos ( excepto el IVA, el cual se debe informar por separado). De igual modo, se entenderán incluidos los gastos que originen la celebración del contrato, su protocolización y pago de impuestos. Asimismo se considerarán incluidos en los precios ofertados, todos los gastos inherentes al cumplimiento de las medidas de protección al medio ambiente y a la prevención de riesgos que estén establecidas en la legislación... ”*.

En relación a esta materia el Reglamento se limita a señalar en el Artículo 80, que *“ Los precios que serán empleados para el pago del valor de los contratos a serie de precios unitarios, o a suma alzada si procede, serán los que estén estipulados en la propuesta del contratista técnicamente aceptado, que presente la oferta económica más conveniente”*. En consecuencia, es posible observar que la definición de *“precio”*, que contienen las Bases es mucho más amplia y omnicomprendensiva que la que establece el Reglamento, lo cual, puede constituir un mayor grado de responsabilidad y riesgo para el contratista. En así como en las Bases se señala expresamente que el precio incluye incluso los gastos imprevistos que se puedan generar durante la ejecución de las obras, lo cual, aún en los contratos a suma alzada, no siempre los debe asumir el contratista. Por ejemplo, los gastos imprevistos que tengan su origen en la responsabilidad del Ministerio de Obras Públicas, no deben ser asumidos por el contratista.

8. Seguro de Responsabilidad Civil ante Terceros (Sección 5.4.3 de las Bases y Artículo 134 inciso segundo del Reglamento). En relación a esta materia el Reglamento sólo establece que *“en las bases administrativas se podrá exigir al contratista un seguro de responsabilidad civil ante terceros, derivado de la ejecución de la obra. Dichas pólizas deberán tener una vigencia equivalente al plazo del contrato de ejecución de obras más un año, y podrán contemplar un deducible no superior a un 2% del monto asegurado, salvo que las Bases Administrativas contemplen un porcentaje superior”*. De este modo, la determinación de las características de la póliza queda entregada a la determinación de las Bases, salvo en lo que dice relación con el plazo de vigencia de la póliza y el porcentaje del deducible.

Sin perjuicio de lo anterior, en nuestra opinión las Bases establecen exigencias que pueden hacer más oneroso el cumplimiento de esta obligación por parte del contratista. En este sentido, los incisos 5° y final de la Sección 5.4.3. de las Bases, que disponen que la póliza debe contener una cláusula de renovación automática que no debe estar condicionada unilateralmente por el asegurador y que ella no puede estar condicionada a



resoluciones judiciales ni transacciones aceptadas por los aseguradores, son exigencias que aumentan el costo de las pólizas de seguro.

9. Dirección de las Obras (Sección 6.1 de las Bases y Artículos 120 y 137 del Reglamento). Las Bases exigen al Contratista entregar a la Inspección Fiscal un organigrama con la estructura organizacional y el Artículo 120 del Reglamento sólo exige la designación de un profesional a cargo de los trabajos. Además el cumplimiento de esta exigencia condiciona la entrega del terreno y del trazado de la obra, lo cual no se encuentra contemplado en el Artículo 137 del Reglamento. Adicionalmente, se imponen sanciones al Contratista por la no entrega del organigrama. La multa establecida en las Bases es de UF6 por cada día de atraso.

10. Responsabilidad y Cuidado de las Obras (Sección 6.2 de las Bases y Artículo 150 del Reglamento). Las Bases no contemplan excepciones a la responsabilidad del contratista en esta materia. Sin embargo, el Artículo 150 del Reglamento contempla excepciones a dicha responsabilidad, que debieran incorporarse también en las Bases.

11. Contratos, Remuneraciones e Imposiciones de los Trabajadores (sección 6.4 de las Bases y Artículo 154 y 143 del Reglamento). Las Bases disponen que en el caso de contrataciones a honorarios se requerirá evidencia del pago, retención de impuestos e ingreso de los mismos a Tesorería todo ello en forma oportuna, exigencia no contemplada expresamente en el Reglamento.

Las Bases contienen un error de referencia en el párrafo 4 ya que la obligación contemplada está establecida en el Artículo 143 inciso 3 de las Bases.

12. Requerimientos Judiciales (Sección 6.6 de las Bases). Contempla la obligación del contratista de actuar como tercero coadyuvante en cualquier situación judicial que derive en una presentación ante tribunales. El Reglamento no se pronuncia al respecto.

13. Gestión de Calidad en Obras de Construcción (Sección 6.19 de las Bases y Artículos 144 y 181 del Reglamento). Las Bases establecen que el contratista deberá implementar un "*Plan de Calidad*", obligación que no se encuentra contemplada en el Reglamento, el cual sólo se refiere en términos generales a la calidad de los materiales.

14. Instalaciones de Laboratorio, Oficinas y Baños para la Inspección Fiscal (Sección 6.20 de las Bases). Las Bases establecen exigencias no contempladas en el Reglamento, el cual se refiere a estas materias en los párrafos relativos a la Inspección Fiscal y de Obligaciones del Contratista, especialmente en los Artículos 122 y 123, imponiendo como obligaciones del contratista acompañar a los funcionarios de la Dirección que tengan encargo de visitar o inspeccionar la obra, dar las facilidades para la revisión y proporcionar a la Dirección General, a la inspección fiscal y a la Dirección del Trabajo, los datos que éstos le soliciten.



15. Instalación de Faena (Sección 7.6 de las Bases y Artículo 141 del Reglamento). Esta Sección establece que el Contratista podrá arrendar uno o más inmuebles para la instalación de las faenas, previa autorización del inspector fiscal. De acuerdo al Reglamento no se requeriría contar con la referida autorización.

16. Difusión (Sección 6.22 de las Bases). El contratista no podrá efectuar ningún tipo de publicidad relativa al proyecto u organizar visitas de terceros a terreno sin la autorización escrita del Inspector Fiscal. Esta prohibición no se encuentra contemplada en el Reglamento.

17. Interpretación de los Documentos del Contrato (Sección 7.1 de las Bases). Las Bases señalan que es facultad del Inspector Fiscal la interpretación de los documentos del contrato, en circunstancia que de conformidad a las normas generales y a las atribuciones que el Reglamento asigna al Inspector dicha facultad corresponde a los tribunales de justicia.

18. Programa Oficial (Sección 7.2 de las Bases). De acuerdo al N°1 de la letra b) del Artículo 76 del Reglamento el contratista debe *"Haber estudiado todos los antecedentes de la licitación... incluyendo los cronogramas de expropiaciones y de entregas por parte del MOP, de terrenos, de materiales y de equipos comprometidos por éste."* Asimismo, el Artículo 134 dispone que: *"Todo daño de cualquier naturaleza que con motivo de la ejecución de la obra se cause a terceros, será de exclusiva responsabilidad del contratista, salvo las expropiaciones y los daños que, según la ley y el contrato, sean de cuenta del Fisco."* A su vez, el Artículo 138 inciso 3 establece que se indemnizarán al Contratista los daños provocados por la no entrega de terrenos que no le sean imputable que le ocasionare atrasos en relación con programa. En esta materia las Bases contradicen lo antes expuesto, ya que establecen que el contratista deberá tener especial consideración las expropiaciones pendientes y que no tendrá derecho a ningún tipo de indemnización por los retrasos que pudieren producirse en el programa.

En este contexto se imponen al contratista los efectos del retraso en la obtención de las expropiaciones, en circunstancias que dicho procedimiento debe llevarlo a cabo el MOP.

El comentario anterior, es igualmente válido en relación a la obtención de los permisos ambientales, toda vez que la obligación de obtener tales permisos es del MOP.

19. Entrega de Terrenos (Sección 7.3 y Artículos 90 y 137 del Reglamento). Las Bases imponen al contratista el cumplimiento de una serie de requisitos para poder solicitar la entrega de los terrenos y el trazado de las obras por parte del MOP. El Reglamento no supedita la entrega de los terrenos al cumplimiento de la totalidad de tales requisitos, puesto que éste se limita a señalar en el Artículo 137 lo siguiente: *"Una vez tramitado el decreto o resolución que adjudicó el contrato, suscritas y protocolizadas sus transcripciones en conformidad a lo dispuesto en el artículo 90 y depositada la garantía,*



*la Dirección proporcionará, sin cargo para el contratista, dos copias de los planos, especificaciones y demás antecedentes del proyecto y le comunicará por escrito el día en que deberá tener lugar la entrega del terreno y del trazado de la obra. Para estos efectos se entiende como trazado de la obra, a toda la información necesaria y suficiente para definir y replantear en terreno la localización de todas sus partes”.*

20. Alcance de las Obras Contratadas (Sección 7.9 de las Bases). Es objetable la renuncia anticipada a solicitar pago o indemnización alguna por obras extraordinarias, o modificaciones de obras que hubiere ejecutado. Existe jurisprudencia que declara la ilegalidad de estas cláusulas <sup>1</sup>

21. Indemnizaciones del Artículo 147 del Reglamento” (Sección 7.16 de las Bases) Creemos recomendable revisar el párrafo segundo de esta sección a fin de determinar si es procedente la interpretación que se da al concepto “Gastos Generales” para efecto de la determinación del monto de la indemnización.

22. Otras Obligaciones. Las Bases contienen una serie de obligaciones para el Contratista que, sin contrariar lo dispuesto en el Reglamento, importan un mayor costo o mayores exigencias para él, incluso algunas de ellas no se encuentran reguladas en el Reglamento. Tal es el caso de las Secciones que se indican a continuación:

Sección 6.8 “Mantenimiento del Tránsito, su Señalización y Seguridad”.

Sección 6.10 “Despeje y Limpieza del área de trabajo.

Sección 6.14 “Planos, Fotos, Videos y Presentaciones”, esta sección no se encuentra regulada en el Reglamento.

Sección 6.15 “Estudiantes en Práctica”, esta sección no se encuentra regulada en el Reglamento.

Sección 6.19 “Gestión de Calidad en Obras de Construcción”;

Sección 6.21 “Mediciones de Deflexión”, esta sección no se encuentra regulada en el Reglamento.

Sección 6.23 “Relaciones con la Comunidad”, esta sección no se encuentra regulada en el Reglamento.

Sección 7.4 “Libro de Obras y de Comunicaciones” el Reglamento no contempla la obligación de llevar un libro de comunicaciones.

Sección 7.5 “Coordinación con Terceros”, pone los costos para la coordinación entre la Inspección Fiscal y terceros de cargo del contratista.

Secciones 7.10.1 “Informes Mensuales”; 7.10.2 “Otros Informes”, y Sección 7.10.3 “Informe Final - Memoria Descriptiva” el alcance de las obligaciones de información al Inspector Fiscal resultan excesivos en relación a lo dispuesto sobre el particular en el Reglamento.

<sup>1</sup> Minuta N° 23 año 2006 de la Coordinación de Estudios Legales



Sección 7.18. "Relaciones con Autoridades Regionales y Asociaciones de Usuarios", las Bases disponen que se requerirá el visto bueno del Inspector Fiscal para comunicarse con tales autoridades.

Sección 7.19 "Transporte de Personal", esta sección no se encuentra regulada en el Reglamento.

#### A- CONCLUSIÓN

- 1- La libertad contractual es propia del Derecho Privado, los Contratos de OOPP son de Derecho Administrativo y están dentro de la órbita del Derecho Público, rama del derecho cuyo principio rector es *que su campo de acción es sólo el que las leyes estipulen*.
- 2- Las Bases de Licitación no pueden exceder lo dispuesto en el DS N° 75 toda vez que es una norma de superior rango que los documentos del contrato.
- 3- A juicio de esta Asesoría Legal las Bases analizadas exceden en muchas disposiciones lo dispuesto en el DS N° 75 para los Contratos de OOPP y en particular los que se ejecuten bajo la modalidad de "suma alzada".
- 4- El orden de prelación que fijan las Bases de Licitación es para resolver divergencias entre los documentos del contrato.
- 5- Las Bases de Licitación deben ser corregidas para que guarden estricta armonía con el marco legal y normativo que regula los contratos de obras públicas.



MINUTA N°\_46-2006\_\_ /

**AREA** : Coordinación Legal  
**TEMA** : Medio Ambiente  
**TÍTULO** : Efectos plan de prevención y Descontaminación  
**RESPONSABLE** : Carolina Arrau G.  
**AUTOR (ES)** : Karla Lorenzo  
**FECHA** : 10 de agosto de 2006  
**VERSIÓN** : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X

---

**A- INTRODUCCIÓN**

La Delegación de Concepción ha solicitado a esta asesoría jurídica informar respecto de las implicancias y efectos que producirá en el sector de la construcción el Plan de prevención y descontaminación publicado en el Diario Oficial del 25 de Julio a través del Decreto Supremo N° 41 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia que declara zona latente por material particulado respirable MP 10 la zona geográfica comprendida por las comunas de Lota, Coronel, San Pedro de la Paz, Hualqui, Chiguayante, Concepción, Penco, Tomé, Hualpen y Talcahuano.

**B- ANTECEDENTES LEGALES**

El análisis de esta medida, esto es, la declaración de zona latente, implica la revisión de las siguientes normas legales:

1. Ley N° 19.300, de Bases Generales del Medio Ambiente

La ley establece distintos instrumentos de gestión para llevar a cabo la política ambiental del país. Así tenemos distintas clasificaciones dependiendo de la naturaleza del instrumento, dentro de los cuales para este análisis es preciso destacar los siguientes:

- A. *Instrumentos para la Fijación de Condiciones Ambientales*: Ellos incluyen los procedimientos para la dictación o establecimiento de: a) normas de calidad ambiental, tanto primarias, que se relacionan con la salud de la población humana, como secundarias destinadas a proteger, conservar y/o preservar el medio ambiente o la naturaleza, b) normas de emisión al aire, agua y de residuos sólidos, y c) normas de preservación y conservación del patrimonio ambiental. Estas últimas consideran la administración estatal de un sistema nacional de áreas silvestres protegidas y el fomento de áreas silvestres protegidas privadas, la





clasificación de la flora y la fauna del país en distintas categorías de conservación, y la mantención actualizada de un inventario de la flora y fauna.

- B. *Instrumentos Preventivos*: Este grupo está constituido principalmente por el sistema de evaluación de impacto ambiental y por los planes de manejo de recursos naturales. Al primero se debe someter una amplia gama de proyectos de inversión y/o actividades en forma previa a su ejecución, ya sea mediante las modalidades de Declaraciones de Impacto Ambiental o de Estudios de Impacto Ambiental.
- C. *Instrumentos de Corrección*: Incluyen principalmente a los planes de prevención y de descontaminación que la autoridad puede dictar cuando los niveles de alguna variable ambiental se encuentren entre un 80% y un 100%, o han superado los valores establecidos por una norma ambiental, respectivamente. Estos planes tienen por propósito corregir situaciones que estén contribuyendo a que las normas ambientales estén por ser, o hayan sido superadas.

A su vez, la Ley señala que los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse *previa evaluación de su impacto ambiental*, de acuerdo a lo establecido en la presente ley. En consecuencia, todos los permisos o pronunciamientos de carácter ambiental, que de acuerdo con la legislación vigente deban o puedan emitir los organismos del Estado, respecto de proyectos o actividades sometidos al sistema de evaluación, serán otorgados a través de dicho sistema. Finalmente establece el órgano que administrará y coordinará este sistema designando a la Comisión Regional o Nacional del Medio Ambiente.<sup>1</sup>

En consecuencia, y para los efectos de este estudio, los proyectos que los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental, son:

- g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes a que alude la letra siguiente;
- h) Planes regionales de desarrollo urbano, planes intercomunales, planes reguladores comunales, planes seccionales, proyectos industriales o inmobiliarios que los modifiquen o que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.

## 2. Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental:

Complementa el Reglamento en su artículo 3, las exigencias establecidas en forma genérica en la ley de bases:

- g) *Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes a que alude la letra h) del artículo 10 de la Ley.*

---

<sup>1</sup> Artículo N° 8 de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente.



Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

g.1. Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.

g.2. Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, transporte, comercio o servicios, y que contemplen al menos una de las siguientes especificaciones:

g.2.1. Superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>).

g.2.2. Superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>).

g.2.3. Capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientas (800) personas.

g.2.4. Doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos.

g.3. Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m<sup>2</sup>).

Asimismo, se entenderá por proyectos de desarrollo turístico aquellos que contemplen obras de edificación y urbanización destinados en forma permanente al uso habitacional y/o de equipamiento para fines turísticos, tales como centros para alojamiento turístico; campamentos de turismo o campings; sitios que se habiliten en forma permanente para atracar y/o guardar naves especiales empleadas para recreación; centros y/o canchas de esquí, playas, centros de aguas termales u otros, que contemplen al menos una de las siguientes especificaciones:

- superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>);

- superficie predial igual o mayor a quince mil metros cuadrados (15.000 m<sup>2</sup>);

- capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a trescientas (300) personas;

- cien (100) o más sitios para el estacionamiento de vehículos;



- capacidad igual o superior a cien (100) camas;
- cincuenta (50) sitios para acampar, o
- capacidad para un número igual o superior a cincuenta (50) naves.

*h) Planes regionales de desarrollo urbano, planes intercomunales, planes reguladores comunales y planes seccionales.*

Asimismo, deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental los proyectos industriales y los proyectos inmobiliarios que se ejecuten en zonas comprendidas en los planes a que se refiere esta letra, cuando los modifiquen o exista declaración de zona saturada o latente.

h.1. Para los efectos del inciso anterior se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos conjuntos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional y/o de equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:

h.1.1. que se emplacen en áreas urbanizables, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente, y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas;

h.1.2. que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas, troncales, colectoras o de servicio;

h.1.3. que se emplacen en una superficie igual o superior a 7 hectáreas o consulten la construcción de 300 o más viviendas; o

h.1.4. que consulten la construcción de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil o más personas o con 1000 o más estacionamientos.

h.2. Por su parte, para efectos del inciso segundo de este literal h), se entenderá por proyectos industriales aquellas urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a doscientos mil metros cuadrados (200.000 m<sup>2</sup>); o aquellas instalaciones fabriles que presenten alguna de las siguientes características:

h.2.1. potencia instalada igual o superior a mil kilovoltios-ampere (1.000 KVA), determinada por la suma de las capacidades de los transformadores de un establecimiento industrial;

h.2.2. tratándose de instalaciones fabriles en que se utilice más de un tipo de energía y/o combustible, potencia instalada igual o superior a mil kilovoltios-ampere (1.000 KVA),



considerando la suma equivalente de los distintos tipos de energía y/o combustibles utilizados; o

h.2.3. emisión o descarga diaria esperada de algún contaminante causante de la saturación o latencia de la zona, producido o generado por alguna(s) fuente(s) del proyecto o actividad, igual o superior al cinco por ciento (5%) de la emisión o descarga diaria total estimada de ese contaminante en la zona declarada latente o saturada, para ese tipo de fuente(s).

Lo señalado en los literales h.1. y h.2. anteriores se aplicará en subsidio de la regulación específica que se establezca en el respectivo Plan de Prevención o Descontaminación.

### **C- ANÁLISIS GENERAL**

En virtud de las normas antes citadas, es posible señalar que la dictación de un Plan de prevención para una zona en particular debe estar precedido de la latencia de una norma de calidad ambiental, esto es, aquella en que la medición de la concentración de contaminante en el aire, agua o suelo se sitúa entre el 80% y el 100% del valor de la respectiva norma de calidad<sup>2</sup>, que en este caso corresponde a Material Particulado respirable MP<sup>10</sup>.

En consecuencia, la importancia de la norma primaria radica en que la protección de la vida y salud de las personas se ve reforzado por los niveles máximos permitidos en esta norma la cual permite aplicar mecanismos preventivos o preparatorios en caso de que este contaminante se encuentre en un nivel de latencia o saturación, respectivamente.

Corroborando lo anterior, se realizaron las mediciones de MP<sup>10</sup> en las zonas Hualpen y Talcahuano cuyos resultados permitieron concluir que los niveles de este contaminante se encontraban en los porcentajes máximos que exige la norma primaria para declarar latente esta zona. En consecuencia, se determina la necesidad de laborar un Plan de Prevención que permita evitar la superación del contaminante (MP10) señalado en la respectiva norma.

### **D- CONSIDERACIONES PARTICULARES**

Para un mejor comprensión de las consecuencias que implicará la aplicación de este plan en la VIII región, es necesario realizar el análisis de la letra g) del artículo 10 de la ley 19.300 y artículo 3 del Reglamento.

Estas normas señalan que aquellos proyectos industriales y proyectos inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas, tienen la obligación de ingresar al

---

<sup>2</sup> Artículo N° 2, letra t), Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente.



Sistema de Evaluación de impacto ambiental. Esto implica que **todos deberán someterse al sistema de evaluación ambiental, ya sea presentando un Estudio o una Declaración de Impacto Ambiental** dependiendo si se cumplen los efectos, características o circunstancias del artículo 11 como se analizará a continuación.

Para ello, el titular del proyecto inmobiliario que se desarrollará en la Región de Bío Bío, debe evaluar si su proyecto presenta las dimensiones que exige el reglamento en estos casos.

Por otro lado, el someterse al SEIA no sólo obliga a proyectos nuevos, sino también a las modificaciones que pueden hacerse a los proyectos que hubieren sido realizados, para cuyos efectos dichas modificaciones deben entenderse como nuevos proyectos.

Esquema que establece el reglamento para la evaluación de un EIA y de un DIA

Como se analizó anteriormente, estos proyectos de desarrollo urbano e inmobiliarios deberán ingresar al SEIA presentando un Estudio o una Declaración, según si se cumplen o no uno o más de las circunstancias establecidas en el artículo 11 de la ley de bases, esto es:

- a. Riesgo para la salud de la población, debido a la cantidad y calidad de efluentes, emisiones o residuos;
- b. Efectos adversos significativos sobre la cantidad y calidad de los recursos naturales renovables, incluidos el suelo, agua y aire;
- c. Reasentamiento de comunidades humanas, o alteración significativa de los sistemas de vida y costumbres de grupos humanos;
- d. Localización próxima a población, recursos y áreas protegidas susceptibles de ser afectados, así como el valor ambiental del territorio en que se pretende emplazar;
- e. Alteración significativa, en términos de magnitud o duración, del valor paisajístico o turístico de una zona, y
- f. Alteración de monumentos, sitios con valor antropológico, arqueológico, histórico y, en general, los pertenecientes al patrimonio cultural.

Para los efectos de evaluar el riesgo indicado en la letra a) y los efectos adversos señalados en la letra b), se considerará lo establecido en las normas de calidad ambiental y de emisión vigentes. A falta de tales normas, se utilizarán como referencia las vigentes en los Estados que señale el reglamento.

A continuación se indica, según sea el impacto del proyecto de acuerdo a los parámetros anteriores, cual será el procedimiento que deberá considerar la constructora corresponde al siguiente recuadro:





**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

<b>PROCEDIMIENTO</b>	<b>EIA</b>	<b>DIA</b>
Informe Órganos de la Administración del Estado	30 días	15 días
Informes sin aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones	Se elaborará el Informe Consolidado de la Evaluación	Se elaborará el Informe Consolidado de la Evaluación
Aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones	Dentro del plazo de 30 días	Dentro del plazo de 15 días
Informe Consolidado	Contiene las observaciones al proyecto el cual se elabora una vez que se reciben los Informes o vence el plazo de 30 días para evacuarlos.	Contiene las observaciones al proyecto el cual se elabora una vez que se reciben los Informes o vence el plazo de 15 días para evacuarlos.
Notificación al titular del Informe Consolidado	No especifica plazo pero puede suspenderse de común acuerdo	No está especificado el plazo pero puede suspenderse de común acuerdo
Addenda	Contiene las aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones por parte del titular del proyecto que deben ser enviadas a los órganos de la Administración.	Contiene las aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones por parte del titular del proyecto que deben ser enviadas a los órganos de la Administración.
Informes definitivos	15 días desde recepción de la Addenda	10 días desde recepción de la Addenda
Informa Consolidado de la Evaluación	Contenido Art. 27 del Reglamento	Contenido Art. 32 del Reglamento
Visación ICE por parte de los órganos de la administración	5 días	No establece esta instancia
Ampliación de plazo	Hasta por 60 días	Hasta por 30 días
Calificación	Órgano ante el cual se presentó: COREMA o dirección ejecutiva de la CONAMA, dentro de los 120 días	Órgano ante el cual se presentó: COREMA o dirección ejecutiva de la CONAMA, dentro de los 60 días
Resolución Favorable	Certificará: se cumple con todos los requisitos ambientales aplicables; que el proyecto o actividad cumple con la normativa de carácter ambiental, incluidos los requisitos de carácter ambiental contenidos en los permisos ambientales sectoriales	Certificará: se cumplen con todos los requisitos ambientales aplicables y que el proyecto o actividad cumple con la normativa de carácter ambiental, incluidos los requisitos de carácter ambiental contenidos en los permisos ambientales sectoriales
Resolución desfavorable	No se podrá ejecutar o modificar el proyecto o actividad.	No se podrá ejecutar o modificar el proyecto o actividad.

**E- EFECTOS APLICACIÓN DEL PLAN DE PREVENCIÓN EN LA COMUNA DEL BÍO-BÍO**

De acuerdo a lo señalado en la Ley 19.300 en su artículo 43, el fundamento para el desarrollo de planes de prevención en una zona determinada es la declaración y delimitación de zonas latentes.



En consecuencia, es Zona Latente aquella en que la medición de la concentración de contaminantes en el aire, agua o suelo, se sitúa entre el 80% y el 100% de la respectiva norma de calidad ambiental, como aparentemente ocurrió en la Región del Bío-Bío para el MP<sup>10</sup>.

Partiendo de la base que para la elaboración de un plan de Prevención es necesario previamente la declaración de la zona como latente es necesario considerar que el procedimiento de declaración de zona está a cargo de la Comisión Regional del Medio Ambiente (COREMA).

La declaración de zona se debió fundamentar en mediciones, realizadas o certificadas por los organismos públicos competentes, en las que consta haberse verificado la condición que la hace procedente, lo cual ocurrió en el caso de la Región del Bío-Bío, en las comunas de Talcahuano y Hualpen en noviembre del año 2005. Lamentablemente se extendió su declaración a las restantes comunas de la región, no existiendo estudios que avalaran tal situación.

El Plan de Prevención que se inicie deberá contener al menos, lo siguiente:

- Antecedentes del área afectada
- Antecedentes de las fuentes emisoras
- Antecedentes que fundaron la declaración de zona saturada
- Relación emisión-calidad
- Plazo para alcanzar la meta de reducción de emisiones
- El aporte porcentual de cada fuente
- Proporción en que deben reducir emisiones las fuentes
- Responsables del cumplimiento del Plan
- Autoridades a cargo de la fiscalización
- Instrumentos de gestión ambiental para cumplir los objetivos, en especial un Plan Operacional para Episodios críticos, programas de educación y difusión
- La proposición cuando sea posible de mecanismos de compensación
- Cronograma de reducción de emisiones
- Costos y beneficios del plan
- Exigencia a nuevas actividades
- Programa de verificación y cumplimiento del plan

A su vez, la COREMA a señalado las razones de por qué se solicita una Zona Latente y no una Zona Saturada, estableciendo que:

- Se hace cargo adecuadamente del problema, en cuanto a magnitud y complejidad.
- Resguarda la salud de las personas y la calidad del aire. La declaración de Zona Latente para el área indicada evitará sobrepasar normas de calidad ambiental.



- Promueve la generación de nuevos empleos. Viabiliza nuevas inversiones productivas, con creación de fuentes laborales, pero a la vez con mejoramiento ambiental.
- Es preventivo y preactivo. Permite mayores tiempos de reacción a los diversos actores, públicos y privados, incluyendo a los propios empresarios.
- Evaluación Ambiental. Genera ciertas causales adicionales de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), especialmente en algunos proyectos inmobiliarios e industriales.
- Reglas claras y anticipadas para todos. Establece un marco regulatorio claro en el territorio bajo la declaración, con medidas de corto, mediano y largo plazo.
- Participación ciudadana efectiva. Permite la participación ciudadana en la elaboración, aplicación y control de un programa de disminución de emisiones de PM10.

La consecuencia directa de la declaración de zona latente para las comunas de Lota, Coronel, San Pedro de la Paz, Hualqui, Chiguayante, Concepción, Penco, Tomé, Hualpen y Talcahuano, **es el establecimiento de condiciones especiales para el ejercicio de variadas actividades económicas en la región, en el entendido que el Plan necesariamente contemplará medidas de prevención.**

El efecto inmediato será el cumplimiento obligatorio del plan respecto de lo establecido en la parte final del artículo 45 de la ley, esto es, *las actividades contaminantes ubicadas en las zonas afectas a planes de prevención o descontaminación, quedarán obligadas a reducir sus emisiones a niveles que permitan cumplir los objetivos del plan en el plazo que al efecto establezca.* y para la actividad inmobiliaria e industrial será someterse al SEIA, como ya se señaló, lo cual representa necesariamente un encarecimiento directo en el desarrollo de la actividad, la que por las condiciones de mercado se traspasará directamente a los precios, siendo afectados con ello los adquirentes o consumidores de la región. Nace entonces la interrogante sobre si corresponde aplicar esta medida y alza de los precios sobre comunas, respecto de las cuales no existen estudios que justifiquen su aplicación.

Debe tenerse presente en el análisis que las medidas que adoptará el plan de prevención deben ser de menor envergadura que aquellas adoptadas en un Plan de Descontaminación, toda vez que este último tiene por finalidad recuperar los niveles señalados en las normas primarias y/o secundarias de calidad ambiental de una zona saturada. En cambio, el propósito de establecer un Plan de Prevención tiene consiste en evitar la superación de una o más normas de calidad ambiental primaria o secundaria, en una zona latente.





## F- EXPERIENCIA DEL PLAN DE PREVENCIÓN Y DESCONTAMINACIÓN DE LA REGIÓN METROPOLITANA

En el año 1998 se dictó el plan de Prevención y descontaminación de la Región Metropolitana debido a que la ciudad de Santiago fue declarada Zona Saturada para material particulado grueso (PM10), monóxido de carbono (CO) y ozono (O3), y Zona Latente para dióxido de nitrógeno (NO2).

Este instrumento contemplaba cerca de 100 medidas destinadas a reducir, en un horizonte de diez años, las emisiones de las múltiples fuentes existentes en la ciudad (fijas y móviles principalmente), y así disminuir la exposición de la población a niveles preocupantes de contaminación.

En el año 2000, el plan fue sometido a una auditoria con la finalidad de verificar la eficacia de las medidas adoptadas en el año 98, concluyéndose la necesidad de reformular metas, las cuales implementadas durante el año 2004.

En lo particular, el plan contempla las siguientes medidas para la actividad de la construcción:

- **Medida:** Las Municipalidades deberán controlar a las actividades de la construcción, tales como demoliciones, movimientos de tierra y transportes de escombros y áridos, con el objeto de reducir las emisiones de los contaminantes normados. Medidas de fácil implementación y bajo costo como el lavado de ruedas, la estabilización de accesos (ripiado), el riego de zonas de remoción de tierra y el uso de mallas protectoras en las faenas para evitar la dispersión de polvo, deberán ser incorporadas en las ordenanzas municipales correspondientes.

Actualmente la CONAMA se encuentra realizando un segundo proceso de actualización del plan de descontaminación de Santiago para lo cual han ejecutado distintas acciones. Una de ellas corresponde a una auditoria internacional, cuyo documento es de fecha marzo de 2006.

Por otra parte, durante el mes de mayo de este año, El Intendente de la Región Metropolitana convocó todos los parlamentarios de la Región Metropolitana a una reunión ampliada para informarles respecto de los resultados de la Auditoria Internacional del Plan de Descontaminación de la Región Metropolitana y presentar un estado de avance de la implementación del mismo. El objetivo de esta convocatoria fue recoger las opiniones y recomendaciones a la auditoria del PPDA, para ser incorporadas como antecedentes para el Segundo Proceso de Actualización del Plan de Descontaminación de la Región Metropolitana.

El trabajo realizado por los parlamentarios contiene distintas conclusiones respecto a los temas que fueron debatidos en las reuniones. Así, en el punto 3 de este documento esta



contenido las recomendaciones para disminuir las emisiones desde actividades de construcción, extracción y procesamiento de áridos

- Es necesario retomar con fuerza este tema que ha venido perdiendo prioridad en los últimos años.
- Se requiere fortalecer las capacidades de fiscalización en este ámbito e identificar una entidad coordinadora que pueda hacerse cargo de este tema.
- Se plantea la necesidad de reforzar la aplicación de la Ley y normas vigentes respecto a la extracción y procesamiento de áridos en la Región Metropolitana.
- Se recomienda realizar una revisión de las actuales competencias de todos los servicios en esta materia y definir una autoridad coordinadora que reporte a CONAMA Metropolitana los avances en este ámbito. Esta coordinación podría recaer en el Gobierno Regional Metropolitano, actualmente a cargo del Programa de Lavado y Aspirado de Calles, principal medida orientada al control del polvo resuspendido.

Complementando lo anterior se proponen las siguientes medidas para ser incorporadas en esta actualización del PPDA:

- Fomentar el uso de la bicicleta como medio no contaminante y la creación de ciclovías así como definir mecanismos de incentivo para este tipo de iniciativas de inversión.
- Impulsar una política de generación de áreas verdes, parques urbanos y arborización que permita generar los incentivos apropiados, la participación ciudadana y el compromiso público-privado para la generación y mantención de éstos.
- Crear un sistema integrado de denuncias ciudadanas.
- Reimpulsar un programa participativo de repavimentación y veredas a escala urbana y rural en la Región Metropolitana.
- Promover la eficiencia energética y el uso de energías alternativas menos contaminantes, a través de la incorporación de incentivos a su uso en un período de 5 años.
- Evaluar la posibilidad de modificar el sistema tarifario eléctrico de manera de desincentivar la autogeneración eléctrica.
- Incorporar medidas para el tema de contaminación intradomiciliaria en el PPDA y crear indicadores de impacto sobre la salud por la contaminación atmosférica (mortalidad y morbilidad).
- Se debe revisar el calendario de quemas agrícolas para la Región Metropolitana y evaluar la posibilidad de restringir este tipo de actividades durante el período de Gestión de Episodios.
- Se recomienda cuantificar el impacto actual de las emisiones producto del uso de leña en la calefacción residencial con el fin de evaluar la aplicación de medidas pertinentes a dichas fuentes emisoras. Asimismo, se solicita analizar la factibilidad de aplicar medidas adicionales a la futura normativa nacional para estufas en la Región Metropolitana.
- En forma complementaria con la implementación del Transantiago, se deben evaluar mecanismos de desincentivo al uso del automóvil en la Región Metropolitana así



como corregir las distorsiones tributarias que favorecen el uso de diesel en vehículos livianos además de incorporar la norma Euro IV para los vehículos gasolineros.

- Se recomienda evaluar tipos de instrumentos que permitan asegurar la salida de los vehículos sin convertidor de la Región Metropolitana, por ejemplo, creación de un fondo para la compra y destrucción de este tipo de vehículos.
- Se solicita incorporar una estrategia para el control de emisiones para los camiones, y se recomienda la incorporación de filtros post-combustión tanto para camiones como buses que circulen por la Región Metropolitana.

Las anteriores propuestas muestran en primer lugar que no se cumplieron las metas que se trazó originalmente el Plan. En efecto, las cifras del período 2000-2005 muestran que no hubo avances significativos e incluso hubo retrocesos. Además se habla de la norma de PM 2.5, lo cual es simplemente un error. Ningún país del mundo aplica hoy esa norma y si se aplicara en Chile tendríamos que declarar zona saturada a prácticamente todo el país.

Por otra parte se proponen ahora medidas para desincentivar la autogeneración eléctrica en Santiago sin mostrar estudios de costos. Lo anterior es particularmente grave si se tiene en cuenta que es menos del 1% de las emisiones del sector industrial y que estas son menos del 3% de las emisiones de Santiago.

Por otra parte, con el PM10 de las calles que si bien son el 85% de las emisiones, dice la autoridad que es material inerte o simple polvo. Ya sabemos que no es así, porque buena parte del PM10 de las chimeneas y tubos de escape va a dar a la calle, de modo que aquí hay una inconsistencia técnica. Pero, además, hay una incoherencia, porque por otro lado se le pide a la construcción controlar el PM10 de sus actividades, que sí es puro polvo. Por otro lado la autoridad dice que el particulado peligroso es el PM2.5 y ha anunciado una norma en ese sentido. La EPA, por su parte, también tiene esa opinión y parece inclinarse por abandonar la norma del PM10, afectándose con esas imprecisiones directamente a la actividad de la construcción, exigiéndole medidas sin sustento técnico y al parecer “obsoletas”.

## **G- CONCLUSIONES**

1- A juicio de esta asesoría legal el efecto directo de la Declaración de Zona Latente para las comunas de Lota, Coronel, San Pedro de la Paz, Hualqui, Chiguayante, Concepción, Penco, Tomé, Hualpen y Talcahuano, en la VIII Región, implicará que previo a la ejecución o modificación de un proyecto o actividad, el titular del proyecto deberá presentar un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) o una Declaración de Impacto Ambiental (DIA), sometiendo el proyecto al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

2- La COREMA de la VIII Región a nuestro entender ha actuado de manera arbitraria al declarar todas las anteriores comunas “latentes”, toda vez que las mediciones que se realizaron sólo en dos comunas; Hualpén y Talcahuano, sin comprobarse que



efectivamente en las otras comunas estuviese latente la norma de calidad para MP<sup>10</sup>. Debiera exigirse los anteriores estudios a la autoridad, de no entregarse se está vulnerando las garantías constitucionales del Art. 19° de la CPE°, para los cuales existen recursos (Protección) que pueden interponer los afectados, además de una eventual acción de “amparo económico”.

3- La Declaración anterior genera nuevas obligaciones, los cuales se traducirán en mayores costos para las inmobiliarias y constructoras (además de industriales) que desarrollen los proyectos en estas zonas, los cuales no sólo implican costos económicos, sino que además deberán considerar un mayor periodo de tiempo durante el cual la CONAMA o COREMA respectiva emita la resolución que califica favorablemente el proyecto. El plazo variará dependiendo si se trata de una DIA o un EIA cuyos plazos oscilan a lo menos, entre los 60 y 120 días.

4- Por otra parte, dados los supuestos antes desarrollados, existirá la obligación de cumplir con lo establecido en el plan de prevención que se dictará para estos efectos, en donde las actividades contaminante ubicadas en estas zonas (declaradas latente) deberán reducir sus emisiones a niveles que permitan cumplir los objetivos del plan en el plazo que este establezca.

5- Con la experiencia de lo ocurrido con el Plan de Descontaminación de la R.M. se sugiere ante la COREMA con motivo de la discusión y elaboración del Plan Preventivo, insistir en la conveniencia de condicionar la entrega de recursos al cumplimiento de las medidas que esta proponga.



MINUTA N° / 45 - 2006 /

AREA : Vivienda  
TEMA : Permisos de Edificación  
TITULO : Certeza Jurídica de los Permisos de Edificación  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
FECHA : 9 de agosto de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_ DEFINITIVA X

**Introducción:**

En esta minuta se analiza el marco jurídico aplicable a los derechos adquiridos por las particulares y derivados de un permiso de edificación en el evento que estos se extingan como consecuencia de su invalidación o revocación por parte de la Autoridad Administrativa.

**I. Normativa Aplicable.**

Los siguientes son los cuerpos normativos que hemos tenido a la vista en la preparación de la presente minuta:

- Constitución Política de la República, contenida en el Decreto Supremo N°100, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, publicado en el Diario Oficial de fecha 22 de septiembre de 2005 (la “Constitución”);
- Decreto Supremo N°2421, del Ministerio de Hacienda, que fija el texto refundido de la Ley de organización y atribuciones de la Contraloría General de la República, publicado en el diario oficial de fecha 10 de julio de 1964 (la “Ley de la CGR” y la “CGR”, respectivamente);
- Decreto con Fuerza de Ley N°1, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, publicado en el Diario Oficial con fecha 26 de julio de 2006 (la “Ley de Municipalidades”);
- Decreto con Fuerza de Ley N° 1, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575 Orgánica Constitucional sobre Bases Generales de la Administración del Estado, publicada en el Diario Oficial con fecha 17 de noviembre de 2001 (la “Ley 18.575”);





- Ley N°19.880 que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de mayo de 2003 (la "Ley 19.880");
- Decreto con Fuerza de Ley N°458 que contiene la Ley General de Urbanismo y Construcciones, publicada en el Diario Oficial de fecha 13 de abril de 1976 (la "LGUC"); y
- Decreto Supremo N° 47, que fija el nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, publicado en el Diario Oficial de 19 de mayo de 1992 (la "OGUC").

## II. NATURALEZA JURÍDICA DE LOS PERMISOS DE EDIFICACIÓN.

*El permiso de edificación se puede definir como aquel acto jurídico municipal, que consiste en una autorización administrativa previa y obligatoria, para quien pretende construir, reconstruir, reparar, altear, ampliar o demoler edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, la cual es otorgada por el Director de Obras Municipales (el "DOM") competente, luego de haber certificado que el proyecto cumple con las normas del Plan Regulador respectivo, de la LGUC y de la OGUC<sup>1</sup>.*

*De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 116 de la LGUC, la construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la DOM<sup>2</sup>, a petición del propietario, con las excepciones que señale la OGUC.*

Corresponde al DOM conceder el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en la misma ley.

De lo señalado precedentemente podemos concluir que **el permiso de edificación corresponde a un acto administrativo**, en los términos de la Ley 19.880, en cuanto es una decisión formal emitida por una Autoridad Administrativa, el DOM, en la cual se contiene una declaración de voluntad, en este caso una autorización, realizada en el ejercicio de una potestad pública<sup>3</sup>.

En la clasificación de los actos administrativos corresponde a aquellos **actos de autorización** es decir aquellos que implican un pronunciamiento de la Administración que

---

<sup>1</sup> Figueroa Velasco Patricio y Figueroa Valdés Juan Eduardo, "Urbanismo y Construcción", Editorial Lexis Nexis, Primera Edición, año 2006, Pág. 116.

<sup>2</sup> De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 11 de la LGUC a falta del DOM los permisos de edificación serán otorgados por la SEREMI respectiva.

<sup>3</sup> Ley 19.880, Artículo 3.



habilita a un particular para hacer algo que requiere el visto bueno previo de una Autoridad. Además corresponde a un acto administrativo que **reconoce un derecho preexistente cuyo ejercicio faculta para edificar**<sup>4</sup> de manera tal que no se crea un derecho subjetivo nuevo constitutivo, por cuanto innova las relaciones jurídicas de su destinatario e incluso de terceros.

En su carácter de acto administrativo **el permiso de edificación goza de una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios desde su entrada en vigencia**, autorizando su ejecución de oficio por la Autoridad Administrativa, salvo que mediare una orden de suspensión dispuesta por la Autoridad Administrativa dentro del procedimiento impugnatorio o por el juez, conociendo por la vía jurisdiccional<sup>5</sup>.

### **III. EXTINCIÓN DE LOS PERMISOS DE EDIFICACIÓN.**

Un permiso de edificación puede extinguirse por causas de diversa naturaleza. De este modo la extinción puede tener lugar por el hecho de producirse los efectos que le son propios, tal como sería una vez que las obras a las que el permiso se refiere se encuentren terminadas o por decisión de la misma Autoridad que lo ha dictado, en el caso de invalidación o revocación de un permiso de edificación, o por disponerlo así los tribunales de justicia.

A continuación se analizan los diversos eventos que pueden dar lugar a la extinción del permiso de edificación, a saber:

#### **A. EXTINCIÓN POR CONDUCTA DEL INTERESADO.**

La extinción del permiso de edificación puede deberse a una conducta o decisión de su beneficiario, Tal es el caso de la caducidad del permiso de edificación, cuando no se construyen las obras a que el permiso se refiere dentro del plazo determinado por la DOM.

#### **B. EXTINCIÓN POR DECISIÓN DE ÓRGANOS PÚBLICOS DISTINTOS DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL.**

Tal es el caso de la extinción de un permiso de edificación derivada de su anulación en virtud de la sentencia dictada por un órgano jurisdiccional.

#### **C. EXTINCIÓN POR DECISIÓN DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL EN SU CALIDAD DE AUTORA DEL ACTO.**

---

<sup>4</sup> Figueroa Velasco Patricio y Figueroa Valdés Juan Eduardo, "Urbanismo y Construcción", Editorial Lexis Nexis, Primera Edición, año 2006, Pág. 116.

<sup>5</sup> Ley 19.880, Artículo 3, inciso final.



La DOM puede adoptar la decisión de poner fin a los efectos de un permiso de edificación de oficio o a petición de parte. Esta determinación puede basarse en fundamentos de legalidad, y en cuyo caso toma el nombre de invalidación. La referida decisión puede también basarse en razones de mérito, oportunidad o conveniencia, en cuyo caso adopta la denominación de revocación. A continuación analizamos la invalidación y revocación de los permisos de edificación.

1. Invalidación de un Permiso de Edificación<sup>6</sup>.

La invalidación es una forma de extinción de un acto administrativo que contraviene el ordenamiento jurídico. En la invalidación hay un acto de control, unilateral y declarativo destinado a retirar del ordenamiento un acto administrativo irregular desde su origen. En ella hay un retiro de oficio o a solicitud de parte, en beneficio del principio de legalidad, dispuesto por la misma Autoridad que ha dictado el acto viciado<sup>7</sup>.

Sobre el particular el Artículo 53 de la Ley 19.880 dispone:

*"La autoridad administrativa podrá, de oficio o a petición de parte, invalidar los actos contrarios a derecho, previa audiencia del interesado, siempre que lo haga dentro de los dos años contados desde la notificación o publicación del acto.*

*La invalidación de un acto administrativo podrá ser total o parcial. La invalidación parcial no afectará las disposiciones que sean independientes de la parte invalidada.*

*El acto invalidatorio será siempre impugnabile ante los Tribunales de Justicia, en procedimiento breve y sumario".*

2. Revocación de un Permiso de Edificación.

a) Concepto. La doctrina en forma unánime está de acuerdo en señalar que es posible la extinción de los efectos de un acto administrativo válido y eficaz por razones de conveniencia u oportunidad. Al acto administrativo en virtud del cual se pone fin a un permiso de edificación por razones de oportunidad o de mérito se le denomina revocación. Para que sea posible la revocación de un acto administrativo deben concurrir los siguientes requisitos:

- Que el órgano tenga potestad para revocar. Dicha potestad no es el reverso del poder emitir el acto sino una potestad autónoma; y,

---

<sup>6</sup> Bermudez Soto, Jorge. El principio de confianza legítima en la actuación de la Administración como límite a la potestad invalidatoria. *Rev. derecho (Valdivia)*. [online]. dic. 2005, vol.18, no.2 [citado 25 Julio 2006], p.83-105. Disponible en la World Wide Web: [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-09502005000200004&lng=es&nrm=iso](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-09502005000200004&lng=es&nrm=iso). ISSN 0718-0950.

<sup>7</sup> Carmona, Carlos. Las Formas de Actuación de la Administración. El Acto Administrativo. Universidad de Chile. 2002. Pág. 51.





- Que el acto sea susceptible de revocación. Al respecto la doctrina es unánime al señalar que son actos irrevocables los que crean o reconocen derechos de carácter patrimonial y los que afecten a terceros de buena fe.

Al respecto el Artículo 61 de la Ley 19.880 dispone que los actos administrativos pueden ser revocados por el órgano que los hubiere dictado.

c) Limitaciones de la Ley 19.880. Esta ley establece limitaciones a la revocación de un acto legítimamente otorgado, a saber:

- Cuando se tratare de actos declarativos o creadores de derechos adquiridos legítimamente;

- Cuando la ley hubiere determinado expresamente otra forma de extinción de los actos; o

- Cuando, por su naturaleza, la regulación legal del acto impidiera que éstos fueren dejados sin efecto.

#### **IV. LIMITACIONES A LA EXTINCIÓN DE UN PERMISO DE EDIFICACIÓN.**

En la extinción de un permiso de edificación se contraponen por una parte, el interés público y por otra la confianza que los ciudadanos han depositado en la Administración.

La Jurisprudencia Judicial mayoritaria limita el ejercicio de las referidas potestades en consideración a los principios que a continuación enunciamos<sup>8</sup>.

##### **A. CONCEPTOS GENERALES.**

##### **1. Principio de Confianza Legítima.**

Si bien el principio de confianza legítima no se encuentra consagrado expresamente en nuestra legislación, puede deducirse de los principios constitucionales de Estado de Derecho<sup>9</sup> y de seguridad jurídica<sup>10</sup>. En virtud del principio de confianza se entiende que existirá una permanencia en la regulación y aplicación del ordenamiento jurídico.

En efecto, la Administración al otorgar un permiso de edificación interviene directamente en la actividad económica desarrollada por el particular. El particular confía en las relaciones jurídico-administrativas que nacen producto de dicha intervención y en consecuencia realiza inversiones e incurre en gastos para llevar a cabo los proyectos inmobiliarios a los que dicho permiso se refiere.

---

<sup>8</sup> Existe una jurisprudencia minoritaria que consagra la revocabilidad de los permisos de edificación sobre la base de considerar que la Administración goza de la facultad de retirar sus actos contrarios a derecho pudiendo dejarlos sin efecto para restablecer el orden jurídico perturbado ( Fallo de la Corte Suprema de 20 de Octubre de 199, Gaceta Jurídica 239, Págs. 247 y ss. Corte Suprema en sentencia de 20 de enero de 2001 Gaceta Jurídica N° 257 Págs. 198 y ss.

<sup>9</sup> Consagrado en los artículos 5, 6 y 7 de la Constitución.

<sup>10</sup> Consagrado en el Artículo 19 N° 26 de la Constitución.



Sobre este punto la jurisprudencia de la CGR ha sostenido<sup>11</sup>:

Ahora bien, como consecuencia de la aplicación del principio de protección de la confianza, la Administración debe al momento de adoptar la decisión de invalidar un acto administrativo, en este caso el permiso de edificación, evaluar la situación del particular alcanzada con el acto potencialmente invalidable en relación al interés de la Administración de cambiar su decisión<sup>12</sup>. “1. No es sólo facultad sino también deber de todo órgano de la Administración el de invalidar sus actos administrativos contrarios al principio de juricidad. Así resulta de lo expresamente previsto en los incisos 1° y 2° del Artículo 6° de la Constitución Política y más aún si se les relaciona con las normas de los Artículo 32 N°8 y 88 de la Ley Fundamental. Por otra parte, también la consagra, dando aplicación concreta a esas normas, lo prescrito en los Artículos 2°, 9° y 10 de la Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, todo lo cual conduce con gran parte de la doctrina, como ocurre con la que señalan autores como Fernando Garrido Falla, Luis Coscullela Montaner y Ramón Parada y que enfatizan: Es obvio que el principio de legalidad obliga a la Administración a reaccionar frente a cualquiera de sus actos o actuaciones que contradigan el ordenamiento, acomodándolo a aquél”

*“2. Limitación importante al anterior criterio y que le hace excepción, se presenta cuando, en relación al acto irregular, se han consolidado de buena fe, situaciones jurídicas sobre la base de la confianza de los particulares en la Administración, puesto que la seguridad jurídica de tal relación posterior asentada en esos supuestos amerita su amparo. De otro modo, podría presentarse el caos y daños irreparables e injustos. Concordante con lo anterior la doctrina propugna que la nulidad de Derecho Público se justifica en la medida que ella se aplica para no originar situaciones más graves que las que pretende evitar con su vigencia.”*

La CGR en jurisprudencia relativa a la invalidación de permisos de edificación también ha incorporado el mencionado principio. Es así como en el Dictamen N°32.357, de fecha 11 de julio de 2006 la CGR sostiene:

*“3) en los permisos de edificación otorgados irregularmente -dado que las respectivas solicitudes fueron presentadas una vez que los anteproyectos que les sirven de fundamento habían perdido su vigencia, corresponde aplicar la jurisprudencia relativa a las consecuencias que se siguen de la dictación de actos contrarios a derecho. Esa jurisprudencia, aunque ha sostenido que los actos contrarios a derecho deben ser invalidados por la administración, también ha reconocido que el ejercicio de la potestad invalidatoria admite diversas limitaciones relacionadas con los efectos que el correspondiente acto generado ha manifestado en el dictamen 44492/2000, entre otros, referido a la improcedencia de la invalidación de un permiso de edificación, que la posibilidad de dejarlo sin efecto esta limitada, entre otras circunstancias, por la existencia de situaciones jurídicas consolidadas, de buena fe, que se han generado sobre la base de la confianza de los particulares en la administración, puesto que la seguridad jurídica de tales relaciones posteriores asentadas en esos supuestos ameritan su amparo. En otros*

<sup>11</sup> Dictamen N°44.492, de la CGR, de fecha 22 de noviembre de 2000.

<sup>12</sup> Bermudez Soto, Jorge. Op.Cit.



*términos, se trata de evitar que por la vía de la invalidación se ocasionen consecuencias más perniciosas que las que produciría la convalidación de los correspondientes actos.”*

## 2. Noción de Derechos Adquiridos. Imposibilidad de Vulnerarlos.

En el ámbito del Derecho Público, constituyen derechos adquiridos todos aquellos derechos de las personas que han ingresado y forman parte de sus esferas jurídicas, sea que hayan ingresado directamente por efecto de una ley que los haya otorgado, sea que hayan ingresado como efecto jurídico de un acto administrativo<sup>13</sup>.

La imposibilidad de vulnerar derechos adquiridos, emana pura y simplemente de la propia Constitución, que ampara el derecho de propiedad, el cual sólo puede ser cercenado o limitado en la forma y según las modalidades que el propio texto fundamental determina y precisa<sup>14</sup>.

En este sentido, la Corte de Apelaciones de San Miguel ha sostenido:

*“Que, la Administración está facultada para poner término, unilateralmente, a los efectos de un acto administrativo, pero este principio de revocación admite algunas limitaciones fundamentales, siendo inaceptable –según la doctrina especializada– que tal revocación atente contra los derechos adquiridos (Enrique Silva Cimma, Derecho Administrativo. Chileno y Comparado; Introducción y Fuentes, 4ª edición, pág. 211). En opinión de otro tratadista, las causales provocadoras de extinción de los actos administrativos constituyen un mayor riesgo potencial respecto de los administrados que sobre la base de tales actos hayan podido adquirir derechos o situaciones tuteladas por el derecho, a partir de las cuales pueden haberse generado otros derechos o situaciones amparadas jurídicamente. El riesgo potencial aludido puede convertirse en realidad cuando la Administración decide dictar un acto que venga unilateralmente a poner fin a los efectos que estaba produciendo un acto jurídico preexistente (Hugo Caldera Delgado, Manual de Derecho Administrativo, pág. 191). El mismo comentarista recién citado agrega que la facultad de que dispone la Administración para revocar sus propios actos, no es, en modo alguno, ilimitada. Por el contrario, existen actos que no son susceptibles de ser afectados por esta modalidad de extinción de los efectos del acto administrativo. El fundamento de esta restricción obedece a la consideración elemental del hecho que los actos administrativos se dictan con el propósito de que ellos produzcan consecuencias jurídicas, sea que sus efectos recaigan sobre los agentes públicos o que estén dirigidos hacia los administrados. En tal virtud, los actos administrativos serán causantes de derechos subjetivos o de situaciones jurídicas que aun cuando no originan derechos adquiridos, están, sin embargo, tuteladas o amparadas por el ordenamiento jurídico. La imposibilidad en que se encuentra la Administración para decidir de manera general acerca de la revocación de sus propios actos halla su*

---

<sup>13</sup> Soto Klos. Ob. Cit. Pág. 223.

<sup>14</sup> Soto Klos. Ob. Cit. Pág. 224.



*basamento en la Constitución Política del Estado, en la ley y, a veces, en los propios actos administrativos de carácter reglamentario. A la restricción que el denominado bloque de legalidad impone a la Administración en cuanto dice relación con el ejercicio de su potestad de revocación, cabe agregar los principios generales del Derecho y la equidad natural. Además, el reconocimiento a favor de la Administración de un poder o facultad genérica e ilimitada constituiría un atentado grave en contra de la seguridad jurídica, base esencial sobre la que se sustenta la vida de la comunidad organizada en un Estado de Derecho. (Op. cit., págs. 199-200.)”<sup>15</sup>.*

**En conclusión, es jurídicamente improcedente que la Administración deje sin efecto un acto de su autoría como es el caso del permiso de edificación, si éste ha producido efectos y ellos han ingresado al patrimonio de sus beneficiarios de buena fe, ya que los errores y cambios de convicción de la Administración deben ser soportados por ella misma y jamás ser cargados a quienes son ajenos a su torpeza o variabilidad. Habiéndose producido los efectos jurídicos del acto administrativo dichos efectos devienen adquiridos y, por tanto, protegidos y asegurados por la propia Constitución, pues para sus beneficiarios constituyen un derecho de propiedad<sup>16</sup>.**

### 3. Actuación de la Administración en Contradicción a sus Actos Propios. Violación al Principio de Buena Fe.

La doctrina de los actos propios es un principio general de derecho, fundado en la buena fe, que impone un deber jurídico de respeto y sometimiento a una situación jurídica creada anteriormente por la conducta del mismo sujeto, evitando así la agresión a un interés ajeno y el daño consiguiente<sup>17</sup>. Aunque tenga su mayor aplicación práctica en los contratos, la verdad es que ella se inspira en un principio que impregna todo lo jurídico y que se traduce en que se debe mantener en derecho una conducta leal y honesta<sup>18</sup>.

Nuestros tribunales han expresado, en relación con los actos de la Administración que contradicen sus propias actuaciones previas:

*“Que la doctrina de los actos propios, que este fallo hace suya, constituye “un principio general de derecho, fundado en la buena fe, que importa un deber jurídico de respeto y sometimiento a una situación jurídica creada anteriormente por la conducta del mismo*

<sup>15</sup> Corte de Apelaciones de San Miguel, Sentencia de 23 de marzo de 2004. En G.J. 285.

<sup>16</sup> A esta misma conclusión llegó la Corte de Apelaciones de Santiago al acoger recurso de protección de fecha 27 de mayo de 1997, señalando “Que, en todo caso, debe considerar que los actos administrativos que, importan beneficios para los particulares no puede invalidarse unilateralmente por la Administración invocando errores propios, ya que éstos sólo a ella le afectan, invalidación que es menos posible todavía si el acto ha generado derechos patrimoniales adquiridos por terceros de buena fe, los que quedan amparados por la garantía constitucional del derecho de propiedad”.

<sup>17</sup> Fueyo, Fernando, Instituciones de Derecho Civil Moderno. Editorial Jurídica de Chile. 1990. Pág. 307.

<sup>18</sup> Abeliuk, René. Ob. Cit. Pág. 121





*sujeto, efectuando una actividad perturbadora de un interés ajeno y causando daño" (Fernando Fueyo Laneri, "La doctrina de los actos propios", citado por Cristián Olave, "Recurso de Protección", pág.169. Ed. Cono Sur Ltda.). En virtud de esta doctrina, se ha estimado que el acto administrativo es irrevocable por razón de conveniencia u oportunidad cuando su objeto es incorporar un derecho al patrimonio de un particular"<sup>19</sup>.*

Señalando en otra oportunidad que la actuación de un órgano de la Administración al revocar unilateralmente un acto administrativo vulnera de una manera clara y notoria la doctrina de los actos propios, la cual consiste en la existencia de una conducta que induce de una manera directa y razonable a la creencia cierta de que en contra de ella no se hará valer una pretensión contraria<sup>20</sup>.

#### **V. EFECTOS DE LA EXTINCIÓN DE UN PERMISO DE EDIFICACIÓN DEBIDO A SU INVALIDACIÓN O REVOCACIÓN.**

Tanto la invalidación como la revocación de un permiso de edificación producen similares efectos, puesto que en ambos casos el propio autor vuelve sobre el acto y lo extingue porque a su criterio éste sería ilegal, nulo o inconveniente<sup>21</sup>.

Al respecto el Artículo 52 de la Ley 19.880 dispone expresamente:

*"Los actos administrativos no tienen efecto retroactivo, salvo cuando produzcan consecuencias favorables para los interesados y no lesionen derechos de terceros."*

La regla general es la irretroactividad de los actos administrativos, por consiguiente y a contrario sensu a la Autoridad Administrativa le está prohibido volver sobre sus propios actos cuando ellos repercutan negativamente en el patrimonio de sus receptores, esto es en el caso que nos ocupa, los beneficiarios del permiso de edificación.

Más aún, **si el órgano administrativo quiere que se deje sin efecto un permiso de edificación, que ha tenido efecto para los beneficiarios del permiso de edificación, dicho órgano debe recurrir a la justicia ordinaria para que el juez decida en un debido proceso acerca de la validez o nulidad de ese acto y será ese órgano administrativo quién deberá probar la mala fe de ese destinatario- beneficiario, para que se produzca la extinción del permiso de edificación.**

Para determinar los efectos de la extinción de un permiso de edificación como consecuencia de su invalidación o revocación, la Doctrina<sup>22</sup> ha señalado que se deben distinguir entre las siguientes situaciones, a saber:

##### **1. Ilegitimidad causada por el Beneficiario del Acto Administrativo.**

En todos aquellos casos en que la ilegitimidad del acto administrativo, en este caso de un permiso de edificación, ha tenido su origen en un acto o es responsabilidad del interesado, la confianza no se verá vulnerada producto de la invalidación por lo que no se podría

---

<sup>19</sup>Corte de Apelaciones de Temuco, sentencia de 31 de mayo de 2002.

<sup>20</sup>Corte de Apelaciones de Valparaíso, sentencia de 29 de septiembre de 2004.

<sup>21</sup>Figueroa Velasco Patricio y Figueroa Valdés Juan Eduardo, Op. Cit, página 197.

<sup>22</sup>Bermúdez Soto, Jorge. Op. Cit.



invocar los derechos adquiridos por el particular por faltar la buena fe. De este modo, en todos aquellos supuestos en que en el procedimiento administrativo invalidatorio se ha logrado comprobar que el permiso de edificación invalidable se ha obtenido, por ejemplo, por ocultación o falseamiento de datos que sirvieron de base a la decisión o inducción a una interpretación errónea del ordenamiento jurídico por parte del particular éste no estaría en situación de impedir su invalidación<sup>23</sup>.

2. Ilegitimidad del Acto producida por la Administración.

En tal caso, para determinar los efectos de la invalidación respecto del beneficiario de buena fe del permiso de edificación, se deben considerar los siguientes elementos<sup>24</sup>:

a) Prestaciones Económicas. De conformidad al principio de protección de la confianza legítima se debería suponer que el acto administrativo invalidatorio sólo tendría vigencia para lo futuro, debiendo respetarse todas aquellas prestaciones devengadas o pagadas por el beneficiario del permiso de edificación.

b) Obligaciones Contraídas por el Beneficiario del Permiso de Edificación. De acuerdo al principio de confianza, la Administración debería respetar los efectos de las obligaciones válidamente contraídas por el beneficiario del permiso de edificación, o en su defecto, debería indemnizar los perjuicios que la extinción de dicha obligación genere al beneficiario de éste.

3. Actos Desfavorables al Beneficiario del Permiso de Edificación.

En tal caso la Administración del Estado podría invalidar o revocar, incluso retroactivamente el acto, pero teniendo siempre en cuenta el interés de terceros que puedan verse perjudicados producto de la invalidación, por ejemplo, cuando el mismo acto administrativo desfavorable u otro similar ha sido aplicado a terceros o cuando ha supuesto una inversión o desembolso.

4. Influencia de Terceros distintos de los Beneficiarios del Permiso de Edificación del Acto Administrativo Invalidable.

Puede suceder que en la invalidación de un permiso de edificación exista colisión entre los intereses de la Administración, los derechos adquiridos por el beneficiario del permiso de edificación y los intereses de terceros interesados en que el acto quede sin efecto.

Sobre el particular, nuestros tribunales han atendido a la buena o mala fe con que han obrado tanto los beneficiarios del acto irregular como los terceros que sin haber intervenido

---

<sup>23</sup> Sobre el particular un fallo de la Corte de Concepción ha señalado:

*"Desde los inicios del recurso de protección la Excm. Corte Suprema ha mantenido como principio inmovible el que no le es posible a la administración y a sus órganos, invalidar sus resoluciones o actos que han producido efectos para sus beneficiarios de buena fe, aun en el supuesto que se hubiera incurrido en error por parte de la autoridad al dictarla pues a raíz de ellas éstos adquieren derechos que incorporan a su dominio y se encuentran por ende amparados por la propia Constitución, artículo 19 N° 24 y amparados por ella a través del Recurso de Protección (Art. 20, inciso 1°)*

*Distinta es la situación si ha existido mala fe por parte del beneficiario de un acto administrativo, acto que es invalidado posteriormente por la propia administración al advertir el vicio en que había incurrido aparece que completamente tal invalidación ya que es principio inconcuso de derecho que nadie puede beneficiarse de su propio dolo o mala fe (Fraus omnia corrumpit)." (Corte de Apelaciones de Concepción, sentencia de 15 de julio de 1997.)*



su dictación puedan verse afectados por el acto, permitiendo en algunas ocasiones que no obstante el vicio de que pueda adolecer el acto éste igual produzca sus efectos. Como consecuencia de lo anterior, se respetan los derechos adquiridos por los beneficiarios del permiso de edificación por el acto y se establecen medidas (indemnizaciones u otras medidas de mitigación) con el objeto de no vulnerar la situación de los terceros que podrían verse perjudicados con los efectos del acto invalidable.

## VI. RECLAMACIONES ADMINISTRATIVAS Y JURISDICCIONALES EN MATERIA DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN.

A continuación se analizan los distintos medios de impugnación de las actuaciones de los DOM en el otorgamiento o denegación de un permiso de edificación, a saber:

### A. RECURSOS DE LA LEY 19.880.

#### 1. Conceptos Generales.

a) Una vez que el interesado ha interpuesto una reclamación en contra de la Administración, no puede deducir igual pretensión ante los Tribunales de Justicia, mientras aquélla no haya sido resuelta o haya transcurrido el plazo para estimarla desestimada<sup>25</sup>.

b) Planteada una reclamación se interrumpe el plazo para ejercer la acción jurisdiccional. Este plazo vuelve a contarse desde la fecha en que se notifique el acto que la resuelva o desde que la reclamación se entienda desestimada.

c) Si respecto del acto administrativo se deduce acción jurisdiccional por el interesado, la Administración debe inhibirse de conocer cualquier reclamación que el interesado interponga sobre la misma pretensión.

d) La interposición de recursos no suspende, por regla general la ejecución del acto impugnado. No obstante, a solicitud del interesado, la Autoridad puede suspender su ejecución cuando su cumplimiento pudiere causar daño irreparable o hacer imposible el cumplimiento de lo que se resolviera<sup>26</sup>.

#### 2. Recurso de Reposición<sup>27</sup>.

Este recurso se interpone ante el mismo órgano que dictó el acto que se impugna, en este caso ante el DOM, dentro del plazo de 5 días<sup>28</sup>.

---

<sup>25</sup> Ley 19.880, Artículo 54, inciso 1º.

<sup>26</sup> Ley 19.880, Artículo 57.

<sup>27</sup> Ley 19.880, Artículo 59.



B. RECURSO DE RECLAMACIÓN POR ILEGALIDAD MUNICIPAL.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Municipalidades los particulares se encuentran facultados para reclamar ante el alcalde en contra de las resoluciones u omisiones ilegales de la municipalidad<sup>29</sup>.

Este recurso de carácter administrativo en primera fase y de carácter jurisdiccional en segunda fase<sup>30</sup>:

C. RECURSO ESTABLECIDO EN LA LGUC.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 12 de la LGUC la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (la “SEREMI”) correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo se encuentra facultada para resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los DOM.

La resolución del SEREMI puede acoger o rechazar el reclamo, en caso de ser acogido puede dejar sin efecto la resolución recurrida y ordenar al DOM que modifique o reemplace la resolución impugnada, señalándole las medidas que corresponda aplicar de conformidad con su decisión.

En relación a los efectos de la resolución la CGR ha dictaminado que “*Las resoluciones que se adopten en uso de esta facultad no producen los efectos de una sentencia, sino que los de un acto administrativo ordinario; este puede ser objeto de una reconsideración ante la misma autoridad que lo emitió, a fin de que ésta ordene su invalidación*”<sup>31</sup> De lo anterior se podría colegir que la resolución del SEREMI puede ser objeto de reconsideración.

D. RECURSO DE RECLAMACIÓN POR ILEGALIDAD MUNICIPAL FRENTE AL RECURSO ADMINISTRATIVO DEL ARTÍCULO 12 DE LA LGUC.

Han surgido interpretaciones contradictorias acerca de si las resoluciones dictadas por los DOM sólo pueden ser objeto de reclamo ante la SEREMI de conformidad al Artículo 12 de la LGUC o bien pueden ser objeto tanto de este reclamo como del recurso de reclamación por ilegalidad de la Ley de Municipalidades. Las opiniones sobre el particular y la jurisprudencia han manifestado posiciones contradictorias.

---

<sup>28</sup> La Ley 19.880 contempla además los recursos jerárquico y el recurso extraordinario de revisión.

<sup>29</sup> Ley de Municipalidades, Artículo 140.

<sup>30</sup> Ley de Municipalidades, Artículo 141.

<sup>31</sup> CGR, Dictamen N°6.171 del año 1990.





Hay, indudablemente una superior jerarquía del recurso de reclamación por ilegalidad respecto de la facultad entregada a las SEREMI.

E. RECURSO DE PROTECCIÓN.

Corresponde a la Corte de Apelaciones respectiva conocer del recurso de protección que de conformidad con el Artículo 20 de la Constitución puede interponer quien estime el DOM al conceder o rechazar un permiso de edificación ha cometido un acto o omisión ilegal, que ha comprometido alguna de las garantías constitucionales.

**VII. COMPETENCIA DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA CON RESPECTO A LOS PERMISOS DE EDIFICACIÓN.**

A. CONTROL DE LA LEGALIDAD DE LOS ACTOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Constitución establece en su Artículo 87, inciso primero que:

“ Un organismo autónomo con el nombre de Contraloría General de la República ejercerá el control de la legalidad de los actos de la Administración...”.

Al respecto el Artículo 10 de la Ley de la LGR establece que:

*“ El Contralor General tomará razón de los decretos supremos y las resoluciones de los Jefes de Servicios, que deben tramitarse por la Contraloría, representará la inconstitucionalidad o ilegalidad de que puedan adolecer, dentro del plazo de quince días contados desde la fecha de su recepción que el Contralor podrá prorrogar hasta por otros quince días”.*

A su vez, el Artículo 16 de la Ley de la LGR establece que:

*“Los servicios, Instituciones Fiscales, Semifiscales, Organismo autónomos, Empresas del Estado y en general todos los Servicios Públicos creados por ley, quedarán sometidos a la fiscalización de la Contraloría General de la República..”.*

La CGR también tiene competencia y más aún obligación de emitir por escrito informes a petición de cualquier Oficina o Jefe de Servicio, acerca de todo asunto relacionado con las atribuciones y deberes de los empleados públicos, o con cualquiera otra materia en que la ley le dé intervención a la CGR. Estos informe son obligatorios para los funcionarios correspondientes, en los casos concretos a que se refieren.

La CGR efectúa el control de la legalidad de los actos de la Administración, a través de dictámenes acerca de la correcta interpretación que debe darse a las normas que recaigan en



materias de su competencia. Tales dictámenes conforman una jurisprudencia que resulta obligatoria para todos los órganos sometidos a su fiscalización<sup>32 33</sup>.

Se discute en doctrina si la facultad de la CGR de controlar la legalidad de los actos administrativos incide sólo en la forma de los actos o si también pueden afectar al fondo y a la materia misma de los actos. En este contexto, parte de la doctrina ha entendido que "... *El ajustarse a la legalidad importa abstenerse de quebrantar la finalidad que, explícita o implícitamente, le asigna el ordenamiento jurídico al acto administrativo*"<sup>34</sup> con lo que se podría concluir que las facultades de la CGR serían comprensivas tanto de los aspectos formales como de aquellos substanciales del acto.

Sin embargo, los tribunales de justicia se han pronunciado al respecto, señalando que la referida facultad sólo dice relación con los aspectos formales del acto, señalando al efecto:

*10º) Que, teniendo en cuenta que en la especie no se trata de un asunto relativo a gastos de fondos públicos, hay que centrar la atención en el control de legalidad de los actos de la administración que corresponde a la Contraloría General de la República, a fin de discernir si dicho control entraña o debe dirigirse únicamente a indagar la corrección del aspecto formal de tales actuaciones, o si bien puede impugnar actuaciones por razones de fondo, como ha ocurrido en el presente caso. El parecer de esta Corte es que el control de legalidad de los actos de la administración que la Contraloría realiza es de carácter puramente formal, sin que se estime pertinente que, ejerciendo dicho control, pueda revisar la jerarquización de los fines de las normas y procedimientos sometidos a su dictamen, pues dicha tarea es propia del legislador y de la misma administración, en el ejercicio de sus funciones de gobierno, pero a través de las entidades especializadas en cada área del quehacer público. En último término, frente a posiciones discordantes entre partes, son los tribunales de la República los llamados naturalmente a intervenir.*

Por otra parte, se ha sostenido que la facultad de control de la legalidad de la CGR en relación a los permisos de edificación tiene como limitación las atribuciones que corresponde ejercer a otros órganos de la Administración del Estado. Al respecto la jurisprudencia de nuestros tribunales ha señalado:

*13º) Que, de otro lado, en el presente caso la autoridad precisamente encargada de velar por la correcta aplicación de la normativa urbanística es la Municipalidad respectiva, y en particular su Director de Obras, además de la participación que por ley cabe a la*

---

<sup>32</sup> Ley de la CGR, Artículo 9, inciso 5º.

<sup>33</sup> Sobre el particular, la CGR en su dictamen N°7.936 de 12 de marzo de 1997, ha señalado que: "... *atendido el rango superior de orden constitucional que inviste esta Contraloría General, su jurisprudencia prevalece sobre los criterios que pueden sustentar otros organismos del Estado en la materias comprendidas dentro de su ámbito de competencia*".

<sup>34</sup> Alejandro Silva Bascañán; "Tratado de Derecho Constitucional", Tomo IX, Editorial Jurídica de Chile, 2003, página 213.



*Secretaría Ministerial del ramo que corresponda a la comuna. Demás está decir que el parecer del Director de Obras se encuentra, asimismo, sujeto a revisión por parte del alcalde respectivo, a través del denominado reclamo de ilegalidad, por lo que las decisiones de tales entidades pueden ser impugnadas por canales regulares, establecidos por la ley precisamente para ello;*

*15º) Que, por último, hay que mencionar que lo obrado por la recurrida contraría su propia jurisprudencia, cuando determina dejar sin efecto lo obrado por otros órganos de la administración del Estado, dentro del marco de sus competencias, contando con los antecedentes del caso, al presentar objeciones de mérito y no simplemente de formalidad, como debería ocurrir;"*

#### NATURALEZA JURÍDICA DE LOS DICTÁMENES DE LA CGC.

En el derecho chileno, a diferencia de lo que ocurre en el derecho español, los dictámenes de la CGR no han sido considerados como actos administrativos, sino que como opiniones del órgano contralor, que deben ser tomados en consideración para la dictación de actos administrativos. La CGR y el Consejo de Defensa del Estado, que la representa judicialmente, han siempre sostenido que sus dictámenes no son recurrible precisamente por no tener la calidad de actos administrativos.

Sin embargo, recientemente un sector de la doctrina se inclina por considerar que los dictámenes de la CGR constituyen actos administrativos por medio de los cuales se expresa la función jurisprudencial que tiene asignada la CGR<sup>35</sup>. Sostienen dicho sector que los dictámenes de la CGR constituyen actos administrativos, por cuanto se trata de manifestaciones de voluntad que entrañan la declaración unilateral de voluntad de un órgano competente para emitirlo. Consisten en pronunciamientos vinculantes para los órganos y funcionarios sujetos a la fiscalización que hace la CGR sobre un punto de derecho para velar por la correcta aplicación de las leyes y reglamentos<sup>36</sup>.

#### C. IMPUGNACIÓN DE LOS DICTÁMENES DE LA CGR.

Sobre la base de lo expresado en el literal B. anterior, podría sostenerse que los dictámenes de la CGR son impugnables en sede jurisdiccional (ante los Tribunales de Justicia), pues constituyen decisiones obligatorias y vinculantes que, unilateral e imperativamente, producen por sí mismas efectos jurídicos directos sobre los administrados. Esta opinión cobra aun mayor validez por el hecho que los dictámenes de la CGR son obligatorios para la Administración<sup>37</sup>.

---

<sup>35</sup> Carmona, Carlos. Las Formas de Actuación de la Administración. Apuntes de Clases. 2002. Pág. 167

<sup>36</sup> Ibid.

<sup>37</sup> Carmona, Carlos. Op. Cit. Pág. 168.



En el mismo sentido se ha pronunciado Pedro Pierry, al sostener que *“a partir de la dictación de la Ley de Procedimiento Administrativo, ya no interesa si los dictámenes o declaraciones de juicio, constancia o conocimiento, producen o no efectos jurídicos de acuerdo al concepto mismo, o si son o no declaraciones de voluntad. Ahora, son actos administrativos de todas maneras, y una mera constancia pasa a ser una decisión administrativa”*<sup>38</sup>.

Continúa el mismo autor señalando que *“ha sido con ocasión de recursos de protección interpuestos contra dictámenes de la Contraloría, donde ha surgido con más fuerza el problema y donde la Contraloría, y del Consejo de Defensa del Estado, que la representa judicialmente, han siempre sostenido que ellos no son recurribles, precisamente por no tener la calidad de actos administrativo. La cuestión ahora es diferente; los dictámenes de la Contraloría son actos administrativos, y ello no queda sin consecuencias”*<sup>39</sup>.

#### **VIII. Conclusiones.**

El permiso de edificación corresponde a un acto administrativo permisivo y constitutivo, por cuanto se trata de una decisión formal emitida por el DOM, en el ejercicio de sus potestades, que contiene una declaración de voluntad, que habilita a un particular para desarrollar una actividad que requiere visto bueno de la Autoridad. El permiso de edificación, dado su carácter de acto administrativo, goza de una presunción de legalidad, de imperio y de exigibilidad.

El permiso de edificación puede ser dejado sin efecto por la conducta o decisión del beneficiario del mismo o por decisión de la Autoridad que lo ha pronunciado. En este último caso, el permiso de edificación puede dejarse sin efecto, por contravenir el ordenamiento jurídico, en cuyo caso nos encontramos frente a la invalidación del permiso de edificación, o por razones de mérito o conveniencia, en cuyo caso nos encontramos frente a la revocación de un permiso de edificación. El permiso de edificación puede asimismo quedar sin efecto por disponerlo así una Autoridad distinta de la que lo ha dictado como sucede con la resolución de un órgano jurisdiccional.

La invalidación de un permiso de edificación puede declararse de oficio por la Autoridad que lo otorgó (D.O.M.) o a solicitud de parte mediante la interposición de los recursos administrativos que establecen la LGUC y la Ley 19.980.

---

<sup>38</sup> Pierry, Pedro. Concepto de Acto Administrativo en la Ley de Procedimiento Administrativo. El Reglamento. Dictámenes de la Contraloría General de la República. Disponible en la World Wide Web: <<http://www.cde.cl/getFilePublic.php?id=24645&code=saguayDWj8II>>

<sup>39</sup> Ibid.





**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

La potestad invalidatoria como la potestad revocatoria de los permisos de edificación recae en la DOM y puede ejercerse dentro del plazo de dos años contado desde el otorgamiento del respectivo permiso de edificación.

No obstante lo anterior, a juicio de esta asesoría jurídica, el ejercicio de potestad invalidatoria de los permisos de edificación que corresponde a la DOM no es ilimitado. En efecto, dicha facultad se encuentra restringida por el principio de la confianza legítima, en cuya virtud la DOM debe necesariamente considerar la situación alcanzada por el particular como consecuencia del otorgamiento del permiso de edificación, para adoptar la decisión de invalidar el permiso de edificación.

La invalidación un permiso de edificación tampoco puede afectar los derechos adquiridos de buena fe por el beneficiario del permiso de edificación, por cuanto tales derechos están protegidos y asegurados por la Constitución, pues para sus beneficiarios constituyen un derecho de propiedad. Así a lo ha entendido la doctrina y la jurisprudencia administrativa y judicial.

En este contexto, la invalidación de un permiso de edificación no puede afectar las prestaciones económicas que se hubieren devengado o pagado al beneficiario del permiso de edificación y tampoco pueden afectar las obligaciones validamente adquiridas por el beneficiario del permiso de edificación.

La invalidación de un permiso de edificación puede ser impugnada a través del procedimiento que establece la Ley 19.880, sin perjuicio de los demás recursos administrativos y judiciales analizados en la sección VI de esta Minuta.

La facultad de revocar los permisos de edificación que asiste a las DOM, igualmente reconoce limitaciones. Es así como no pueden revocarse de actos declarativos o creadores de derechos adquiridos legítimamente; o cuando la ley hubiere determinado expresamente otra forma de extinción de los actos; o cuando, por su naturaleza, la regulación legal del acto impidiere que éstos fueren dejados sin efecto.

La CGR tiene competencia para pronunciarse sobre la legalidad de los permisos de edificación, toda vez que a ella corresponde efectuar el control de la legalidad de los actos de la Administración, de la cual forman parte integrante los municipios y las DOM. La CGR efectúa dicho control, a través de dictámenes relativos a la correcta interpretación que debe darse a las normas que recaigan en materias de su competencia. Tales dictámenes conforman una jurisprudencia que resulta obligatoria para todos los órganos sometidos a su fiscalización.

Se discute en doctrina si la referida facultad incide sólo en la forma de los permisos de edificación o también puede incidir en la materia y fondo de los mismos. **Los tribunales de justicia se han pronunciado recientemente sobre ello, señalando que el control de legalidad de los actos de la Administración que ejerce la CGR es de carácter**



GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

---

**puramente formal**, sin que se estime pertinente que, ejerciendo dicho control, pueda revisar la jerarquización de los fines de las normas y procedimientos sometidos a su dictamen, pues dicha tarea es propia del legislador y de la misma Administración, en el ejercicio de sus funciones de gobierno, pero a través de las entidades especializadas en cada área del quehacer público.

La jurisprudencia reciente también ha determinado que la facultad de control de la legalidad de la CGR está limitada por las atribuciones que corresponde ejercer a otros órganos de la Administración del Estado. Al respecto **los tribunales han sostenido que la Autoridad encargada de velar por la correcta aplicación de la normativa urbanística es la Municipalidad respectiva, y en particular su DOM, además de la participación que por ley cabe a la SEREMI que corresponda a la comuna** y que las decisiones de tales entidades pueden ser impugnadas por canales regulares, establecidos por la ley precisamente para ello.

Se discute en la doctrina nacional sobre la naturaleza jurídica de los dictámenes de la CGR. Para ésta última y para el Consejo de Defensa del Estado, los dictámenes de la CGR no son actos administrativos, sino que sólo son opiniones que deben ser tomadas en consideración para la dictación de actos administrativos. Sin embargo, recientemente un sector de la doctrina se inclina por considerar que los dictámenes de la CGR, constituyen actos administrativos por medio de los cuales se expresa la función jurisprudencial que tiene la CGR. administrativos, y por ello impugnables ante los Tribunales de Justicia.



MINUTA N° CLE 44/2006 (Reservada)

**AREA** : Coordinación Legal.  
**TEMA** : Protección de Datos de Carácter Personal.  
**TÍTULO** : Tratamiento de datos personales de postulantes a socios de la Cámara.  
**RESPONSABLE** : Carolina Arrau G.  
**AUTOR (ES)** : René Lardinois M.  
**FECHA** : 8 de agosto de 2006.  
**VERSIÓN** : BORRADOR \_\_\_ DEFINITIVA X\_\_\_

---

**Antecedentes.**

Se ha solicitado a esta Coordinación informar sobre la legalidad de la utilización de datos personales, especialmente de carácter comercial y financiero, que la Cámara Chilena de la Construcción realiza a los postulantes a socios.

**Regulación.**

La regulación de esta materia se encuentra en la Ley N° 19.628, sobre “Protección de la Vida Privada”, publicada en el Diario Oficial de fecha 28 de agosto de 1999.

La ley en comento regula el **tratamiento de los datos de carácter personal en registros o bancos de datos, públicos o privados.**

Se entiende por “**tratamiento de datos**”, conforme a la definición de la letra o) del artículo 2° de la Ley N° 19.628, “*cualquier operación o complejo de operaciones o procedimientos técnicos, de carácter automatizado o no, que permitan recolectar, almacenar, grabar, organizar, elaborar, seleccionar, extraer, confrontar, interconectar, disociar, comunicar, ceder, transferir, transmitir o cancelar datos de carácter personal, o utilizarlos en cualquiera otra forma*”.

Por su parte, la letra f) del artículo 2° de la citada ley, define los “**datos de carácter personal o datos personales**” como “*los relativos a cualquier información concerniente a personas naturales, identificadas o identificables*”.





Finalmente, la letra m) del artículo 2º de la Ley N° 19.628 define el “registro o banco de datos” como *“el conjunto organizado de datos de carácter personal, sea automatizado o no y cualquiera que sea la forma o modalidad de su creación u organización, que permita relacionar los datos entre sí, así como realizar todo tipo de tratamiento de datos.”*

Precisado el concepto de “tratamiento de datos de carácter personal en registros o bancos de datos”, podemos referirnos a la regulación de la “utilización de los datos personales”, materia comprendida en el Título I de la Ley N° 19.628.

Sobre el particular, el artículo 4º de la ley en comento establece, **como regla general**, que el tratamiento de los datos personales sólo puede efectuarse en aquellos casos que esta u otra ley lo autorice o el titular consienta expresamente en ello. Agrega la norma que la persona que autoriza debe ser debidamente informada respecto del propósito del almacenamiento de sus datos personales y su posible comunicación al público. La autorización debe constar por escrito. Asimismo, la autorización puede ser revocada, aunque sin efecto retroactivo, lo que también deberá hacerse por escrito.

**Sin embargo**, a continuación, el artículo 4º establece una **importante excepción** a la regla antes referida, señalando que *“No requiere autorización el tratamiento de datos personales que provengan o que se recolecten de fuentes accesibles al público, cuando sean de carácter económico, financiero, bancario o comercial, se contengan en listados relativos a una categoría de personas que se limiten a indicar antecedentes tales como la pertenencia del individuo a ese grupo, su profesión o actividad, sus títulos educativos, dirección o fecha de nacimiento, o sean necesarios para comunicaciones comerciales de respuesta directa o comercialización o venta directa de bienes o servicios.”*

Asimismo, agrega el artículo 4 en su inciso final, *“Tampoco requerirá de esta autorización el tratamiento de datos personales que realicen **personas jurídicas privadas para el uso exclusivo suyo**, de sus asociados y de las entidades a que están afiliadas, con fines estadísticos, de tarificación u otros de beneficio general de aquéllos.”*

### **Conclusión.**

Atendido lo establecido en las disposiciones antes citadas del artículo 4 de la Ley N° 19.628, la utilización de los datos personales, de carácter comercial o financiero, que efectúe la Cámara Chilena de la Construcción (persona jurídica de derecho privado), para su uso exclusivo, respecto de los postulantes a socios, **no requiere de la autorización del titular**. Por consiguiente, dicha utilización de datos está amparada por la ley.

RL/



MINUTA N° 43-2006 \_\_\_ /

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Laboral  
TÍTULO : Despido de Trabajador por invalidez  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 31 de Julio de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X  \_\_\_\_\_

---

#### **Introducción:**

Se ha solicitado a esta asesoría legal su opinión respecto de las obligaciones laborales que tiene el empleador con un trabajador que cuenta con un certificado de invalidez correspondiente al 70% de su capacidad, al momento del despido de este.

#### **Análisis General**

El artículo N° 161 Bis del Código del Trabajo señala *“la invalidez, total o parcial, no es justa causa para el término del contrato de trabajo. El trabajador que fuere separado de sus funciones por tal motivo, tendrá derecho a la indemnización establecida en los incisos primero o segundo del artículo 163, según correspondiere, con el incremento señalado en la letra b) del artículo 168”*.

Esta norma impide despedir a un trabajador que se encuentra con invalidez, ya sea, parcial o total, disposición que se ve reforzada por el Dictamen de la Dirección de trabajo N° 4343/166 de 20 de octubre de 2003 le cual señala que la invalidez no es causa de terminación de contrato.

En estos casos, el empleador no sólo deberá indemnizar los años de servicios y feriado proporcional sino que además deberá incrementar en un 50% la indemnización por años de servicios, según lo establece la letra b) del artículo 168 del Código del trabajo.

Esta indemnización que se ve incrementada corresponderá a una de las siguientes alternativas que entrega la ley:<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Inciso 1 y 2° del artículo N° 163 del código del Trabajo.



- Aquella que las partes hayan convenido individual o colectivamente, siempre que esta fuere de un monto superior a la establecida en el punto siguiente, o
- A falta de esta estipulación, entendiéndose además por tal la que no cumpla con el requisito señalado en el punto anterior, el empleador deberá pagar al trabajador una indemnización equivalente a treinta días de la última remuneración mensual devengada por cada año de servicio y fracción superior a seis meses, prestados continuamente a dicho empleador. Esta indemnización tendrá un límite máximo de trescientos treinta días de remuneración.

La sanción por la aplicación de otra causal distinta a señalada en el artículo 161 bis, como podría ser si la empresa decide aplicar el artículo 161 del Código del Trabajo, esto es, poner término al contrato de trabajo invocando como causal las necesidades de la empresa, implicará eventuales acciones judiciales por parte del trabajador ante los tribunales de justicia.

Así el artículo 168 del Código del trabajo señala *“el trabajador cuyo contrato termine por aplicación de una o más de las causales establecidas en los artículos 159, 160 y 161, y que considere que dicha aplicación es injustificada, indebida o improcedente, o que no se haya invocado ninguna causal legal, podrá recurrir al juzgado competente, dentro del plazo de sesenta días hábiles, contado desde la separación, a fin de que éste así lo declare.*

*En este caso, el juez ordenará el pago de la indemnización a que se refiere el inciso cuarto del artículo 162 y la de los incisos primero o segundo del artículo 163, según correspondiere, aumentada esta última de acuerdo a las siguientes reglas:*

- a) *En un treinta por ciento, si se hubiere dado término por aplicación improcedente del artículo 161;*
- b) *En un cincuenta por ciento, si se hubiere dado término por aplicación injustificada de las causales del artículo 159 o no se hubiere invocado ninguna causa legal para dicho término;*
- c) *En un ochenta por ciento, si se hubiere dado término por aplicación indebida de las causales del artículo 160”.*

## **Conclusiones**

A juicio de esta asesoría legal la empresa deberá considerar para efectos de despedir a este trabajador que tiene un certificado de invalidez las distintas implicancias que significa terminar un contrato de trabajo por una causal distinta a la que señala la ley.

Por lo tanto, la empresa puede despedir al trabajador que posee una invalidez parcial, pero para esto deberá cumplir con los requerimientos que señala el Código del Trabajo .



MINUTA N° CLE 42/2006

**AREA** : Coordinación Legal.  
**TEMA** : Vivienda.  
**TÍTULO** : Casos de excepción en que fuera de los límites urbanos pueden construirse viviendas u otros proyectos para fines no agrícolas.  
**RESPONSABLE** : Carolina Arrau G.  
**AUTOR (ES)** : René Lardinois M.  
**FECHA** : 2 de agosto de 2006.  
**VERSIÓN** : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X

---

**INTRODUCCIÓN:**

Se ha solicitado a esta asesoría informar los casos excepcionales en que los suelos agrícolas pueden ser destinados para el desarrollo de proyectos con fines habitacionales.

Esta materia está regulada fundamentalmente en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante “la LGUC”, y en el Decreto Ley N° 3.516, de 1980, sobre División de Predios Rústicos, en adelante el “DL 3.516.”

A lo anterior, hay que agregar otra situación especial de urbanizaciones y construcciones fuera de los límites urbanos que son las denominadas “Zonas Urbanizables con Desarrollo Condicionado”.

**ARTÍCULO 55 DE LA LGUC.**

El artículo 55 de la LGUC señala como regla general que fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no está permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones.

Hasta el año 2003, la norma anterior sólo admitía como excepción la posibilidad de levantar las construcciones que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble o para las viviendas del propietario y sus trabajadores.



El año 2003, se publica en el Diario Oficial (31/01/2003) la Ley N° 19.859, que permite la construcción, fuera de los límites urbanos, de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de UF 1.000, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

Asimismo, establece el actual artículo 55 de la LGUC, *“cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del informe previo favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Igualmente, las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones, fuera de los límites urbanos, requerirán, previamente, a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola”*.

#### DL 3516.

El DL 3.516, en su artículo 1°, permite que los predios rústicos puedan ser divididos por sus propietarios, en la medida que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas. Asimismo, establece el artículo 1°, *“los predios resultantes de una subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”* Las escrituras públicas en que conste la enajenación debe establecerse expresamente la prohibición antes mencionada, bajo sanción de nulidad absoluta.

Sin embargo, este mismo artículo 1° contempla algunas excepciones específicas a la exigencia de que la superficie predial mínima de cada predio resultante de la subdivisión no sea inferior a 0,5 hectáreas. Sin embargo, el año 2002 la Ley N° 19.807 (D.O. de 12/06/2002) agregó una nueva excepción que establece lo siguiente: *“j) Cuando se trate de transferencias a cualquier título y por una sola vez, a un ascendiente o descendiente del propietario, por consanguinidad o afinidad hasta el primer grado inclusive, para construir una vivienda para sí mismo.”*

*“En este caso - agrega la norma antes referida - no podrá transferirse más de un lote por ascendiente o descendiente y la superficie de éste no podrá tener una cabida inferior a los quinientos, ni superior a los mil metros cuadrados. Los lotes que se transfieran tendrán prohibición legal de enajenar por 5 años, la que deberá ser inscrita de oficio por el respectivo Conservador de Bienes Raíces. Lo dispuesto en esta letra procederá sólo*



*respecto de predios que no hayan sido originados en subdivisiones efectuadas de acuerdo este decreto ley, y cuyo avalúo fiscal vigente a la fecha de transferencia no exceda al equivalente de UF 1.000. Las subdivisiones que se efectúen de acuerdo con esta norma no requerirán del informe previo favorable a que se refieren el artículo 46 de la Ley N° 18.755 - informe del SAG - y sus modificaciones posteriores”.*

### **ZONAS URBANIZABLES CON DESARROLLO CONDICIONADO (“ZUDC”).**

Por Resolución N° 39 del Gobierno Regional, de 29 de octubre de 1997, se modificó el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, en adelante “el PRMS”.

En virtud de esta modificación, se incorporaron al territorio de dicho Plan, las comunas de Colina, Lampa y Til-Til. Asimismo, surge un nuevo concepto de urbanización, crecimiento y desarrollo de la ciudad en la Región Metropolitana mediante la incorporación de las denominadas Zonas Urbanizables con Desarrollo Condicionado (“ZUDC”).

Estas Zonas que, hasta antes de la modificación del Plan Regulador eran rurales, pasan a ser áreas urbanizables y construibles, pero con un régimen propio para desarrollarse que no corresponde al establecido en la LGUC.

Se modifica también la Ordenanza del PRMS, dividiéndose las Zonas Habitacionales Mixtas en Zonas Urbanizables de Desarrollo Prioritario y las Zonas Urbanizables con Desarrollo Condicionado. Asimismo, se crearon las Zonas Industriales Exclusivas con Desarrollo Condicionado.

El emplazamiento de las ZUDC se orienta a la ocupación de áreas de baja aptitud silvoagropecuaria y se delimitan por accidentes geográficos o infraestructura vial existente o proyectada. Los terrenos que se zonifican para un desarrollo urbano condicionado deben estar ubicados bajo la cota 700 m.s.n.m., que corresponde a la regla general que establece el PRMS.

La aprobación de proyectos o anteproyectos está sujeta a las siguientes condiciones, entre otras:

- a. El tamaño predial no puede ser inferior a 300 hectáreas.
- b. Se requiere informe favorable de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, previo a la obtención del permiso municipal, para asegurar la sustentabilidad ambiental y la autosuficiencia de los proyectos. Para estos efectos, en el caso de proyectos, deberá aprobarse un “Estudio de Impacto Urbano”, que se desarrollará considerando la potencial área de influencia del proyecto y la magnitud del mismo, señalando los requisitos para factibilizar el proyecto, prever la mitigación de posibles impactos negativos e insertarlo adecuadamente en la estructura urbana comunal, además de indicar su financiamiento y



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

plazo o etapas de materialización. Este estudio es complementario a las exigencias propias del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

c. Los proyectos de loteo deben cumplir con porcentajes mínimos de destino de uso del suelo para viviendas económicas y sociales, además de uso de suelo para actividades productivas y/o de servicios, calificadas como inofensivas y generadoras de empleo; exigencias en cuanto a densidades.

RL/





MINUTA N° CLE 41/2006

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Laboral  
TÍTULO : Despido de trabajadora con fuero maternal  
RESPONSABLE : Carolina Arrau G.  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 31 de Julio de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA \_\_\_X\_\_\_

---

**Introducción:**

Se ha solicitado a esta asesoría legal la consulta respecto de las acciones que debe tomar la empresa respecto de una trabajadora que goza de fuero maternal y que no se ha presentado a trabajar durante dos días seguidos sin justificación.

**Análisis en general:**

El artículo N° 160 señala que *“el contrato de trabajo termina sin derecho a indemnización alguna cuando el empleador le ponga término invocando una o más de las siguientes causales:*

*3.- No concurrencia del trabajador a sus labores sin causa justificada durante dos días seguidos, dos lunes en el mes o un total de tres días durante igual período de tiempo; asimismo la falta injustificada, o sin aviso previo de parte del trabajador que tuviere a su cargo una actividad, faena o máquina cuyo abandono o paralización signifique una perturbación grave en la marcha de la obra”.*

En consecuencia, el sólo cumplimiento de la causal que se refiere a una inasistencia injustificada del trabajador a sus labores durante dos días autoriza al empleador a despedir a un trabajador sin derecho a indemnización alguna. No obstante lo anterior, existe jurisprudencia que señala que *las licencias médicas presentadas con posterioridad a la ausencia de las labores que realizaba el trabajador en la empresa pueden acarrear otro tipo de consecuencias de orden administrativo, pero en ningún caso, puede dar lugar al despido del trabajador, por cuanto la inasistencia a sus labores es justificada posteriormente con la aludida licencia.*<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Corte Suprema, Sentencia de 13 de Junio de 2002, Casación, Rol N° 1.335-02.



En el caso en particular y complementando lo anterior el artículo 174 del Código del Trabajo señala *“en el caso de los trabajadores sujetos a fuero laboral, el empleador no podrá poner término al contrato sino con autorización previa del juez competente, quien podrá concederla en los casos de las causales señaladas en los números 4 y 5 del artículo 159 y en las del artículo 160.*

*El juez, como medida prejudicial y en cualquier estado del juicio, podrá decretar, en forma excepcional y fundadamente, la separación provisional del trabajador de sus labores, con o sin derecho a remuneración. Si el tribunal no diere autorización para poner término al contrato de trabajo, ordenará la inmediata reincorporación del que hubiere sido suspendido de sus funciones. Asimismo, dispondrá el pago íntegro de las remuneraciones y beneficios, debidamente reajustados y con el interés señalado en el artículo precedente, correspondientes al período de suspensión, si la separación se hubiese decretado sin derecho a remuneración. El período de separación se entenderá efectivamente trabajado para todos los efectos legales y contractuales”.*

En virtud de la norma antes citada, la trabajadora goza de fuero maternal desde el inicio de su embarazo y hasta un año después de expirado el descanso de maternidad, que corresponde a las doce semanas siguientes a la fecha del parto (post natal)<sup>2</sup>, esto es, hasta que su hija cumpla aproximadamente un año y tres meses.

Lo anterior implica que si bien se cumple la causal establecida en el Código del Trabajo, deberá solicitarse autorización previa del tribunal correspondiente para poner término al contrato de trabajo, toda vez que la trabajadora goza de fuero laboral.

### **Conclusión**

A juicio de esta asesoría legal la empresa debe solicitar autorización previa del juez para poder despedir a esta trabajadora que no se ha presentado a desempeñar sus labores durante dos días seguidos sin justificación alguna. Por otra parte debe constatarse esta circunstancia enviando carta al domicilio de a la trabajadora con copia a la Inspección del Trabajo haciendo ver su incumplimiento a su obligación de asistir al lugar de trabajo indicando las fechas de inasistencia y solicitar una amonestación de la trabajadora.

El motivo de esta autorización judicial para poner término al contrato de trabajo de un trabajador que goza de fuero laboral respecto del cual se cumplen las causales establecidas en los números 4 y 5 del artículo 159 y en las del artículo 160., se debe, tal como se señaló anteriormente, a lo categórico de la norma que sólo admite el despido

---

<sup>2</sup> Artículo N 195 del Código del Trabajo.



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

cumplíendose esta condición. Tanto es así, que la jurisprudencia ha señalado que el despido que no cumpla con este requisito es nulo e ilegal.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Corte Suprema 4° Sala, sentencia de 13 de abril de 1993, Queja, Rol N° 8.748 y sentencia de 12 de mayo de 1992, Queja, Rol N° 6.288)



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

**MINUTA N° CLE 40/2006**

**COORDINACIÓN : Legal**  
**AREA : Infraestructura**  
**TEMA : Multas por no pago peaje**  
**TITULO : Procedencia de revisión de constitucionalidad**  
**AUTOR (ES) : Carolina Arrau G.**  
**FECHA : 24 de Julio de 2006**

**VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_ DEFINITIVA \_\_\_ X \_\_\_**

---

**Introducción:**

La Tercera Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago resolvió pedir al Tribunal Constitucional que se pronuncie sobre la constitucionalidad de la norma de la ley de concesiones que dispone que las autopistas urbanas reciban una indemnización compensatoria por un monto de 40 veces el valor de la multa aplicada por un juez a quien no paga el uso de la vía.

La decisión del tribunal de alzada fue adoptada luego de que analizara la apelación que el servicio de mecánica y mantención Tracil S.A. presentó contra la decisión de un Juzgado de Policía Local que le ordenó pagar la multa de \$691 mil 108 pesos por haber circulado por la ruta sin pagar, además de un indemnización a la empresa Autopista Central S.A. por \$24 millones 500 mil pesos.

Los ministros de la Tercera Sala estimaron necesarios que el Tribunal Constitucional se pronuncie puesto que a su juicio la normativa de la ley de concesiones que plantea la indemnización entra en pugna con la normativa constitucional relativa a la propiedad.

Esto porque la indemnización compensatoria, que se fija en un valor único, puede importar una expropiación de facto, más allá del mismo contexto abstracto de expropiación, sin que se considere la real existencia de perjuicios, sea por daño emergente o por lucro cesante, ni menos su prueba para formar convicción en el juez.

Según el tribunal, la indemnización no se ajusta a los cánones establecidos en la legislación



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

que configura el estatuto de la propiedad, pudiendo llegar a constituir un enriquecimiento injusto, desde que no responde a la existencia de un daño; particularmente si se tiene presente que previamente se ha ordenado el pago de la tarifa adeudada con reajustes e intereses, **lo que significará compensación de la obligación y de la mora.**

A juicio del tribunal, el forzar a un juez de Policía Local a ordenar esta indemnización a las concesionarias no se corresponde con el sentido profundo que es ejercer la jurisdicción, y además "puede favorecer el mal uso de la administración de las vías concesionadas, pues obtener esas indemnizaciones y costas podría ser más beneficiosa que el pago normal de las tarifas"..

## I. ANTECEDENTES GENERALES

### I. NORMATIVA Y ANTECEDENTES ANALIZADOS.

Para los efectos de esta minuta, se han analizado, entre otras, las siguientes normas y antecedentes:

- (i) El Decreto con Fuerza de Ley N° 850, del Ministerio de Obras Públicas ("MOP"), de fecha 25 de febrero de 1998, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°15.840, que aprueba la Organización y Funciones del MOP (el "DFL 850");
- (ii) El Decreto Supremo N°900, del MOP, que contiene el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley de Concesiones de Obras Públicas, publicado en el Diario Oficial de 18 de diciembre de 1996 (la "Ley de Concesiones");
- (iii) El Decreto Supremo N°956, del MOP, que contiene el Reglamento de la Ley de Concesiones, publicado en el Diario Oficial de 20 de marzo de 1999 (el "Reglamento de Concesiones");
- (iv) La Ley N° 18.290, Ley de Tránsito, publicada en el Diario Oficial de fecha 7 de febrero de 1984 y sus modificaciones (la "Ley de Tránsito");
- (v) El Decreto N°508, del MOP, que reglamenta el artículo 118 bis de la Ley de Tránsito de fecha 31 de agosto de 2004 (el "Decreto 508");
- (vi) El Decreto Supremo N°307, del Ministerio de Justicia, que fija el texto de la Ley sobre Organización y Atribuciones de los Juzgados de Policía Local, publicado en el Diario Oficial de 23 de mayo de 1978, y sus modificaciones (la "Ley de Juzgados de Policía Local");
- (vii) Ley 18.287, sobre Procedimiento de Juzgados de Policía Local (la "LPJPL");



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

- (viii) Copias de convenios de Televía celebrados entre las Concesionarias y los Usuarios (los "Convenios de Televía");
- (ix) Condiciones Generales de Uso de Televía y Cobro de Tarifas o Peajes, aplicables a los Convenio de Televía ("Condiciones Generales");

**II. SISTEMA VIGENTE DE COBRO DE TARIFAS.**

**A. MEDIOS DE COBRO DE QUE DISPONEN ACTUALMENTE LAS CONCESIONARIAS.**

1. Sistema Electrónico de Cobro de Peaje-Televía. Actualmente, existe un sistema electrónico de peajes, que permite registrar a los vehículos que circulan por una vía concesionada sin necesidad de detención, con el objeto de efectuar el cobro de la tarifa o peaje aplicable (el "Sistema Electrónico").

Para tal efecto, los vehículos que circulen por vías urbanas concesionadas<sup>1</sup> deben encontrarse provistos de un dispositivo electrónico instalado en su interior, denominado Televía (*tag* o *transponder*), que debe encontrarse debidamente habilitado. En caso contrario, el Sistema identificará al usuario del vehículo como infractor.

2. Sistema Complementario. Adicionalmente, el MOP ha autorizado un sistema complementario para el cobro de la tarifa o peaje para el caso de usuarios no frecuentes de vías concesionadas en que opera el Sistema Electrónico, y que no utilicen Televía (el "Sistema Complementario")<sup>2</sup>. Así, tales usuarios pueden adquirir los denominados "pases diarios", para circular de modo habilitado en vías concesionadas con Sistema Electrónico.

**B. ELEMENTOS NORMATIVOS Y CONTRACTUALES DISUASIVOS DE LA EVASIÓN DEL PAGO DE LA TARIFA.**

Existe una serie de elementos contemplados en el régimen vigente, cuya finalidad es desincentivar el pago de la tarifa o peaje bajo Sistema Electrónico con uso de Televía.

---

<sup>1</sup> Sin perjuicio que en el futuro el Sistema podría aplicarse a autopistas concesionadas inter-urbanas.

<sup>2</sup> De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 6° del Decreto 508, se entiende por "Sistema Complementario" aquel autorizado por el MOP, destinado al cobro de la tarifa o peaje a aquellos usuarios que no utilicen Televía y el cual no es sustitutivo de la tecnología electrónica de cobro. Para su uso en los caminos públicos en que opere, el Sistema Complementario deberá encontrarse habilitado y ceñirse a los estándares técnicos exigidos.



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

1. Derecho de las Concesionarias a Cobrar Tarifa. Las Concesionarias tienen derecho a cobrar tarifa a los usuarios como contraprestación al servicio que prestan<sup>3</sup>. La forma en que las Concesionarias pueden ejercer su derecho a cobrar la tarifa a los usuarios que circulan por la respectiva concesión de la que son titulares (los "Usuarios"), se encuentra regulada en detalle los Convenios de Televisión y en las Condiciones Generales.
  
2. Cobro de la Tarifa y Morosidad. En caso de morosidad, las Concesionarias pueden hacer uso de los siguientes derechos:
  - (a) Terminación del Convenio de Televisión. Las Concesionarias pueden poner término unilateralmente al Convenio de Televisión, por incumplimiento por parte del Usuario de las obligaciones contenidas en el Convenio de Televisión, dentro de las cuales se cuenta el pago de la tarifa;
  
  - (b) Publicación de la Deuda Morosa. Las Concesionarias pueden publicar la deuda morosa que el Usuario mantenga con la Concesionaria, pudiendo hacer las publicaciones e insertos correspondientes de conformidad a la Ley 19.628, en virtud de la autorización que los clientes dan a las Concesionarias a través de los Convenios de Televisión.
  
  - (c) Cobranza Extrajudicial. Las Concesionarias pueden efectuar la cobranza extrajudicial de la tarifa impaga, directamente o a través de una empresa de cobranza a la cual se le proporcionarán todos los antecedentes necesarios para proceder al cobro de la misma;
  
  - (d) Gastos de Cobranza Extrajudicial. Las Concesionarias pueden cobrar al Usuario los gastos de cobranza extrajudicial en que hayan incurrido, los que no podrán exceder de ciertos porcentajes, aplicados sobre el monto adeudado;
  
  - (e) Inhabilitación de Televisión. En caso de mora o simple retardo en el pago de dos documentos de cobro consecutivos, las Concesionarias pueden inhabilitar, sin más trámite, el o los Televisión de los Usuarios impagos;
  
  - (f) Cobranza Judicial. Las Concesionarias pueden además efectuar, ante los Juzgados de Policía Local competentes, la cobranza judicial de la tarifa o peaje impago, incluidos sus intereses, recargos y gastos de cobranza, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 42 de la Ley de Concesiones<sup>4</sup>;

<sup>3</sup> El Artículo 11 de la Ley de Concesiones dispone al respecto: "*El concesionario percibirá como única compensación por los servicios que preste, el precio, tarifa o subsidio convenidos y los otros beneficios adicionales expresamente estipulados*".

<sup>4</sup> Al respecto, el Artículo 42 de la Ley de Concesiones dispone:

*"Cuando un usuario de una obra dada en concesión incumpla el pago de su tarifa o peaje, el concesionario tendrá derecho a cobrarla judicialmente. Será competente para conocer de ella, de*





**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

Una vez ejecutoriada la sentencia que se dicte en la causa, ésta tendrá mérito ejecutivo y su cumplimiento se hará efectivo ante el mismo tribunal que la dictó. Si el cumplimiento se solicita dentro del plazo de treinta días contado desde que la resolución se hizo exigible, éste se llevará a efecto de conformidad al procedimiento para el cumplimiento incidental del fallo que regula el Código de Procedimiento Civil, ante el mismo tribunal señalado precedentemente<sup>5</sup>;

Por lo anterior, tanto el procedimiento que se siga en el marco de un juicio ejecutivo, como el cumplimiento incidental de la sentencia, se tramitarán ante el tribunal que dictó esta última, esto es, ante el Juzgado de Policía Local respectivo; y

(g) Indemnizaciones y Costas. En caso que el Usuario incurra en mora o simple retardo en el pago de al menos dos documentos de cobro correspondientes a dos meses consecutivos, las Concesionarias están facultadas para cobrar, de conformidad al Artículo 42 de la Ley de Concesiones, las indemnizaciones que procedan y las costas procesales y personales correspondientes, con sus respectivos reajustes, aplicando el interés máximo convencional para operaciones financieras sobre los peajes impagos, según la tasa vigente fijada por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras o el organismo que la reemplace<sup>6</sup>, por el período comprendido entre la mora o simple retardo y la fecha de pago efectivo.

3. No Pago de Peaje como Infracción de Tránsito. Además de los mecanismos que la formativa vigente establece para que las Concesionarias puedan obtener el pago de tarifas o peajes bajo Sistemas Electrónicos, y de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 118 bis de la Ley de Tránsito<sup>7</sup>, en concordancia con lo dispuesto los Artículos 1° y 5° del Decreto

---

*acuerdo al procedimiento establecido en la ley N° 18.287, el Juez de Policía Local del territorio en que se produjo el hecho, el cual deberá, al ordenar dicho pago, imponer al condenado una indemnización compensatoria en favor del concesionario, de un valor equivalente a cuarenta veces el pago incumplido, más el reajuste según el índice de precios al consumidor entre la fecha del incumplimiento y la del pago efectivo o bien, el valor equivalente a dos unidades tributarias mensuales, estando obligado a aplicar el mayor valor. En la misma sentencia, se regularán las costas procesales y personales, calculándolas con el valor total reajustado de la tarifa e indemnización indicadas.*

*En el juzgamiento de estas infracciones, constituirán medios de prueba fotografías, videos y cualquier otro medio técnico que el Ministerio de Obras Públicas hubiese autorizado para el control del incumplimiento de los pagos tarifarios”.*

<sup>5</sup> LPJPL, Artículo 17, inciso 2°.

<sup>6</sup> A falta de mecanismo de determinación del interés máximo convencional señalado, se aplicará la tasa de interés que el Banco Central de Chile considere como equivalente. En todo caso, tales intereses serán capitalizados en los períodos mínimos que permita la legislación vigente, entendiéndose que habrá renovación al término de cada período de capitalización.

<sup>7</sup> El Artículo 118 bis de la Ley de Tránsito dispone al efecto:



GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

508, constituye una infracción grave<sup>8</sup> a la Ley de Tránsito el hecho de circular por una vía concesionada en que opere el sistema electrónico de peaje, sin el correspondiente Televía habilitado<sup>9</sup>, o sin un Sistema Complementario (“Infracción”).

La Infracción se sanciona con la aplicación de una multa de 30.900 pesos<sup>10</sup>. Será responsable por esta Infracción la persona a cuyo nombre esté inscrito el vehículo, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el conductor del mismo<sup>11</sup>.

4. Anotación en el Registro de Multas del Tránsito No Pagadas. Otro mecanismo regulatorio para incentivar el pago de tarifas o peajes en un Sistema Electrónico, consiste en que el Secretario del Tribunal de Policía Local debe, cada dos meses, comunicar las multas no pagadas por este concepto, para su anotación en el Registro de Multas del Tránsito No Pagadas, no pudiendo renovarse el permiso de circulación del vehículo afectado mientras la referida anotación se encuentre vigente<sup>12</sup>.

**C. Constitucionalidad de la Norma del Art. 42 de la Ley de Concesiones**

El Tribunal Constitucional mediante fallo N° 236 de fecha 11 de junio de 1996, revisó la modificación a la Ley de Concesiones aprobada en el Congreso Nacional y sobre esta disposición afirmó en su dictamen, ***“Se declara...2º, Que las disposiciones comprendidas en los artículos 35 – salvo su inciso 3º-, 41 y 42, inciso final, contemplados en los numerales 10 y 15 del artículo 1º del proyecto de ley que modifica el decreto con Fuerza de Ley N° 164, de 1991, del Ministerio de Obras Públicas, en lo relativo al régimen legal de las concesiones de obras públicas, y las normas tributarias que le son aplicables, son constitucionales”***.

**D. CONCLUSIÓN**

---

*“En los caminos públicos en que opere un sistema electrónico de cobro de tarifas o peajes, sólo podrán circular los vehículos que estén provistos de un dispositivo electrónico u otro sistema complementario que permitan su cobro. La infracción a esta prohibición será sancionada de conformidad al artículo 198 N° 8 de la presente ley”*.

<sup>8</sup> Ley de Tránsito, Artículo 198 N° 8.

<sup>9</sup> El Artículo 5º del Decreto 508 establece que las siguientes constituyen causales de inhabilitación del Televía:

- (a) La mora o falta de pago del documento de cobro relativo al Televía;
- (b) El robo, pérdida o hurto del vehículo o del Televía;
- (c) La existencia de alguna fallas o defecto en el Televía; y
- (d) La no-restitución del Televía, cuando la misma sea procedente.

<sup>10</sup> Ley de Tránsito, Artículo 201.

<sup>11</sup> Ley de Tránsito, Artículo 175.

<sup>12</sup> LPJPL, Artículo 24, inciso primero.



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

Por lo anterior, a juicio de esta asesoría jurídica, es posible concluir que habiéndose revisado la constitucionalidad de la norma del Art. 42° de la Ley de Concesiones por el Tribunal Constitucional, se difiere que ésta está ajustada plenamente a la Constitución Política del Estado y no vulnera la garantía Constitucional del Derecho de Propiedad y por el contrario se lamenta que la Corte Suprema no haga valer la certeza jurídica y vulnere los principios de “economía procesal”.



GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MINUTA Nº CLE 39/2006

**COORDINACIÓN** : Legal  
**AREA** : Laboral  
**TEMA** : Formas de Asociación en Construcción  
**TITULO** : Consorcios  
**RESPONSABLE** : Carolina Arrau G.  
**AUTOR (ES)** : Pablo Gutiérrez  
**FECHA** : 20 de Julio de 2006  
**VERSIÓN** : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X  \_\_\_\_\_

**Introducción:**

Las nuevas necesidades y condiciones técnicas, financieras, tecnológicas y comerciales que las empresas constructoras deben satisfacer para poder enfrentar los nuevos desafíos que les imponen los grandes proyectos de inversión, hacen necesario estudiar nuevas formas asociativas entre empresas, entre las cuales surge la figura de los consorcios como una nueva modalidad que presenta importantes ventajas para las empresas asociadas, pero que debe ser analizada detenidamente en cada caso particular. Asimismo, esta minuta analiza la conveniencia de contar con una regulación especial para este tipo de figuras contractuales versus aprovechar la legislación vigente.

**I. ANTECEDENTES GENERALES**

**1. Elementos del Consorcio:** La figura denominada "Consorcio" para los efectos del presente informe la podemos describir sucintamente de la siguiente manera.

Se trata de un acuerdo convenido entre dos o más empresas que se vinculan entre sí con miras a ejecutar en esa forma un proyecto , en que ambas tienen un interés patrimonial, manteniendo cada sujeto participante su propia y peculiar individualidad jurídica y su independencia o autonomía, sin perjuicio de las limitaciones provenientes de las obligaciones, cargas y responsabilidades que deba cumplir y asumir en virtud de esta relación.

Otro aspecto destacable en esta caracterización es la intención de que la vinculación sea preferentemente de carácter ocasional o transitorio, dirigida sólo a un proyecto determinado, simple o complejo, pero siempre único, y, por tanto, no está destinada a permanecer indefinida en el tiempo.

**2. Contrato de Consorcio:** Las características señaladas someramente en el párrafo precedente nos llevan a sostener inequívocamente que el acuerdo que da origen a este figura corresponde a un contrato, entendido



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

éste como un concierto de voluntades que engendra obligaciones para las partes que lo celebran, las cuales tienen por objeto dar, hacer o no hacer alguna cosa (arts. 1.437 y 1.438 del Código Civil).

En la doctrina no existe un concepto unívoco acerca de lo que es el "consorcio", salvo cuando la legislación, directa (expresa) o indirectamente (implícitamente), lo ha formulado.

Por el contrario, la terminología técnica o lenguaje jurídico empleado en esta materia es sumamente variable, incierta y confusa. Se les denomina; "consorcios, uniones transitorias de empresas, agrupamientos temporales de empresas, negocios en común o de colaboración, agrupaciones o grupos de interés económico, sociedad de empresas", y con mucha frecuencia se la denomina con la expresión genérica en lengua inglesa "*joint venture*".

A pesar de esta notoria imprecisión terminológica entendemos que el instituto jurídico que hemos llamado consorcio se incluye dentro de la categoría más amplia de los denominados contratos de colaboración o cooperación empresarial.

Teniendo presente que en nuestro país el consorcio carece de una regulación legal reviste suma importancia determinar cuales serán las normas que le serán aplicables, En tal caso, estimamos que existe la posibilidad muy real que en último término se pretenda por el intérprete que el consorcio quede regido por el contrato de sociedad, como aquél que le es más próximo, no obstante sus diferencias. Existen figuras muy afines a la sociedad, como ocurre con la asociación o cuentas en participación en el Código de Comercio.

A continuación, expondremos los principales tipos de Sociedades que pueden constituirse de conformidad con las normas comerciales chilenas, cada una de las cuales presenta particularidades que deben ser estudiadas al momento de optar por una figura asociativa:

### **1) SOCIEDADES COLECTIVAS**

La sociedad colectiva también se conoce como sociedad ilimitada, ya que su característica fundamental es que en caso de dificultades comerciales aquellos socios que la conforman deben responder no sólo con su aporte de capital si no que, incluso, con sus bienes personales.

Las sociedades colectivas pueden ser comerciales o civiles.

Si es comercial, su característica fundamental es que los socios son responsables ilimitada y solidariamente de todas las obligaciones sociales legalmente contraídas. A diferencia de la anterior, cuando la sociedad colectiva es civil, los socios responder ilimitadamente pero a prorrata de los aportes.

Debido al alto grado de responsabilidad que les cabe a los asociados, son escasas las sociedades de este tipo.

### **2. EN COMANDITA .**

Lo que identifica a la sociedad en comandita es que por un lado existen socios capitalistas, llamados comanditarios, y por el otro están los socios gestores que administran el aporte hecho por los primeros a la caja social.

La sociedad en comandita puede ser simple, que es aquélla donde los socios suministran un fondo. También está la comandita por acciones, cuyo capital está dividido en acciones o cupones de acciones, papeles que son suministrados por socios cuyo nombre no figura en la escritura social.

Este tipo de sociedad no está muy extendida, ya que generalmente quienes entregan capital desean tener algún tipo de injerencia en su administración.



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

**3) ANONIMA**

Las sociedades anónimas poseen un capital social en un fondo común dividido en acciones. La administración recae en un directorio que está compuesto por miembros elegidos y renovados en las juntas generales ordinarias de accionistas.

Es obligación realizar al menos dos juntas de accionistas al año, una ordinaria que se debe realizar entre el 1 de enero y el 30 de abril para dar a conocer el balance del año anterior, y otra extraordinaria que se puede fijar en cualquier fecha.

Las sociedades anónimas también pueden ser de dos tipos: abiertas o cerradas.

Las abiertas son aquellas sociedades anónimas que hacen oferta pública de sus acciones según la Ley de Mercado de Valores, que tienen 500 o más accionistas o al menos el 10 % del capital suscrito a un mínimo de 100 personas.

Las sociedades anónimas que no cumplen ninguno de los requisitos anteriores se definen como cerradas.

Las sociedades anónimas abiertas son fiscalizadas por la Superintendencia de Valores y Seguros, se inscriben en el Registro Nacional de Valores y deben observar algunas disposiciones legales especiales.

Estas sociedades distribuyen dividendos en efectivo equivalentes al menos al 30 % de sus utilidades netas en cada período, a menos que se acuerde lo contrario en la Junta Ordinaria de Accionistas.

Las sociedades anónimas cerradas tienen libertad para definir en sus estatutos la forma que estimen conveniente de distribución de las utilidades.

**4) LIMITADA**

Las sociedades de responsabilidad limitada se caracterizan por estar formadas por un número de socios que no puede ser superior a 50, quienes son responsables sólo hasta el monto de sus aportes o la suma mayor que se indique en los estatutos sociales.

Es así como, en caso que el negocio presente problemas, el socio no correrá el riesgo de perder todos sus bienes, sino que responderá sólo con aquella suma que haya aportado al capital de la empresa.

La sociedad limitada es administrada por derecho propio por todos los socios, aunque generalmente se opta por delegar la administración a uno de los socios o a terceros.

**5) DE ASOCIACIÓN O CUENTAS EN PARTICIPACIÓN**

Regulada en los artículos 507 y siguientes del Código de Comercio, se define como una contrato por el cual dos o más comerciantes toman interés en una o muchas operaciones mercantiles, instantáneas o sucesivas, que debe ejecutar uno de ellos en su solo nombre y bajo su crédito personal (denominado "socio gestor"), a cargo de rendir cuenta y dividir con sus asociados las ganancias o pérdidas en la proporción convenida.

No se encuentra sujeta a las formalidades propias de las otras sociedades y basta el acuerdo entre los contratantes para definir el objeto, la forma, el interés y las condiciones de esta participación. Importante es considerar que en este caso, no se constituye ni nace ninguna personalidad jurídica, por lo que carece de razón social, patrimonio colectivo y domicilio, en circunstancias que el único dueño del negocio es el "gestor".



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

La asociación o cuentas en participación produce entre los partícipes los mismos derechos y obligaciones que confieren e imponen a los socios entre sí las sociedades mercantiles, pero su operatoria práctica resulta compleja, sobre todo en la relación entre el socio gestor y los otros, que no participan en la administración del negocio.

**IV. CONCLUSIONES y RECOMENDACIONES**

De lo relacionado se desprenden las siguientes conclusiones:

- (i) La figura jurídica a la que para los efectos de este informe hemos llamado "consorcio" no se encuentra expresa y directamente reglamentada en la legislación nacional y en particular no está contemplada por las normas que regulan a las sociedades en general o en particular a una clase de ellas. Esa afirmación no excluye a que existan normas aisladas que aludan expresamente a los "consorcios".
- (ii) Atendida su naturaleza jurídica de ser un convenio entre partes, el "consorcio" corresponde a un contrato. En consecuencia, el contrato de "consorcio" puede celebrarse válidamente conforme simplemente a las normas generales que regulan a los contratos, establecidas en el Código Civil y en el Código de Comercio.
- (iii) Las normas comerciales chilenas permiten distintas alternativas asociativas, las que serán o no apropiadas para cada caso, dependiendo de diversos factores que deben ser analizados, tales como los costos de cada operación, las formalidades, la administración del proyecto o los aspectos laborales y tributarios en cada caso en particular.

A juicio de esta asesoría legal dependerá del alcance del proyecto, definido ya sea por el monto del contrato y/o duración en el tiempo lo que ayudará a tomar la decisión de que figura utilizar, si el proyecto es de un tamaño relativamente bajo y acotado en el tiempo, y entre empresas de mucha confianza, puede resultar apropiada la figura de la asociación o cuentas en participación. Por el contrario si estamos frente a un proyecto de mayor complejidad se sugiere adoptar una forma societaria nominada, de conformidad a las distintas alternativas que se mencionaron.



MINUTA N° 38/2006 /

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Infraestructura – Concesiones  
TÍTULO : Ley de Financiamiento Urbano Compartido  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 19 de julio de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_ DEFINITIVA X\_\_\_

---

## INTRODUCCIÓN

Con fecha 16 de Enero de 2001 el ejecutivo presentó a tramitación legislativa el proyecto de ley Sobre financiamiento urbano compartido. Luego de una larga discusión en el Congreso se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 19.865<sup>1</sup> que trata estas materias y con posterioridad se dictó el Reglamento del Sistema de Financiamiento con el cual se regula y complementa lo establecido en la Ley.<sup>2</sup>

## CONTENIDO DE LA LEY

### 1. Objetivo:

El objetivo de la ley es adicionar recursos y gestión privada para enfrentar el aumento del pasivo urbano, esto es, el déficit creciente en aspectos como las áreas verdes, la vialidad, la evacuación y el drenaje de aguas lluvias, los espacios públicos y la infraestructura urbana en general, a través de la ejecución de obras y otras contraprestaciones.

### 2. Ámbito de aplicación:

La ley establece y regula el sistema de financiamiento urbano compartido mediante el cual los Servicios de Vivienda y Urbanización y las Municipalidades podrán celebrar con terceros contratos de participación, destinados a la adquisición de bienes o a la ejecución, operación y mantención de obras urbanas, a cambio de una contraprestación, que podrá consistir en otorgar a aquéllos derechos sobre bienes muebles o inmuebles, la explotación de uno o más inmuebles u obras.

---

<sup>1</sup> Publicación en el Diario Oficial día 01 de abril de 2003.

<sup>2</sup> Publicación en el Diario Oficial día 30 de agosto de 2003.





3. Contrato de participación

Es un acuerdo de voluntades mediante el cual las partes, esto es el SERVIU o Municipalidad respectiva, se obligan recíprocamente a lo siguiente:

a) *Prestaciones:*

- La ejecución, la operación o la mantención total o parcial de una obra por un período determinado;
- La entrega en propiedad de uno o más bienes inmuebles;
- La entrega en propiedad de uno o más bienes muebles que estén destinados a los fines del contrato de participación;
- El uso o goce, por un período determinado, de uno o más bienes inmuebles;
- El uso o goce, por un período de tiempo determinado, de uno o más bienes muebles que estén destinados a los fines del contrato de participación, y
- Una suma de dinero, adicionalmente a una o más de las anteriores

b) *Contraprestaciones (durante un plazo determinado):*

- La explotación total o parcial de uno o más bienes u obras por un período determinado, pudiendo percibir los beneficios de la explotación;
- El derecho al uso o goce de uno o más bienes muebles o inmuebles por un período determinado, y
- La entrega en propiedad de uno o más bienes muebles o inmuebles.

c) *Obligaciones del participante:*

- Constituir las garantías exigidas por las bases de la licitación;
- Constituir, cuando corresponda, una sociedad de giro exclusivo, cuyo objeto sea la ejecución, operación, mantención y/o explotación de las obras a que se refiere el contrato de participación, de conformidad con las leyes chilenas, en los casos y con los requisitos que el reglamento o las bases de la licitación establezcan;
- Suscribir ante notario público dos transcripciones de la resolución que adjudica la licitación y de los demás instrumentos que las bases o el reglamento establezcan, en señal de aceptación de su
- Constituir una garantía de fiel cumplimiento del contrato
- Constituir una prenda especial, sin desplazamiento, de los bienes o derechos objeto del contrato, en aquellos casos en que la obligación del participante comprenda la ejecución, operación o mantención total o parcial de una obra, y su retribución consista en la explotación total o parcial de la misma por un período de tiempo determinado.
- En caso de incumplimiento parcial de las obligaciones del participante será sancionado con multas que van desde el 5 al 20% del valor total del proyecto
- El participante responderá de los daños que con motivo del contrato de participación se ocasionen a terceros, a menos que sean imputables a medidas impuestas por el SERVIU o por la Municipalidad, según corresponda, con posterioridad a la suscripción del contrato.



d) *Derechos del Participante:*

- Transferir el contrato o los derechos emanados de éste, una vez perfeccionado el contrato y previa autorización expresa del SERVIU o de la Municipalidad. Esta transferencia será total, y sólo se transfiere a una persona natural o jurídica que cumpla con los requisitos para ser adjudicatario, que no esté inhabilitada y que dé cumplimiento a las obligaciones establecidas por la ley.
- Recibir una o más de las contraprestaciones establecidas en la ley, contenidas en la letra b) de esta minuta.

e) *Facultades de los SERVIU o de la Municipalidad:*

- La inspección y vigilancia del cumplimiento de las obligaciones del participante, en todas las etapas del contrato, como asimismo la aplicación de las sanciones y multas previstas en la presente ley, en su reglamento y en las bases de licitación
- solicitar a la Comisión Conciliadora, que lo autorice para proceder a la designación de un interventor en el caso en que el participante abandonare la obra o interrumpiere injustificadamente el servicio convenido
- Nombrar un representante, en caso de quiebra, para que, actuando coordinadamente con el síndico y la junta de acreedores, vele por el cumplimiento del objeto del contrato de participación

f) *Características del Contrato:*

- Las bases de la respectiva licitación podrán fijar el plazo del contrato de participación
- Desde que se perfeccione el contrato de participación, podrá modificar por razones de interés público, las características de la obra, de su ejecución, mantención, operación o explotación
- El inicio de la explotación de la obra será autorizado por el SERVIU o la Municipalidad, según corresponda, previa comprobación de que su ejecución se ajusta a las bases, especificaciones técnicas y demás antecedentes de la licitación
- Concluido el plazo del contrato de participación, el bien objeto del mismo será restituido al SERVIU o a la Municipalidad, según corresponda o éstos serán devueltos a los respectivos entes cuando se trate de bienes de dominio o bajo la Administración de otro ente público.
- Expirado el contrato de participación, el participante estará facultado para retirar las mejoras que hubiere introducido en el bien objeto del mismo y que no formen parte del contrato de participación, siempre que puedan separarse sin detrimento, a menos que el SERVIU o la Municipalidad, pague el justo precio de estas.
- El contrato de participación quedará suspendido temporalmente en los casos establecidos en la ley que pueden ser: Por guerra externa, conmoción interior



o fuerza mayor que impidan su cumplimiento; Por cualquiera otra causa prevista en las bases de la licitación.

- El contrato de participación se extinguirá por las siguientes causas: Por expiración del plazo de su vigencia; Por acuerdo mutuo de las partes; Por incumplimiento grave de las obligaciones de las partes, y Por cualquier otra causa prevista en las bases de la licitación.

#### 4. Licitación

Para celebrar el contrato de participación los SERVIU o las Municipalidades llamarán a licitación pública, previa autorización del respectivo Secretario Regional Ministerial de Vivienda y urbanismo o con acuerdo del Concejo según corresponda.

- a) *Participantes:* La Licitación podrá ser nacional o internacional y podrán participar tanto las personas naturales o jurídicas, chilenas o extranjeras que cumplan con los requisitos que señala la ley y que presenten una garantía de seriedad de su oferta.
- b) *Contenido de la Licitación:* Las bases de la licitación serán elaboradas por el SERVIU o la municipalidad respectiva y deberán contener, a lo menos:
  - Las condiciones, modalidades y etapas del proceso de licitación;
  - Los procedimientos para efectuar consultas y aclaraciones sobre las bases de licitación;
  - Los factores específicos de evaluación de las ofertas y los procedimientos de adjudicación de la licitación;
  - El plazo para la calificación de las ofertas;
  - El régimen de garantías, con señalamiento de su naturaleza y cuantía, plazos en que deben constituirse, plazos para su devolución, forma y oportunidad en que se harán efectivas;
  - El régimen económico del contrato de participación y el reajuste de tarifas, en su caso;
  - El plazo de vigencia del contrato de participación;
  - Las normas que rigen la participación del acreedor de la prenda especial regulada por la presente ley, cuando corresponda;
  - La naturaleza y singularización de la prestación que el licitante que se adjudique la licitación deberá entregar al SERVIU o a la Municipalidad, según corresponda. Si la prestación ofrecida es un factor a considerar para la adjudicación, deberá indicarse el mínimo solicitado;
  - La naturaleza y singularización de la contraprestación que se otorgará al licitante que se adjudique la licitación. Si la contraprestación es un factor a considerar para la adjudicación, deberá indicarse el máximo ofrecido.
  - La titularidad del dominio de los bienes involucrados y su régimen de administración;



- Los seguros que debe tomar el licitante a quien se adjudique la licitación, sus coberturas, montos y plazos;
  - Los procedimientos de control del cumplimiento del contrato de participación;
  - Monto, modalidades y alternativas de la indemnización señalada en el artículo 25 de la presente ley;
  - El régimen de sanciones y multas aplicables en caso de incumplimiento del contrato de participación;
  - Las causales de suspensión y extinción del contrato de participación;
  - La forma en que se continuará con la mantención y explotación de la obra, según corresponda, en el evento de producirse alguna de las causales de suspensión o extinción del contrato de participación;
  - Si se trata de una obra a ejecutarse en diversas etapas, deberá indicarse a cuál de ellas corresponde la licitación, y
  - Si será obligación del licitante constituir una sociedad que cumpla con las características señaladas en el artículo 13, inciso segundo, letra b), de la presente ley.
- c) *Adjudicación del Contrato:* Se adjudicará de acuerdo al sistema de evaluación de las ofertas que se establezca en las bases para lo cual deberá considerarse entre otros: monto de la inversión que efectuará el licitante, estructura tarifaria, riesgos derivados de caso fortuito o fuerza mayor, etc.

##### 5. Solución de Controversias

Será una Comisión Conciliadora quién resuelva los conflictos que se susciten con motivo del contrato de participación. Esta Comisión estará integrada por un profesional designado por el Director del SERVIU o la Municipalidad, según corresponda, un profesional designado por el participante y otro nombrado de común acuerdo por las partes, quien la presidirá. A falta de acuerdo, este último será designado por el juez de letras señalado en el artículo 18, el que deberá sujetarse al procedimiento de designación de peritos establecido en el Código de Procedimiento Civil, sin que los interesados puedan oponerse a la designación.

Esta Comisión tendrá las siguientes potestades:

- El recurso de apelación procederá siempre en el solo efecto devolutivo.
- Deberá determinar sus normas y procedimientos, debiendo contemplar, en todo caso, la audiencia de las partes y los mecanismos para recibir las pruebas y antecedentes que éstas aporten, el modo en que se le formularán las solicitudes y el mecanismo de notificación que utilizará para poner en conocimiento de las partes las resoluciones o decisiones que adopte.
- La Comisión Conciliadora, a solicitud del reclamante, podrá decretar la suspensión de los efectos de la actuación materia del reclamo.
- Buscará la conciliación entre las partes, formulando proposiciones para ello (30 días). En caso contrario las partes podrá solicitarle, en el plazo de diez días, que se constituya en Tribunal Arbitral. Vencido dicho plazo, si no se solicitare la



constitución del Tribunal Arbitral, quedará firme la última proposición de la Comisión Conciliadora.

- Tribunal Arbitral actuará como árbitro arbitrador y tendrá el plazo de treinta días para resolver. Durante este plazo durante se mantendrá la suspensión de los efectos de la actuación reclamada, en su caso.
- En contra de la sentencia arbitral, se podrán interponer los recursos de apelación y de casación en la forma.

**6. Quiebra del Participante:**

En el caso de producirse la quiebra la primera junta ordinaria de acreedores deberá pronunciarse, a proposición del síndico o de dos o más acreedores, si opta por subastar los derechos del participante emanados del contrato de participación o por la continuación del mismo. Si no hubiere acuerdo sobre una u otra de estas alternativas, deberá procederse a la subasta del contrato de participación.

En el evento que la junta de acreedores acordare la continuación del contrato de participación, éste se entenderá prorrogado por el plazo que reste del contrato de participación primitivo.

**PRINCIPALES SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS ENTRE LA LEY DE CONCESIONES DE OOPP Y LA DE F.U.C.**

- **Naturaleza del Contrato:** El contrato de participación, al igual que el contrato de concesión, es un contrato administrativo toda vez que recae sobre un objeto público y tiene una finalidad pública. En efecto, en el contrato de participación las obras pueden recaer en inmuebles de dominio o que se encuentren bajo la administración de cualquier organismo integrante de la administración del Estado. Tiene por finalidad la adquisición de bienes y la contratación con terceros de la operación, ejecución y mantención de obras de equipamiento comunitario, remodelaciones, áreas verdes, parques industriales, vías urbanas e infraestructura y en este contrato actúa la administración pública autorizada expresamente por ley para ello (SERVIU o Municipio). Si bien el contrato de participación tiene, de acuerdo a la ley, una naturaleza contractual, al concurrir a su formación la voluntad de las partes, dicho contrato está regido por normas de derecho público que sitúan a los contratantes en un plano de desigualdad y esa naturaleza es la que origina las precisiones que planteamos a esta ley durante su tramitación
- **Instancias de Reclamo:** La Ley de Concesiones reconoce la desigualdad que se da en este tipo de contratos y por ello somete a consulta de la Comisión Conciliadora medidas de la autoridad que puedan afectar los intereses del concesionario. Este es el caso de la consulta por aplicación de multas superiores a 500 UTM, de declaración de suspensión temporal de la concesión, de declaración de extinción de la misma. El fallo de esta Comisión cuando es arbitral no es apelable.





La ley F.U.C., en su artículo 21, inciso sexto, última parte, si bien recoge la institución de las “Comisiones Conciliadoras”, permite interponer recurso de apelación y casación en la forma ante una sentencia arbitral, aumentando con ello la incertidumbre de los contratantes y financistas.

- **Modificaciones al Contrato:** La Ley de Concesiones de Obras Públicas recoge la teoría de la imprevisión, lo que permite una flexibilidad del contrato frente a un cambio de necesidades y circunstancias. Esto está regulado en dicha ley a través de los convenios complementarios, en que se cautelan equilibradamente los intereses de los usuarios, el Estado, la comunidad afectada y el concesionario. El contrato de participación, en cambio, sólo contempla modificaciones al contrato por causa de utilidad pública.

- **Partes que intervienen en el Contrato:** El contrato de concesión en la Ley de Concesiones es suscrito por el Estado de Chile, no obstante que la autoridad concedente es en definitiva el Ministerio de Obras Públicas. Lo anterior significa que la contraparte contractual de la empresa concesionaria es el Estado, cuestión que se ratifica por el hecho de que en el contrato se establecen obligaciones financieras que requieren de acuerdo del Ministerio de Hacienda y de la Presidencia de la República.

En la Ley de Concesiones, no es dable al Ministerio de Obras Públicas excusar el incumplimiento de las obligaciones que le impone el contrato de concesión, en la negativa u obstáculo planteado por otro órgano u autoridad del Estado. En el contrato de participación, en cambio, si bien el contratante es un órgano de la administración del Estado, no concurren otras autoridades relevantes en la toma de decisiones y resoluciones, como es el caso del Ministerio de Hacienda, en todos aquellos actos de toma de razón que reconocen la existencia de obligaciones económicas de parte del Estado.

La ley F.U.C. conserva la estructura mencionada, lo que constituye una debilidad de este sistema de contratación al momento de buscar financiamiento en la banca e inversionistas institucionales. A esto se agrega que en este tipo de contrato no está envuelta ninguna garantía del Estado (como los ingresos mínimos garantizados del caso de obras públicas), garantías que ciertamente han facilitado la inversión en los contratos de concesión.

- **Garantías:** En la Ley de Concesiones la prenda general de obra pública se constituye sobre todos los derechos e ingresos de la concesionaria, lo que incluye los pagos del Estado por concepto de subsidios y otra suerte de desembolsos. En la Ley F.U.C., Respecto a la Prenda, el artículo 16 establece una prenda especial sin desplazamiento, de los bienes o derechos del contrato en el caso específico que la obligación del participante revista las características señaladas en esta norma. Y no contempla



garantías del Estado en el contrato de participación, lo que fue justificado por el Ejecutivo en que este tipo de contrato estaría dirigido a la ejecución de obras de montos de inversión menores que los abordados por los contratos de concesión, se reduce con ello el interés de los financistas.

## ANÁLISIS DE LA APLICACIÓN DE LA LEY

La experiencia en esta materia es deficiente, toda vez, que ha existido por parte de los privados la intención de llevar a cabo proyectos amparados bajo esta ley, en donde las condiciones para proceder de acuerdo a las exigencias de los SERVIU o municipalidades respectivas han causado, en la mayoría de los casos, el fracaso en la ejecución de estos.

Durante el año 2004, se distribuyó en la Ciudad de Antofagasta un folleto que contenía una propuesta para la realización de 40 iniciativas, de las cuales sólo prosperó después de muchas dificultades una, la cual se detalla a continuación:

### 1. Proyecto: La Chimba

Se generaron las Bases de Licitación por el SERVIU, para la realización de este proyecto, las cuales presentaron deficiencias, sobre todo en lo referido a lo siguiente:

- Existía poca claridad en la intención del negocio
- Exigencias de garantías muy altas, lo cual impediría que empresarios regionales pudieran ejecutar el negocio
- Falta de transparencia en las fórmulas utilizadas, en el período de aclaraciones, y de las posibilidades de consultas por parte del proponente, etc.
- Falta de pautas objetivas de calificación de la oferta técnica y económica
- Falta de seguridad jurídica, ya que el SERVIU renuncia a responsabilizarse de todos los reclamos

Estas observaciones planteadas por los socios de la CChC permitieron concluir que el proyecto no podría realizarse si no se resguardaban con los conceptos básicos de conmutatividad en las obligaciones de las partes en todo contrato, debido a que el alto costo que representa para los oferentes el llevar a cabo estos proyectos no se vería compensado con la prestación que reciben a cambio. Los incentivos estaban muy mal puestos y se vinculan con el fracaso de este tipo de proyectos.

Para mejorar la propuesta entregada por la administración, los socios de la CChC propusieron que era necesario realizar los siguientes ajustes:

- Replanteamiento del Negocio
- Transformar todas las calificaciones en objetivas
- El proyecto debía entregarlo el SERVIU, en este caso entregar el parque
- Buscar alternativas para que el negocio fuera atractivo para los empresarios regionales



- Eliminar falta de transparencia.

A su vez la Delegación Regional de la CChC Antofagasta planteó las siguientes observaciones:

- a) *Obligaciones del oferente.* Además de construir el parque, el oferente está obligado a edificar una cantidad mínima de casas de un valor definido por el SERVIU (UF 600) para satisfacer la demanda de estos organismos públicos
- b) *Garantías.* El SERVIU exigía al oferente que garantizara con boletas bancarias, la construcción del parque y las casas señaladas precedentemente. Esto produjo una alta barrera de entrada a los oferentes, dado que por cada 100 UF de parque y de casas SERVIU, el oferente debe dejar garantías en una institución financiera por 130 UF. Esto genera ocupación de líneas de financiamiento y capacidad crediticia en el sistema financiero.

Asimismo, debe tenerse presente la necesidad que el terreno que se está adquiriendo por esta operación deba hipotecarse a favor de una institución financiera para generar los fondos para la construcción de las viviendas y el parque.

Frente a estos problemas la delegación propuso las siguientes alternativas de solución:

- a) *Separación de proyectos.* El SERVIU debía realizar dos licitaciones. Una para la construcción del parque y otra para la construcción de viviendas.
- b) *Garantías.* Que las garantías no se constituyeran sólo con boletas bancarias, sino que se permitiera el uso de pólizas de Garantía (como la ley de venta en verde). Esto libera para el oferente, la línea de financiamiento en el sistema financiero. Que el SERVIU garantice al oferente las casas que se construirán para su demanda interna, dado que ésta tiene otras ofertas en el mercado inmobiliario, en sectores con mayor equipamiento que en el que se construirán las casas nuevas. Esto se podría realizar restándole a las garantías del oferente, el monto que corresponde garantizar al SERVIU. Por lo tanto, el oferente sólo garantiza la diferencia. Se debiera buscar alternativas consensuadas con organismo del Estado que potencien este instrumento de fomento de inversión, mediante la aplicación de líneas de financiamiento (CORFO u otro organismo), que ayuden a mitigar el problema de las garantías requeridas.

Finalmente, se está materializando sólo un proyecto en Antofagasta en virtud de la Ley N° 19.865, sobre Financiamiento Urbano Compartido, que se describe a continuación:

### **RESULTADO DE LA LICITACIÓN**

La resolución que adjudicó la “Ejecución de la Primera Etapa Parque Rica Aventura, La Chimba, Antofagasta” a la Empresa Breintec Inmobiliaria Limitada fue publicada en el Diario Oficial el día viernes 11 de noviembre de 2005.





Esta resolución dictada por el Servicio de Vivienda y Urbanización de la II Región de Antofagasta estableció lo siguiente:

- a) *Partes del Contrato:* La firma Breintec Inmobiliaria Limitada y SEREMI II Región.
- b) *Prestación de la empresa:*
  - La ejecución de una primera etapa del Parque Urbano Rica Aventura Norte.<sup>3</sup>
  - La demolición de una bodega que fue utilizada como polvorín por su expropiataria Sademi.
  - La ejecución del estudio de ingeniería de macro urbanización.<sup>4</sup>
- c) *Plazo máximo para la ejecución y entrega de las obras comprendidas en la prestación:* 540 días corridos, sin perjuicio de los plazos más breves que se establecen en los dos literales que siguen.
  - La participante deberá entregar terminado el denominado “tramo Anfiteatro: en un plazo no superior a 150 días corridos.
  - El estudio de ingeniería de macro urbanización: deberá ser entregado en un plazo no superior a 6 meses.
  - Estos plazos se contarán desde la fecha en que se protocolice ante Notario Público la resolución de Adjudicación del Contrato.<sup>5</sup>
- d) *Precio de las obras para la ejecución del Parque Rica Aventura:* asciende al equivalente a 20.300 (veinte mil trescientas) unidades de fomento.<sup>6</sup>
- e) *Daños:* responderá la empresa por los daños que con motivo del contrato de participación se ocasionen a terceros, a menos que sean imputables a medidas impuestas por el Serviu, con posterioridad a la suscripción del contrato.
  - Serviu no responderá por ocupaciones de ningún tipo en el inmueble en el cual se realizará la prestación, siendo responsabilidad de la participante su desocupación, renunciando desde ya a cualquier reclamación o acción en contra de Serviu por estas causas.
- f) *Contraprestación del Serviu:*
  - Serviu Región de Antofagasta se obliga a entregar en propiedad el lote 2 de la Manzana 9, descrito en el Plano U-1565 revisión Cuatro “Macroloteo La Chimba

---

<sup>3</sup> Los planos y especificaciones técnicas Proyecto, Planimetría, Partidas y demás antecedentes han quedado anexos a las Bases Administrativas, formando parte integrante de este contrato de participación, todo ello en conformidad a la Tabla de Partidas de la Licitación y Oferta de la participante.

<sup>4</sup> Punto 18 de las Bases Administrativas y la Partida 16 de la Tabla de Partidas.

<sup>5</sup> Puntos 7 y 12.3 de las Bases Administrativas.

<sup>6</sup> Este monto considera las partidas obligatorias fijas establecidas en el numeral 11.2 a) de las Bases Administrativas, gastos generales e IVA.



de Antofagasta”, agregado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta bajo el N° 992 del año 2005 -que reemplaza al agregado al final del mismo registro con el N° 50 del año 2002- con una superficie de 3,09 hectáreas brutas macrouurbanizadas.

- La obligación precedente se cumplirá una vez perfeccionado el Contrato de Prestación en la forma establecida en el artículo 15 de la Ley de FUC y constituidas las garantías establecidas en las Bases Administrativas y Aclaración de la Licitación.
- Cumplidas copulativamente dichas condiciones y dentro del plazo de 15 días corridos contado desde ese evento, Serviu, en pago de la obligación que constituye la contraprestación, enajenará el inmueble a la participante, mediante escritura pública o instrumento privado autorizado por Notario Público y protocolizado, que permita la transferencia del inmueble en virtud de la inscripción conservatoria pertinente.

g) *Responsabilidad del Serviu:* no responderá por los vicios redhibitorios ni por la evicción que pudieren afectar al inmueble licitado.<sup>7</sup>

h) *Inmueble:*

- Enajenación: El inmueble se enajenará como cuerpo cierto, en el estado que se encuentre a la fecha de su enajenación, el que será conocido por la participante, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de hipotecas, gravámenes, prohibiciones, litigios y embargos.
- Valor: corresponde exactamente al valor de la oferta de la participante, que asciende al equivalente a 20.300 unidades de fomento, dejándose constancia, en todo caso, de que dicho monto supera el mínimo fijado para la licitación.
- Entrega: se hará una vez inscrito el dominio del inmueble respectivo a nombre de la participante en el Conservador de Bienes Raíces competente, debiendo la participante otorgar su conformidad y la cancelación correspondientes.
- Responsabilidad Serviu: no responderá por ocupaciones de ningún tipo en el inmueble objeto de la contraprestación, siendo responsabilidad de la participante su desocupación, renunciando desde ya a cualquier reclamación o acción en contra de Serviu por estas causas.

i) *Garantías del Contrato de Participación:*

- La firma participante deberá entregar, antes de la suscripción de la escritura en que se pague la obligación transfiriéndole en propiedad el lote licitado, la garantía de fiel cumplimiento del contrato consistente en una o más boletas simultáneas de garantía bancarias o pólizas de seguro de igual monto expresado en unidades de

---

<sup>7</sup> En conformidad con lo dispuesto en los artículos 1839 y siguientes del Código Civil, según se ha establecido en las Bases Administrativas.



fomento, y que en conjunto equivalgan al valor total de la oferta económica del adjudicatario.

*j) Multas:*

- El incumplimiento en los plazos por parte de la participante dará derecho a aplicar una multa por atraso consistente en 0,3 por mil del monto total de la prestación por cada día de atraso, con un mínimo del 5% y un máximo del 20% del valor total de las obras, sin perjuicio de que dicha infracción podrá ser causal del cobro de las garantías.
- Las multas o sanciones aplicadas por el Serviu deberán ser pagadas por la participante dentro de los 30 días siguientes a la fecha de su notificación por escrito.
- Si la participante no diere cumplimiento a la sanción impuesta dentro del plazo fijado, Serviu podrá hacer efectivas las garantías, sin perjuicio de las demás acciones que procedan.

*k) Obligaciones:*

- Obligación de cumplir total y oportunamente con cada una de las etapas de las obras señaladas precedentemente.<sup>8</sup>
- La participante estará obligada a cumplir con las obligaciones consignadas en los literales a) y c) del artículo 13 de la Ley de FUC dentro del plazo de 60 días contados desde la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial.
- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de constitución de garantías, suscripción en señal de aceptación y entrega del ejemplar respectivo al Director del SERVIU será declarado mediante resolución fundada del Director del Serviu, quien podrá dejar sin efecto la adjudicación, mediante resolución fundada, haciéndose efectivas las garantías de la adjudicataria que se encuentren vigentes, sin derecho a indemnización alguna, todo ello sin perjuicio de las causales establecidas en el artículo 43 del Reglamento de la Ley de FUC.

*l) Pólizas*

- La participante deberá tomar pólizas de seguro que cubran la responsabilidad civil por daños a terceros y los riesgos catastróficos que puedan ocurrir durante el período de vigencia del contrato de participación<sup>9</sup>.

*m) Fiscalización:*

- El Serviu nominará un funcionario responsable de la inspección del contrato, en adelante, el inspector, quien fiscalizará el desarrollo del contrato y tendrá las funciones y atribuciones que señala la ley N° 19.865 y el párrafo V del DS 132 (V. y U.), de 2003.

---

<sup>8</sup> Indicadas en el anexo 26 de las Bases Administrativas.

<sup>9</sup> Artículo 44 del Reglamento de la Ley de FUC.



- n) *Anexos*: Son anexos que forman parte del Contrato de Participación y se entienden incorporados al mismo tanto las Bases Administrativas Especiales de la licitación N° 021/2005, denominada licitación pública N° 021/05, Enajenación de Terrenos. Sistema de Financiamiento Urbano Compartido, “Ejecución Primera Etapa Parque Rica Aventura. La Chimba, Antofagasta” y sus aclaraciones, como la oferta técnica y económica de la participante adjudicataria. Dejase constancia que el contrato de participación quedará suspendido temporalmente en los casos establecidos en el artículo 29 de la Ley de FUC.
- o) *Extinción*: El contrato de participación se extinguirá por las causas establecidas en el artículo 30 de la Ley de FUC.
- p) *Competencia*: las partes fijan su domicilio en la ciudad de Antofagasta, sometiéndose en todo a la competencia de sus tribunales de justicia.

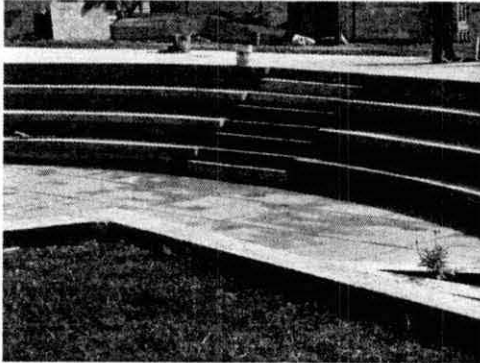
#### **ESTADO DE LAS OBRAS**

Luego de la firma de la resolución-contrato, se iniciaron las obras en Marzo de 2006.

El proyecto contempla una primera etapa consistente en la rápida demolición de la bodega Sademi, la cual representaba un peligro público y la ejecución del segmento Anfiteatro del Parque, equivalente al 15% de las obras. Estas obras están a la espera de su recepción por parte de SERVIU.

Fotografías Obras Parque Rica Aventura La Chimba financiadas a través del Sistema de Financiamiento Urbanos Compartido. Mayo 2006.





## CONCLUSIÓN

Luego de un completo análisis por parte de la CChC se llegó a la conclusión que, pese a que la asociación público privada ha demostrado ser un sistema exitoso para superar los déficit de inversión en infraestructura que el país necesita, el sistema propuesto por la Ley F.U.C., recoge esta modalidad de asociación con algunas variantes que están limitando el alcance y envergadura de los proyectos

Lo anterior se explica porque la idea del Ejecutivo fue entregar una herramienta que resolviera el pasivo urbano que afecta a gran parte de las ciudades del país, mediante la celebración de “contratos de participación” entre privados y sector público, los cuales como ya se expuso contemplan una amplia gama de prestaciones y contraprestaciones entre las partes, pero excluyendo expresamente el aporte de recursos y garantías fiscales.



GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

---

Lo anterior genera dificultad de financiamiento bancario de los proyectos, a lo cual se suma que en este tipo de contratos, como ya se expuso precedentemente, existe un riesgo “de autoridad” mayor.

Pero sin duda el gran freno para el logro de nuevos proyectos es la escasa capacitación que tienen los servicios regionales en esta forma de contratación de asociación “público privada”, los cuales no comprenden que el privado es “un socio” y no un “contratista” al cual se le encarga la ejecución de una obra. Lo anterior explica las excesivas garantías exigidas hasta ahora a los privados, lo cual generó que se declarara “desierta” algunas licitaciones<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Fundamenta N° 4, “Proyecto de ley de Financiamiento Urbano Compartido”, septiembre de 2002.





MINUTA N°\_37\_/2006

**AREA** : Coordinación Legal  
**TEMA** : Laboral  
**TÍTULO** : Gratificaciones  
**AUTOR (ES)** : Karla Lorenzo  
**FECHA** : 17 de Julio de 2006  
**VERSIÓN** : BORRADOR \_\_\_\_ DEFINITIVA \_\_X\_\_

---

### Introducción

Fue formulada una consulta respecto de los ítem que deben considerarse en los finiquitos, con la finalidad de determinar si los pagos por concepto de gratificación mensual (4,75 I.M.M. como tope al año) deben considerarse en su cálculo.

### Antecedentes

El sistema de Gratificaciones<sup>1</sup>, contenido en nuestra legislación laboral, puede ser de tres tipos:

1. Gratificación legal
2. Gratificación Convencional o contractual
3. Gratificación voluntaria

A su vez la Gratificación legal, establecida en el artículo 47 del Código del trabajo, consiste en la obligación de gratificar anualmente sus trabajadores en una porción no inferior al 30% de las utilidades o excedentes que tenga la empresa.

Esta obligación se exige cuando se cumplen copulativamente los siguientes requisitos:

- a) Que se trate de establecimientos: mineros, industriales, comerciales o agrícolas, empresas o cualquiera otros, o cooperativas;
- b) Que estos establecimientos o empresas, con excepción de las cooperativas, persigan fines de lucro;
- c) Que estén obligados a llevar libros de contabilidad, y
- d) Que obtengan utilidades o excedentes líquidos de sus giros.

---

<sup>1</sup> Parte de las utilidades con que el empleador beneficia el sueldo del trabajador.





Por lo tanto la gratificación constituye un beneficio sujeto al cumplimiento de estos requisitos los cuales deben darse en forma copulativa, debido a que si no concurren en su totalidad desaparece la obligación del empleador de otorgar esta gratificación.

No obstante lo anterior, el artículo N° 50 del Código del Trabajo, le entrega la opción al empleador, legalmente obligado a gratificar a sus trabajadores, de efectuar estos pagos eligiendo una de las siguientes alternativas:

- a) En una proporción no inferior al 30% de las utilidades o excedentes líquidos de sus giros, determinando la gratificación de cada trabajador con derecho a ella en forma proporcional a lo devengado por cada uno de ellos por concepto de remuneración en el respectivo período anual, incluidos los que no tengan derecho a gratificación.
- b) Mediante el pago o abono del 25% de lo devengado por cada trabajador en el respectivo ejercicio comercial por concepto de remuneraciones mensuales, con tope de 4,75 ingresos mínimos mensuales por cada trabajador. A su vez las respectivas remuneraciones deben ajustarse, conforme al porcentaje de variación que hubieren experimentado en el respectivo período anual.

El efecto de ejercer esta segunda opción implica que el empleador quedará eximido de la obligación de distribuir el 30% de la utilidad obtenida, cualquiera sea el monto de esta.

### **Análisis General**

El artículo N° 172 del Código del trabajo señala “que para efectos del pago de las indemnizaciones a que se refieren los artículos 168, 169, 170 y 171, *la última remuneración mensual comprenderá* toda cantidad que estuviere percibiendo el trabajador por la prestación de servicios al momento de terminar el contrato, incluidas las imposiciones y cotizaciones de previsión o seguridad social de cargo del trabajador y las regalías o especies valuadas en dinero, *con exclusión* de la asignación familiar legal, pagos por sobre tiempo y beneficios o *asignaciones que se otorguen en forma esporádica o por una sola vez al año*, tales como gratificaciones y aguinaldos de navidad”.

Para determinar si deben considerarse o no las gratificaciones para calcular las indemnizaciones por años de servicio y la sustituta por aviso previo, la Dirección del trabajo ha interpretado esta norma en forma restrictiva, toda vez que ha señalado que procede la exclusión de las gratificaciones sólo cuando el beneficio es efectivamente pagado por una sola vez al año y no en cuotas mensuales, aún cuando se le pretenda dar el carácter de anticipo.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Dictamen de la Dirección del Trabajo N° 3553/273 de 03 de agosto de 1998.



### **Conclusión**

En virtud lo anterior, el pago de las gratificaciones legales consistirá en el reparto del 30% de lo devengado por concepto de remuneraciones anuales o bien, este reparto corresponderá al 25% de lo devengado por concepto de remuneraciones anuales con tope de 4,75 I.M.M., lo que será de elección del empleador.

En consecuencia, el finiquito del trabajador debe considerar, dentro del cálculo de las indemnizaciones por años de servicio y sustitutita del aviso previo, las gratificaciones pagadas mes a mes por el empleador, toda vez que la exclusión de estas sólo está referido a la primera alternativa a la cual puede optar el empleador, esto es, aquellas contenidas en el artículo 47 del Código del Trabajo y que corresponden al beneficio que se paga sólo por una vez al año.

Esta es la razón por la cual las empresas que optan por esta primera alternativa no deben considerar las gratificaciones legales pagadas una vez al año.



MINUTA N° CLE 36/2006

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Laboral  
TÍTULO : Contenido de las Remuneraciones por despido del trabajador  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 05 de Julio de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_ DEFINITIVA \_\_X\_\_

---

### Introducción

La empresa consultante a solicitado a esta asesoría jurídica información respecto del alcance del concepto de remuneración que deba pagarse a un trabajador con motivo de un despido.

En el caso puntual señalan que una vez otorgado el finiquito al trabajador por la empresa reclamante, éste se dirigió a la Inspección del trabajo alegando que a este documento le faltaba incluir las compensaciones por concepto de movilización y colación, las que estaban incluidas en la remuneración pactada.

### Antecedentes Legales

#### Remuneración.

El Concepto de Remuneración, contemplado en el artículo 41 del Código del Trabajo, señala que se entiende por estas, *“las contraprestaciones en dinero y las adicionales en especie avaluables en dinero que debe percibir el trabajador del empleador por causas del Contrato de Trabajo”*.

Señala además esta disposición que *“no se entiende por remuneración las asignaciones de movilización, de pérdida de caja, de desgaste de herramientas y de colación, los viáticos, las prestaciones familiares otorgadas en conformidad a la ley, las indemnizaciones por años de servicios establecidas en el artículo 163 y las demás que proceda pagar al extinguirse la relación contractual ni, en general, las devoluciones de gastos en que incurra por causa del trabajo”*.

A su vez el título V del Código del Trabajo señala en sus artículos 159 y siguientes, las causales que ponen término al contrato de trabajo, las cuales determinarán el contenido de las materias que deberá tener el Finiquito. Así será necesario, dependiendo de un caso u otro que deberá contemplar el pago de las cotizaciones previsionales, las remuneraciones y/o las indemnizaciones por años de servicio.



Indemnizaciones:

En virtud de las normas antes señaladas el despido del trabajador debe realizarse cumpliendo las disposiciones que la ley señala.

No obstante lo anterior, se produce un problema con la disposición del artículo 172, toda vez que la Dirección del trabajo reconoce *“que para efectos del pago de las indemnizaciones a que se refieren los artículos 168, 169, 170 y 171, la última remuneración mensual comprenderá toda cantidad que estuviere percibiendo el trabajador por la prestación de servicios al momento de terminar el contrato, incluidas las impositivas y cotizaciones de previsión o seguridad social de cargo del trabajador y las regalías o especies valuadas en dinero, con exclusión de la asignación familiar legal, pagos por sobre tiempo y beneficios o asignaciones que se otorguen en forma esporádica o por una sola vez al año, tales como gratificaciones y aguinaldos de navidad”*.

Por lo tanto, la Dirección afirma que dentro de la última remuneración estaría comprendido el concepto de colación y movilización que entrega el empleador a su trabajador, toda vez que el artículo 172 no excluye estas materias para los efectos del pago de las indemnizaciones señaladas.

Según se desprende de esta disposición, y conforme se ha señalado en reiterados dictámenes de la Dirección del Trabajo<sup>1</sup>, para los efectos del cálculo de la última remuneración mensual que sirve de base para determinar la indemnización por años de servicios que corresponde pagar, debe incluirse todo estipendio que conforme a los artículos 41 y 42 de este código, constituyan remuneración, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que tengan carácter mensual, esto es, que se paguen mes a mes.
- b) Que los respectivos pagos correspondan específicamente a la prestación de servicios del trabajador.
- c) Que cuando se trate de regalías o especies, estas se encuentren debidamente valuadas en especie.

En consecuencia, deben excluirse solamente y, para efectos del cálculo en cuestión, los pagos correspondientes a:

- a) Sobretiempo
- b) Horas extras
- c) Beneficios o asignaciones que se otorguen en forma esporádica o por una sola vez al año, como ocurre con las gratificaciones y los aguinaldos de navidad

---

<sup>1</sup> Dictamen N 4466/308 de 21 de septiembre de 1998.



Corrobora lo anterior un fallo de la Corte Suprema en sentencia de 17 de septiembre de 1996, en virtud de la cual señala que *“las asignaciones de colación y movilización, por haberse pagado mensualmente al trabajador, están incluidas dentro del concepto de remuneración que debe utilizarse para el cálculo de las indemnizaciones que por terminación del contrato de Trabajo contemplan los artículos referidos a dicha norma del artículo N° 172, la que debe ser aplicada en este caso, por constituir la norma especial que tiene preferencia para resolverlo, de acuerdo al artículo N° 13 del Código Civil”*.

### **Conclusión y Recomendación:**

Con relación a la consulta formulada es posible señalar que el Código del Trabajo no establece como exigencia el pago de la movilización y de la colación dentro del concepto de remuneración, excluyendo estas asignaciones expresamente. Sin embargo como se cumplen los requisitos antes descritos, esto es, que se paguen en forma mensual, que correspondan específicamente a la prestación de servicios del trabajador y/o que cuando se trate de regalías o especies, estas se encuentren debidamente valuadas en especie, la jurisprudencia y la doctrina han determinado que es procedente el contemplar estas asignaciones dentro de las indemnizaciones a que da lugar el artículo 172 de este mismo cuerpo legal.

Por lo tanto, esta norma debe aplicarse en forma amplia considerando que esta disposición es preferente al artículo 41 del Código del Trabajo, toda vez que reviste la característica de ser norma especial frente al conflicto que se suscite por su interpretación y aplicación.

Se recomienda solucionar el problema con la finalidad de pagar el monto que corresponda por estas asignaciones al trabajador.



GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MINUTA N° CLE 35/2006

**COORDINACIÓN** : Legal  
**AREA** : Infraestructura  
**TEMA** : Reforma Constitucional  
**TITULO** : Proyecto de Reforma Constitucional sobre el Fondo Nacional  
de Desarrollo Regional  
**AUTOR (ES)** : Pablo Gutiérrez  
**FECHA** : 22 de junio de 2006  
**VERSIÓN** : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA \_\_X\_\_

---

**ANTEPROYECTO DE REFORMA CONSTITUCIONAL QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 115° CON EL OBJETO DE FIJAR UN PORCENTAJE DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO COMO CONSTITUYENTE DEL FONDO NACIONAL DE DESARROLLO REGIONAL, ASÍ COMO ESTABLECER UN PORCENTAJE DE LIBRE DISPOSICIÓN PARA LOS GOBIERNOS REGIONALES.**

Este anteproyecto, que todavía no ha sido presentado a tramitación en el Congreso, busca asegurar que un porcentaje del Producto Interno Bruto sea destinado directamente al Fondo Nacional de Desarrollo Regional y que de ésta cifra, un 70% de los ingresos puedan ser libremente dispuestos por cada Región.

La iniciativa describe la evolución que ha presentado la Administración Regional de nuestro país, a partir de el año 1991, cuando en virtud de la Ley N° 19.907, se reformó nuestra Constitución, estableciendo el nuevo sistema de Administración Regional, encomendado a los "Gobiernos Regionales", como instancias descentralizadas de la Administración del Estado, integradas por el Intendente y el

Consejo Regional. En 1992, continúa el proyecto, se modificó nuevamente la Constitución en virtud de la Ley N° 19.175, sobre Gobierno y Administración Regional, que dispuso las normas sobre administración regional, atribuciones y competencias de cada organismo, y, finalmente, sobre el presupuesto y el patrimonio regional.



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

El balance hecho por los autores de este anteproyecto nos señala que las regiones han ido asumiendo paulatinamente un rol protagónico en el actuar regional, pero que en materia presupuestaria es necesario hacer algunas adecuaciones, para que opere una real y efectiva descentralización. En este sentido, la figura del Fondo Nacional de Desarrollo Regional, resulta controvertida. Si bien la definición de este fondo, contenida en el artículo 74° de la Constitución es bastante clara, no aborda la manera como se destinan dichos recursos. En efecto, según los autores del anteproyecto, cerca del 90% de dicho recursos debieran ser de libre disposición, en la práctica son destinados a "Programas de Inversión Regional", de carácter sectorial, previamente definidos en la Ley de Presupuestos, lo que limita enormemente el accionar de las autoridades regionales. Por otra parte, se critica que, si bien el Fondo Nacional de Desarrollo Regional ha sido incrementado en los últimos años, su crecimiento es cercano al IPC solamente, mientras que los proyectos sectoriales si han sido incrementados, afectando directamente el objetivo fundamental de las reformas constitucionales antes mencionadas, esto es, una efectiva descentralización administrativa de nuestro país. Es por ello que el proyecto propone establecer una cifra que asegure una cantidad mínima de recursos para las regiones (expresada en un porcentaje del Producto Interno Bruto, un 1 %) y asimismo, busca que de esa cifra, un alto porcentaje sea destinado a fondos de libre disposición cuyo destino sea definido por el Gobierno Regional (un 70%).

**ANTEPROYECTO DE LEY.**

El anteproyecto propone las modificaciones al artículo 115 de la Constitución que a continuación se destacan:

**Artículo 115.-** Para el gobierno y administración interior del Estado a que se refiere el presente capítulo se observará como principio básico la búsqueda de un desarrollo territorial armónico y equitativo. Las leyes que se dicten al efecto deberán velar por el cumplimiento y aplicación de dicho principio, incorporando asimismo criterios de solidaridad entre las regiones, como al interior de ellas, en lo referente a la distribución de los recursos públicos.

Sin perjuicio de los recursos que para su funcionamiento se asignen a los gobiernos regionales en la Ley de Presupuestos de la Nación y de aquellos que provengan de lo dispuesto en el N° 20° del artículo 19, dicha ley contemplará una proporción del total de los gastos de inversión pública que determine, con la denominación de fondo nacional de desarrollo regional, **constituido por el 1% del Producto Interno Bruto del país.**

El 70% del total de los recursos que comprende el Fondo Nacional de Desarrollo Regional, entendido éste como un programa de inversión regional, se distribuirán teniendo en cuenta la población en condiciones de vulnerabilidad social y las características territoriales de cada región. La cuota así asignada a cada Gobierno Regional, será de libre disposición en cuando a la decisión de inversiones que éstos opten.

La Ley de Presupuestos de la Nación contemplará, asimismo, gastos correspondientes a inversiones sectoriales de asignación regional cuya distribución entre regiones responderá a criterios de equidad y eficiencia, tomando en consideración los programas nacionales de inversión correspondientes. La asignación de tales gastos al interior de cada región corresponderá al gobierno regional.





**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

A iniciativa de los gobiernos regionales o de uno o más ministerios, podrán celebrarse convenios anuales o plurianuales de programación de inversión pública en la respectiva región o en el conjunto de regiones que convengan en asociarse con tal propósito.

La ley podrá autorizar a los gobiernos regionales y a las empresas públicas para asociarse con personas naturales o jurídicas a fin de propiciar actividades e iniciativas sin fines de lucro que contribuyan al desarrollo regional. Las entidades que al efecto se constituyan se regularán por las normas comunes aplicables a los particulares.

Lo dispuesto en el inciso anterior se entenderá sin perjuicio de lo establecido en el número 21° del artículo 19.

**CONCLUSIÓN.**

A juicio de esta asesoría, la reforma permitirá a los Gobiernos Regionales manejar con mayor autonomía los recursos que la administración del Estado les entrega, asegurando, en segundo lugar, un monto mínimo que les asegure a las regiones flujos permanentes los cuales, aún cuando se encuentren vinculados al Producto Interno Bruto del país, permitirían a las Regiones poder planificar, implementar y ejecutar aquellas obras más urgentes y necesarias desde la perspectiva de los intereses propios de cada región.

Ahora bien, estimamos que disponer de parte de los ingresos de la nación por la vía de una reforma constitucional, rigidiza sobremanera la estructura de este financiamiento. En segundo lugar, las cantidades que tengan la categoría de "libre disposición" permitirían a las Autoridades Regionales tener agendas y prioridades propias, vulnerables a presiones de los grupos de interés locales, lo cual debiera tener como contrapartida una adecuada fiscalización del uso de los recursos públicos, situación que hoy se encuentra controlada mediante la entrega de recursos a proyectos específicos de los "Programas de inversión Regional".

En definitiva, de entregarse mayores facultades de disposición de recursos públicos, ello debe ir acompañado de la adecuadas medidas de control del correcto uso de estos nuevos fondos.



MINUTA N° 34 - 2006/

AREA : Coordinación Legal.  
TEMA : Vivienda.  
TÍTULO : Proyecto sobre EGIS.  
AUTOR (ES) : René Lardinois M.  
FECHA : 19 de junio de 2006.  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_ DEFINITIVA \_X\_

---

### INTRODUCCIÓN.

Se ha solicitado a esta asesoría informar sobre el proyecto de ley que crea y regula el Registro Nacional de Entidades de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS).

### ANTECEDENTES DE EGIS EN CUERPOS REGLAMENTARIOS.

El año 2005 el Minvu intentó regular especialmente a las Egis, para lo cual elaboró un anteproyecto de Reglamento del Registro de las Egis, el cual, finalmente, no prosperó.

Sin embargo, es necesario hacer presente que el Minvu, a contar del año 2005, mediante disposiciones incorporadas en algunos cuerpos reglamentarios, ha insistido en darle una regulación a las Egis.

Es así como el **Decreto Supremo N° 40 (V. y U.) de 2004, que establece el “Reglamento del Sistema de Subsidio Habitacional”**, en virtud de las modificaciones incorporadas por el D.S. 46 ( V. y U. ), de 2005, menciona y define a la Entidad de Gestión Inmobiliaria Social señalando que son las “personas jurídicas, públicas o privadas, con o sin fines de lucro, tales como cooperativas abiertas de vivienda, corporaciones, fundaciones e inmobiliarias, cuya función es la de organizar y patrocinar grupos de postulantes al subsidio habitacional y el desarrollo de proyectos habitacionales”. Asimismo, define la postulación colectiva como “aquella que se realiza en forma grupal, con proyecto habitacional, a través de una Entidad de Gestión Inmobiliaria Social”.

El **Decreto Supremo N° 174 (V.U.), de 2005, sobre “Reglamento del Programa Fondo Solidario de Vivienda”**, también menciona y define a las Entidades de Gestión Inmobiliaria Social, señalando que son “personas jurídicas, de derecho público o privado,



con o sin fines de lucro, inscritas en ambas especialidades del Rubro IV del artículo 6° del Registro Nacional de Consultores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo regulado por D.S. N° 135, (V. y U.), de 1978. El Título XIV de este Reglamento, en sus artículos 56 al 60, trata específicamente de las Entidades de Gestión Inmobiliaria Social, señalando las condiciones que deberán cumplir para actuar en proyectos habitacionales del Fondo Solidario. Dentro de estas disposiciones se establece la prohibición para las Egis de participar como constructora de los proyectos que patrocina.

Finalmente, cabe mencionar la **Resolución N° 533 (V. y U.), de 1997, que “Fija el Procedimiento para la Prestación de Asistencia Técnica a Programas de Viviendas”**, la que fue modificada por la **Resolución N° 65 (V. y U.), de 2006**, que incorporó un **“Procedimiento de Prestación de Servicios de Asistencia Técnica para el Programa Fondo Solidario de Vivienda”**. Se establece que tratándose del Programa Fondo Solidario de Vivienda, corresponderá a las Egis prestar los servicios de asistencia técnica y que deberán estar inscritas en el Registro de Consultores del Minvu.

#### **BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.**

Con fecha 6 de junio de 2006, ingresó a tramitación legislativa en la Cámara de Diputados, un proyecto de ley que crea y regula el Registro Nacional de Entidades de Gestión Inmobiliaria Social (Egis).

Como antecedente y como ya se señalara precedentemente, el año 2005 el Minvu elaboró un anteproyecto de Reglamento del Registro de Entidades de Gestión Inmobiliaria Social. Sin embargo, tomando en consideración el fallo del Tribunal Constitucional en que, a propósito de la regulación de la actividad de los Revisores Independientes de Obras de Edificación, señaló que algunas materias de los registros, como son las causales de inhabilidad e incompatibilidad, las infracciones, las sanciones, el órgano competente para aplicar estas últimas y el procedimiento para hacerlo, no pueden regularse a través de un reglamento, sino que son materias de ley, presenta este proyecto de ley que regula a las Egis.

El proyecto define a las Egis señalando que *“son personas jurídicas que organizan a las personas que postulan en forma colectiva a alguno de los subsidios habitacionales otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante Minvu, y los organismos que a través de él dependen o se relacionan o con el Presidente de la República. Prestan, también, la asesoría necesaria para que estas personas obtengan las respectivas soluciones habitacionales, cumpliendo con lo dispuesto en los reglamentos correspondientes.”*

Se establece que la Dirección del Registro de Egis estará a cargo del Minvu, quien lo administrará desconcentradamente a través de las respectivas Seremi.



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

Para inscribirse en el Registro y permanecer en él se exige que el objeto social incluya la gestión de proyectos habitacionales y no estar afecto a alguna inhabilidad o incompatibilidad de las que establece el proyecto.

El Registro se dividirá en cinco categorías, según experiencia y capacidad económica.

En cuanto a las inhabilidades, entre otras, se señalan las de carecer de uno o más locales destinados a atender público en las regiones en que se desempeñe; tener entre sus empleados, socios, directores, administradores o representantes a personas naturales que sean funcionarios en el sector vivienda; registrar documentos protestados en el sistema financiero que no hubieren sido debidamente aclarados; o el haber sido eliminado de otro registro que lleve el Minvu.

**En materia de incompatibilidades, se establece que las Egis no podrán actuar como tales en la postulación a subsidios del Estado para aquellos proyectos en que tengan conflictos de interés, entendiéndose que existirán tales conflictos en el caso de proyectos en que los socios, directores, administradores y/o representantes de la entidad actúen, además, en su calidad de constructores del proyecto respectivo o se vinculen legal o económicamente con la empresa que ejecutará la construcción de las viviendas. Tampoco podrá la entidad actuar como tal si ésta participa como empresa constructora de algún otro proyecto habitacional seleccionado en la misma región, a través de alguno de los programas habitacionales del Minvu. Estos conflictos de interés referidos a socios, directores, administradores o representantes de Egis se extienden de igual manera a las personas que tengan la calidad de cónyuge, hijos, adoptados o parientes hasta el tercer grado de consaguinidad y segundo de afinidad inclusive, respecto de los socios, directores, administradores o representantes.**

El proyecto contempla un mecanismo para calificar el desempeño de las Egis mediante procedimientos previstos en el Reglamento que se dicte para tal efecto, conformándose tres listas de calificación: de excelencia, aceptable y reproable, que darán lugar a un ranking que será publicitado.

Se establecen las infracciones en que pueden incurrir las Egis y las correspondientes sanciones que se aplicarán en cada caso atendido la gravedad de la infracción. Asimismo, se contemplan las normas que regulan el procedimiento a través del cual se impondrán las sanciones.

El órgano competente para establecer los hechos que configuran una infracción y la correspondiente sanción será la Seremi respectiva. La resolución de la Seremi será apelable ante la Comisión de Apelaciones del Registro.



El plazo de prescripción para el ejercicio de las acciones derivadas de las infracciones será de 2 años contados desde la fecha en que se cometió la infracción.

Tanto los Municipios como los Serviu podrán actuar como Egis sin que se exija su inscripción en el Registro.

Finalmente, se establece que los contratos celebrados entre las Egis y quienes postulen a subsidios habitacionales quedarán sujetos a la aplicación de la Ley sobre Protección de los Derechos de los Consumidores.

### **OBSERVACIONES A LA JURICIDAD DEL PROYECTO.**

1) Se establece que sólo podrán inscribirse en el Registro de las Egis las personas jurídicas de derecho público o privado, con o sin fines de lucro, cuyo objeto social incluya la gestión de proyectos habitacionales y que no estén afectas a alguna inhabilidad o incompatibilidad.

Estimamos que hay una imprecisión, por cuanto lo anteriormente señalado sólo es aplicable a las sociedades, pero no a las personas jurídicas de derecho público las que no tienen objeto social.

2) De acuerdo al artículo 7° de la Constitución Política, los órganos del Estado actúan válidamente dentro de su competencia y en la forma que prescriba la ley. Por consiguiente, para que los Municipios puedan actuar como Egis es menester que su Ley Orgánica expresamente lo establezca.

3) Conforme al principio de subsidiariedad del Estado, consagrado en el artículo 19 N° 21 inciso segundo de nuestra Constitución, para que el Estado y sus organismos puedan desarrollar actividades empresariales o participar en ellas, requieren de una Ley de Quórum Calificado que lo autorice. Por consiguiente, para que personas jurídicas de derecho público puedan ejercer la actividad empresarial de gestión inmobiliaria es necesario que sean autorizadas por una Ley de Quórum Calificado para ello.

4) El artículo 6° del proyecto establece que “Las Egis no podrán actuar como tales en la postulación a subsidios del Estado para aquellos proyectos en que tengan conflictos de interés. Se entenderá que existen tales conflictos tratándose de proyectos en que los socios, directores, administradores y/o representantes de la entidad actúen, además, en calidad de constructores del proyecto respectivo o se vinculen legal o económicamente con la empresa que ejecutará la construcción de las viviendas. Tampoco podrá la entidad actuar como tal si ésta participa como empresa constructora de algún otro proyecto habitacional seleccionado, en la misma región, a través de alguno de los Programas Habitacionales del Minvu.”





Sobre el particular, es posible señalar que lo anteriormente señalado contraviene lo dispuesto en el artículo 19 N°21 de nuestra Carta Fundamental, que consagra el derecho a desarrollar cualquier actividad económica que no sea contraria a la moral, el orden público o a la seguridad nacional, respetando las normas que la regulen. En efecto, se está impidiendo que las Egis actúen como tales en proyectos en que sus socios, directores, administradores y/o representantes actúen, además, en calidad de constructores del proyecto respectivo o se vinculen legal o económicamente con la empresa que ejecutará la construcción de las viviendas, así como cuando la Egis participa como empresa constructora de algún otro proyecto habitacional seleccionado en la misma región, a través de alguno de los Programas Habitacionales del Minvu.

El impedimento antes descrito no tiene justificación y, por consiguiente, no es procedente una restricción de esta naturaleza. Bastaría con establecer sanciones por actividades que afecten la transparencia.

Asimismo, se vulnera el derecho a la no discriminación arbitraria en el trato que deben dar el Estado y sus organismo en materia económica, consagrado en el artículo 19 N° 22 de la Constitución Política. En este caso, se está discriminando entre Entidades de Gestión Inmobiliaria Social que estén relacionadas legal o económicamente con empresas constructoras, y aquéllas que no estén en esta situación, sin que exista una causa legal que justifique esta discriminación. Por el contrario, la práctica indica que se genera un círculo virtuoso cuando la Entidad de Gestión Inmobiliaria está vinculada con la empresa constructora, por cuanto, el éxito de la gestión implicará el éxito en la “venta” de las unidades de vivienda que conforman el proyecto.

Los cuestionamientos constitucionales antes planteados son asimismo aplicables a las disposiciones reglamentarias hoy vigentes, las cuales regulan la gestión inmobiliaria de viviendas sociales. En efecto, si estimamos inconstitucional que se discrimine arbitrariamente en el ejercicio de una actividad económica, o bien, que se sobrepase por una ley común el “rol subsidiario” en materia económica que le corresponde al Estado, es igual o aún más reprochable e ilegítimo que se realice usando la potestad reglamentaria.

### **CONSIDERACIONES FINALES SOBRE EL PROYECTO DE LEY.**

Estimamos que la creación de las Egis producirá la monopolización de la actividad de promoción y venta de viviendas con subsidio en estas entidades, con lo cual las empresas constructoras perderán parte de la actividad que actualmente realizan y para la cual cuentan con la experiencia de más de 28 años. Si se crean las Egis, las empresas constructoras deberán contratar y pagar honorarios por realizar una actividad que forma parte de su quehacer habitual, lo cual repercutirá en el valor de la vivienda.

Actualmente, las empresas constructoras realizan la gestión completa de los proyectos habitacionales y el Minvu entrega los subsidios. Con la incorporación de las Egis se



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

producirá un retroceso en lo avanzado, ya que incorporaría a un intermediario que transformaría a las constructoras en contratistas de aquéllas.  
RL/





MINUTA N° CLE 33/2006

**COORDINACIÓN** : Legal  
**AREA** : Vivienda.  
**TEMA** : Copropiedad Inmobiliaria.  
**TÍTULO** : Situación de los derechos de uso y goce exclusivo otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.  
**AUTOR (ES)** : René Lardinois M.  
**FECHA** : 16 de junio de 2006  
**VERSIÓN** : BORRADOR \_\_\_\_ DEFINITIVA X\_\_\_\_

---

**Introducción**

Se ha solicitado a esta asesoría informar sobre la situación de los derechos de uso y goce exclusivo otorgados con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

**Antecedentes Generales.**

Con fecha 16 de diciembre de 1997 se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 19.537, sobre Régimen de Copropiedad Inmobiliaria, la que entró a regir el mismo día de su publicación.

Asimismo, en virtud de lo dispuesto en los artículos 47 y 48 de la Ley N° 19.537, se derogaron todas aquellas normas sobre comunidades de copropietarios contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el Decreto Supremo N° 880 del Ministerio de Obras Públicas, que correspondía al texto definitivo de la Ley N° 6.071, sobre Propiedad Horizontal.

*“Artículo 47. - Derógase el párrafo 3° De los edificios y viviendas acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal, del Capítulo I del Título III del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 110 a 115, ambos inclusive, y el artículo 166 de este último cuerpo legal”.*

*“Artículo 48. - Derógase la Ley N° 6.071, cuyo texto definitivo se fijó en el Capítulo V del Decreto Supremo N° 880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963, subsistente por*



GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

---

*expresa disposición del inciso segundo del artículo 169 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones”.*

Finalmente, con la entrada en vigencia de la Ley N° 19.537, también quedó derogado tácitamente el Decreto Supremo N° 695 del Minvu, Reglamento sobre Comunidades de Copropietarios de Edificios.

En relación a la situación de las comunidades de copropietarios existentes antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 19.537, y para evitar duplicidad de legislaciones, el artículo 49 de la Ley en comento expresamente les hace aplicables sus disposiciones.

*“Artículo 49. - La presente ley se aplicará también a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia, sin perjuicio de que, salvo acuerdo unánime en contrario, respecto de estas comunidades **continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio, a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes, como asimismo se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos.***

*En los casos que esta ley exija que una determinada facultad o derecho esté establecida en el reglamento de copropiedad, se presumirá tal autorización respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la vigencia de esta ley, salvo acuerdo en contrario de una asamblea extraordinaria de copropietarios”.*

Por consiguiente, si bien la Ley de Copropiedad Inmobiliaria tiene efecto retroactivo, para así hacer aplicables sus normas a las comunidades de copropietarios existentes antes de su entrada en vigencia, se preocupa de no afectar el derecho de propiedad de los copropietarios estableciendo que, respecto de estas comunidades, continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad al cambio de destino de las unidades del condominio; a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes; a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponda en el pago de los gastos comunes y *a los derechos de uso y goce exclusivos sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos.*

Finalmente, es preciso señalar que la Ley de Propiedad Horizontal, a diferencia de la Ley N° 19.537, no regulaba expresamente la asignación de bienes de dominio común en uso y goce exclusivo, pero tampoco lo prohibía expresamente, por lo que se hacía. El reconocimiento de esta institución correspondía a una práctica que fue reconocida por la jurisprudencia, y que tuvo plena cabida dentro del sistema de propiedad horizontal.



**Conclusión.**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en aquellas comunidades de copropietarios que, bajo la vigencia de la Ley de Propiedad Horizontal, se hubieren constituido derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes de dominio común, dichos derechos se mantendrán vigentes para todos los efectos legales.

Sin perjuicio de lo anterior, y como también lo señala el artículo 49 de la Ley N°19.537, los copropietarios reunidos en Asamblea Extraordinaria podrán acordar, por unanimidad, poner término al derecho de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes asignado a uno de ellos.

RL/



MINUTA N° 32 - 2006

**AREA** : Coordinación Legal  
**TEMA** : Vivienda  
**TÍTULO** : Registro Nacional de Contratistas del Minvu.  
**AUTOR (ES)** : René Lardinois M.  
**FECHA** : 05 de junio de 2006  
**VERSIÓN** : BORRADOR \_\_\_\_ DEFINITIVA \_\_X\_\_

---

### Introducción

Se ha solicitado a esta asesoría informar sobre los requisitos profesionales que el Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante “el Renac”, exige a los socios de una empresa constructora, constituida bajo la forma de una sociedad de responsabilidad limitada, que desea solicitar su inscripción en el Rubro de Edificación, Registro especial de Viviendas, del Renac.

### Antecedentes Generales.

El Renac se encuentra regulado en el Decreto Supremo N° 127 (V.y U.), del año 1977, sobre Reglamento del Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante “el Reglamento”.

Este Reglamento, en sus artículos 1 y 2, señala que sólo los contratistas inscritos en el Renac, sea en forma directa o mediante consorcios, podrán ejecutar obras para el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), para los Servicios de Vivienda y Urbanización Regionales y Metropolitano (Serviu) y para las empresas, empresas mixtas y demás servicios e instituciones que se relacionen con el Gobierno a través del Minvu. Asimismo, establece con carácter obligatorio el registro para que las instituciones antes señaladas puedan contratar obras.

El Renac está a cargo de la Coordinadora Nacional del Registro, sin embargo, su administración opera descentralizadamente, a través de las Seremi. Es por ello que las inscripciones se pueden realizar ante cualquier Seremi y, una vez ratificada por la Coordinadora Nacional, dicha inscripción tiene validez para todo el país (art. 4).

Conforme al artículo 6, el Renac está compuesto por los siguientes rubros: **A.- De edificación**; B.- De Urbanización; C.- De Especialidades y D.- De Construcciones



Industrializadas, los que a su vez comprenden registros especiales, que habilitan a los inscritos para ejecutar las obras que en cada caso se señalan.

En el caso del rubro “De Edificación”, el citado artículo 6 distingue dos registros especiales, a saber: A1 “**Registro de Viviendas**”, que incluye todos aquellos edificios destinados a la habitación. Y el “Registro de Edificios que no constituyen Viviendas”, que comprende locales escolares, de salud, comerciales, edificaciones deportivas, edificios destinados a la industria, agricultura, minería, etc.

Los contratistas podrán solicitar su inscripción y ser clasificados en cada uno de los registros en que postulen, de acuerdo a los antecedentes, experiencia y capital que acrediten, en alguna de las categorías (1ª a 4ª categoría) que se establecen en el Reglamento (art. 7). La inscripción en uno de estos registros especiales habilita sólo para ejecutar las obras que el respectivo registro comprende. Sin embargo, los contratistas inscritos en cualquiera de los registros comprendidos en los rubros de “Edificación” y de “Urbanización” podrán ejecutar directamente los trabajos inherentes al rubro “Especialidades”, cuando dichos trabajos formen parte de sus contratos.

#### **Requisitos profesionales para inscribirse en el Renac.**

Como se señaló en la introducción, se ha solicitado señalar cuáles son los requisitos profesionales que se exigen a los socios de una constructora, constituida bajo la forma de sociedad de responsabilidad limitada, para inscribirse en el Renac, específicamente en el rubro de “Edificación”, Registro especial de “Viviendas”.

Sobre el particular, el artículo 11 del Reglamento, en su letra B, se refiere expresamente a las exigencias profesionales que deben cumplir las personas jurídicas para solicitar su inscripción en el Renac. Y en la letra a) se establece que, en el caso de las sociedades de personas (como son las sociedades de responsabilidad limitada) ***“a lo menos, uno de los socios cumpla con los requisitos profesionales que le darían derecho a optar su inscripción personal;”***

En cuanto a los requisitos profesionales que se exigen para las personas naturales, el artículo 11 en su letra A N° 1, al referirse a los Rubros de “Edificación” y de “Urbanización”, distingue para el Registro A1, esto es, el Registro de Viviendas, entre 1ª categoría y 2ª a 4ª categoría.

En el caso de la 1ª categoría, señala que podrán inscribirse los ingenieros civiles y arquitectos, y los constructores civiles que sean titulados. Para la 2ª a 4ª categorías, establece que podrán inscribirse los ingenieros civiles, arquitectos y constructores civiles.

#### **Conclusión.**



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

Conforme a las normas anteriormente señaladas, si uno de los socios de la constructora, constituida bajo la forma de una sociedad de responsabilidad limitada (sociedad de persona) es ingeniero civil o arquitecto o constructor civil, se cumple con la exigencia profesional establecida en la letra B del artículo 11 del Reglamento, sin perjuicio que, en definitiva, para acceder al rubro, registro y categoría específicos del Renac, la empresa constructora deberá cumplir con los demás requisitos de experiencia y de capital que específicamente establece el Reglamento.

RL/



MINUTA N° CLE 31/2006

**COORDINACIÓN** : Legal  
**AREA** : Infraestructura  
**TEMA** : Contratos de OOPP  
**TÍTULO** : Mecanismos de reclamación ante la autoridad administrativa  
**AUTOR (ES)** : Karla Lorenzo  
**FECHA** : 30 de mayo de 2006  
**VERSIÓN** : BORRADOR \_\_\_ DEFINITIVA  X

---

### INTRODUCCIÓN

Se ha solicitado a esta asesoría emitir un informe respecto de los mecanismos que existen hoy en día para reclamar ante la administración, específicamente referido al caso de los actos administrativos dictados por el Ministerio de Obras Públicas y la factibilidad que se logre una instrucción por las autoridades del MOP para su cumplimiento. De igual forma se analizara las alternativas que entrega nuestra legislación respecto de la solución de conflictos ante la autoridad administrativa, toda vez que las acciones u omisiones realizadas por estas, a través de un acto administrativo, repercute directamente en la actividad que realizan los particulares.

### ANTECEDENTES

Esta materia esta regulada en la Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado, conocida comúnmente como "Ley de Silencio Administrativo". Esto se debe a que, originalmente (proyecto enviado al Congreso el año 2000), sólo pretendía regular los plazos a los cuales debía someterse la Administración y los efectos de su silencio (silencio positivo y negativo), para darle mayor agilidad a la actividad administrativa. Sin embargo durante su primer trámite constitucional en el Senado, en virtud de una indicación sustitutiva del senador Enrique Silva Cimma, se modificó el proyecto y se transformó en una ley de bases del procedimiento administrativo, que contempla una serie de materias que a continuación me referiré.

Esta ley fue publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de mayo de 2003, y su finalidad es regular los procedimientos administrativos a los cuales deben someterse los actos de la Administración del Estado.





Cabe señalar a este respecto que la ley establece una serie de principios rectores que regulan el procedimiento administrativo con la finalidad de establecer los parámetros dentro de los cuales se deberá dar cumplimiento a lo exigido por la ley. Así la aplicación de estos principios deberá ser preferente frente a otras normas sobre la materia, y además servirán para interpretar los criterios que aplique la ley.

Sobre el particular, la ley establece en su artículo N° 15 el “Principio de Impugnabilidad”, que garantiza el reclamo de todo acto administrativo, entregándole, al interesado, los recursos administrativos de reposición y jerárquico, para impugnar el acto dictado por la autoridad, sin perjuicio de la aplicación del recurso extraordinario de revisión y de los demás recursos que establezcan las leyes especiales. Esto implica que los administrados tienen frente a los actos de la administración la posibilidad de solicitar que se modifique o quede sin efecto la decisión de la autoridad por vulnerar los derechos o intereses del afectado.

Corroborando lo anterior la circunstancia de que la ley en su Capítulo IV, establece la Revisión de los Actos Administrativos a través del cual entrega, al sujeto afectado por un acto administrativo, los recursos para impugnar dicha resolución, con la finalidad de eliminar el perjuicio que ocasiona la dictación de una resolución en el patrimonio de una persona.

Debe manifestarse, a mayor abundamiento, que los recursos administrativos tienen por objeto la impugnación de un acto administrativo que ha sido dictado con anterioridad a la fecha en que este produjo el perjuicio. Así, el órgano público deberá revisar el acto decretado para pronunciarse sobre su nulidad, anulación o reforma.

## **ANÁLISIS GENERAL**

La Revisión de los actos administrativos implica los siguientes aspectos, establecidos en el Capítulo IV de la Ley N° 19.880

### **1. Invalidación y Revocación de los actos administrativos.**

Tanto la invalidación como la revocación corresponden a formas de extinción del acto administrativo, vale decir, ambas producen el cese total, completo y definitivo del acto y de sus efectos. Sin embargo, la revocación y la invalidación se fundan en causales específicas y diferenciadas, en donde la primera de ellas tiene por objeto dejar sin efecto un acto administrativo por causa de mérito, oportunidad o conveniencia, y mientras que la segunda consiste en la declaración que formula la Administración, por cuyo intermedio deja sin efecto un acto administrativo por causa de ilegalidad.



1.1 Invalidez<sup>1</sup>: Establece lo siguiente:

- La autoridad administrativa podrá, de oficio o a petición de parte, invalidar los actos contrarios a derecho, previa audiencia del interesado, siempre que lo haga dentro de los dos años contados desde la notificación o publicación del acto.
- La invalidez de un acto administrativo podrá ser total o parcial. La invalidez parcial no afectará las disposiciones que sean independientes de la parte invalidada.
- El acto invalidatorio será siempre impugnabile ante los Tribunales de Justicia, en procedimiento breve y sumario.

1.2 Revocación<sup>2</sup>: Establece que los actos administrativos podrán ser revocados por el órgano que los hubiera dictado. Luego la revocación no procede en los siguientes casos:

- Cuando se trate de actos declarativos o creadores de derechos adquiridos legítimamente;
- Cuando la ley haya determinado expresamente otra forma de extinción de los actos; o
- Cuando, por su naturaleza, la regulación legal del acto impida que sean dejados sin efecto.

## **2 Silencio Administrativo**

Como se señaló anteriormente, la LBPA fue conocida en un momento como la “Ley del Silencio Administrativo”, por cuanto originalmente sólo pretendía regular los plazos a los cuales debía someterse la Administración y los efectos de su silencio (silencio positivo y negativo), para darle mayor agilidad a la actividad administrativa.

Se entiende por silencio de la Administración la falta de respuesta del órgano administrativo ante el requerimiento del interesado.

Los artículos 64° y 65° de este cuerpo legal incorporan la figura del Silencio Administrativo, institución que puede tener aplicación en este caso.

1.1 Tipos de Silencio.

a) *Silencio Positivo*, constituye la regla general.

Requisitos:

- Que haya transcurrido el plazo legal que tiene la Administración para resolver acerca de una solicitud que haya dado origen a un procedimiento.
- Que la Administración no se haya pronunciado sobre la solicitud.

---

<sup>1</sup> Art. 53 de la Ley de Bases de Procedimiento Administrativo

<sup>2</sup> Art. 61 de la Ley de Bases de Procedimiento Administrativo



- El Interesado debe denunciar el incumplimiento del plazo ante la misma Autoridad que debía resolver el asunto, requiriéndole una decisión acerca de su solicitud.
- La Autoridad deberá otorgar un recibo de la denuncia, con expresión de su fecha y elevar copia de ella a su superior jerárquico.
- Que la Autoridad no se pronuncie en el plazo de 5 días contados desde la recepción de la denuncia.

Si se cumplen estos requisitos, la solicitud del interesado se entenderá aceptada. Salvo que se trate de aquellos casos en los cuales opera el silencio negativo.

- b) *Silencio Negativo* (Art. 65). Casos en los cuales procede:
- La solicitud afecte el patrimonio fiscal.
  - Casos en que la Administración actúe de oficio.
  - Casos en que la Administración deba pronunciarse sobre impugnaciones o revisiones de actos administrativos.
  - Cuando se ejercite el derecho de petición consagrado en el N° 14 del Art. 19 de la Constitución.

En todos estos casos, transcurrido el plazo legal, se entenderá que la solicitud ha sido rechazada.

La importancia de esta clasificación consiste en que los actos administrativos que concluyan con motivo del silencio administrativo, tendrán los mismos efectos que aquellos que culminaren con una resolución expresa de la Administración, desde la fecha de la certificación respectiva.

### **3 Recursos Administrativos**

#### 3.1 Aspectos generales

Estos aspectos se encuentran contenidos en el Art. 54 a 57 de la Ley de Bases de Procedimiento Administrativo:

- Si un interesado interpone una reclamación ante la Administración, no podrá el mismo reclamante deducir igual pretensión ante los Tribunales de Justicia, mientras no haya sido resuelta o no haya transcurrido el plazo para que deba entenderse desestimada.
- Una vez planteada la reclamación, se interrumpe el plazo para el ejercicio de la acción jurisdiccional. Este plazo se volverá a contar desde la fecha en que se notifique el acto que la resuelve o, en su caso, desde que la reclamación se entienda desestimada por el transcurso del plazo.



- Si respecto de un acto administrativo se deduce acción jurisdiccional por el interesado, la Administración deberá inhibirse de conocer cualquier reclamación que éste interponga sobre la misma pretensión.
- La interposición de recursos administrativos no suspende la ejecución del acto impugnado, salvo que el cumplimiento del acto recurrido pudiere causar daño irreparable o hacer imposible el cumplimiento de lo que se resolviere, en caso de acogerse el recurso.

### 3.2 Clasificación de los Recursos Administrativos

- a) **Recursos de Reposición<sup>3</sup>**: Tiene por objeto obtener la invalidación, revocación o modificación del acto administrativo en contra del cual se recurre, de manera que la Administración, que ha manifestado ya su voluntad, debe estudiar nuevamente el asunto concreto y decretar otra vez.

*Características:*

- ¿Ante quien se interpone?: Ante el mismo órgano que dictó el acto que se considera irregular o inconveniente.
- ¿Quién lo interpone?: Persona que considera perjudicial para sus intereses o derechos la actuación administrativa.
- Plazo para interponerlo: 5 días contados desde la notificación del acto.
- Recurso en Subsidio: Procede el Rec. jerárquico.
- Plazo para resolver: 30 días.

- b) **Jerárquico<sup>4</sup>**: Este recurso consiste en el poder de revisión llevado a cabo por el superior jerárquico del órgano administrativo que dictó el acto objeto de la impugnación.

*Características:*

- ¿Ante quién se interpone?: Ante el superior jerárquico de quién hubiere dictado el acto impugnado.
- ¿Quién lo interpone?: Persona que considera perjudicial para sus intereses o derechos la actuación administrativa.
- Plazo para interponerlo: 5 días desde la notificación del acto.
- Limitación: no se aplica en aquellos casos en que no se da un vínculo jerárquico
- Plazo para resolver: 30 días
- Exigencia: Se debe oír previamente al órgano recurrido antes de resolver, con el objeto que pueda formular sus descargos

- c) **Recurso Extraordinario de Revisión<sup>5</sup>**: Procede excepcionalmente en contra de los actos administrativos firmes. Se basa en el principio de contradictoriedad del

---

<sup>3</sup> Art. 59 de la Ley de Bases de Procedimiento Administrativo.

<sup>4</sup> Art. 59 de la Ley de Bases de Procedimiento Administrativo.

<sup>5</sup> Art. 60 de la Ley de Bases de Procedimiento Administrativo.



procedimiento, toda vez que todas sus causales provienen de un defecto en la resolución que la transforman en injusta para la persona que soporta sus efectos.

*Características:*

- ¿Ante quién se interpone?: Ante el superior jerárquico de quién hubiere dictado el acto impugnado
- ¿Quién lo interpone?: Persona que considera perjudicial para sus intereses o derechos la actuación administrativa.
- Plazo para interponerlo: *1 año* que se computará desde el día siguiente a aquél en que se dictó la resolución (casos letras a y b del Art. 60) o desde que la sentencia quede ejecutoriada (casos letras c y d del Art. 60).
- Casos taxativos:
  - ✓ Que la resolución se hubiere dictado sin el debido emplazamiento.
  - ✓ Que, al dictado, se hubiere incurrido en manifiesto error de hecho y que éste haya sido determinante para la decisión adoptada.
  - ✓ Que por sentencia ejecutoriada se haya declarado que el acto se dictó como consecuencia de prevaricación, cohecho, violencia u otra maquinación fraudulenta.
  - ✓ Que en la resolución hayan influido de modo esencial documentos o testimonios declarados falsos por sentencia ejecutoriada posterior a aquella resolución, o que siendo anterior, no hubiese sido conocida oportunamente por el interesado.

d) **Recurso de Aclaración:** Está destinado a despejar puntos dudosos o confusos, o bien a rectificar errores: de copia, de referencia, de cálculo numérico, y en general los puramente materiales. También se extiende a aquellos que son evidentes en el acto administrativo respectivo.

*Características:*

- ¿Ante quién se interpone?: Ante el superior jerárquico de quién hubiere dictado el acto impugnado
- ¿Quién lo interpone?: De oficio o a petición de parte de los interesados, entendiéndose aquellos que participaron del procedimiento respectivo.
- Plazo para interponerlo: En cualquier momento.

#### 4 Recursos jurisdiccionales

Debe manifestarse, a mayor abundamiento que la interposición de un recurso administrativo no obsta ni impide la posibilidad de accionar ante los tribunales de justicia. Sin embargo, interpuesto un recurso administrativo ante la administración, no podrá el mismo reclamante deducir igual pretensión ante los Tribunales de Justicia, mientras aquélla no haya sido resuelta o no haya transcurrido el plazo para que deba entenderse desestimada.



Ahora bien, interpuesto el recurso administrativo, se interrumpirá el plazo para ejercer la acción jurisdiccional, el cual volverá a contarse desde la fecha de la notificación del acto que se resuelve, o en su caso, desde que la reclamación antes indicada se entienda desestimada por el transcurso del tiempo.

De igual forma si respecto de un acto administrativo se deduce acción jurisdiccional por el interesado, la Administración no podrá conocer de un recurso administrativo. En consecuencia la Administración deberá inhibirse de conocer cualquier reclamación que el interesado interponga sobre la misma pretensión.

### ***1.1 Recurso de Protección***

En virtud del artículo 19, N° 21 de la Constitución Política de la República, se garantiza a toda persona el derecho a "*Desarrollar cualquier actividad económica que no sea contraria a la moral al orden público o a la seguridad nacional, respetando las normas legales que la regulen*". En virtud de esta disposición toda persona tiene garantizado, en forma constitucional, el libre emprendimiento de una actividad económica la cual no puede ser limitada sino es en función de una ley que se dicte, en forma específica, para tales efectos.

Con relación a los efectos que producen los actos administrativos dictados en consideración a limitar una actividad económica en forma específica, es menester recordar que frente a esta limitación, que en ningún caso puede afectar el derecho en su esencia, puede ser reclamada a través del Recurso de Protección por una acción de la autoridad ilegal o arbitraria que pone en impide el legítimo ejercicio de dicho derecho, que se ve privado, perturbado o amenazado.

## **5 Otros mecanismos**

No puede dejar de mencionarse la alternativa que tiene, por ejemplo, el contratista de recurrir a la justicia ordinaria civil en virtud del incumplimiento del contrato que significa que el MOP, existiendo la cláusula del contrato que le impone claramente la obligación de darle curso a un estado de pago en el evento en que se hayan cumplido ciertos supuestos de avances en el desarrollo del proyecto. Si bien a todas luces esta alternativa resulta en la mayoría de los casos muy lenta, no puede descartarse por cuanto las normas generales sobre las obligaciones emanadas del contrato tienen plena vigencia en lo relativo a asuntos no regulados expresamente por las normas especiales.



## CONCLUSIONES

Mediante los mecanismos de reclamos antes indicados se busca revertir el perjuicio que produce a una persona la dictación de un acto administrativo que vulnera derechos o intereses de los particulares.

Estas herramientas establecen un sistema de garantías que tiene el particular frente a la Administración con la finalidad de resguardar el principio de imparcialidad establecido en la Ley sobre Bases del Procedimiento Administrativo. Así la administración debe actuar con objetividad y respetar el principio de probidad consagrado en la legislación, tanto en la substanciación del procedimiento como en las decisiones que adopte, lo que implica que los órganos de la administración deben condicionar su actuar conforme a la constitución y a la ley.

En relación a la consulta del Comité de OOPP *"de la posibilidad de que las autoridades del MOP instruyan a los distintos departamentos a que se aplique este procedimiento en forma expedita, eficiente y oportuna, en términos de emitir una "instrucción", un oficio, donde se señale la obligatoriedad de uniformar el procedimiento, desde directores regionales, jefes de contratos, jefes de departamentos y sub-departamentos e Inspectores Fiscales"*, esta materia está validamente recogida y regulada en la Ley de "Silencio Administrativo", que es de carácter obligatorio y de cumplimiento general de todas las autoridades administrativas y en consecuencia es plenamente válida la petición formulada por este Comité en orden a solicitar su cumplimiento desde el más alto nivel de la administración.

No obstante lo anterior, se sugiere igualmente en cada caso recurrir con los procedimientos antes descritos para ir formando una jurisprudencia sobre el nivel de incumplimiento del MOP de los mecanismos de impugnación y reclamo que ofrece nuestro ordenamiento jurídico.

En definitiva, y en los casos en que no se respeten las normas antes indicadas, se entrega al particular afectado por un acto administrativo distintas opciones para reclamar por los eventuales perjuicios que esta acción puede producir al dictarse el acto administrativo. Toda vez que los actos administrativos no pueden ser arbitrarios ante el ordenamiento jurídico y, por consiguiente, ser impunes, recursos judiciales que se exponen también en este informe.

El particular deberá evaluar que mecanismo es el más adecuado y cual de ellos se ajusta a lo que exige la ley para poder invalidar y/o revocar la situación que está produciendo el perjuicio, producto de la dictación de este acto por parte de la Administración.





MINUTA N° CLE 30/2006

COORDINACIÓN : Legal  
ÁREA : Vivienda  
TEMA : Conservadores de Bienes Raíces.  
TÍTULO : Modernización del Sistema Registral.  
AUTOR (ES) : René Lardinois M.  
FECHA : 26 de mayo de 2006.  
VERSIÓN : BORRADOR \_ DEFINITIVA \_\_X

---

**ANTECEDENTES**

El año 2003 la Cámara Chilena de la Construcción se abocó a la tarea de efectuar un estudio sobre la situación de los Conservadores de Bienes Raíces, por estimar que el funcionamiento de muchos de ellos, debido especialmente a los largos plazos de los procesos de inscripción de las propiedades, se había convertido en una traba burocrática que incidía negativamente en el desarrollo de la actividad inmobiliaria.

Para la elaboración del estudio, entre otras actividades, la Cámara realizó una encuesta a nivel nacional a los diferentes usuarios de los Conservadores de Bienes Raíces<sup>1</sup>, como son las empresas inmobiliarias y constructoras, los bancos e instituciones financieras, los estudios de abogados, los corredores de propiedades y las empresas de gestión inmobiliaria. La encuesta centró su objetivo en el funcionamiento de los Conservadores correspondientes a las capitales regionales y de aquellas ciudades y comunas más importantes del país, en lo que a actividad inmobiliaria se refiere. Además, para tener una idea más completa del funcionamiento de los Conservadores de Bienes Raíces, algunos de ellos fueron visitados y encuestados <sup>2</sup>.

Toda esta actividad permitió apreciar las diferencias que existían entre los distintos Conservadores de Bienes Raíces en cuanto a sus locales de atención, la implementación de sistemas computacionales en el proceso registral, capacitación del personal, así como el mayor o menor grado de aceptación a la idea de modernizarse.

---

<sup>1</sup> Los Conservadores que fueron objeto de la encuesta son Arica, Iquique, Calama, Antofagasta, Copiapó, La Serena, Coquimbo, Viña del Mar, Valparaíso, Quilpué, Villa Alemana, Santiago, San Miguel, Puente Alto, San Bernardo, Rancagua, Curicó, Talca, Concepción, Talcahuano, Temuco, Osorno, Puerto Varas, Puerto Montt, Coyhaique y Punta Arenas.

<sup>2</sup> Los Conservadores que fueron visitados personalmente fueron los de Viña del Mar, Puente Alto, San Bernardo, San Miguel, Concepción, Talcahuano, Temuco, Osorno, Puerto Montt, Quilpué, Villa Alemana, Talca, La Serena, Coquimbo.



## GERENCIA DE ESTUDIOS CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

---

La encuesta se tradujo en un "Ranking de los Conservadores de Bienes Raíces", que reveló que la tramitación, en general, era lenta y los plazos efectivos de inscripción muy superiores a los que se consideraban adecuados<sup>3</sup>, con el consiguiente costo para las empresas inmobiliarias.

Con los antecedentes obtenidos, la Cámara elaboró un documento denominado "Estudio sobre Modernización de los Conservadores de Bienes Raíces" en el cual, además de dar a conocer el "Ranking" de los Conservadores y las entrevistas hechas a los que fueron visitados personalmente, se propusieron las siguientes reformas concretas para la modernización de los Conservadores de Bienes Raíces:

a. La implementación de un sistema computacional en línea, que haga más expedita y fácil la labor de los Conservadores de Bienes Raíces. Además, que éstos cuenten con sitios web en Internet, en donde los usuarios puedan informarse acerca de los estados actuales de los trámites en proceso, consultar los registros respaldados en línea, solicitar ciertos trámites y pagar por vía remota. El corolario de toda esta reforma computacional sería el reemplazo de los actuales registros en papel por registros llevados por medios computacionales.

b. La sustitución del actual sistema de registro personal por uno de folio real, esto es, vinculado al inmueble y no a sus dueños. La principal ventaja de lo anterior sería generar un "empadronamiento" de los inmuebles, permitiendo así un manejo expedito de los títulos de dominio de propiedad, lo que reduciría de manera importante los costos de transacción que surgen de los estudios de títulos y de gravámenes.

El documento "Estudio sobre Modernización de los Conservadores de Bienes Raíces" de diciembre del año 2003, sirvió de base para la elaboración, en el mes de marzo del año 2004, del estudio Fundamenta N° 16, sobre "Burocracia de los Conservadores de Bienes Raíces: Costos y Propuestas", el cual arrojó que, a nivel país, el costo total de la burocracia de los Conservadores de Bienes Raíces ascendió a US \$ 7,57 millones el año 2003, lo que equivale al presupuesto de 675 viviendas básicas construidas por el Minvu al año (suponiendo un valor de UF 400 por vivienda).

La Cámara difundió a toda la opinión pública las conclusiones de los estudios anteriormente referidos, a través de los distintos medios tanto de prensa escrita como de televisión.

Asimismo, **durante el año 2004**, el Presidente de la Cámara de la época se reunió con el Presidente de la Corte Suprema y con el Ministro de Justicia, con el objetivo de dar a conocer a dichas autoridades las ideas modernizadoras para los Conservadores de Bienes Raíces.

---

<sup>3</sup> Se estimó que para una inscripción de dominio completo el plazo no podía exceder los 9 días hábiles, y para una inscripción de dominio completo más el alzamiento de una hipoteca anterior este plazo no podía ser superior a los 10 días hábiles.



## PROYECTO DE MODERNIZACIÓN DE LA FUNCIÓN REGISTRAL.

A mediados del año 2005, la Cámara recibió la visita de los señores Elías Mohor Albornoz, Conservador de Bienes Raíces de Buín y Presidente de la Asociación de Notarios y Conservadores; Luis Maldonado Croquevielle, Conservador de Bienes Raíces de Santiago y Vicepresidente de la Asociación de Notarios y Conservadores; Edmundo Rojas García, Conservador de Bienes Raíces de Santiago y Presidente de la Corporación Chilena de Estudios de Derecho Registral; y Kamel Saquel Zaror, Conservador de Bienes Raíces de Santiago, quienes informaron sobre el proyecto en el cual habían estado trabajando para la modernización de los Conservadores de Bienes Raíces.

En dicha oportunidad se nos informó que habían estado trabajando en la elaboración de herramientas tecnológicas para apoyar, y de esta forma hacer más expeditas, las actuaciones registrales. Para estos efectos, constituyeron una sociedad anónima denominada "Servicios Registrales S.A.C."<sup>4</sup>, la que tendrá un sitio en Internet en el cual se podrá acceder a los servicios de cada Conservador socio de Servicios Registrales.

En marzo del año 2006, la Cámara organizó una actividad a la cual fueron invitados los señores Conservadores Elías Mohor Albornoz, Luis Maldonado Croquevielle y Edmundo Rojas García, así como el Gerente de Operaciones y Tecnología de Servicios Registrales, señor Marco Antonio Ponce. El propósito de este encuentro fue dar a conocer a los socios de la Cámara el sistema de tecnología informática que se aplicará a los procesos registrales.

**A continuación, señalaremos las herramientas tecnológicas que implementarán los Conservadores de Bienes Raíces durante el curso del año 2006:**<sup>5</sup>

1. - **Folio Real Electrónico.** Como se sabe, el sistema registral chileno corresponde al denominado Sistema de Folio Personal, en el cual los Registros se organizan sobre la base del nombre de las personas a quienes afectan las inscripciones o anotaciones en el Registro en particular. Este sistema exige conocer todos los dueños del inmueble anteriores al actual por un plazo de 10 años, para poder establecer fehacientemente el derecho de propiedad de una persona sobre un predio. En cambio en el Sistema de Folio Real, que se aplica en Australia y Alemania, los Registros se llevan sobre la base de una matrícula o número que se asigna a cada inmueble, que permite su identificación. Este sistema reviste grandes ventajas, ya que permite conocer de inmediato todas las mutaciones que experimenta el predio y los gravámenes que le afectan.

Si bien el sistema registral chileno es de Folio Personal, la mayoría de los Conservadores de Bienes Raíces han desarrollado un sistema improvisado de Folio Real, conocido en la jerga interna como "diablito", que les ha permitido obtener un acceso más rápido a la información

---

<sup>4</sup> De los 139 Conservadores de Bienes Raíces del país, actualmente 60 están incorporados en Servicios Registrales.

<sup>5</sup> Esta información fue obtenida de la Revista de la Asociación de Notarios y Conservadores de Chile, Tercer y Cuarto Trimestre de 2005.



## GERENCIA DE ESTUDIOS CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

---

contenida en los Registros. Este "diablito" consiste en un conjunto de tarjetas identificadas con un número que contiene la historia completa de un inmueble con todas sus inscripciones, subinscripciones y anotaciones.

Para los Conservadores de Bienes Raíces la incorporación del Sistema de Folio Real en el proceso de modernización de la actividad registral constituye una herramienta indispensable y será el primer paso para la implementación tecnológica. De esta forma, mediante el diseño de un sistema de Folio Real electrónico, los usuarios podrán acceder computacionalmente y efectuar consultas sobre la situación registral del inmueble.

**2. – Creación de un sistema que permita la interconexión en línea de todos los Oficios Registrales del país.** Este sistema estará conformado por un servidor central con sistema segmentado para cada Conservador, que permita una interconexión entre todos los Conservadores del país, permitiendo consultas desde puntos remotos.

**3. – Seguimiento de solicitudes de actuaciones registrales.** Actualmente algunos Conservadores, como por ejemplo Santiago, Viña del Mar, Temuco, permiten que el usuario siga a través de la página en internet el estado en que se encuentran las solicitudes presentadas durante el proceso de inscripción o de otorgamiento de certificaciones, a lo que se accede digitando el número asignado en el respectivo oficio registral a la solicitud. La idea es que ahora todos los Conservadores cuenten con esta herramienta que permite una expedita interacción con los usuarios del sistema registral.

**4.- Solicitud de inscripción o subinscripción mediante documento y firma electrónica.** Los Conservadores se han propuesto implementar en una etapa posterior, pero al corto plazo, el documento electrónico y la firma electrónica avanzada establecida por la Ley N° 19.799, que permite que la copia del instrumento que se va a inscribir conste en un soporte electrónico suscrito con firma electrónica por el Notario Público ante quien se otorgó el respectivo documento. Asimismo, el Conservador podrá certificar la inscripción y su correspondiente copia por medio electrónico empleando la firma electrónica avanzada. De la misma forma, los Conservadores podrá otorgar certificaciones utilizando al efecto el documento electrónico con firma electrónica avanzada. En una primera etapa, mientras se implementa la firma electrónica avanzada en la operatoria de los Notarios y Conservadores, estos últimos emitirán los certificados vía electrónica en soporte papel.

**5 – Pago de derechos arancelarios a través de la Red.** Los derechos arancelarios podrán pagarse con tarjeta de crédito o abono electrónico en la cuenta corriente del respectivo Conservador o de la Sociedad de Servicios Registrales.

**6. – Revisión de Índices de los Registros en la Red.** Los usuarios podrán acceder a través de la Red a los índices de las inscripciones practicadas en cada Registro con acceso controlado (clave de acceso) y referido a inmuebles determinados.



## GERENCIA DE ESTUDIOS CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

---

7. - **Otras medidas de implementación tecnológica.** Para complementar este proyecto de modernización de la operatoria registral, se ha considerado la aplicación de otras medidas tecnológicas, como por ejemplo, la confección del Libro Repertorio en soporte electrónico, coexistiendo con la utilización del soporte papel; utilización de boleta electrónica y formulario 2890 electrónico.

En cuanto al procedimiento que se va utilizar para la implementación de estas medidas tecnológicas de apoyo a la labor registral, los Conservadores de Bienes Raíces han optado por un procedimiento simple, que no implica la modificación de cuerpos legales, sino que la dictación de un Auto Acordado de la Corte Suprema, que disponga de manera obligatoria la aplicación de las medidas de modernización de la función registral.

Actualmente está en proceso de construcción el nuevo sitio en Internet de los Conservadores de Chile (<http://siri.conservador.cl>) de propiedad de la Corporación de Conservadores de Chile, que corresponde al **Sistema de Información Registral Interconectado (SIRI)**.

De acuerdo a lo expresado por la Asociación de Notarios y Conservadores de Chile, en julio de este año estará terminada la primera fase del sistema, en que se presentará información al público sobre los Conservadores de Bienes Raíces. Finalmente, el sistema de modernización de la función registral debiera estar plenamente operativo a fines de este año 2006.

Se define el Sistema de Información Registral Interconectado como "aquel sistema que mantendrá la información de los Conservadores en forma centralizada y que permitirá a los requirentes solicitar los diferentes certificados o inscripciones en forma remota, vía Internet, sin necesidad de recurrir a las oficinas del Conservador respectivo, y realizar el pago electrónico de dicho servicio. Dependiendo del tipo de servicio solicitado, el nuevo sistema podrá por sí mismo responder al requerimiento o a su vez, iniciar un nuevo requerimiento de información que será enviado computacionalmente al Conservador correspondiente para que lo canalice por sus propios medios. En este último caso, el nuevo sistema permitirá manejar el estado de avance de cada requerimiento, de modo de dar información al requirente y controlar el adecuado cumplimiento de los niveles de servicio comprometidos."

### **ARANCEL DE LOS CONSERVADORES DE BIENES RAÍCES.**

En el estudio sobre Modernización de los Conservadores de Bienes Raíces antes mencionado, no sólo se midió el grado de eficiencia en la gestión de estos auxiliares de la administración de justicia, sino que además **el respeto al arancel** establecido para ellos.

En la encuesta, la variable "Aranceles" se dividió en dos partes, la primera de ellas destinada a medir el respeto del arancel, en general, por parte de los Conservadores de Bienes Raíces, y la segunda, más específica, para determinar el cumplimiento de la rebaja del 50% establecida en el D.F.L. N°2, de 1959, para las viviendas económicas. El resultado arrojó una nota promedio de 4,6 (de un máximo de 7), lo que reflejó que el grado de cumplimiento del arancel no era el óptimo.



## GERENCIA DE ESTUDIOS CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

---

Sobre el particular, es importante tener presente que el Decreto Supremo N° 588, del Ministerio de Justicia, de fecha 27 de noviembre de 1998, establece el Arancel de los Notarios y Conservadores de Bienes Raíces y de Comercio, indicando el valor asignado a cada actuación registral.

A modo de ejemplo, tratándose de la anotación en el repertorio, citas de títulos, notas de transferencia o referencias y su certificación en el título, el valor es de \$2.000.

Sin embargo, se establece un recargo que se calcula sobre el monto del acto o contrato a que se refiere la inscripción, con un límite de \$128.000.000.

El problema de lo anterior radica en que **este recargo no es igual para todos los Conservadores**. En efecto, establece el Decreto Supremo N° 588, para el caso de los Conservadores de Bienes Raíces de Santiago, Valparaíso, Viña del Mar y San Miguel, el recargo es de 2 por mil, **en cambio para el resto de los Conservadores del país el recargo se aumenta en un 50% con lo cual queda en 3 por mil**.

A nuestro juicio, hoy en día ya no se justifica esta diferenciación en el aumento del recargo, por lo que el nuevo arancel de Notarios y Conservadores de Bienes Raíces debiera establecer un arancel único para todo el país.

Es importante hacer presente que el arancel de los Notarios y Conservadores de Bienes Raíces debe estar ubicado en un lugar visible en todas las oficinas de estos auxiliares de la administración de justicia, para permitir al público tomar conocimiento del valor de las actuaciones que solicitan.

Asimismo, no hay que olvidar que los Notarios y Conservadores de Bienes Raíces están sujetos a la fiscalización de los ministros de las respectivas Cortes de Apelaciones (ministros visitantes), antes quienes se pueden interponer los reclamos en caso que no cumplan con el arancel fijado.

Además, tratándose de Notarios y Conservadores que sean miembros de la Asociación de Notarios y Conservadores de Chile, las denuncias por no cumplimiento del arancel pueden hacerse llegar a la Comisión de Ética que funciona en dicha Asociación.

Por último, cuando empiece a operar el sistema registral interconectado, para el usuario resultará más fácil tomar conocimiento del valor de los distintos trámites y verificar que se está respetando el arancel, por cuanto esa información estará disponible en la página en internet.

### CONCLUSIÓN

El proyecto presentado por los Conservadores de Bienes Raíces satisface en gran medida las pretensiones de la Cámara en materia de modernización de estos auxiliares de la administración de justicia. En efecto, como se señaló en el Fundamenta N° 16 de marzo de 2004, sobre "Burocracia de los Conservadores de Bienes Raíces: Costos y Propuestas", resulta fundamental



**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

implementar un sistema computacional que permita una conexión digital con los Conservadores, en donde éstos tengan disponible una página web en la cual los usuarios puedan tomar conocimiento del estado actual de las actuaciones solicitadas, consultar los registros, solicitar actuaciones y pagar por vía remota. Asimismo, el hecho de crear un Folio Real electrónico constituye un excelente precedente para la implementación a futuro de este sistema de registro en reemplazo del sistema de registro personal que existe actualmente.

Con todo, este proyecto de los Conservadores de Bienes Raíces presenta una falencia, cual es que no es de carácter obligatorio. En efecto, sólo aquellos Conservadores que acepten incorporarse voluntariamente al Sistema de Información Registral Interconectado (SIRI) serán los que contarán con la implementación tecnológica anteriormente descrita, en tanto que aquéllos que no quieran, seguirán funcionando como hasta ahora.

Sin embargo, si efectivamente el Auto Acordado de la Corte Suprema establece de manera obligatoria la implementación de las medidas tecnológicas ya descritas para la función registral, los Conservadores reticentes a la modernización se verán fuertemente presionados para incorporarse al Sistema de Información Registral Interconectado (SIRI), o bien cumplir individualmente con las tecnología exigidas.

Finalmente, en cuanto al arancel de los Conservadores de Bienes Raíces, estimamos que el decreto que establezca el nuevo arancel de estos auxiliares de la administración de justicia, debiera poner fin a la distinción entre los Conservadores de Santiago, Viña del Mar, Valparaíso y San Miguel, y los Conservadores del resto del país, estableciendo el mismo arancel.

RL/





MINUTA N° CLE 29/2006

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Laboral  
TÍTULO : Consulta  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 23 de mayo de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_ DEFINITIVA \_\_X\_\_

---

**Introducción:**

Se ha solicitado a esta asesoría emitir su opinión respecto de la responsabilidad civil que le compete a la empresa Constructora con relación a una serie de objetos que fueron robados a trabajadores subcontratados para la realización de la obra en cuestión.

**Antecedentes**

Con fecha 15 de mayo del presente año la empresa Constructora fue objeto de un robo en la obra que estaban realizando, oportunidad en que sustrajeron herramientas de trabajo tanto de la empresa misma, como de los subcontratistas contratados para estos efectos. Con motivo de este hecho, los trabajadores subcontratados presentaron un reclamo ante la empresa antes individualizada, requiriendo la devolución de los instrumentos robados. Es menester comentar que la empresa constructora había tomado un seguro contra incendio, pero no contra robos en la propiedad, y, a su vez, había contratado un guardia de seguridad para vigilar la obra en construcción.

**Análisis General**

En relación a la situación ocurrida, objeto de la consulta, es necesario realizar la siguiente distinción:

1. Existencia de un Contrato de Depósito

En virtud de este contrato se confía una cosa corporal a una persona que se encarga de guardarla y de restituirla en especie. Este tipo de depósito, llamado comúnmente Depósito en general revestirá ciertas características cuando la cosa corporal que se entrega en depósito es mueble y la restitución por parte del depositario deberá ser a voluntad de este último.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Depósito propiamente Dicho: Artículo 2215 y siguientes del Código Civil.



En el supuesto que entre la empresa constructora y los trabajadores subcontratados exista un acuerdo de voluntad que involucre la entrega de las herramientas que fueron robadas al depositante (Empresa Constructora), el contrato se perfecciona con la sola entrega de la cosa, obligándose este último a restituirlas a voluntad del depositante, a menos que se fije un plazo para la restitución.

El contrato de depósito deberá constar por escrito cuando la cosa depositada sea de un valor superior a dos unidades tributarias. Como en la gran mayoría de los casos, las herramientas utilizadas por los subcontratistas superan este valor exigidos por la ley, en este caso deberá acreditarse el valor de los objetos depositados para determinar la responsabilidad. Sin embargo, si se omite esta formalidad de escrituración, será creído el depositario, esto es, la Empresa Constructora en el caso hipotético, respecto del hecho mismo del depósito, de la cosa depositada o del hecho de la restitución.

#### 1.1 Obligaciones del Depositario

La responsabilidad de la Constructora como depositaria de las herramientas, deriva de 2 obligaciones que debe cumplir, esto es, guardar la cosa con la debida fidelidad y restituirla a requerimiento del depositante. Cabe destacar que este contrato al ser unilateral solamente obliga a una de las partes, esto es, al Depositario.

- A. Respecto de la *Obligación de guardar la cosa depositada*, las partes podrán estipular que el depositario responda de toda clase de culpa. Sin embargo, para determinar el grado de responsabilidad del depositario es necesario considerar las siguientes reglas:
- Regla General: Responderá de la Culpa Grave a falta de estipulación, debido a que en la custodia de la cosa deberá emplear el debido cuidado y diligencia requerido.
  - Excepciones:
    - Responderá de Culpa Leve: si el depositario se ha ofrecido espontáneamente o si tiene interés personal en el depósito.
    - Responderá de Culpa levísima: cuando se estipule en forma expresa.
- B. En cuanto a la *Obligación de restitución de la cosa depositada* es necesario señalar qué ocurre con el depósito cuando existe una eventualidad.

Partiendo de la base que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales, es posible señalar que una vez celebrado válidamente un contrato, las obligaciones que de éste emanan tienen fuerza de ley para los contratantes, salvo que éstos, de común acuerdo, convengan dejarlo sin efecto o que concurra una causa legal para ello.

Ahora bien, una de las causas legales que se pueden invocar para cesar en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato la constituye la fuerza mayor



o caso fortuito, esto es, *el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.*"<sup>2</sup>

De esta disposición se desprende que para que un hecho pueda ser calificado como fuerza mayor o caso fortuito es preciso que reúna los siguientes requisitos copulativos:

- Inimputabilidad: hecho que se invoca como constitutivo del caso fortuito debe provenir de una causa enteramente ajena a la voluntad de las partes, o sea, que éstas no hayan contribuido de manera alguna a su producción.
- Imprevisibilidad: el hecho invocado no se haya podido prever dentro de los cálculos corrientes y ordinarios,
- Irresistibilidad: la circunstancia de no ser posible evitar las consecuencias del hecho imprevisto, aún cuando se opongan las defensas idóneas para lograr tal objetivo.

Esto tres requisitos se presentan en el hecho ocurrido el día 15 de mayo, en que fueron robadas las herramientas de la constructora y de los subcontratistas. En consecuencia, producido un hecho que revista las características de caso fortuito, quedará eximido el depositario de responder de este imprevisto a que no es posible resistir, salvo que a consecuencia del accidente recibe el dinero de la cosa depositada, u otra en lugar de ella, caso en el cual deberá devolver al depositante lo que se le haya dado.

## 2. No existe Contrato de Depósito entre las partes

En este caso los objetos propiedad de los subcontratistas fueron dejados en la obra bajo su responsabilidad, toda vez, que no confiaron estas herramientas en manos de la Empresa Constructora que también fue objeto del robo.

A su vez, la empresa constructora contrató los mecanismos de seguridad necesarios para vigilar tales instrumentos empleando la debida prudencia en el resguardo de las cosas que se encontraban en la obra.

## **Conclusiones**

A juicio de esta asesoría legal para determinar la responsabilidad que recae sobre la Empresa Constructora frente al hecho ocurrido en la obra, correspondiente al robo de herramientas de trabajo, deberá distinguirse si existía o no un acuerdo de voluntades entre las partes perjudicadas, esto, es, la Constructora y los trabajadores subcontratados.

En primer lugar es necesario señalar que para que exista un contrato de depósito entre las partes es necesario que el depositante confíe una cosa corporal mueble a una persona que se encarga de guardarla y restituirla en especie. Por lo tanto, debe existir una

---

<sup>2</sup> Artículo N° 45 del Código Civil



**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

manifestación de voluntad expresa entre el subcontratista (depositante) por medio del cual encomienda sus herramientas a la constructora (depositario) que se obliga a guardarlas y restituirlas. Para que el depositario asuma esta obligación, debe estar en conocimiento y con la voluntad de aceptar el encargo.

En consecuencia, si nos encontramos en el primer caso hipotético en que existe un contrato de depósito, la obligación del depositante de guardar la cosa empleando la debida diligencia y cuidado, se cumple al contratar los mecanismos de vigilancia necesarios para resguardar aquellas herramientas entregadas en custodia. Por lo tanto, serán los trabajadores contratistas quienes deberán acreditar que efectivamente los resguardos empleados por la Constructora no fueron utilizados en forma diligente, ocasionado el posterior perjuicio en su patrimonio.

No obstante lo anterior, respecto de la obligación de restitución la ley exime de responsabilidad a la Empresa que fue víctima de caso fortuito, siempre y cuando el depositario no se encuentre en mora de restituir. Suponiendo que la empresa constructora no había sido requerida por el depositante (subcontratista), en la devolución de las herramientas y, pese a esto, ocurre el hecho del robo, no recae responsabilidad respecto de este hecho imposible de resistir.

En cuanto al segundo caso, en donde no existe contrato de depósito, cada una de las partes afectadas por este hecho deberá asumir el detrimento que se produjo en el patrimonio de los afectados con ocasión del robo perpetrado.



MINUTA N° CLE 28/2006

COORDINACIÓN : Legal  
AREA : Infraestructura  
TEMA : Concesiones  
TÍTULO : Ley Corta de Concesiones de OOPP  
AUTOR (ES) : Carolina Arrau G.  
FECHA : 24 de mayo de 2006.  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_ DEFINITIVA X\_\_\_\_\_

---

**Introducción:**

En esta minuta se informa algunos de los aspectos relativos al marco jurídico aplicable a las concesiones de obras de infraestructura pública que, de acuerdo a los anuncios de prensa efectuados recientemente por el Ministerio de Obras Públicas ( “MOP”), podrían ser objeto de una modificación legal, y que formarían parte de lo que se ha denominado como “ley corta” de concesiones (la “Ley Corta de Concesiones”). Se analiza asimismo los alcances de estas modificaciones, observaciones sobre la base del marco regulatorio y la práctica. Por último se propone algunas correcciones.

Las materias que serían incorporadas a la Ley Corta de Concesiones y que hemos considerado para los efectos de este análisis son:

- (i) Perfeccionamiento del sistema de cobro de tarifas a los usuarios que incumplen con la obligación de pago de la tarifa, en las obras públicas fiscales en que opera el sistema de cobro electrónico de peaje;
- (ii) Perfeccionamiento del sistema de solución de controversias aplicable a los contratos de concesión de obra pública (los “Contratos de Concesión”); y
- (iii) Aumento de las facultades del MOP frente a los casos de incumplimiento de las sociedades concesionarias de obras de infraestructura pública de sus obligaciones bajo el Contrato de Concesión del cual sean parte (la “Concesionarias”).

**I. NORMATIVA Y ANTECEDENTES ANALIZADOS.**

Para los efectos de este informe, se han analizado, entre otras, las siguientes normas y antecedentes:

- (i) El Decreto con Fuerza de Ley N° 850, del Ministerio de Obras Públicas (“MOP”), de fecha 25 de febrero de 1998, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°15.840, que aprueba la Organización y Funciones del MOP (el “DFL 850”);
- (ii) El Decreto Supremo N°900, del MOP, que contiene el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley de Concesiones de Obras Públicas, publicado en el Diario Oficial de 18 de diciembre de 1996 (la “Ley de Concesiones”);
- (iii) El Decreto Supremo N°956, del MOP, que contiene el Reglamento de la Ley de Concesiones, publicado en el Diario Oficial de 20 de marzo de 1999 (el “Reglamento de Concesiones”);
- (iv) La Ley N° 18.290, Ley de Tránsito, publicada en el Diario Oficial de fecha 7 de febrero de 1984 y sus modificaciones (la “Ley de Tránsito”);
- (v) El Decreto N°508, del MOP, que reglamenta el artículo 118 bis de la Ley de Tránsito de fecha 31 de agosto de 2004 (el “Decreto 508”);
- (vi) El Decreto Supremo N°307, del Ministerio de Justicia, que fija el texto de la Ley sobre Organización y Atribuciones de los Juzgados de Policía Local, publicado en el Diario Oficial de 23 de mayo de 1978, y sus modificaciones (la “Ley de Juzgados de Policía Local”);
- (vii) Ley 18.287, sobre Procedimiento de Juzgados de Policía Local (la “LPJPL”);
- (viii) Copias de convenios de Televisión celebrados entre las Concesionarias y los Usuarios (los “Convenios de Televisión”);
- (ix) Condiciones Generales de Uso de Televisión y Cobro de Tarifas o Peajes, aplicables a los Convenios de Televisión (“Condiciones Generales”);
- (x) La Ley General de Servicios Eléctricos, contenida en el Decreto con Fuerza de Ley N°1 de 1982, del Ministerio de Minería, publicado en el Diario Oficial de 13 de septiembre de 1982, y sus modificaciones (la “Ley Eléctrica”);
- (xi) La Ley N° 19.628, sobre Protección a la Vida Privada, publicada en el Diario Oficial de 28 de agosto de 1999 (la “Ley 19.628”);
- (xii) La Ley General de Servicios Sanitarios, contenida en el Decreto con Fuerza de Ley N°382, del MOP, publicada en el Diario Oficial del 21 de junio de 1989 (“Ley de Servicios Sanitarios”); y
- (xiii) La compilación de textos oficiales del debate parlamentario de la Ley N°19.460, modificatoria de la Ley de Concesiones (la “Historia de la Ley de Concesiones”).

## **II. PERFECCIONAMIENTO DEL SISTEMA VIGENTE DE COBRO DE TARIFAS.**

### **A. MEDIOS DE COBRO DE QUE DISPONEN ACTUALMENTE LAS CONCESIONARIAS.**

Para los efectos de una mejor comprensión de eventuales modificaciones a esta formativa en una eventual Ley Corta de Concesiones, estimamos conveniente resumir los principales aspectos del régimen vigente.

1. Sistema Electrónico de Cobro de Peaje-Televía. Actualmente, existe un sistema electrónico de peajes, que permite registrar a los vehículos que circulan por una vía concesionada sin necesidad de detención, con el objeto de efectuar el cobro de la tarifa o peaje aplicable (el "Sistema Electrónico").

Para tal efecto, los vehículos que circulen por vías urbanas concesionadas<sup>1</sup> deben encontrarse provistos de un dispositivo electrónico instalado en su interior, denominado Televía (*tag* o *transponder*), que debe encontrarse debidamente habilitado. En caso contrario, el Sistema identificará al usuario del vehículo como infractor.

2. Sistema Complementario. Adicionalmente, el MOP ha autorizado un sistema complementario para el cobro de la tarifa o peaje para el caso de usuarios no frecuentes de vías concesionadas en que opera el Sistema Electrónico, y que no utilicen Televía (el "Sistema Complementario")<sup>2</sup>. Así, tales usuarios pueden adquirir los denominados "pases diarios", para circular de modo habilitado en vías concesionadas con Sistema Electrónico.

### **B. ELEMENTOS NORMATIVOS Y CONTRACTUALES DISUASIVOS DE LA EVASIÓN DEL PAGO DE LA TARIFA.**

Existe una serie de elementos contemplados en el régimen vigente, cuya finalidad es desincentivar el pago de la tarifa o peaje bajo Sistema Electrónico con uso de Televía.

1. Derecho de las Concesionarias a Cobrar Tarifa. Las Concesionarias tienen derecho a cobrar tarifa a los usuarios como contraprestación al servicio que prestan<sup>3</sup>. La forma en que las Concesionarias pueden ejercer su derecho a cobrar la tarifa a los usuarios que circulan por la respectiva concesión de la que son titulares (los "Usuarios"), se encuentra regulada en detalle los Convenios de Televía y en las Condiciones Generales.

<sup>1</sup> Sin perjuicio que en el futuro el Sistema podría aplicarse a autopistas concesionadas inter-urbanas.

<sup>2</sup> De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 6º del Decreto 508, se entiende por "Sistema Complementario" aquel autorizado por el MOP, destinado al cobro de la tarifa o peaje a aquellos usuarios que no utilicen Televía y el cual no es sustitutivo de la tecnología electrónica de cobro. Para su uso en los caminos públicos en que opere, el Sistema Complementario deberá encontrarse habilitado y ceñirse a los estándares técnicos exigidos.

<sup>3</sup> El Artículo 11 de la Ley de Concesiones dispone al respecto: "*El concesionario percibirá como única compensación por los servicios que preste, el precio, tarifa o subsidio convenidos y los otros beneficios adicionales expresamente estipulados*".

2. Cobro de la Tarifa y Morosidad. En caso de morosidad, las Concesionarias pueden hacer uso de los siguientes derechos:

(a) Terminación del Convenio de Televisión. Las Concesionarias pueden poner término unilateralmente al Convenio de Televisión, por incumplimiento por parte del Usuario de las obligaciones en contenidas en el Convenio de Televisión, dentro de las cuales se cuenta el pago de la tarifa;

(b) Publicación de la Deuda Morosa. Las Concesionarias pueden publicar la deuda morosa que el Usuario mantenga con la Concesionaria, pudiendo hacer las publicaciones e insertos correspondientes de conformidad a la Ley 19.628, en virtud de la autorización que los clientes dan a las Concesionarias a través de los Convenios de Televisión.

(c) Cobranza Extrajudicial. Las Concesionarias pueden efectuar la cobranza extrajudicial de la tarifa impaga, directamente o a través de una empresa de cobranza a la cual se le proporcionarán todos los antecedentes necesarios para proceder al cobro de la misma;

(d) Gastos de Cobranza Extrajudicial. Las Concesionarias pueden cobrar al Usuario los gastos de cobranza extrajudicial en que hayan incurrido, los que no podrán exceder de ciertos porcentajes, aplicados sobre el monto adeudado;

(e) Inhabilitación de Televisión. En caso de mora o simple retardo en el pago de dos documentos de cobro consecutivos, las Concesionarias pueden inhabilitar, sin más trámite, el o los Televisión de los Usuarios impagos;

(f) Cobranza Judicial. Las Concesionarias pueden además efectuar, ante los Juzgados de Policía Local competentes, la cobranza judicial de la tarifa o peaje impago, incluidos sus intereses, recargos y gastos de cobranza, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 42 de la Ley de Concesiones<sup>4</sup>;

Sobre este punto, cabe destacar que la expresión “*territorio en que se produjo el hecho*”, en materia de juez competente para conocer de este cobro, no es suficientemente clara, y podría dar origen a múltiples situaciones de difícil resolución. Además, lamentablemente, no existe hasta el momento un cuerpo de sentencias de los

<sup>4</sup> Al respecto, el Artículo 42 de la Ley de Concesiones dispone:

*“Cuando un usuario de una obra dada en concesión incumpla el pago de su tarifa o peaje, el concesionario tendrá derecho a cobrarla judicialmente. Será competente para conocer de ella, de acuerdo al procedimiento establecido en la ley N° 18.287, el Juez de Policía Local del territorio en que se produjo el hecho, el cual deberá, al ordenar dicho pago, imponer al condenado una indemnización compensatoria en favor del concesionario, de un valor equivalente a cuarenta veces el pago incumplido, más el reajuste según el índice de precios al consumidor entre la fecha del incumplimiento y la del pago efectivo o bien, el valor equivalente a dos unidades tributarias mensuales, estando obligado a aplicar el mayor valor. En la misma sentencia, se regularán las costas procesales y personales, calculándolas con el valor total reajustado de la tarifa e indemnización indicadas.*

*En el juzgamiento de estas infracciones, constituirán medios de prueba fotografías, videos y cualquier otro medio técnico que el Ministerio de Obras Públicas hubiese autorizado para el control del incumplimiento de los pagos tarifarios”.*



tribunales que permita ilustrar esta materia con criterios de aplicación práctica de la citada disposición.

Una vez ejecutoriada la sentencia que se dicte en la causa, ésta tendrá mérito ejecutivo y su cumplimiento se hará efectivo ante el mismo tribunal que la dictó. Si el cumplimiento se solicita dentro del plazo de treinta días contado desde que la resolución se hizo exigible, éste se llevará a efecto de conformidad al procedimiento para el cumplimiento incidental del fallo que regula el Código de Procedimiento Civil, ante el mismo tribunal señalado precedentemente<sup>5</sup>;

Por lo anterior, tanto el procedimiento que se siga en el marco de un juicio ejecutivo, como el cumplimiento incidental de la sentencia, se tramitarán ante el tribunal que dictó esta última, esto es, ante el Juzgado de Policía Local respectivo; y

(g) Indemnizaciones y Costas. En caso que el Usuario incurra en mora o simple retardo en el pago de al menos dos documentos de cobro correspondientes a dos meses consecutivos, las Concesionarias están facultadas para cobrar, de conformidad al Artículo 42 de la Ley de Concesiones, las indemnizaciones que procedan y las costas procesales y personales correspondientes, con sus respectivos reajustes, aplicando el interés máximo convencional para operaciones financieras sobre los peajes impagos, según la tasa vigente fijada por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras o el organismo que la reemplace<sup>6</sup>, por el período comprendido entre la mora o simple retardo y la fecha de pago efectivo.

3. No Pago de Peaje como Infracción de Tránsito. Además de los mecanismos que la formativa vigente establece para que las Concesionarias puedan obtener el pago de tarifas o peajes bajo Sistemas Electrónicos, y de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 118 bis de la Ley de Tránsito<sup>7</sup>, en concordancia con lo dispuesto los Artículos 1° y 5° del Decreto 508, constituye una infracción grave<sup>8</sup> a la Ley de Tránsito el hecho de circular por una vía concesionada en que opere el sistema electrónico de peaje, sin el correspondiente Televía habilitado<sup>9</sup>, o sin un Sistema Complementario ("Infracción").

<sup>5</sup> LPJPL, Artículo 17, inciso 2°.

<sup>6</sup> A falta de mecanismo de determinación del interés máximo convencional señalado, se aplicará la tasa de interés que el Banco Central de Chile considere como equivalente. En todo caso, tales intereses serán capitalizados en los períodos mínimos que permita la legislación vigente, entendiéndose que habrá renovación al término de cada período de capitalización.

<sup>7</sup> El Artículo 118 bis de la Ley de Tránsito dispone al efecto:

*"En los caminos públicos en que opere un sistema electrónico de cobro de tarifas o peajes, sólo podrán circular los vehículos que estén provistos de un dispositivo electrónico u otro sistema complementario que permitan su cobro. La infracción a esta prohibición será sancionada de conformidad al artículo 198 N° 8 de la presente ley".*

<sup>8</sup> Ley de Tránsito, Artículo 198 N° 8.

<sup>9</sup> El Artículo 5° del Decreto 508 establece que las siguientes constituyen causales de inhabilitación del Televía:

- (a) La mora o falta de pago del documento de cobro relativo al Televía;
- (b) El robo, pérdida o hurto del vehículo o del Televía;
- (c) La existencia de alguna fallas o defecto en el Televía; y
- (d) La no-restitución del Televía, cuando la misma sea procedente.

La Infracción se sanciona con la aplicación de una multa de 30.900 pesos<sup>10</sup>. Será responsable por esta Infracción la persona a cuyo nombre esté inscrito el vehículo, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el conductor del mismo<sup>11</sup>.

4. Anotación en el Registro de Multas del Tránsito No Pagadas. Otro mecanismo regulatorio para incentivar el pago de tarifas o peajes en un Sistema Electrónico, consiste en que el Secretario del Tribunal de Policía Local debe, cada dos meses, comunicar las multas no pagadas por este concepto, para su anotación en el Registro de Multas del Tránsito No Pagadas, no pudiendo renovarse el permiso de circulación del vehículo afectado mientras la referida anotación se encuentre vigente<sup>12</sup>.

### **C. PRINCIPALES DEFICIENCIAS DETECTADAS EN EL SISTEMA DE COBRO DE TARIFAS.**

No obstante la existencia de los mecanismos disuasivos del no pago de tarifas o peajes en sistemas Electrónicos que hemos mencionado anteriormente, el régimen actual en esta materia presenta una serie de deficiencias que, si no se enfrentan oportunamente, pueden generar problemas en la recaudación de tales peajes o tarifas, afectar a las Concesionarias y a sus financistas, y, eventualmente al MOP, en los casos en que la fórmula de cálculo de aportes estatales bajo la forma de ingresos mínimos garantizados considere la incidencia de deudores por peaje o tarifa.

A nuestro juicio, las principales deficiencias del actual sistema son las que se refieren a continuación.

#### 1. Deficiencias Relacionadas con el Cobro de la Tarifa.

(a) Falta de Título Ejecutivo. La boleta o factura que envían las Concesionarias a los Usuarios no tiene mérito ejecutivo. Como consecuencia de lo anterior, no es posible trabar embargo sobre los bienes del deudor para asegurar el resultado de la acción judicial que ésta inicie para obtener el cobro de las tarifas adeudadas. Es del caso señalar que a que diferencia de lo que ocurre en este caso, las boletas o facturas que se emiten por la prestación de los servicios sanitarios, incluidos sus reajustes e intereses, sí tienen mérito ejecutivo<sup>13</sup>.

(b) Falta de Recursos de los Tribunales de Policía Local. Los Juzgados de Policía Local han señalado que no cuentan con los recursos necesarios para dar curso a las demandas de cobro de peaje y de indemnización de perjuicios que inicien las Concesionarias para obtener el debido pago de las tarifas, especialmente si el cobro judicial implica numerosos procedimientos. Por este motivo, la reluctancia de los Juzgados de Policía Local a tramitar estas causas podría afectar negativamente las gestiones de cobro judicial por parte de las Concesionarias.

(c) El No Pago de la Tarifa No Da Lugar a la No Renovación del Permiso de Circulación. A diferencia de lo que ocurre con las multas, el incumplimiento de la sentencia que ordena el pago de la tarifa e indemnización no se inscribe en el Registro

<sup>10</sup> Ley de Tránsito, Artículo 201.

<sup>11</sup> Ley de Tránsito, Artículo 175.

<sup>12</sup> LPJPL, Artículo 24, inciso primero.

<sup>13</sup> Ley de Servicios Sanitarios, Artículo 37.

de Multas de Tránsito no pagadas y no constituye una causal de no-renovación del permiso de circulación. La formativa actual tampoco contempla que, de existir alguna certificación de deudas vigentes por parte de los Usuarios para con las Concesionarias, no sea procedente la renovación del permiso de circulación. De este modo, no existen los mismos incentivos para pagar la multa que para cumplir con la sentencia que ordena el pago de la tarifa e indemnización. Como consecuencia de lo anterior, es posible que el Usuario pague la multa y no pague la tarifa e indemnización que adeuda.

(d) Falta de Claridad en Cuanto al Tribunal Competente para Conocer de la Demanda. La redacción del Artículo 42 de la Ley de Concesiones no ha sido suficientemente clara en cuanto a la determinación del tribunal competente para conocer de la demanda de cobro de peajes y de indemnización de perjuicios, lo cual puede dificultar la presentación de las respectivas demandas.

(e) La Obligación de Pago de la Tarifa y de la Indemnización No Se Radica en el Dueño del Vehículo. A diferencia de lo que ocurre en el caso de la multa, el dueño del vehículo no es el obligado al pago de la tarifa ni de la indemnización, puesto que el Artículo 42 de la Ley de Concesiones impone esta obligación al Usuario de la vía. Lo anterior, puede dificultar la acción de cobro de la tarifa, en el evento de que el demandado, se excepcione del cumplimiento de la obligación, señalando que no hizo "uso" de la misma.

2. Deficiencias Relacionadas con la Aplicación de la Multa. Resulta fundamental la aplicación de las multas y sanciones establecidas por el legislador para desincentivar la evasión del pago de peaje en las autopistas en que se utiliza el Sistema.

En este sentido, parece pertinente plantear que los organismos encargados de desarrollar las referidas funciones cuenten con los recursos necesarios para desempeñar adecuadamente la labor que les ha sido encomendada por ley. Sin embargo, hasta la fecha, tales recursos, otorgados tanto a los Juzgados de Policía Local como al Registro de Multas de Tránsito no pagadas, no han sido suficientes, por lo que la aplicación de la normativa vigente no ha sido la adecuada.

#### D. SOLUCIONES PROPUESTAS<sup>14</sup>.

Atendido el régimen vigente para el pago de peaje o tarifa en Sistemas Electrónicos y las deficiencias que presenta su aplicación, a continuación proponemos algunas posibilidades de perfeccionamiento del marco regulatorio, que, eventualmente, permitirían una mayor eficacia en la recaudación por parte de las Concesionarias

##### 1. Cobro de Tarifas.

(a) Ámbito Institucional. Sugerimos analizar y evaluar el monto de los recursos necesarios para que los Juzgados de Policía Local puedan desempeñar adecuadamente la función que les encomienda el Artículo 42 de la Ley de Concesiones, y efectuarles consecuentemente las asignaciones presupuestarias que correspondan.

---

<sup>14</sup> Las propuestas que se señalan en este acápite se basan, principalmente, en la experiencia internacional analizada y en la regulación que existe en los demás sectores de servicios concesionados. No hemos efectuado un análisis de la viabilidad política de implementar cada una de estas iniciativas.

(b) Ámbito Regulatorio.

- (i) Sugerimos otorgar mérito ejecutivo al documento de cobro de las tarifas que emiten las Concesionarias;
- (ii) Sería conveniente establecer que la obligación de pago de la tarifa por el uso de vías concesionadas corresponde al dueño del vehículo; y
- (iii) Registrar el incumplimiento de las sentencias que ordenan el pago de la tarifa e en el Registro de Multas del Tránsito no pagadas, o la certificación de encontrarse impagas obligaciones de pago de peaje, de modo que no pueda ser renovado el permiso de circulación respecto de los vehículos a cuyo respecto no ha sido pagado el peaje o tarifa.

2. Aplicación de Multas.

(a) Ámbito Institucional. Sugerimos analizar y evaluar el monto de los recursos necesarios para que a los Juzgados de Policía Local y el Registro de Vehículos Motorizados que puedan desempeñar adecuadamente la función que les encomienda la legislación vigente, y efectuarles consecuentemente las asignaciones presupuestarias que correspondan..

(b) Ámbito Regulatorio.

- (i) Sugerimos analizar la conveniencia de otorgar a funcionarios de las Concesionarias el carácter de ministros de fe respecto de los hechos constitutivos de la infracción de tránsito, a fin de facilitar el procedimiento de aplicación de las multas;
- (ii) Sería pertinente establecer incentivos para el pago de la multa dentro de plazo y sanciones adicionales para el evento en que esta no se pague oportunamente; y,
- (iii) Sería además conveniente sancionar con la pérdida de la licencia de conducir, la existencia de infracciones reiteradas respecto de esta materia.

**III. COMISIONES CONCILIADORAS.**

El MOP ha anunciado que planteará, en el proyecto de Ley Corta de Concesiones que el gobierno envíe al Congreso Nacional para discusión, una serie de modificaciones al régimen de comisiones conciliadoras y arbitral establecidas en el Artículo 36 de la ley de Concesiones.

**A. MARCO JURÍDICO APLICABLE.**

Actualmente las controversias o reclamaciones que se produzcan con motivo de la interpretación o aplicación del respectivo Contrato de Concesión, son conocidas por las denominadas Comisiones Conciliadoras, integradas por un representante designado por el Ministerio de Obras Públicas ("MOP"), un representante designado por la

respectiva sociedad Concesionaria y por un miembro designado de común acuerdo entre las partes.

Los integrantes de la Comisión deben ser designados al inicio de la concesión, sin perjuicio de que puedan ser reemplazados cuando ello sea necesario o se estime conveniente.

Las Comisiones Conciliadoras, en los casos en que ellas se constituyen en arbitrales, deben actuar conforme a las normas de procedimiento que convengan las partes<sup>15</sup> y a las reglas generales del Código Orgánico de Tribunales para los árbitros arbitradores. Las referidas comisiones tienen un plazo de 30 días para fallar<sup>16</sup>, plazo durante el cual se mantendrá la suspensión de los efectos de la resolución o decisión del MOP. La sentencia que dicten no será susceptible de recurso alguno. Excepcionalmente podrá interponerse el recurso de queja en contra de los miembros de la Comisión Conciliadora, por estimarse por el recurrente que han cometido falta o abuso al dictarse la correspondiente sentencia<sup>17</sup>.

## **B. MODIFICACIONES QUE EL MOP HA PROPUESTO INTRODUCIR<sup>18</sup>.**

1. Dar a las Comisiones Conciliadoras el Carácter de Árbitros Mixtos. Las Comisiones Conciliadoras tendrían el carácter de arbitradoras en cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fallo.

Al respecto, nos parece que un eventual cambio de la naturaleza de las Comisiones Conciliadoras tendría los siguientes efectos:

(a) Complejidad de los Contratos de Concesión. La comisión debería fallar dando aplicación estricta a la ley y no conforme a lo que la prudencia y la equidad le dicte, como ocurre en la actualidad. Ello genera el riesgo de desnaturalizar las controversias entre la Concesionaria y el MOP, pues en el régimen de concesiones de obras públicas existen características que no necesariamente permiten pueden ser tratadas por un tribunal de derecho solo, tales como la teoría de la imprevisión, el concepto de equilibrio económico financiero del contrato, la compensación de pérdidas de eficiencia en la ejecución de las obras, debidas a proyectos defectuosos por parte del MOP, la existencia de financistas activamente envueltos en el cumplimiento de los Contratos de Concesión...<sup>19</sup>

(b) Recursos. En contra de la sentencia que dicten los árbitros arbitradores sólo procede el recurso de queja, a diferencia de lo que ocurre con las sentencias dictadas por los árbitros mixtos, las que son susceptibles de los recursos de apelación y casación en

<sup>15</sup> El MOP ha elaborado un procedimiento estándar que se aplica a todas las comisiones conciliadoras que conocen de una determinada materia.

<sup>16</sup> Se ha entendido que dicho plazo se cuenta desde la fecha en que se cita a las partes para oír sentencia.

<sup>17</sup> Hasta ahora sólo se ha presentado un solo recurso de queja en contra los miembros de una comisión conciliadora, el que fue rechazado por la Corte de Apelaciones competente.

<sup>18</sup> Para efectos de este análisis, se han considerado las propuestas anunciadas por el Sr. Ministro de Obras Públicas a través de distintos medios de prensa, toda vez que no tenemos conocimiento de un texto de anteproyecto de ley sobre estas materias.

<sup>19</sup> Podría plantearse, para mitigar los efectos de fallos diversos frente a situaciones similares, que exista un registro público de resoluciones definitivas de Comisiones Conciliadoras, cuando actúen en carácter de arbitrales.

la forma, y que serán conocidos por la Corte de Apelaciones. Respecto del pronunciamiento que emita la Corte de Apelaciones, podrán interponerse los recursos de casación en la forma y en el fondo, los que deberán ser conocidos por la Corte Suprema.

Lo anterior, implicaría imponer un gravamen adicional a las Concesionarias, consistente en la dilatación de la solución de los conflictos que puedan suscitarse con ocasión de la aplicación e interpretación del respectivo Contrato de Concesión, cuestión que precisamente se quiso evitar mediante la creación de las Comisiones Conciliadoras. Adicionalmente, se crearía una situación de asimetría evidente, en caso que, como veremos más adelante, el MOP obtuviese procedimientos expeditos para la terminación de los Contratos de Concesión por incumplimiento grave de las obligaciones de las Concesionarias.

2. Creación de un Panel de Expertos Similar al Existente en el Sector Eléctrico. Se ha cuestionado la conformación de las Comisiones Conciliadoras, argumentando que sólo el presidente del tribunal tendría la independencia necesaria para pronunciarse sobre el asunto sometido al conocimiento de la comisión. Al respecto, dado que los otros dos miembros son designados uno por la Concesionaria y otro por el MOP, respectivamente, quienes en la mayoría de los casos han designado como sus representantes a personas que tienen el carácter de dependientes de la respectiva entidad o se encuentran vinculadas a la misma en razón de su cargo o por percibir otras remuneraciones diversas que el desempeño de una función arbitral.

Frente a esta situación, el MOP ha planteado la conveniencia de crear un panel de expertos, similar al que existe en el sector eléctrico, para que resuelva las contiendas que se produzcan entre el MOP y las Concesionarias.

El panel del sector eléctrico (“Panel de Expertos”) está integrado por siete profesionales designados por el Tribunal de Defensa de la Libre Competencia mediante concurso público, quienes duran seis años en sus funciones. El Panel de Expertos tiene por función dirimir discrepancias o conflictos actuales entre partes sobre un punto de derecho, siendo su papel esencial desarrollar la potestad jurisdiccional<sup>20-21</sup>. El Panel de Expertos es por tanto, un tribunal especial que desarrolla una función jurisdiccional similar a la que desarrollan las Comisiones Conciliadoras en el ámbito de las concesiones de obras de infraestructura pública. Respecto de los dictámenes que emite no procede recurso jurisdiccional ni administrativo alguno<sup>22</sup>.

Una primera diferencia que puede observarse entre el Panel de Expertos y las Comisiones Conciliadoras, consiste en la manera en que se designan sus miembros. En el caso del Panel de Expertos, éstos son nombrados por una entidad totalmente ajena a las partes involucradas, en tanto los miembros de las Comisiones Conciliadoras son designados por las partes. En lo que respecta a competencia, el Panel de Expertos tiene una competencia más general que las Comisiones Conciliadoras, por cuanto es el único órgano jurisdiccional legalmente facultado para dirimir controversias en el sector eléctrico, en tanto las segundas, conocen sólo de los conflictos relacionados con un determinado contrato de concesión.

<sup>20</sup> Ley Eléctrica, Artículo 131.

<sup>21</sup> Vergara Banco, Alejandro, “*Derecho Eléctrico*”, Editorial Jurídica de Chile, Primera Edición, 2004.

<sup>22</sup> Ley Eléctrica, Artículo 13, inciso 3°.

A nuestro entender, dada la complejidad económica y técnica de los Contratos de Concesión, y debido a que, a diferencia de lo que ocurre en el sector eléctrico, cada uno de los Contratos de Concesión presenta particulares características que no los hacen enteramente homologables entre sí, resulta altamente conveniente y necesaria la participación en la solución de las controversias que se susciten, de personas que se encuentren profundamente interiorizadas en los detalles de cada conflicto.

En este sentido, podría no ser recomendable, o al menos requeriría de un análisis detallado, la existencia de un órgano único e integrado por miembros totalmente ajenos a las partes para la solución de este tipo de conflictos, ya que, por una parte, éste no podría no contar con un conocimiento suficientemente profundo y acabado del tema en que le corresponda intervenir, y por la otra, dada la magnitud de los conflictos que se suscitan en esta área, la carga de trabajo que se le imponga le impediría desarrollar oportuna y adecuadamente su función jurisdiccional.

Sin perjuicio de lo anterior, nos parece pertinente acoger una crítica que se ha formulado al mecanismo de solución de controversias que establece la Ley de Concesiones, en el sentido de que tal resolución no recaería en un órgano colegiado, sino en el presidente de cada Comisión Conciliadora, pues los miembros nombrados por el MOP y por las Concesionarias carecerían de imparcialidad. En este contexto, un perfeccionamiento al sistema podría consistir en, por ejemplo (i) establecer que cada una de las partes presente una lista con un determinado número de candidatos para integrar la Comisión Conciliadora, debiendo la parte contraria elegir a uno de los candidatos presentados por la otra<sup>23</sup>; y (ii) que los miembros de la Comisión no tengan relación de subordinación o vínculos económicos distintos con el MOP o la Concesionaria, según sea el caso, que no sean las de desempeñar la función de miembros de alguna Comisión Conciliadora.

Asimismo, podría exigirse que los integrantes de las Comisiones Conciliadoras cumplan con determinados requisitos de experiencia técnica y profesional para que puedan ser incorporados a la lista antes mencionada. De este modo, se garantizaría un adecuado nivel de conocimiento por parte de los miembros de las Comisiones Conciliadoras respecto de aquellas materias que se sometan a su consideración.

#### **IV. MODIFICACIONES LEGALES TENDIENTES A AUMENTAR LAS PRERROGATIVAS DEL ESTADO EN CASO DE ABANDONO DE LAS OBRAS POR PARTE DE LAS CONCESIONARIAS.**

##### **A. ANTECEDENTES.**

La Sociedad Concesionaria BAS II S.A. ("**BAS II**"), titular de la concesión Establecimientos Penitenciarios del Grupo II (las "**Cárceles**"), paralizó la construcción de las obras hace aproximadamente 14 meses, argumentando la falta de acuerdo con el MOP en cuanto al pago de las obras adicionales solicitadas por éste. Este tema fue sometido al conocimiento de la respectiva Comisión Conciliadora, actuando en carácter de arbitral, la cual dictó una orden de no innovar respecto de las facultades del MOP, hasta que no se resolviera la controversia suscitada entre las partes en cuanto al valor de las obras adicionales.

---

<sup>23</sup> Este es mecanismo que se utiliza para formar los paneles de solución de controversias en el marco de la Organización Mundial de Comercio.

A este respecto, el MOP ha señalado que no es posible que, en los casos en que una Concesionaria paraliza las obras, el MOP no cuente con atribuciones suficientes para resolver un asunto de esta magnitud, y poner término en forma expedita a un Contrato de Concesión. Como consecuencia de lo anterior, el MOP ha planteado la conveniencia de modificar la Ley de Concesiones, con la finalidad de equiparar las facultades del MOP con los derechos de las Concesionarias en este tipo de situaciones.

El MOP también ha sostenido que el procedimiento que establece la Ley de Concesiones para declarar la caducidad de una concesión, y para proceder a licitar nuevamente la concesión caducada es muy engorroso, y dificulta la protección del interés público.

## **B. FACULTADES DEL MOP DE ACUERDO A LA LEGISLACIÓN VIGENTE.**

El régimen concesional vigente confiere al MOP una serie de atribuciones en caso de ocurrir situaciones que, en su entender, pongan en riesgo la oportuna terminación de las obras de un Contrato de Concesión o el adecuado y oportuno cumplimiento del mismo por parte de las Concesionarias.

1. Intervención de la Concesión. La Ley de Concesiones permite al MOP de intervenir una concesión en el caso en que ésta sea abandonada por el titular de la misma<sup>24</sup>. En efecto, de conformidad al Artículo 37 de la Ley de Concesiones dispone lo siguiente:

*“... En caso que el concesionario abandone la obra o interrumpa injustificadamente el servicio, el Ministerio deberá solicitar a la Comisión Conciliadora que así lo declare para proceder a la designación de un interventor. La Comisión conocerá del asunto en calidad de Comisión Arbitral, según lo dispuesto en el artículo anterior, y tendrá un plazo de 3 días hábiles contados desde la solicitud para resolver fundadamente. Podrá prorrogar dicho plazo por igual período, por una sola vez y por decisión fundada. Si transcurre el plazo sin pronunciamiento se entenderá que se autoriza al Ministerio para proceder a la designación”.*

La citada disposición legal, que fue incorporada mediante la Ley N° 19.460, tiene por finalidad resguardar el interés público, la normal operación de las obras y superar las causas del abandono de una concesión<sup>25</sup>.

Cabe destacar que el texto vigente de la citada disposición legal no corresponde a aquel contenido en el Proyecto de Ley enviado por el Ejecutivo para su aprobación en el Congreso, el que establecía que el MOP podía declarar la intervención de la concesión, pudiendo el concesionario reclamar de la respectiva resolución a la Comisión Conciliadora. El texto legal vigente, corresponde a una indicación planteada durante la discusión del proyecto en el H. Senado, que consideró a su vez que no obstante que lo más importante era reducir el perjuicio a los usuarios, debía “... buscarse una fórmula que, al mismo tiempo, resguarde los derechos de los concesionarios e impida que

<sup>24</sup> En el caso Cárceles las obras no fueron abandonadas.

<sup>25</sup> Historia de la Ley de Concesiones, página 13.



*situaciones coyunturales o menores sean empleadas indebidamente para perjudicarlos gravemente*<sup>26</sup>.

2. Terminación de la Concesión por Incumplimiento Grave de las Obligaciones del Concesionario. El Artículo 27 N°2 de la Ley de Concesiones establece que la concesión terminará por incumplimiento grave de las obligaciones del concesionario. Al respecto, el MOP puede estimar que una Concesionaria ha incurrido en incumplimiento grave de sus obligaciones bajo el respectivo Contrato de Concesión, y solicitar la Comisión Conciliadora que, actuando en carácter de arbitral, declare tal incumplimiento, con el objeto de poner término al Contrato de Concesión.

Sobre el particular el Artículo 28 de la Ley de Concesiones dispone lo siguiente:

*“La declaración de incumplimiento grave del contrato de concesión deberá ser solicitada, fundándose en alguna de las causales establecidas en el respectivo contrato de concesión o en las respectivas bases de licitación, por el Ministerio de Obras Públicas a la Comisión Conciliadora establecida en el Artículo 36 de esta ley. Ella resolverá la solicitud en calidad de Comisión Arbitral, conforme a lo preceptuado en el referido artículo”.*

En la Historia de la Ley quedó consignado que el legislador estableció este procedimiento, con el objeto de conciliar dos preocupaciones fundamentales:

*“... de una parte, dotar a la autoridad que otorga las concesiones de un mecanismo que le permita velar por la mantención del servicio que presta la concesión, y de otra, resguardar los derechos de los concesionarios en orden a evitar que el mecanismo pueda ser mal empleado y se convierta en una causa de perjuicios y daños a los particulares”<sup>27</sup>.*

Respecto de la intervención de la Comisión Conciliadora en esta materia, el MOP ha planteado que la actuación de la misma debe restringirse a verificar el cumplimiento de las circunstancias fijadas en el Contrato de Concesión para la declaración de incumplimiento grave, y que debe proceder a declararla cuando tales circunstancias sean comprobadas. Las Concesionarias, a su vez, han sostenido que las Comisiones Conciliadoras también deben efectuar un análisis de las causas que dieron origen al incumplimiento de la respectiva Concesionaria.

A nuestro entender, dada la importancia de este tema, la Comisión Conciliadora no debe limitarse a efectuar un análisis formal de los antecedentes sometidos a su conocimiento, sino que además debe pronunciarse sobre el fondo del asunto, incluyendo las causas del incumplimiento. Sin embargo, dado que es preciso asegurar la continuidad de la concesión, sugerimos establecer un plazo máximo para la actuación de la Comisión en este caso, tal como ocurre en el caso de la intervención de la concesión.

Lo anterior, se condice además con la intención del legislador al establecer la participación de este cuerpo técnico en el procedimiento de terminación de una concesión. Así se desprende de la Historia de la Ley, según la cual, la razón de incorporar a la Comisión Conciliadora en este proceso *“... estriba en que se trata de un*

<sup>26</sup> Historia de la Ley de Concesiones, página 503.

<sup>27</sup> Historia de la Ley, página 408.

*cuerpo técnico y capaz de apreciar con la cabalidad y celeridad que la materia requiere, los aspectos involucrados ...*<sup>28</sup>.

### 3. Procedimiento Aplicable Una Vez Declarada la Caducidad de una Concesión.

(a) Norma Aplicable. En relación con el procedimiento a seguir una vez declarada la terminación anticipada de un Contrato de Concesión, esta materia es regulada por el Artículo 28 de la Ley de Concesiones, cuyo inciso segundo establece que:

*“Declarado el incumplimiento grave del contrato por la Comisión Conciliadora, el Ministerio de Obras Públicas procederá a designar a un interventor, que sólo tendrá las facultades necesarias para velar por el cumplimiento del contrato de concesión ...”.*

Por su parte, el inciso tercero de la citada disposición establece que el MOP “... *deberá proceder, además a licitar públicamente y en el plazo de 180 días contados desde la declaración, el contrato de concesión por el plazo que le reste. . .*”.

Por último, el inciso cuarto del Artículo 28 de la Ley de Concesiones dispone que: “... *En el primer llamado a licitación el mínimo de las posturas no podrá ser inferior a los dos tercios de la deuda contraída por el concesionario, ni inferior a la mitad en la segunda licitación. A falta de interesado se efectuará una tercera licitación sin mínimo*”.

El texto del Artículo 28 de la Ley de Concesiones, en lo que respecta al establecimiento de mínimos para las posturas en el primer y en el segundo llamado a licitación fue incorporado por la Ley N° 19.460. Con anterioridad a la dictación de la citada ley, la Ley de Concesiones no contenía regulación alguna acerca del procedimiento de recuperación por el MOP de los bienes afectos a la concesión, ni protegía los derechos de los inversionistas, cuestión que fue corregida mediante la dictación de esta norma, a fin de brindar mayor seguridad a los potenciales inversionistas y acreedores.

Sin perjuicio de lo anterior, dado que en los procedimientos relativos a la terminación anticipada de un Contrato de Concesión se encuentra envuelto el interés público, sugerimos permitir que el MOP pueda actuar con la mayor celeridad posible frente a un hecho de esta naturaleza. En este sentido, sería conveniente disminuir el plazo establecido para que el MOP efectúe el primer llamado a licitación. Asimismo, consideramos que puede contribuir a favorecer esta celeridad, la limitación del plazo para la actuación de la Comisión Conciliadora en este tipo de situaciones, según lo planteado anteriormente.

### C. COMENTARIOS ADICIONALES.

1. Teniendo presente el análisis efectuado en la letra B. precedente, nos parece que bajo el régimen actual el MOP cuenta con facultades frente a una situación de

---

<sup>28</sup> Ídem.

incumplimiento sostenido de las obligaciones que bajo un Contrato de Concesión ha asumido una Concesionaria. En efecto, el MOP no sólo tiene derecho a imponer sanciones a las Concesionarias, sino que también tiene la facultad de intervenir la concesión y la de solicitar a la Comisión Conciliadora, en carácter de arbitral, que declare la existencia de un incumplimiento grave, con la finalidad de terminar anticipadamente el respectivo Contrato de Concesión.

2. Nos parece pertinente tener en consideración que el problema que dio origen al planteamiento del MOP en esta materia, tuvo su origen en una orden de no innovar dictada por la Comisión Conciliadora competente, la cual estimó que no procedía el ejercicio de facultades de imperio por parte del MOP, en tanto no se resolviera el conflicto relacionado con la definición del proyecto de ingeniería definitivo de una concesión. Asimismo, es necesario considerar que la orden de innovar fue en varias oportunidades renovada por la Comisión Conciliadora competente, a solicitud de las partes. Por ello, podría ser cuestionable legislar a partir de un caso concreto, sin atender a una visión integral del sistema de concesiones y su finalidad.

3. Desde otra perspectiva, a la luz de la intención que tuvo el legislador al establecer el procedimiento para la declaración de terminación anticipada de una concesión, el caso que afectó a la concesión Cárceles ha evidenciado que el régimen institucional de concesiones funciona. En efecto, en definitiva, por la solución acordada, fue posible conciliar el interés público comprometido con los derechos de la concesionaria afectada.

4. Sin perjuicio de lo anterior, como se ha sugerido en este informe, sería recomendable establecer un plazo máximo para que la Comisión Conciliadora, actuando en carácter de arbitral, se pronuncie sobre la existencia de incumplimiento grave de obligaciones de una Concesionaria bajo el respectivo Contrato de Concesión, como ocurre hoy en el caso de la intervención de una concesión. Sería igualmente recomendable disminuir el plazo para que el MOP efectúe el primer llamado a licitación en caso de caducidad de la concesión por declaración de incumplimiento grave de las obligaciones del concesionario.



MINUTA N° CLE 27/2006

**COORDINACIÓN** : Legal  
**AREA** : Vivienda  
**TEMA** : Vivienda y Construcción.  
**TÍTULO** : Interpretación del concepto densidad establecido en el artículo 63 de la L.G.U.C.  
**AUTOR (ES)** : Camilo Mori y René Lardinois M.  
**FECHA** : 18 de mayo de 2006.  
**VERSIÓN** : BORRADOR \_\_\_\_ DEFINITIVA X

---

**INTRODUCCIÓN.**

Se ha solicitado a esta asesoría informar sobre la interpretación del artículo 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante "la L.G.U.C.", específicamente sobre la correcta aplicación que debe darse al concepto "densidad" establecido en dicho artículo.

**ANTECEDENTES.**

El artículo 63 de la L.G.U.C. dispone en su primera frase lo siguiente:

*"La fusión de dos o más terrenos en uno solo tendrá un **beneficio de mayor densidad**, a través de aumentar el coeficiente de constructibilidad en un 30%."*

Conforme a la norma antes citada, la fusión de predios concede un premio consistente en una mayor densidad.

Para determinar si este beneficio consiste en un aumento al interior del terreno del número de viviendas o de habitantes por hectárea o si sólo implica una mayor cantidad de superficie a construir (aumento del número de metros cuadrados construidos), resulta fundamental tener claro el concepto de densidad.

La L.G.U.C. no define lo que debe entenderse por densidad, sino que dicho concepto aparece recogido y desarrollado por la Ordenanza General de Urbanismo y



## GERENCIA DE ESTUDIOS CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

---

Construcciones, en adelante “la O.G.U.C.”, la que cumple su rol de complemento necesario para la correcta ejecución de la ley.

El concepto “densidad” aparece mencionado por primera vez en la O.G.U.C. del año 1977. El artículo 45 de dicha O.G.U.C., a propósito de la formación de nuevos barrios, indicaba en su letra a) que se debía entregar una memoria explicativa en la cual se informara, entre otras, sobre la “*densidad de población estimada...*”

Posteriormente, en el año 1980, se modifica el artículo 486 de la O.G.U.C., señalando que “*Los proyectos que sean calificados como “conjuntos armónicos” por aplicación de lo dispuesto en el presente Capítulo, podrán ser beneficiados con una mayor densidad que la prevista en la respectiva Ordenanza Local para el sector de ubicación de la obra, aumentando el coeficiente de constructibilidad del predio hasta en un 30%.*”

Conforme a la disposiciones antes referidas, la palabra “densidad” está tomada en el sentido de “densidad de población”, lo que dice relación con la cantidad de habitantes por unidad de superficie.

En el año 1995 se incorporan a la OGUC diversos conceptos de densidad, distinguiéndose al efecto entre “densidad”, “densidad bruta”, “densidad de construcción”, “densidad de ocupación”, “densidad de población”, “densidad habitacional”, “densidad neta” y “densidad predial”.

Se define la “densidad” como “*el número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, etc.); la “densidad de construcción” como el “número de metros cuadrados construidos por unidad de superficie”; la “densidad de población” como el “número de habitantes por unidad de superficie”, y la “densidad habitacional” como “el número de unidades de viviendas (casas, departamentos), por unidad de superficie.”*”

Sin embargo, la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante “la DDU”, en su Informe N° 11 del año 1995 (Ord. N° 566), al interpretar el sentido y alcance del beneficio de mayor densidad establecido en el artículo 63 de la L.G.U.C., señaló expresamente: “*la fusión de terrenos solamente tendrá un beneficio con respecto de aumentar el coeficiente de constructibilidad y no la densidad del número de viviendas o personas*”. Vale decir, la DDU, en el citado Informe, estimó que el concepto de densidad debía ser entendido sólo como una de sus acepciones que es la de “densidad de construcción” y, por consiguiente, el beneficio sólo consistiría en un aumento de la cantidad de superficie a construir, excluyendo el aumento del número de viviendas o de habitantes por hectárea en el terreno.



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

A juicio nuestro, no correspondía que el intérprete, en este caso la DDU, restringiera arbitrariamente el concepto de densidad sólo a “densidad de construcción”, por cuanto la norma del artículo 63 de la L.G.U.C. habla de “beneficio de mayor densidad”, sin distinguir qué tipo de densidad, y, por su parte, la O.G.U.C. contiene una definición amplia de densidad.

Por consiguiente, siendo claro el sentido de la ley, le corresponde al intérprete atender a su tenor literal (elemento gramatical de interpretación de la ley, consagrado en el art. 19 inciso primero del Código Civil). Y la letra de la ley nos señala que el beneficio consiste en una mayor densidad, sin distinguir. Luego, en este caso, tiene plena aplicación el aforismo jurídico sobre argumento de no distinción que señala: “*donde la ley no distingue, no resulta lícito al intérprete distinguir*”.

En la OGUC vigente al año 2001, las acepciones de “densidad” aparecen reducidas sólo a tres (artículo 1.1.2. O.G.U.C.), que son: “densidad”, “densidad bruta” y “densidad neta”, manteniéndose el concepto de “densidad” como “número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, etc.).

Por consiguiente, el concepto de “densidad” *debe ser entendido en un sentido amplio*, que comprende la densidad habitacional y, es así como debe ser interpretada la norma del artículo 63 de la L.G.U.C., por las razones antes expuestas.

A mayor abundamiento, el inciso primero del artículo 2.1.22. de la O.G.U.C., establece:

*“Los instrumentos de planificación territorial que fijen densidad deberán expresarla en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4.”*

Pese a todo lo anteriormente dicho, la DDU, en su Ord. N° 14 de fecha 10 de enero de 2006, al pronunciarse sobre una consulta sobre la aplicación del artículo 63 en comento, señaló: “*De lo expuesto, se infiere que la fusión de terrenos permite aumentar la densidad de construcción, sin que se habilite para alterar por esta vía la densidad habitacional fijada en el Plan Regulador Comunal respectivo.*” En suma, nuevamente la DDU aparece restringiendo el concepto de densidad sólo a densidad de construcción, en circunstancias que ni la L.G.U.C. ni tampoco su Ordenanza lo hacen.

## **CONCLUSIÓN.**

A juicio de esta asesoría, el premio por la fusión de terrenos establecido en el artículo 63 de la LGUC debe ser entendido no sólo como un aumento del número de metros cuadrados construidos, sino que también como un aumento al interior del terreno del



**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

número de viviendas por hectárea o de habitantes por hectárea, que es la forma como la O.G.U.C. exige que se exprese la densidad en los planes reguladores comunales (art. 2.1.22.). Lo anterior corresponde a una interpretación acorde con el sentido de la ley (interpretación declarativa, por la cual la ley debe aplicarse a todos los casos que expresan sus términos).

A mayor abundamiento, si el premio consistiera sólo en un aumento de los metros cuadrados construidos, la norma del artículo 63 de la L.G.U.C. no habría dicho expresamente que el premio consiste en un beneficio de mayor densidad, sino que le habría bastado con establecer sólo un aumento del coeficiente de constructibilidad.

Con una interpretación restrictiva, como la sostenida por la DDU, sólo se podrían construir unidades de mayor superficie, lo que vulnera el verdadero sentido y alcance de la norma del artículo 63 de la L.G.U.C. Asimismo, los municipios, que en sus planes reguladores deben definir la densidad de acuerdo a habitantes por hectárea, se verían imposibilitados de aplicar el premio por fusión establecido en el artículo 63 de la LGUC.

CM/RL



MINUTA N° 26 - 2006/

AREA : Coordinación Legal.  
TEMA : Vivienda.  
TÍTULO : Normas sobre estacionamientos.  
AUTOR (ES) : René Lardinois M.  
FECHA : 09 de mayo de 2006.  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_ DEFINITIVA X

---

**INTRODUCCIÓN.**

Se ha solicitado a esta asesoría informar sobre las normas que regulan a los estacionamientos contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Decreto Supremo Minvu N° 47, de 1992, y en la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

**NORMAS QUE REGULAN A LOS ESTACIONAMIENTOS.**

**1. – Dotación Mínima.**

El artículo 2.4.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante la OGUC, se refiere a la exigencia de los edificios<sup>1</sup>, estén o no destinados a acogerse a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, de contar con un número mínimo de estacionamientos, conforme a lo que al respecto establezca el respectivo instrumento de planificación territorial.

En efecto, el referido artículo 2.4.1. establece en su inciso primero lo siguiente:

“Todo edificio que se construya deberá proyectarse con una dotación mínima de estacionamientos, de acuerdo a lo que fije el Instrumento de Planificación Territorial respectivo”.

---

<sup>1</sup> Se entiende por *edificio*, “toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera que sea su destino” (art. 1.1.2. sobre definiciones, OGUC).





Sin embargo, tratándose de proyectos relacionados con Monumentos Nacionales, zonas típicas, inmuebles o zonas de conservación histórica, o que se emplacen al costado de vías de más de 100 años de antigüedad o de paseos peatonales, el Director de Obras Municipales podrá conceder excepciones a la norma sobre dotación mínima de estacionamientos, previa solicitud fundada por parte del interesado. Lo anterior, conforme a lo indicado en el inciso segundo del artículo 2.4.1. de la OGUC.

En relación a este último punto, es conveniente citar la parte pertinente del dictamen de la Contraloría General de la República N° 10.798 de fecha 3 de marzo de 2004, el cual concluye lo siguiente:

*“En este contexto, es del caso manifestar que encontrándose los Directores de Obras Municipales facultados para exceptuar un proyecto inmobiliario de la obligación de construir estacionamientos en las situaciones enunciadas en el artículo 2.4.1. de la Ordenanza General del ramo, en la medida que el proyecto se emplace efectivamente al costado de una vía de más de 100 años de antigüedad, la respectiva Dirección de Obras se ha encontrado habilitada para ejercer la mencionada atribución”.*

En cuanto a los estacionamientos de edificios acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, el inciso primero del artículo 8° de dicha Ley prescribe lo siguiente:

*“En todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11, y en caso de enajenación, ésta sólo podrá hacerse a favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación. En caso de contemplarse estacionamientos de visitas, éstos tendrán el carácter de bienes comunes del condominio”.*

El antes citado artículo 11 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria señala que cada una de las unidades del condominio, entre las cuales están los estacionamientos, deben singularizarse claramente en el respectivo plano de condominio, el cual deberá contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y se archivará en una sección especial del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

**Proyecto de Ley.** Es necesario hacer presente que actualmente se tramita en la Cámara de Diputados un proyecto de ley que modifica el D.L. N° 2.552, de 1979, sobre viviendas sociales, y la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, cuyo objetivo, de acuerdo a lo señalado en el Mensaje del Ejecutivo, es facilitar la organización de los vecinos y la administración de los condominios de viviendas sociales.



Dentro de las modificaciones comprendidas en el proyecto, se establece la obligación de contar con un mínimo de un estacionamiento por cada dos viviendas sociales. Es así como el proyecto modifica el citado inciso primero del artículo 8° de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, agregando en él la siguiente disposición:

“En aquellos (condominios) de viviendas sociales, a los que se refiere el Título IV, deberá contarse con un estacionamiento por cada dos unidades o departamentos, los que, al momento de su primera enajenación deberán estar incluidos en el valor de la vivienda”.

**De las normas anteriormente citadas es posible concluir lo siguiente:**

- a) Todo edificio que se proyecte construir deberá consultar una dotación mínima de estacionamientos.
- b) La dotación mínima de estacionamientos no está establecida en la ley, sino que es fijada por el instrumento de planificación territorial respectivo.
- c) Si se aprueba el proyecto de ley sobre organización y administración de condominios de viviendas sociales en los términos actuales, excepcionalmente, para estos condominios será la ley la que fije la dotación mínima ( un estacionamiento por cada dos unidades).
- d) En el caso de edificaciones emplazadas en Monumentos Nacionales, zonas de conservación histórica u otras de similares características señaladas en la OGUC, el Director de Obras podrá conceder excepciones a la dotación mínima de estacionamientos.
- e) En cuanto a la enajenación de estacionamientos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, si el edificio cumple sólo con la cuota mínima obligatoria de estacionamientos establecida en el plan regulador, dichos estacionamientos sólo podrán venderse a los propietarios o futuros propietarios de unidades del condominio, o bien mantenerse como bienes comunes. En cambio, si el número de estacionamientos contemplados excede de la cuota mínima, los estacionamientos en exceso serán de libre enajenación, o podrán mantenerse como bienes comunes.

**2. – Subterráneos.**

El inciso primero del artículo 2.4.2. de la OGUC señala:

“Los estacionamientos subterráneos en predios de dominio privado serán considerados como una actividad complementaria a cualquier uso de suelo, sin restricción respecto de su localización, salvo que se trate de zonas en que estén expresamente prohibidos en el Plan Regulador Comunal o Seccional”.



### **3. - Cumplimiento de dotación en otros terrenos, requisitos.**

Las exigencias de estacionamientos deberán cumplirse en el mismo predio en que se emplaza el edificio que genera la obligación. Sin embargo, el inciso segundo del artículo 2.4.2. de la OGUC también permite el cumplimiento de dichas exigencias de estacionamientos en un predio distinto de aquel en que esté ubicado el edificio que genera la obligación.

En este último caso, la OGUC exige que la distancia entre los accesos de uno y otro inmueble, medida a través de un recorrido peatonal por vías de tránsito público, no sea superior a 300 metros en el caso de edificios de vivienda, y a 600 metros cuando se trate de otros usos. Asimismo, corresponderá al propietario acreditar ante la Dirección de Obras Municipales el título que le permite ocupar los estacionamientos, que podrá ser el contrato de compraventa, de arrendamiento u otro.

En todo caso, los estacionamientos destinados al cumplimiento de la exigencia de dotación mínima que estén emplazados en un predio distinto al del edificio que generó la obligación, podrán dejar de estar adscritos a esta última en el evento que el instrumento de planificación territorial que hizo exigible la obligación se modifique dejándola sin efecto.

### **4. - Características.**

El inciso cuarto del artículo 2.4.2. se refiere a las características que deben tener los estacionamientos, que varían en el caso de los estacionamientos de discapacitados como se verá en el número siguiente.

En relación a las características de los estacionamientos, la OGUC exige un ancho mínimo de 2,5 metros, un largo no inferior a los 5 metros y una altura libre de 2 metros bajo vigas o elementos horizontales. Agrega la norma que, respecto del ancho mínimo, éste podrá ser disminuido hasta en un 10% por elementos estructurales, siempre que no afecte a más de la mitad del largo requerido.

Los estacionamientos requeridos podrán disponerse como estacionamientos dobles, esto es, uno detrás del otro dispuestos en forma perpendicular a la circulación vehicular, en hasta un 30% del total.

Finalmente, es del caso hacer presente que las características de los estacionamientos que excedan la cuota mínima exigida no estarán reguladas como las anteriores.



## 5. – Personas discapacitadas.

De la dotación mínima de estacionamientos que deban proyectarse de acuerdo al respectivo instrumento de planificación territorial, deberán contemplarse estacionamientos para personas con discapacidad <sup>2</sup>, salvo que se trate de viviendas unifamiliares o cambio de destino de las mismas.

Para efectos de determinar el número de estacionamientos para las personas con discapacidad, el inciso quinto del artículo 2.4.2. de la OGUC establece la siguiente tabla:

Dotación de estacionamientos	Estacionamientos para personas con discapacidad
Desde 1 hasta 20	1
Sobre 20 hasta 50	2
Sobre 50 hasta 200	3
Sobre 200 hasta 400	4
Sobre 400 hasta 500	5
Sobre 500	1% total, debiendo aproximarse las cifras decimales al número entero siguiente.

En cuanto a las características de los estacionamientos para personas con discapacidad, la OGUC exige un ancho mínimo de 3,6 metros, de tal manera de permitir el descenso y ascenso a una zona de circulación libre y segura, demarcada de color amarillo, de 1,10 metros de ancho. Esta zona podrá ser común para otros estacionamientos de personas con discapacidad y estará incluida en el ancho de 3,6 metros indicado anteriormente.

Los estacionamientos para personas con discapacidad deberán singularizarse en los planos del proyecto y su comunicación con el resto del edificio así como el acceso al espacio público deberá efectuarse de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 4.1.7. de la OGUC, que establece los requisitos mínimos de accesibilidad y desplazamiento en las edificaciones o parte de ellas, para ser utilizadas adecuadamente por personas discapacitadas.

Finalmente, en los edificios colectivos de vivienda deberá contemplarse, al menos, un estacionamiento para personas con discapacidad como parte de la exigencia de estacionamientos de visitas.

<sup>2</sup> El artículo 1.1.2. de la OGUC, define a la **persona con discapacidad** como “toda aquella persona que vea obstaculizada su movilidad o autonomía, su capacidad educativa, laboral o de integración social, como consecuencia de una o más deficiencias o limitaciones físicas, síquicas o sensoriales, congénitas o adquiridas, de carácter permanente o transitorio con independencia de la causa que las hubiera originado”.



**6. – Proyectos que requieren estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Público.**

El artículo 2.4.3. de la OGUC establece que los proyectos residenciales y los proyectos no residenciales que consulten en un mismo predio 250 o más y 150 o más estacionamientos, respectivamente, requieren de un estudio de impacto sobre el sistema de transporte urbano. Dicho estudio debe realizarse conforme a la metodología aprobada por resolución <sup>3</sup> del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

La norma anteriormente señala fue recogida por la Contraloría General de la República en su dictamen N° 20.664 de fecha 29 de abril de 2005, que señala en su conclusión lo siguiente:

*“En mérito de lo precedentemente expuesto, se concluye que los proyectos residenciales y no residenciales que consulten en un mismo predio 250 o más y 150 o más estacionamientos, respectivamente, requieren de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, respecto del cual debe observarse la metodología elaborada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo”.*

De esta forma, a la solicitud de permiso de edificación de los proyectos antes referidos, se deberá acompañar un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, suscrito por un profesional especialista y aprobado por la Unidad de Tránsito y Transportes Públicos de la correspondiente Municipalidad o por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones, según corresponda.

Finalmente, corresponderá a la Dirección de Obras Municipales, de acuerdo al resultado del Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, establecer las adecuaciones que el propietario deberá efectuar en la vialidad afectada por el proyecto, cuyo cumplimiento se hará exigible al momento de la recepción definitiva de la edificación.

RL/

---

<sup>3</sup> Corresponde a la resolución exenta N° 2379/2003 del Minvu, publicada en el Diario Oficial de fecha 8 de septiembre de 2003.



MINUTA N° CLE 25/2006

**COORDINACIÓN** : Legal  
**AREA** : Tributario  
**TEMA** : Micro, Pequeña y Mediana Empresa  
**TÍTULO** : Propuestas Mipymes  
**AUTOR (ES)** : Karla Lorenzo  
**RESPONSABLE** : Carolina Arrau  
**FECHA** : 02 de mayo 2006  
**VERSIÓN** : BORRADOR \_\_\_\_ DEFINITIVA  X

---

**1.- Medidas pro Mipymes**

El propósito de esta minuta es presentar una serie de medidas que favorecen el desarrollo de las mipymes. El conjunto de propuestas tiene por objeto mejorar el acceso al financiamiento de las mipymes, simplificar los trámites que deben realizar estas empresas ante organismos del Estado, así como también aliviar la carga tributaria y regulatoria a que se ven expuestas dicho tipo de empresas. En el contexto anterior se analiza el Proyecto de Ley de Garantías Recíprocas y se efectúa una serie de propuestas orientadas a mejorar su eficiencia. También se incluyen medidas que estimulan el capital de riesgo, cuyo propósito es favorecer la innovación en Chile y el desarrollo de las mipymes y otras empresas. El detalle de las propuestas en el ámbito del capital de riesgo, se presentan al final del documento en el Anexo 1 adjunto.

A propósito del Proyecto de Ley que facilita la constitución de consorcios de pymex, en el Anexo 2 se propone la ampliación de su objeto a todas las pymes y a aquellas asociaciones transitorias de empresas que ofrecen servicios con ese carácter, como es el caso del sector construcción, práctica de común aplicación en otros países de Europa y Latinoamérica. Con lo anterior se contribuiría efectivamente a facilitar y abaratar los costos de asociaciones transitorias de empresas.

**2.- Medidas que favorecen el acceso al financiamiento de las mipymes**

**2.1.- Propuesta de Impuesto de Timbres y Estampillas (DL 3475)**

La propuesta consiste en eliminar el impuesto de timbres y estampillas en los créditos de personas jurídicas de montos menores a UF 6000 que es la deuda bancaria promedio que





exhibe la mediana empresa. Alternativamente se propone establecer un mecanismo de devolución de los impuestos de timbres pagados por las mipymes que tienen ventas anuales inferiores a UF 100.000.

La abolición de este impuesto en este segmento del mercado ayudaría a la eliminación de distorsiones importantes en las decisiones de crédito y los efectos en cascada que castigan el funcionamiento eficiente de la actividad de intermediación financiera. Lo anterior reduciría el costo del crédito especialmente en las mipymes y abarataría el costo de las reprogramaciones. Además facilitaría la competencia en el mercado del crédito especialmente en empresas pequeñas que se relacionan con pocos intermediarios financieros.

En efecto, la incidencia del impuesto de timbres en el costo del crédito en préstamos a menos de un año era cerca de un 10% durante el año 1998, período de altas tasas de interés. Dicha incidencia era cercana a un 25% con tasas de interés bajas como las del año 2004. Actualmente, el impuesto de timbres explica cerca de un 18% del costo del crédito. La implementación de la propuesta generaría una reducción en el costo del crédito de corto plazo de las mipymes en proporciones menores a las antes mencionadas, por el mayor spread cobrado a este tipo de empresas.

Por otra parte, podría corregirse el costo excesivo derivado del pago de este impuesto como consecuencia de renegociaciones de un deudor entre instituciones financieras, con la regulación por circular de la SBIF de la práctica del endoso de pagarés de una institución a otra, lo cual excluye el cobro del impuesto y constituye una operación mercantil absolutamente lícita.

El costo en recaudación fiscal de esta exención del impuesto de timbres no excedería de un 0,2% del PIB.

## 2.2.- Propuesta para la tasa de interés máxima convencional (Ley 18010 Arts. 5 y 6 y Capítulo 7 de Normas SBIF)

La propuesta consiste en adecuar la tasa de interés máxima convencional a las necesidades de los créditos de menor tamaño. Para ello se propone distinguir entre personas jurídicas y personas naturales, separando distintos tipos de crédito (comercial, de comercio exterior, de consumo, línea de crédito, tarjeta de crédito). En el caso de operaciones no reajustables en moneda nacional con plazos menores de 90 días, se propone incluir los siguientes tramos por montos: entre UF 5000 y UF 200, entre UF 200 y UF 100 y menos de UF 100. En el caso de operaciones no reajustables en moneda nacional de más de 90 días, se propone incluir tramos de entre UF 200 y UF 100 y de menos de UF 100.

La propuesta para la tasa de interés máxima convencional permitiría relajar y flexibilizar su cálculo sin la necesidad de tener que eliminarla del todo.



Esta propuesta tiende a desincentivar el crédito informal y facilita la inclusión de las mipymes al acceso de servicios financieros. Dado que la propuesta no aboga por eliminar la tasa de interés máxima convencional, previene a los deudores de tasas de interés exorbitantes, protege al deudor pequeño y desinformado, limita las tasas de interés cobradas al deudor cautivo que tiene dificultades de pago y que requiere de una reestructuración financiera. Por último protege al deudor de una futura situación de sobre endeudamiento y destrucción financiera

2.3.- Propuesta de subsidio a la originación de créditos a las mipymes ( Ley de Presupuestos)

En forma complementaria a las medidas previamente planteadas, la próxima Ley de Presupuestos podría considerar también establecer un subsidio a la originación de los créditos a las mipymes por un monto de UF 7 por crédito. Una medida de este tipo tendría un costo fiscal anual cercano a 0.5% del PIB, pero ayudaría a reducir significativamente el costo de acceder al financiamiento por parte de los deudores más pequeños.

2.4.- Propuesta para estimular acceso al crédito de las mipymes (DL 824 y normas SII)

Se propone permitir que las provisiones por los créditos otorgados a las mipymes sean deducibles de impuesto a la renta para los bancos y otros intermediarios que entreguen crédito a dichas empresas. Esta medida estimularía el acceso al crédito de la mipyme con una pérdida de recaudación tributaria relativamente menor la que alcanzaría un 0.02% del PIB.

2.5.- Propuestas en el ámbito del Fondo de Garantía del Pequeño Empresario-Fogape ( DL 3472 y Capítulos 8 y 9 de Normas de la SBIF)

Las propuestas para el Fondo de Garantía del Pequeño Empresario contemplan:

- Ampliar el monto máximo garantizado hasta UF 25000 a los beneficiarios agrícolas
- Establecer que el Fogape pueda operar en moneda extranjera
- Establecer que el Fogape contemple contratar reaseguros en el exterior para cubrir los riesgos de incumplimiento
- Permitir que el Fogape pueda recibir aportes no sólo del Estado, sino que también aportes externos de entidades como el BID y el Banco Mundial ( efecto capitalización y de mayor vigilancia)
- Permitir que el Fogape genere políticas de calce de moneda extranjera tanto a nivel del deudor avalado como de los activos y pasivos que administra el fondo
- Reemplazar norma de apalancamiento máximo de 10 veces, por un requerimiento patrimonial tipo Basilea de 8% en función de los riesgos enfrentados por el Fogape
- Ampliar el Fogape a créditos de plazos mayores, tales como leasing





- Reducir tasa de cobertura del Fogape de 60% a 50%
- Limitar uso del Fogape por parte de los deudores beneficiarios a un determinado período de tiempo
- Generar política de mayor transparencia e información de la operación del Fogape

Estas medidas permiten ampliar el acceso al Fogape a sectores como el agrícola, ampliar el universo de instrumentos crediticios sujetos al apoyo del Fogape como los créditos a largo plazo y los préstamos en moneda extranjera. Las medidas anteriormente descritas también se enfocan a permitir el acceso al Fogape a nuevos beneficiarios. Otro efecto global de estas medidas dice relación con la posibilidad de generar mayores niveles de seguridad en la operación del Fondo, permitiendo así la vigencia de su solvencia y sostenibilidad en el tiempo.

#### 2.6.- Propuestas para crear una Central de Garantías

Se propone enviar un Proyecto de Ley que disponga la creación de una Central de Garantías. La Central de Garantías operaría como una especie de DCV de las garantías reales y podría favorecer la entrega de una mayor seguridad jurídica al dominio de la propiedad y reducir los costos asociados con los estudios de títulos.

#### 2.7.- Propuestas en el ámbito de las Sociedades de Garantías Recíprocas- SGRs ( Proyecto de Ley)

- Permitir aportes de capital líquidos y de fondos de garantías de instituciones del Estado para que las SGRs caucionen obligaciones sin contragarantías
- Estimular la sustitución de garantías entregadas a los bancos por fianzas de SGR ( por ejemplo subsidiando costos de tales operaciones de traspaso)
- Mantener regulación de la SBIF mediante exigencias de liquidez, transparencia, provisiones de riesgo crediticio, integridad y solvencia de dueños y solvencia de las SGRs ( Basilea)
- Mantener supervisión de la regulación de la SBIF en el ámbito de los auditores externos y de la SVS en el caso de oferta pública de títulos por parte de las SGRs
- Exigir clasificación de riesgo de SGRs
- Dictar rápidamente reglamento SBIF para despejar incertidumbre
- Permitir que las SGRs entreguen créditos directos además de los contingentes
- Mantener la apertura de las SGRs a partícipes y socios
- Reducir exigencia de fondo de reserva patrimonial
- Separar y explicitar más claramente roles, funciones y prelación del Patrimonio, las Contragarantías y los Fondos de garantía de terceros ( aportes de socios, Estado)

Se vislumbran como posibles efectos de estas medidas, la contribución del marco regulatorio en la entrega de una especie de sello de garantía, seriedad y estabilidad de las SGRs ante los bancos. La operación de un subsidio para alzar las garantías hipotecarias entregadas por las mipymes a los bancos permitiría acelerar el traspaso de las garantías



desde los bancos a las SGRs y desde luego facilitar su operación. Además como las medidas contemplan que las SGRs reciban aportes de instituciones del Estado, se viabiliza aún más la creación de este tipo de entidades en un horizonte temporal más breve. La pronta dictación del Reglamento por parte de la SBIF ayudará a despejar rápida y completamente las reglas del juego establecidas para la operación de las SGRs, permitiendo mayor claridad en su operación.

### **3.- Medidas que alivian la carga tributaria y regulatoria y mejoran la eficiencia de las mipymes**

#### **3.1.- Concentración de los Recursos de Fomento**

Se propone concentrar los recursos de fomento en una repartición del Estado de manera de poder controlar y evaluar mejor los programas de fomento existentes en la actualidad. Esto permite un mejor sistema de evaluación de la rentabilidad social de los programas al reducir la dispersión de los canales de financiamiento disponibles y también mejorar la eficiencia de la gestión de los programas, evitando duplicidades de costo y de apoyo al financiamiento para estas empresas.

#### **3.2.- Creación de un Sistema de Gestión mipyme**

Se propone crear un sistema de gestión mipyme que permita a estas empresas concentrarse en la producción y venta, mientras un ente especializado externo se encarga de labores anexas de apoyo a la gestión tales como la administración de la contabilidad, el pago de sueldos, el pago de los impuestos, etc..

El costo respecto de las ventas se estima sería relativamente marginal.

#### **3.3.- Propuesta de Instrumentos que conservan crédito fiscal IVA cuando hay facturas irregulares**

La Ley permite al SII considerar la deducción de una factura irregular para propósitos impositivos, en caso de que un comprador haya pagado dicha compra con cheque. Se propone considerar la ampliación del universo de instrumentos de pagos que dejan constancia de la transacción y que son factibles de ser aceptados como prueba, tales como tarjetas de crédito, tarjetas de débito, vales vista, transferencias electrónicas de fondos.

Con la propuesta se logra ampliar el abanico de instrumentos de pago elegibles sin menoscabar la necesidad de que exista una constancia de pago por la transacción. Ello le permite a las mipymes limitar la eventual mayor carga tributaria asociada a no poder conservar el crédito fiscal IVA en caso de facturas irregulares.

#### **3.4.- Propuesta de Estatuto tributario y regulatorio especial para la mipyme**



Se propone establecer una ventanilla única de trámites en el caso de la creación de una empresa, con un plazo máximo de 2 semanas para lograr la autorización de funcionamiento. En caso de no haber respuesta del organismo estatal correspondiente, se propone que opere la Ley de silencio administrativo.

Sobre el particular en el anexo 2 se propone la aplicación de un procedimiento simplificado y rápido para la constitución de consorcios de pymes y asociaciones temporales de empresas.

En el ámbito tributario se propone establecer que las mipymes no paguen impuesto de primera categoría por las utilidades reinvertidas, mediante la extensión del artículo 14 bis para empresas con ventas inferiores a UF 100.000.

Estas medidas estimularían el emprendimiento y la creación de mipymes. También generarían mayor inversión y empleo. Se estimularía el autofinanciamiento y una mayor capitalización y solvencia de las mipymes. Sin embargo, al Fisco le significaría una pérdida de recaudación de cerca de 0.6% del PIB.

#### **4.- Efectos esperados de las medidas**

El conjunto de propuestas presentadas por la Cámara Chilena de la Construcción estimula el emprendimiento de las mipymes por la vía de simplificar trámites y reducir la actual carga tributaria de este tipo de empresas, lo que puede estimular el empleo y la inversión.

A su vez la eliminación del impuesto al crédito, reducirá el costo de endeudarse y reprogramar y fomentará una mayor competencia en el acceso al crédito.

La situación fiscal del país no debiese empeorar en forma relevante ya que las medidas tributarias propuestas si bien llevan implícita una pérdida de recaudación, se podría contemplar en el caso de las propuestas más onerosas (Artículo 14 bis y subsidio a la originación) la gradualidad necesaria para su aplicación y/o establecer límites algo más estrictos en su puesta en marcha. Lo anterior, considera sólo los efectos de menor recaudación por estas medidas pero no considera el estímulo en la economía que importaría estas medidas y que de toda lógica importaría por otra parte una mayor recaudación por varios conceptos.

También se proponen medidas que relajan los controles existentes a las tasas de interés de los créditos pero que mantienen cierto nivel de protección a los deudores más pequeños o con problemas financieros, facilitando a la vez la inclusión de más personas al mercado financiero formal en forma competitiva.



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

Se proponen medidas que tienden a facilitar la constitución y operación de las SGR, de modo que rápidamente puedan convertirse en entidades que ayuden a generar mejores condiciones de acceso al crédito, favorezcan una mayor competencia y eficiencia en la constitución y entrega de garantías en el momento en que los emprendedores requieran de financiamiento.

A su vez, en el ámbito del Fogape, se proponen medidas para optimizar el control de los riesgos del mencionado Fondo y para ampliar la base de agentes económicos que puedan utilizar dicho instrumento para lograr acceder a los servicios del sistema financiero.

Finalmente, medidas de carácter administrativo, medidas legales que permiten una inversión limitada en capital de riesgo por parte de ciertas entidades del mercado de capitales y simplificaciones de carácter tributario debiesen estimular un mayor desarrollo de la industria de capital de riesgo en Chile y el financiamiento de proyectos sin historia. En particular, la eliminación del impuesto a las ganancias de capital para la inversión en capital de riesgo debiese estimular el desarrollo y liquidez de los mercados y activos involucrados, haciendo más atractiva la inversión en tales activos y en la toma de riesgos.



## ANEXO 1

### PROPUESTAS EN EL ÁMBITO DEL CAPITAL DE RIESGO

Las propuestas en este ámbito son las siguientes:

- Eximir de los impuestos a las ganancias de capital ( para primera categoría, global complementario y adicional) a los fondos de inversión, manteniendo el impuesto en caso de transacciones entre partes relacionadas
- Relajar algunas de las condiciones establecidas en MKII para acceder a la exención tributaria de las ganancias de capital:
- SA cerradas o Sociedades por acciones con ventas anuales < UF 200.000
- Adquirente de las acciones sea no relacionado
- 20% del capital de empresas que enajenan sus acciones perteneció a Fondos de Inversión por más de un año y medio
- Exención tendría un tope de UF 150.000
- Permitir libertad de inversión para fondos recaudados vía APV, incluyendo la posibilidad de invertir en fondos de capital de riesgo.
- Autorizar a bancos y compañías de seguro de vida a invertir un límite acotado de inversión en cuotas de fondos de inversión
- 1% del patrimonio efectivo de los bancos ( MM US\$ 122). Inversión en exceso sería deducible de patrimonio
- 1% de la suma de reservas técnicas y patrimonio de riesgo de las cías de seguro ( MM US\$ 170); excesos no serían considerados activos representativos de reservas técnicas y patrimonio de riesgo

En el ámbito de los programas de CORFO para capital semilla se propone lo siguiente:

- Directorio independiente que administra fondo de fondos y decide inversiones en capital de riesgo
- Directorio seleccionado en base a experiencia en capital de riesgo y experiencia comercial
- Inversión solo para Fondos de Capital de Riesgo
- Eliminar en estos casos condición de exención tributaria relativa a la presencia de inversionistas institucionales
- Limitar la Inversión a un máximo de 20%
- Inversión debe concentrarse en proyectos de inversión de capital semilla
- Extenso proceso de selección y due dilligence
- Evaluación permanente de programas de capital de riesgo



## GERENCIA DE ESTUDIOS CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

---

- Establecer mayor transparencia en la información pública

Las medidas anteriores favorecen la profundización, desarrollo y liquidez de los mercados asociados con el capital de riesgo. Se eliminan distorsiones en la decisión intertemporal de consumir y de ahorrar y en las decisiones de tomar riesgo. Aumenta la rentabilidad relativa del capital de riesgo y se eliminan los incentivos a modificar el timing de la realización de las ganancias y/o pérdidas de capital en este tipo de activos.

La eliminación del impuesto a las ganancias de capital para el capital de riesgo puede dificultar la administración tributaria. Al no haber precios verificables de mercado puede facilitarse la elusión de impuestos. Sin embargo, Impuestos Internos tiene el conocimiento y expertise necesarios para enfrentar estos problemas.

En el ámbito de los programas de CORFO, las medidas propuestas limitan una posible ingerencia indebida por parte de CORFO en el gobierno corporativo y en la administración de los fondos de inversión y la posibilidad de crear indirectamente empresas públicas sin recurrir a una Ley de rango Constitucional que lo permita. Se despejan además dudas sobre metodología de inversión en cuotas de fondos de inversión por parte de CORFO.



**Anexo 2**

**PROYECTO DE LEY QUE PERMITE LA CREACIÓN DE CONSORCIOS DE PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS**

PROYECTO DE LEY	PROPOSICIONES CCHC
<p style="text-align: center;"><b>Título I</b> <b>De los Consorcios de pequeñas y medianas empresas para la exportación</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Párrafo 1º</b> <b>Normas Básicas y definiciones</b></p> <p><b>Artículo 1º.-</b> Principios. La presente ley tiene por objeto promover el crecimiento y desarrollo de las pequeñas y medianas empresas impulsando para ello políticas de alcance general a través de la creación de nuevos instrumentos de apoyo y la consolidación de los ya existentes</p> <p>La creación, establecimiento y funcionamiento de consorcios de pequeñas y medianas empresas con el objeto que puedan desarrollarse en el ámbito de la exportación en conformidad a la presente ley se regirán por sus disposiciones, por las de su reglamento y por los estatutos respectivos. Sin perjuicio de lo anterior, también podrán constituirse consorcios de pequeñas y medianas empresas de conformidad con las disposiciones de los demás cuerpos legales vigentes sobre la materia.</p> <p>La autoridad respectiva, promoverá la formación de Consorcios de pequeñas y medianas empresas, con particular énfasis en aquellos vinculados con la exportación, de forma tal de orientarlos hacia el aprovechamiento de las ventajas de localización adecuada, economías de escala, masa crítica de oferta, etcétera, que caracteriza a este tipo de asociaciones.</p>	<p><b>Modificar:</b></p> <p><b>Artículo 1º.-</b> Principios. La presente ley tiene por objeto promover el crecimiento y desarrollo de las empresas que por su tamaño, en el caso de las pequeñas y medianas empresas o por la naturaleza transitoria de sus servicios necesitan mecanismos ágiles de asociación, impulsando para ello políticas de alcance general a través de la creación de nuevos instrumentos de apoyo y la consolidación de los ya existentes</p> <p>La creación, establecimiento y funcionamiento de consorcios de empresas con el objeto que puedan desarrollarse en el ámbito económico nacional a internacional en conformidad a la presente ley se regirán por sus disposiciones, por las de su reglamento y por los estatutos respectivos. Sin perjuicio de lo anterior, también podrán constituirse consorcios de empresas de conformidad con las disposiciones de los demás cuerpos legales vigentes sobre la materia.</p> <p>La autoridad respectiva, promoverá la formación de Consorcios de empresas, con particular énfasis en aquellos vinculados a las pequeñas y medianas empresas que trabajen dentro del país o ejerzan actividades exportadoras de forma tal de orientarlos hacia el aprovechamiento de las ventajas de localización adecuada, economías de escala, masa crítica de oferta, etcétera, que caracteriza a este tipo de asociaciones. Como asimismo, favorecer la</p>



	<p>creación de Consorcios de Empresas que la naturaleza de sus servicios tenga un carácter transitorio, entendiéndose por ello un máximo de 18 meses desde su inicio a término.</p>
<p><b>Artículo 2°.-</b> Definiciones. Para los efectos de esta ley se dará a las palabras que en seguida se definen, el significado que se expresa:</p> <p><b>a) Pymes, para los efectos de esta ley, es toda unidad de explotación económica, realizada por una persona natural o jurídica, en actividades empresariales, agropecuarias, industriales, comerciales o de servicios, rural o urbana, que responda a unos parámetros determinados en cuanto a número de personas involucradas o cantidad de ventas anuales;</b></p> <p>b) Microempresa, aquella unidad de explotación cuyas ventas anuales sean iguales o superiores a 2.400 Unidades de Fomento y que no laboren más de cinco personas;</p> <p>c) Pequeña empresa, aquella unidad de explotación cuyas ventas anuales sean iguales o superiores a 2.401 a 25.000 UF, y que laboren seis a veinte personas;</p> <p>d) Mediana empresa, aquella unidad de explotación cuyas ventas anuales sean iguales o superiores a 25.0001 a 100.000 UF y que laboren veintiún a cincuenta personas;</p> <p>e) Gran empresa, aquella unidad de explotación cuyas ventas anuales sean superiores a 100.000 UF en que laboran más de cincuenta personas;</p> <p>f) Consorcios, la unión de dos o más personas jurídicas, que cumplan además los requisitos de las letras a, c y d, del presente artículo para los efectos de acogerse a los beneficios que se señalan en el título II de esta ley.</p>	<p>Intercalar una letra f y la f original pase a ser g</p> <p>f) Empresas de Servicios Transitorios, aquellas que independiente de su tamaño los servicios por los cuales se asocian durarán máximo 18 meses.</p> <p>g) Consorcios, la unión de dos o más personas jurídicas, que cumplan además los requisitos de las letras a, c y d, y f del presente artículo para los efectos de acogerse a los beneficios que se señalan en el título II de esta ley.</p>
<p><b>Artículo 6°.-</b> Las organizaciones constituidas de</p>	





<p>conformidad con el artículo primero deberán crear un sistema de información para el consorcio exportador de pequeñas y medianas empresas, con el objeto de impulsar la implementación de un sistema de provisión de información al consorcio exportador de pequeñas y medianas empresas, orientado a eliminar la ineficiencia por falta de coordinación en las acciones de los pequeños y medianos empresarios que actualmente están exportando o que comienzan a emprender acciones para acceder a los mercados externos. El Sistema de Información deberá estar integrado por a lo menos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Estadísticas sobre flujos comerciales, por producto, país y región;</li> <li>b) Barreras arancelarias, cuotas y contingentes, normas técnicas y de calidad, cuestiones de etiquetado y todo otro requisito exigido por los mercados externos;</li> <li>c) Información sobre ferias, exhibiciones y demás eventos a nivel internacional que sirvan para facilitar el contacto con potenciales clientes o socios comerciales;</li> <li>d) Información sobre los instrumentos de promoción, directa o indirecta, a las exportaciones vigentes en el país de origen;</li> <li>e) Información sobre empresas residentes en el exterior para iniciar contactos con potenciales clientes o socios comerciales.</li> <li>f) Información sobre oportunidades comerciales sean gubernamentales como del sector privado);</li> <li>g) Provisión de información relacionada con estudios sectoriales y estudios de mercado en diferentes países.</li> </ul> <p>La autoridad respectiva, creará un Registro de pequeñas y medianas empresas por rama de actividad, el que tendrá como finalidad contar con información actualizada sobre la composición y características de los diversos sectores de pequeñas y medianas, que permita el diseño de políticas e instrumentos adecuados para el apoyo a estas empresas.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>Párrafo 2º</b></p> <p style="text-align: center;"><b>De la Constitución y Personalidad Jurídica</b></p> <p><b>Artículo 7º.-</b> Los consorcios de pequeñas y</p>	<p><b>Artículo 7º.-</b> Los consorcios de empresas para</p>



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

<p>medianas empresas para exportación que se constituyan en conformidad a la presente ley gozarán de personalidad jurídica por el solo hecho de haber efectuado el depósito y registro a que se refiere el artículo 11.</p> <p>Corresponderá al presidente del directorio del consorcio la representación judicial y extrajudicial de la misma.</p>	<p>exportación que se constituyan en conformidad a la presente ley gozarán de personalidad jurídica por el solo hecho de haber efectuado el depósito y registro a que se refiere el artículo 11.</p> <p>Corresponderá al presidente del directorio del consorcio la representación judicial y extrajudicial de la misma</p>
<p><b>Artículo 8º.-</b> No podrá negarse el ingreso al consorcio, ni la permanencia en éste, a las personas jurídicas que lo requieran y cumplan con los requisitos legales, reglamentarios y estatutarios.</p>	
<p><b>Artículo 9º.-</b> Las Municipalidades podrán llevar un registro público donde se inscribirán los consorcios. En este registro deberán constar la constitución, modificaciones estatutarias y disolución de las mismas.</p> <p>No podrá registrarse más de un consorcio con un mismo nombre.</p> <p>A petición de los interesados, la Municipalidad certificará el registro de los consorcios.</p>	
<p><b>Artículo 10.-</b> La constitución de los consorcios de pequeñas y medianas empresas para la exportación, que se efectúe en conformidad a las normas de la presente ley, será acordada por los interesados que cumplan con los requisitos establecidos en este cuerpo legal y su reglamento, en asamblea que se celebrará, indistintamente, en presencia de un Notario Público, o de un Oficial de Registro Civil.</p> <p>En dicha asamblea se aprobarán los estatutos de la organización y se elegirá un directorio provisional. De igual modo se levantará acta de los acuerdos referidos en la que deberá incluirse la nómina e individualización de los asistentes y de los documentos en que conste su representación.</p>	<p>Reemplazar:</p> <p><b>Artículo 10.-</b> La constitución de los consorcios empresas para la exportación, que se efectúe en conformidad a las normas de la presente ley, será acordada por los interesados que cumplan con los requisitos establecidos en este cuerpo legal y su reglamento, en asamblea que se celebrará, indistintamente, en presencia de un Notario Público, o de un Oficial de Registro Civil.</p> <p>En dicha asamblea se aprobarán los estatutos de la organización y se elegirá un directorio provisional. De igual modo se levantará acta de los acuerdos referidos en la que deberá incluirse la nómina e individualización de los asistentes y de los documentos en que conste su representación</p>
<p><b>Artículo 11.-</b> Los consorcios que se constituyan en conformidad a las normas de la presente ley, deberán depositar una copia autorizada del acta de la asamblea constitutiva de la organización y de los estatutos, dentro del plazo de diez días contado desde la fecha de la asamblea, ante la respectiva Municipalidad y el Servicio de Impuestos Internos. El Administrador Municipal y el Director del Servicio,</p>	



respectivamente, procederán a inscribir la organización en el registro especial que el Instituto mantendrá para estos efectos.

**No podrá negarse el registro de una organización legalmente constituida que así lo requiera. Sin embargo, dentro del plazo de diez días contado desde la fecha del depósito de los documentos, el Administrador o el Director Regional respectivo, según sea el caso, podrá objetar la constitución de la organización, si no se hubiere dado cumplimiento a los requisitos que esta ley y su reglamento establecen para su formación y para la aprobación de sus estatutos, todo lo cual será notificado por carta certificada al presidente del directorio provisional del respectivo consorcio.**

El consorcio deberá subsanar las observaciones efectuadas dentro del plazo de treinta días contado desde su notificación. Si así no lo hiciere, la personalidad jurídica caducará por el solo ministerio de la ley y los miembros de la directiva provisional responderán solidariamente por las obligaciones que el consorcio hubiese contraído en ese lapso.

Entre los treinta y sesenta días siguientes a la obtención de la personalidad jurídica, el consorcio deberá convocar a una asamblea extraordinaria en la que se elegirá el Directorio definitivo y el organismo de auditoría interna.

**Párrafo 3°**

**De los Estatutos**

**Artículo 12.-** Los estatutos de los consorcios de pequeñas y medianas empresas para la exportación,

Reemplazar:

**Artículo 12.-** Los estatutos de los consorcios de empresas, constituidas en conformidad a la



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

<p>constituidas en conformidad a la presente ley, se aprobarán en la respectiva asamblea constitutiva y deberán contener, a lo menos, las siguientes estipulaciones:</p> <p>a) Nombre y domicilio de la organización;</p> <p>b) Finalidades y objetivos;</p> <p>c) Derechos y obligaciones de sus miembros y directores;</p> <p>d) Órganos de dirección, de administración, de auditoría, y sus respectivas atribuciones, sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente;</p> <p>e) Tipo y número de asambleas que se realizarán durante el año, indicando las materias que en ellas podrán tratarse;</p> <p>f) Procedimiento y quórum para reforma de estatutos y quórum para sesionar y adoptar acuerdos;</p> <p>g) Normas sobre administración patrimonial y forma de fijar cuotas ordinarias y extraordinarias;</p> <p>h) Forma de liquidación y destino de los bienes en caso de disolución;</p> <p>i) Periodicidad con la que deben elegir a sus directores, la que no podrá exceder de dos años, sin perjuicio de que éstos puedan ser reelectos, por una sola vez, por un nuevo período.</p> <p>Un reglamento que se dictará mediante decreto supremo establecerá las normas sobre la constitución del directorio de los consorcios, reforma de estatutos, derechos y obligaciones de sus miembros, registro de afiliados, asambleas, disolución y demás disposiciones relativas a la organización, atribuciones y funcionamiento de las organizaciones que se constituyan en conformidad a las normas de esta ley.</p>	<p>presente ley, se aprobarán en la respectiva asamblea constitutiva y deberán contener, a lo menos, las siguientes estipulaciones:</p> <p>a) Nombre y domicilio de la organización;</p> <p>b) Finalidades y objetivos;</p> <p>c) Derechos y obligaciones de sus miembros y directores;</p> <p>d) Órganos de dirección, de administración, de auditoría, y sus respectivas atribuciones, sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente;</p> <p>e) Tipo y número de asambleas que se realizarán durante el año, indicando las materias que en ellas podrán tratarse;</p> <p>f) Procedimiento y quórum para reforma de estatutos y quórum para sesionar y adoptar acuerdos;</p> <p>g) Normas sobre administración patrimonial y forma de fijar cuotas ordinarias y extraordinarias;</p> <p>h) Forma de liquidación y destino de los bienes en caso de disolución;</p> <p>i) Periodicidad con la que deben elegir a sus directores, la que no podrá exceder de dos años, sin perjuicio de que éstos puedan ser reelectos, por una sola vez, por un nuevo período.</p> <p>Un reglamento que se dictará mediante decreto supremo establecerá las normas sobre la constitución del directorio de los consorcios, reforma de estatutos, derechos y obligaciones de sus miembros, registro de afiliados, asambleas, disolución y demás disposiciones relativas a la organización, atribuciones y funcionamiento de las organizaciones que se constituyan en conformidad a las normas de esta ley.</p>
<p><b>Artículo 13.-</b> En todo caso, los estatutos de los consorcios deberán establecer la elección simultánea, en una misma asamblea general, de los siguientes organismos esenciales:</p> <p>a) Directorio o Consejo Directivo, y</p> <p>b) Comisión de Auditoría o Revisora de Cuentas.</p>	
<p><b>Artículo 16.-</b> Para acceder a los beneficios tributarios, establecidos en los artículos precedentes los, el consorcio deberá cumplir con los siguientes requisitos.</p>	



<p>a) constituirse de conformidad a los requisitos del título I de la presente ley; b) llevar contabilidad completa; c) cumplir con lo establecido en el inciso segundo del artículo anterior.</p>	
<p><b>Artículo 17.-</b> Los miembros del consorcio serán solidariamente responsables de la declaración y pago de los impuestos que se devenguen de conformidad a la ley que se refieran a las rentas obtenidas por el consorcio.</p> <p><b>Sin embargo, las personas jurídicas miembros del referido consorcio se liberarán de la solidaridad, siempre que en su declaración individualice a los otros miembros, indicando su domicilio y actividad y la cuota o parte que les corresponde en el consorcio respectivo.</b></p>	
<p><b>Artículo 18.-</b> El incumplimiento de las obligaciones laborales y previsionales previstas en la ley será sancionada con la exclusión del régimen de la presente ley, sin perjuicio de las otras establecidas en las leyes</p>	
<p><b>Disposiciones transitorias.-</b></p> <p><b>Artículo Primero.-</b> La vigencia de esta ley comenzará transcurridos sesenta días desde su publicación en el diario oficial.</p>	
<p><b>Artículo Segundo.-</b> Las pequeñas o medianas empresas que superen alguna o ambas condiciones señaladas en el artículo segundo de la presente ley, podrán permanecer en el régimen especial de esta ley por un plazo de tres años siempre y cuando no dupliquen el número de trabajadores o la facturación indicados en el inciso primero del artículo respectivo.</p>	<p>Reemplazar:</p> <p><b>Artículo Segundo.-</b> Las pequeñas o medianas empresas que superen alguna o ambas condiciones señaladas en el artículo segundo de la presente ley, podrán permanecer en el régimen especial de esta ley por un plazo de tres años siempre y cuando no dupliquen el número de trabajadores o la facturación indicados en el inciso primero del artículo respectivo. En el caso de las Empresas que ejercen actividades transitorias podrán permanecer en este régimen sólo por el plazo de 18 meses.</p>



**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
DIVISION JURIDICA  
ECM/AHM/CMR/nlp.  
02.02.2004

**DECRETO SUPREMO N° 120, (V. y U.), de 1995.  
(D.O. de 15.12.1995)**

REGLAMENTA TITULOS III, IV y V DE LA LEY N° 19.281, SOBRE  
ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA.

INDICE

TITULO I Artículos 1° al 16	De los Contratos de Arrendamiento con Promesa de Compraventa.
TITULO II Artículos 17 al 19	De los Seguros y del Fondo de Garantía.
TITULO III Artículo 20	Del Registro de Jueces Arbitros.
TITULO IV Artículos 21 al 41	Del Subsidio Habitacional para el Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa.
Disposiciones Transitorias	Artículos Transitorios.
Notas	Registro de Modificaciones.

TEXTO ACTUALIZADO DEL D.S. N° 120, (V. Y U.), DE 1995, (D.O. DE 15 DE DICIEMBRE DE 1995). INCLUYE MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR D.S. N° 41, (V. Y U.), DE 1996, (D.O. DE 19 DE JUNIO DE 1996); D.S. N° 181, (V. Y U.), DE 1996, (D.O. DE 24 DE ENERO DE 1997); D.S. N° 149, (V. Y U.), DE 2000, (D.O. DE 30 JUNIO DE 2000); D.S. N° 299, (V. Y U.), DE 2000 (D.O. DE 15 DE DICIEMBRE DE 2000); D.S. N° 239, (V. Y U.), DE 2001, (D.O. DE 12.01.2002); D.S. N° 218, DE 2001, (D.O. DE 14.01.2002); D.S. N° 140, DE 2002, (D.O. DE 03.08.2002); D.S. N° 133, DE 2002, (D.O. DE 23.08.2002); D.S. N° 134, DE 2003, (D.O. DE 18.08.2003); D.S. N° 219, de 2004, (D.O. DE 02.02.2004).

**REGLAMENTA TITULOS III, IV y V DE LA LEY N° 19.281, SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA COMPRAVENTA.**

SANTIAGO, 12 de Septiembre de 1995: Hoy se decretó lo siguiente:

N° 120.- VISTO: La ley N° 19.281, modificada por ley N° 19.401, y en especial lo dispuesto en su artículo 68 y las facultades que me confiere el número 8° del artículo 32 de la Constitución Política de la República de Chile,

**DECRETO:**

Apruébase el siguiente reglamento de los Títulos III, IV y V de la ley N° 19.281, sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa:

**TITULO I**

**DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO  
CON PROMESA DE COMPRAVENTA**

**Artículo 1°.-** Los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que celebren los titulares de las cuentas mencionadas en el artículo 1° de la Ley N° 19.281, en adelante la cuenta o las cuentas, con las sociedades inmobiliarias a que se refiere el Título II de esa ley, deberán tener por objeto viviendas terminadas, nuevas o usadas, de propiedad de la respectiva sociedad inmobiliaria.

Los correspondientes inmuebles no podrán estar hipotecados ni gravados con censos, usufructos, derechos de uso o



habitación o fideicomisos, ni sujetos a interdicciones o prohibiciones de enajenar.

Si las viviendas estuvieren en construcción, se podrá celebrar previamente un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, por instrumento privado cuyas firmas sean autorizadas por Notario, siempre que se cuente con el respectivo permiso de construcción y con el certificado de urbanización extendido por la Dirección de Obras Municipales. En este caso, la sociedad inmobiliaria no podrá formular cobro alguno al promitente arrendatario y en caso de quiebra de la sociedad inmobiliaria se resolverá dicho contrato por el solo ministerio de la ley y sin cargo alguno para el promitente arrendatario. No obstante lo anterior, la sociedad inmobiliaria podrá solicitar garantías al promitente arrendatario, y éste a aquélla, para el cumplimiento del contrato prometido, las que expirarán por el solo ministerio de la ley una vez suscrito éste. Estas garantías podrán consistir en boleta bancaria de garantía, póliza de seguro, certificado de depósito endosado en garantía u otro documento mercantil de la misma naturaleza. (1)

Tratándose de contratos de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa, los respectivos inmuebles podrán estar gravados con hipoteca constituida para garantizar préstamos obtenidos para la construcción de las viviendas, debiendo alzarse este gravamen para la celebración del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. (2)

**Artículo 2º.**- Los titulares de las cuentas, que sean propietarios de viviendas, podrán venderlas a una sociedad inmobiliaria para celebrar con ésta un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa por la o las respectivas viviendas.

**Artículo 3º.**- El contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá celebrarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Para los efectos previstos en el artículo 12, en las copias autorizadas de la escritura pública a que se refiere el inciso anterior deberá estamparse la mención de tratarse de copias no endosables, con la sola excepción de dos de ellas, una de las cuales se entregará al arrendador promitente vendedor y la otra al arrendatario promitente comprador. (3)

**Artículo 4º.**- A partir de la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, o del contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa en su caso, el titular de la cuenta no podrá girar los fondos existentes en ella ni constituirlos en ningún tipo de caución, salvo para los efectos previstos en la ley o en este reglamento.

**Artículo 5°.-** El contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá contener, a lo menos, las siguientes estipulaciones:

- 1.- Individualización de las partes.
- 2.- Singularización de la vivienda objeto del contrato.
- 3.- Precio del contrato prometido.
- 4.- Modalidad pactada para el pago de los aportes por el arrendatario promitente comprador, esto es, si se harán en la cuenta de acuerdo con los términos del contrato de ahorro metódico o directamente en la sociedad inmobiliaria en su caso. (4)
- 5.- Monto del aporte pactado, indicando la parte destinada a renta de arrendamiento y la destinada al fondo disponible para el pago del precio de la compraventa prometida o al pago parcial de dicho precio a la sociedad inmobiliaria, según corresponda, expresadas todas en Unidades de Fomento. (5)
- 6.- Gastos, derechos, impuestos y primas de seguro de cargo del arrendatario promitente comprador.
- 7.- Facultad para solicitar al actual empleador y a los futuros empleadores el descuento por planilla, en su caso.
- 8.- Plazo y/o condición para la celebración del contrato de compraventa prometido.
- 9.- Declaración del arrendatario promitente comprador del conocimiento de la prohibición de efectuar giros de los fondos de su cuenta, a partir de la fecha del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, para fines diferentes de los previstos en la ley y en este reglamento. (6)
- 10.- Facultad del arrendatario promitente comprador de efectuar depósitos voluntarios en la cuenta o si ha optado por la modalidad de pago directo a la sociedad inmobiliaria, de prepagar en cualquier época, total o parcialmente, el saldo insoluto del precio de la compraventa prometida, debiendo recalcularse la tabla de desarrollo con el nuevo saldo de capital, manteniéndose el plazo residual y la tasa de interés. En este último caso el monto de cada prepago no podrá ser inferior al 10% del saldo del precio insoluto.
- 11.- Obligación del arrendatario promitente comprador de otorgar mandato a la institución en que mantiene la cuenta, en su caso, para girar las sumas que corresponda, a la sociedad inmobiliaria.(7)

12.- Indicar si la renta se pagará por períodos anticipados o vencidos y plazo y lugar para el pago de cada mensualidad, debiendo dejarse constancia en su caso, que el arrendatario promitente comprador no incurrirá en mora si deposita el aporte en la institución, en la fecha convenida.

13.- Fecha en que el arrendatario promitente comprador depositará los aportes correspondientes, de acuerdo a lo pactado en el contrato de ahorro metódico.(8)

14.- Obligación para el arrendatario promitente comprador de contratar seguro de incendio, y si fuere menor de 65 años seguro de desgravamen, facultando al arrendador promitente vendedor para contratarlos por cuenta y cargo del arrendatario promitente comprador si éste no lo hiciere.(9)

15.- Obligación del arrendador promitente vendedor de ofrecer un mínimo de tres alternativas de pólizas para los seguros a que se refiere el número anterior. (10)

16.- Obligación del arrendador promitente vendedor de ofrecer una alternativa de seguro de desempleo o de pérdida de su fuente de ingreso, al arrendatario promitente comprador, de los existentes en el mercado, pudiendo este último facultar a aquél para contratarlo por cuenta y cargo del arrendatario.(11)

17.- Seguros adicionales y formación del fondo de garantía a que se refiere el artículo 44 de la Ley N° 19.281, que se pacten entre las partes.

18.- Obligación de la sociedad inmobiliaria de comunicar a la institución que mantiene la cuenta, el hecho de haberse suscrito el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, y de enviarle copia del mismo señalando forma de composición del aporte, para los efectos, entre otros, de lo dispuesto en el artículo 4° de este reglamento y en los números 5 y 6 de este artículo.

19.- Si se pactan ampliaciones y mejoras, deberá señalarse si serán efectuadas por la sociedad inmobiliaria o por el arrendatario promitente comprador. En caso que se convenga que serán de cargo de la sociedad inmobiliaria, se dejará constancia que antes de efectuarlas, deberá suscribirse un instrumento modificadorio del contrato del cual se tomará nota al margen de la inscripción de éste, acompañándose el plano correspondiente y las especificaciones técnicas detalladas de las obras a realizarse, ambos suscritos por las partes y por profesional competente. Copia de este instrumento modificadorio se enviará a la institución que mantiene la cuenta para conocimiento del nuevo monto del aporte y su composición.

20.- Señalar si se operará con subsidio habitacional, indicando en este caso, el monto del subsidio en Valor Actual Neto (VAN) recibido por el arrendatario promitente comprador y el monto por el que la sociedad inmobiliaria reconocerá el subsidio, que será el 100% de su valor nominal.

En ningún caso la sociedad inmobiliaria podrá realizar o exigir otros cobros al beneficiario, por la diferencia que, respecto a su valor reconocido, pudiera producirse con el monto resultante de la liquidación o venta que haga del subsidio.(11 a).

21.- Si se pactare que gastos de mantención, seguros, derechos e impuestos serán pagados por el arrendador promitente vendedor por cuenta del arrendatario promitente comprador y restituidos por éste a aquél en cuotas, su cobro se efectuará en unidades de fomento con un interés que no podrá exceder el interés corriente para operaciones reajustables vigente a la fecha del pago de cada cuota.

22.- Cláusulas penales que se pacten de acuerdo con el inciso segundo del artículo 38 de la ley N° 19.281.

**Artículo 6°.-** Si el arrendatario promitente comprador opta por enterar su aporte directamente en la sociedad inmobiliaria con la cual celebra el respectivo contrato, en la forma prevista en el artículo 7° de la Ley N° 19.281, deberá incluirse como parte integrante del contrato una tabla de desarrollo que establezca, para cada período de pago del aporte, la parte de éste destinada al pago de la renta de arrendamiento y la parte destinada al pago parcial del precio prometido, y el saldo insoluto del precio, resultante después del pago del aporte en el respectivo período, dejándose expresa constancia de la tasa de interés utilizada para calcular la tabla de desarrollo, la que deberá consignarse con cuatro decimales.

**Artículo 7°.-** En el aviso de cobro correspondiente deberá indicarse la renta de arrendamiento y la parte destinada al fondo disponible para el pago del precio de la compraventa o que deberá enterarse directamente en la sociedad inmobiliaria para el pago parcial de dicho precio, según corresponda. Además, deberán detallarse los montos destinados al pago de primas de seguro, a la formación del fondo de garantía, gastos, derechos e impuestos que graven directamente el inmueble cuando sean cobrados en cuotas periódicas, y los que correspondan al cobro, en cuotas, de ampliaciones o mejoras financiadas por la sociedad inmobiliaria, que de acuerdo a lo pactado ésta hubiere contratado por cuenta del arrendatario promitente comprador.

Sin perjuicio de lo anterior, en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa en que el aporte se pague directamente en la sociedad inmobiliaria, ésta deberá informar al arrendatario promitente comprador, a lo menos cada cuatro meses, en los meses de

Enero, Mayo y Septiembre, con la información hasta el último día del mes anterior a cada uno de los meses antes indicados, respecto a las imputaciones efectuadas de acuerdo a la tabla de desarrollo, abonos efectuados a rentas de arrendamiento, al pago del precio y a otros pagos que sean de cargo del arrendatario promitente comprador, y saldo insoluto adeudado.

**Artículo 8º.-** El arrendatario promitente comprador que haya hecho aportes a lo menos durante cinco años, podrá requerir, hasta por cuatro veces durante la vigencia del contrato y por plazos no superiores a tres meses en cada ocasión, que se imputen a los fondos existentes en su cuenta, el pago de los aportes, y demás sumas adeudadas, conviniendo con la sociedad inmobiliaria la reposición de los fondos así imputados.

Para estos efectos la institución que mantiene la cuenta deberá exigir la presentación del documento suscrito entre el arrendatario promitente comprador y el arrendador promitente vendedor cuyas firmas estén autorizadas por Notario, en que se estipule esta forma especial de pago, con constancia del plazo de su vigencia y la forma y período convenidos para su reposición.

**Artículo 9º.-** Si el arrendatario promitente comprador no pagare tres aportes sucesivos o acumulare cuatro aportes sin pagar aun cuando estos últimos no sean sucesivos, la sociedad inmobiliaria podrá pedir la resolución judicial del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

En el caso a que se refiere el inciso anterior, una vez notificada la demanda, la sociedad inmobiliaria podrá requerir a la institución que mantenga la cuenta, el pago de las rentas de arrendamiento y demás sumas adeudadas por el arrendatario promitente comprador, con cargo a los fondos existentes en la cuenta, o imputarlas al saldo acumulado de abonos al precio recibidos directamente, en ambos casos hasta que quede ejecutoriada la sentencia que declare resuelto el contrato y la sociedad inmobiliaria obtenga la restitución de la vivienda. Estos pagos no suspenderán el curso del juicio y la sociedad inmobiliaria deberá informar al árbitro el hecho de haberlos recibido, en cada oportunidad.

Tratándose de contratos en que el aporte se pague directamente en la sociedad inmobiliaria, en el caso a que se refiere este artículo si se pusiere término al juicio mediante transacción judicial o extrajudicial, deberá reformularse la tabla de desarrollo en lo relativo al saldo adeudado, consignando el nuevo monto del aporte en su caso, en el mismo plazo residual o la ampliación del plazo del contrato en su caso, a la misma tasa de interés.

**Artículo 10.-** El arrendatario promitente comprador podrá ceder los derechos derivados de su contrato, previa notificación al arrendador promitente vendedor. La cesión deberá incluir el saldo de la cuenta y sus capitalizaciones o el total de los abonos efectuados al precio de la

compraventa prometida si se tratare de un contrato con aporte directo en la inmobiliaria.

La notificación a que se refiere el inciso anterior se efectuará mediante carta certificada deberá contener respecto del cesionario igual información a la requerida por la sociedad inmobiliaria al cedente al momento de celebrarse el contrato objeto de la cesión.(12)

La sociedad inmobiliaria podrá oponerse a la cesión, por causa justificada, dentro del plazo fatal de 30 días corridos contados desde la notificación, debiendo comunicar por escrito al arrendatario promitente comprador los fundamentos de su objeción. Serán causas justificadas para oponerse a la cesión, entre otras, la falta de capacidad de pago del cesionario, sus malos antecedentes comerciales, o no haber acreditado renta suficiente mediante documentación fidedigna.

**Artículo 11.**- La sociedad inmobiliaria sólo podrá enajenar la vivienda arrendada con promesa de compraventa, siempre que ceda conjuntamente el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, a otra sociedad inmobiliaria, a un fondo de inversión inmobiliario, a un fondo de inversión de créditos securitizados reglamentados por la ley N° 18.815, a una sociedad securitizadora del Título XVIII de la ley N° 18.045, o a las personas que la Superintendencia de Valores y Seguros haya declarado por norma de carácter general que pueden adquirirlos.

El adquirente a cualquier título de la vivienda, como cesionario del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, estará obligado a su cumplimiento en la forma pactada, pudiendo convenirse entre las partes que la administración de dicho contrato la mantenga el cedente.

**Artículo 12.**- La cesión del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, tanto por parte del arrendatario promitente comprador como por parte del arrendador promitente vendedor, se efectuará mediante endoso colocado a continuación, al margen o al dorso del título, con indicación del nombre del cedente y del cesionario, debiendo las firmas de las partes ser autorizadas por Notario y anotarse la respectiva cesión al margen de la inscripción del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. En el endoso podrá constar el precio de la cesión y la forma de pago.

**Artículo 13.**- El contrato de compraventa prometido deberá celebrarse dentro de los 90 días hábiles siguientes a la ocurrencia de alguna de las causales señaladas en el inciso primero del artículo 27 de la Ley N° 19.281. En el caso a que se refiere la letra c) de dicho precepto, el plazo de 90 días hábiles para la celebración del contrato de compraventa prometido se contará desde la fecha de pago por la Compañía Aseguradora de la indemnización correspondiente al seguro de desgravamen.

La sociedad inmobiliaria deberá notificar al arrendatario promitente comprador o a sus herederos, en su caso, mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado en dicha sociedad, el nombre de la Notaría en que se encuentra extendida la escritura y la fecha a partir de la cual pueden concurrir a suscribirla.

**Artículo 14.-** Si se cumpliere el plazo convenido para la celebración del contrato de compraventa prometido y no se hubiere enterado aún el precio de compraventa pactado, el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa se prorrogará en tantos meses como fueren necesarios para enterar la parte insoluta del precio, en aportes de un monto igual al pactado en el contrato. En este caso, la institución que mantenga la cuenta entregará al arrendador promitente vendedor los fondos acumulados hasta esa fecha en la cuenta, los que serán abonados por éste al precio de la compraventa prometida rebajándose la renta de arrendamiento que deberá pagar el arrendatario promitente comprador hasta la celebración del contrato prometido, en la misma proporción que represente este abono respecto del precio convenido. El saldo insoluto del precio le será pagado al arrendador promitente vendedor, por la institución, una vez que su monto se haya enterado en la cuenta.

En el caso previsto en el inciso anterior, al mantenerse el monto del aporte rebajándose la renta de arrendamiento, se aumentará automáticamente la suma destinada al fondo disponible para el pago del precio de la compraventa prometida, o la suma destinada a ser abonada al precio convenido.

**Artículo 15.-** En caso de fallecimiento del arrendatario promitente comprador, si hubiere contratado seguro de desgravamen los herederos deberán notificar el fallecimiento a la sociedad inmobiliaria, acompañando certificado de defunción y demás documentos exigidos por la Compañía Aseguradora para dar curso al pago del seguro.

En el caso que no opere el seguro de desgravamen o si éste no se hubiere contratado, los herederos podrán continuar con el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa en los mismos términos pactados por el causante, sin que el arrendador promitente vendedor pueda hacer valer la defunción como causal de término del contrato. Todo pacto en contravención a esta norma se tendrá por no escrito.

Para que en el caso a que se refiere el inciso anterior el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa se entienda vigente después de la muerte del arrendatario promitente comprador, los herederos deberán continuar depositando los aportes convenidos por el causante y presentar al arrendador promitente vendedor, en un plazo no superior a dos años, contado desde el fallecimiento, copia autorizada de la resolución que hubiere concedido la posesión efectiva de la herencia y copia autorizada de la protocolización del inventario de los bienes del difunto. (13)

Si los herederos optan por continuar con el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, deberán comunicarlo a la institución que mantiene la cuenta del causante y otorgar a ésta mandato para seguir efectuando los giros correspondientes al arrendador promitente vendedor. (14)

**Artículo 16.-** Durante la vigencia del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa el arrendatario promitente comprador no podrá cambiar el destino habitacional de la vivienda. No se considerará cambio de destino para estos efectos la instalación en ella de una oficina profesional, de un pequeño comercio o de un taller artesanal, siempre que su principal destino subsista como habitacional y cuente con la autorización previa del arrendador promitente vendedor y de la Dirección de Obras Municipales respectiva. Si se ha operado con subsidio, la infracción a lo dispuesto en este artículo se sancionará conforme a lo previsto en el artículo 33.

## TITULO II

### DE LOS SEGUROS Y DEL FONDO DE GARANTIA

**Artículo 17.-** El arrendatario promitente comprador deberá asegurar contra incendio la vivienda arrendada y contratar seguro de desgravamen si fuere menor de 65 años de edad. Estos seguros deberán mantenerse vigentes durante toda la vigencia del contrato, entregando oportunamente al arrendador promitente vendedor las respectivas pólizas debidamente endosadas. Las primas de estos seguros serán de cargo del arrendatario promitente comprador. El arrendador promitente vendedor deberá ofrecer alternativas de pólizas al arrendatario promitente comprador. Si el arrendatario promitente comprador no contratare estos seguros, podrán ser contratados por el arrendador promitente vendedor a su favor, por cuenta y cargo del arrendatario promitente comprador. Si el cobro de estas primas se efectuare en cuotas periódicas, éstas deberán desglosarse en el aviso de cobro respectivo. En caso de siniestro el arrendador promitente vendedor deberá aplicar la indemnización proveniente del seguro de incendio, a la reparación de la vivienda. (15)

En caso de cesión del contrato por parte del arrendatario promitente comprador corresponderá al cesionario contratar el nuevo seguro de desgravamen, aplicándose al respecto lo previsto en el inciso anterior.

Las partes podrán convenir la contratación de seguros adicionales para cubrir riesgos tales como terremotos, inundaciones y otros daños de la naturaleza o actos terroristas.

**Artículo 18.-** La sociedad inmobiliaria deberá ofrecer al arrendatario promitente comprador una alternativa de seguro de desempleo o de pérdida



de su fuente de ingreso, que cubra el riesgo del no pago del aporte convenido y podrá contratarlo a petición del arrendatario promitente comprador, por cuenta y cargo de éste.

**Artículo 19.-** En el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa se podrá estipular la formación de un fondo de garantía para responder en caso de incumplimiento en el pago oportuno del aporte, cuyo monto no podrá exceder del equivalente al 5% del precio de compraventa prometido, pudiendo pactarse su formación en parcialidades, en cuyo caso su monto deberá desglosarse en el aviso de cobro respectivo. Tratándose de operaciones con subsidio habitacional, estas parcialidades no podrán exceder de un monto equivalente al 50% del aporte. Los recursos de este fondo se depositarán en la cuenta del arrendatario promitente comprador e integrarán el fondo disponible para el pago del precio de la compraventa a que se refiere el inciso primero del artículo 3° de la Ley N° 19.281.

### TITULO III

#### DEL REGISTRO DE JUECES ARBITROS

**Artículo 20.-** Créase el Registro de Jueces Arbitros autorizado por el artículo 40 de la ley N° 19.281, quienes estarán facultados para conocer y fallar las contiendas que se promuevan entre las partes de los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa regidos por dicha ley.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo mantendrá este Registro que operará en cada región en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, a cargo de la Asesoría Jurídica de ésta, sin perjuicio de la coordinación a nivel nacional que ejercerá dicho Ministerio a través de la División Jurídica.

En este Registro existirá una categoría de jueces árbitros de primera instancia y una categoría de jueces árbitros de segunda instancia.

Sólo podrán inscribirse en el Registro los abogados habilitados para el ejercicio de la profesión. Para inscribirse en la categoría de jueces árbitros de primera instancia deberán acreditar 5 años de ejercicio de la profesión, y para inscribirse en la categoría de jueces árbitros de segunda instancia deberán acreditar 15 años de ejercicio de la profesión.

Los interesados deberán presentar la solicitud correspondiente en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de cualquier región del país, acompañando certificado del título de abogado en que conste la fecha en que obtuvieron dicho título.

La inscripción practicada en cualquiera de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo tendrá validez para todas las regiones del país, salvo que el interesado limite su inscripción al desempeño del cargo en determinadas regiones.

La información consignada en este Registro será puesta a disposición de los jueces letrados de turno por las respectivas Secretarías Regionales Ministeriales, cuando dichos tribunales lo requieran. Sin perjuicio de lo anterior, las Secretarías Regionales Ministeriales enviarán, a lo menos semestralmente, a las respectivas Cortes de Apelaciones y al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, las nóminas de los abogados inscritos en el Registro.

Con el objeto de mantener un archivo al cual puedan tener acceso los interesados, los jueces árbitros de segunda instancia enviarán al Ministerio de Vivienda y Urbanismo copia de la sentencia definitiva recaída en las causas de que hubieren conocido, con certificado de encontrarse ejecutoriada.

#### TITULO IV

##### DEL SUBSIDIO HABITACIONAL PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS CON PROMESA DE COMPRAVENTA

**Artículo 21.-** Podrán solicitar el subsidio habitacional que regula este Título los titulares de las cuentas a que se refiere el Título I de la Ley N° 19.281, en adelante las cuentas o la cuenta, que cumplan con los requisitos exigidos por el presente reglamento.

Este subsidio habitacional es una ayuda estatal directa, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución por parte de éste. En el caso de sociedades inmobiliarias que celebren convenio con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme lo señala el artículo 28 bis de este decreto, adicionalmente se otorgará un subsidio para solventar los costos de originación del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa respectivo.(15 a).

**Artículo 22.-** El subsidio que regula el presente reglamento sólo podrá destinarse al arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas, nuevas o usadas, económicas, acogidas al Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, o viviendas sociales a que se refiere el artículo 3° del Decreto Ley N° 2.552, de 1979, o viviendas construidas con anterioridad a la vigencia del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, que cumplan con los requisitos del artículo 6.1.13. del Capítulo 1 del Título 6 de la Ordenanza General de

Urbanismo y Construcciones aprobada por Decreto Supremo N° 47, de Vivienda y Urbanismo, de 1992.

Este subsidio habitacional no podrá aplicarse al arrendamiento con promesa de compraventa de una vivienda que la sociedad inmobiliaria arrendadora promitente vendedora hubiere adquirido del beneficiario, su cónyuge, sus parientes por consanguinidad o afinidad, en línea recta hasta el segundo grado inclusive o en línea colateral hasta el cuarto grado inclusive.

**Artículo 23.-** (16) El monto del subsidio en valor actual neto, que podrá solicitar el postulante, corresponderá al señalado en las tablas siguientes para el respectivo tramo de valor de vivienda, expresados ambos en Unidades de Fomento, atendiendo a la región de emplazamiento de la vivienda, o a si está ubicada en zona de renovación urbana, en zona de desarrollo prioritario o en zona de conservación histórica:

A. Todas las regiones excepto las señaladas en la letra B:

Tramo de valor de la vivienda	Monto del subsidio
A.1. Hasta 400	140
A.2. Más de 400 y hasta 500	120
A.3. Más de 500 y hasta 600	100
A.4. Más de 600 y hasta 1.000	90

B. Regiones XI, XII y Provincia de Palena X región:

Tramo de valor de la vivienda	Monto del subsidio
B.1. Hasta 500	240
B.2. Más de 500 y hasta 600	220
B.3. Más de 600 y hasta 700	200
B.4. Más de 700 y hasta 1200	120

C. Comunas de Isla de Pascua o de Isla Juan Fernández V Región (viviendas nuevas):

Tramo de valor de la vivienda	Monto del subsidio
C.1. Hasta 600	350
C.2. Más de 600 y hasta 700	320
C.3. Más de 700 y hasta 800	290

## D. Zonas de renovación urbana o zonas de desarrollo prioritario

Tramo de valor de la vivienda	Monto del subsidio
D.1. Hasta 1.000	200
D.2. Más de 1.000 y hasta 2.000	200

## E. Zonas de conservación histórica:

Tramo de valor de la vivienda	Monto del subsidio
E.1. Hasta 1.000	250
E.2. Más de 1.000 y hasta 2.000	250

Con todo, los montos máximos de subsidio indicados en las tablas insertas en las letras A, B, C, D y E del inciso anterior, podrán ser modificados por resoluciones fundadas del Ministro de Vivienda y Urbanismo, cuando existan razones calificadas que así lo justifiquen, resoluciones que deberán ser visadas por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda.

Para los efectos de la determinación del valor de la vivienda se estará al precio estipulado en el respectivo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, expresado en Unidades de Fomento.

Se entenderá por "viviendas ubicadas en zonas de renovación urbana" y por "viviendas emplazadas en zonas de desarrollo prioritario", aquellas a que se refiere el Título III del D.S. N° 44, (V. y U.), de 1988. Las modificaciones a las zonas de renovación urbana o de desarrollo prioritario no afectarán los subsidios otorgados con anterioridad a la vigencia de la resolución respectiva.

Se entenderá por "vivienda emplazada en zona de conservación histórica", aquella a que se refiere el Título IV del D.S. N° 44, (V. y U.), de 1998. Las modificaciones a las zonas de conservación histórica no afectarán los subsidios otorgados con anterioridad a la vigencia de la resolución respectiva.

**Artículo 24.-** Será requisito para efectuar una reserva de acuerdo a lo señalado en el artículo 28 del presente decreto, estar inscrito en el Registro regulado en el artículo 7° del D.S. N° 62, (V. y U.), de 1984. Si se

comprobaren inexactitudes en la información proporcionada, se aplicará lo dispuesto en el artículo 33 de este reglamento.(17).

Por otra parte, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo creará un Registro Especial de Beneficiarios de este subsidio, al cual se incorporarán los postulantes que resulten favorecidos con el subsidio a que se refiere este Título, conforme a lo previsto en el inciso primero del artículo 51 de la Ley N° 19.281.

**Artículo 25.- (18)** Podrán inscribirse en el Registro las personas naturales, mayores de edad, que sean titulares de una de las cuentas a que se refiere el Título I de la ley N° 19.281 o lo sea su cónyuge, y que cumplan con los demás requisitos exigidos por el presente Reglamento.

No podrán inscribirse ambos cónyuges separadamente. Si se infringe esta prohibición se aplicará lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 10 del D.S. N° 62, (V. y U.), de 1984.

**Artículo 26.-** No podrán solicitar su inscripción en el Registro de Postulantes ni ser beneficiados con el subsidio habitacional que regula este reglamento, las siguientes personas: (18a)

a) Las que sean propietarias o asignatarias de una vivienda o de una infraestructura sanitaria definida en el artículo 7.1.2. del Decreto Supremo N° 47, (V. y U.), de 1992, que fijó el texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o cuando lo fuere su cónyuge, aún cuando la asignación provenga de una cooperativa. Podrán inscribirse en el Registro las personas que tengan derechos en comunidad sobre una vivienda o una infraestructura sanitaria, o si los tiene su cónyuge, pero para obtener el subsidio deberán acreditar que han hecho cesión de sus derechos en esa comunidad, mediante la correspondiente escritura pública inscrita.

b) Las que hubieren celebrado más de un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de una vivienda, aun cuando con uno solo de ellos optaren a este subsidio habitacional.

c) Las que hubieren obtenido del SERVIU o de sus antecesores legales, una vivienda o una infraestructura sanitaria definida en el precepto mencionado en la letra a) anterior, o a través de los mecanismos del Impuesto Habitacional; como asimismo las que hubieren adquirido o construido una vivienda con aplicación de un subsidio habitacional o de una subvención municipal, a través de cualesquiera de los sistemas que regulan o hayan regulado dichos beneficios o con financiamiento proveniente de un préstamo habitacional obtenido del SERVIU o de sus antecesores legales, sea directamente o a través de cooperativas de vivienda. Las prohibiciones a que se refiere esta letra regirán aunque la vivienda hubiere sido transferida, como asimismo si ha sido el cónyuge quien ha obtenido alguno de estos beneficios.

No registrarán estas prohibiciones en caso que la vivienda o infraestructura sanitaria a que se refiere el inciso anterior hubiere resultado totalmente destruida o hubiere quedado inhabitable, a consecuencia de sismos, incendios, inundaciones, termitas u otras causales que no sean imputables al beneficiario, en cada caso debidamente certificadas por la autoridad competente, pero en tal caso, el monto del subsidio que podrá percibir el beneficiario se reducirá en un 25% con relación al monto respectivo fijado en este reglamento, que hubiere solicitado al postular. Tampoco registrará esta prohibición en caso que el postulante hubiere anulado su matrimonio con un beneficiario, aún cuando la vivienda o infraestructura sanitaria hubiere ingresado al haber de la sociedad conyugal disuelta y al practicarse la liquidación de la sociedad conyugal hubiere recibido la compensación equivalente, en el evento que dicho postulante no haya sido quien se adjudicó la vivienda o infraestructura sanitaria y hubiere restituido al SERVIU el 50% del subsidio directo como del subsidio implícito recibidos, conforme a la liquidación practicada por el SERVIU, debidamente actualizados a la fecha de la restitución, siempre que no fuere propietario de una vivienda o de una infraestructura sanitaria, ni lo fuere su cónyuge, en su caso, pudiendo optar al momento de postular a un nuevo beneficio, que éste sea de un menor monto, de tal forma que sea equivalente a la diferencia entre el monto del subsidio al que se postula y el 50% del subsidio directo como del subsidio implícito recibidos, calculados de la misma forma. (19)

d) Las que tengan un certificado de subsidio vigente extendido a su favor, como asimismo las que estuvieren incluidas en una nómina de postulantes seleccionados con el subsidio para Programas Especiales regulado por el Decreto Supremo N° 235, de Vivienda y Urbanismo, de 1985. (19a)

e) No podrán optar a un subsidio a través de este sistema de atención, las personas que estuvieren postulando en cualquier sistema habitacional del Sector Vivienda, o si lo estuviere su cónyuge, como tampoco quienes tuvieren vigente una reserva de subsidio a que se refiere el artículo 28 del presente reglamento, o la tuviere vigente su cónyuge. (19b)

**Artículo 27.-** (20) La tasa de interés utilizada para calcular el valor de las cuotas periódicas del subsidio, será la tasa de descuento, de interés o precio a que se adjudicó la última licitación de venta de Bonos del Banco Central de Chile en Unidades de Fomento (BCU), según lo señalado en la Tercera Parte, letra E., Capítulo IV.E.1 del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile, previo al inicio de los trimestres definidos en el artículo 30 de este cuerpo legal y de acuerdo a la siguiente tabla:

Subsidios a plazos de	Tasa de interés a utilizar para cálculo de las cuotas
8 y 12 años	Tasa remate BCU de 5 años.

15 y 20 años

Tasa Remate BCU de 10 años.

Los decimales de la tasa así determinada, se ajustarán hacia arriba al cuarto de unidad que corresponda.

**Artículo 28.-** (21) Los inscritos en el Registro podrán acceder al subsidio presentando copia autorizada de la escritura pública a que se redujo el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con constancia de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces o con un certificado extendido por una sociedad inmobiliaria de aquéllas a que se refiere el Título II de la ley N° 19.281, en que conste que dicho postulante tiene aprobada la operación correspondiente faltando para su formalización sólo la firma del respectivo contrato. En mérito de este certificado o de la presentación de la escritura a que se redujo el contrato de arrendamiento debidamente inscrito, el SERVIU hará reserva de un cupo de subsidio para ese postulante, el que imputará a la cantidad de subsidios dispuestos para el año en que se formalice la asignación del subsidio, conforme a lo previsto en el inciso final de este artículo, informando de ello al interesado. Sin perjuicio de lo anterior, también se podrá efectuar una reserva de cupo de subsidio acreditando haber ingresado al Conservador de Bienes Raíces la escritura pública a que se redujo el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa para sus inscripciones respectivas, o acreditando que se ha firmado el respectivo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa por las partes. En todo caso, la fecha del contrato no podrá ser anterior a la de la inscripción del interesado en el Registro a que se refiere el artículo 24.

La reserva efectuada con un certificado emitido por una sociedad inmobiliaria o acreditando que se ha firmado el respectivo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa por las partes, se mantendrá por un plazo de 120 días corridos. La preferencia para la reserva de un cupo de subsidio se determinará de acuerdo a la fecha de ingreso en el SERVIU de la solicitud correspondiente, y dentro de una misma fecha, de acuerdo a la hora.

En caso de las reservas a que alude el inciso anterior, dentro del plazo de 120 días indicado en dicho inciso, se deberá entregar al SERVIU copia autorizada de la escritura pública a que se redujo el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con constancia de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces. Si no se diere cumplimiento a esta obligación en el plazo señalado, se producirá la caducidad automática de la reserva de subsidio y la exclusión del postulante del Registro por un año, salvo que el interesado acredite ante el SERVIU, antes de la expiración del plazo indicado, el ingreso de la escritura correspondiente para su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, caso en que la sociedad inmobiliaria tendrá otros 120 días para entregar al SERVIU copia autorizada de la escritura pública a que se

redujo el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, con constancia de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces.

En el caso que una sociedad inmobiliaria, en un mismo año calendario, hubiere solicitado reservas mediante el certificado a que se refiere el inciso primero o acreditando que se ha firmado el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, a favor de cinco interesados inscritos en el Registro, a lo menos, que no dieran cumplimiento a lo previsto en el inciso anterior, los SERVIU se abstendrán de aceptar durante los doce meses siguientes solicitudes de reserva mediante certificados extendidos por dicha sociedad inmobiliaria conforme al inciso primero o acreditando que se ha firmado el respectivo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

También el SERVIU podrá efectuar reservas para el subsidio habitacional con contratos de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa extendidos por instrumento privado cuyas firmas sean autorizadas ante Notario, siempre que se presente un proyecto habitacional de las viviendas a cuya construcción o adquisición de aplicará el subsidio habitacional, que cuente con el respectivo permiso de edificación y con certificado en que conste que el terreno en que se emplazarán las viviendas está debidamente urbanizado, o con certificado de urbanización garantizada en la forma exigida por el artículo 129 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones. Los referidos certificados, deberán ser expedidos por la respectiva Dirección de Obras Municipales. Mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, se determinará cualquier operación o acto que incida en la aplicación práctica de esta modalidad de operación, así como la cantidad de subsidios dispuestos para estos efectos.

Para los efectos de la reserva de cupo de subsidio, las sociedades inmobiliarias podrán operar mediante sistemas electrónicos de comunicaciones, conectados en línea con el SERVIU correspondiente o el MINVU, cumpliendo los requisitos que para estos efectos se señalan mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

El SERVIU tendrá un plazo de 30 días corridos para la revisión de la escritura de arrendamiento con promesa de compraventa y si no le mereciere observaciones, procederá a la ratificación de la asignación del subsidio, la que se formalizará mediante resolución dictada por el Director del respectivo Servicio de Vivienda y Urbanización, las que contendrán la nómina de postulantes seleccionados durante el mes calendario respectivo.

Las observaciones o repararos que mereciere la escritura de arrendamiento con promesa de compraventa, deberán ser comunicadas por escrito a la sociedad inmobiliaria. Una vez subsanadas, la



sociedad inmobiliaria ingresará nuevamente la escritura al respectivo SERVIU, quien tendrá un plazo de 30 días para revisarla nuevamente y proceder según corresponda.

Una vez ratificada la asignación del subsidio, se procederá a la exclusión del arrendatario promitente comprador del Registro mencionado en el artículo 24 del presente decreto y a su incorporación al Registro de Beneficiarios de este subsidio.

El subsidio habitacional podrá otorgarse mediante un instrumento emitido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo o por el SERVIU respectivo.

En el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, el beneficiario deberá otorgar mandato irrevocable al emisor, para que éste traspase por su cuenta y encargo el subsidio directo a la sociedad inmobiliaria.

La primera transferencia del subsidio que realice la sociedad inmobiliaria, sólo podrá efectuarse en alguna de las Bolsas de Valores regidas por la Ley N° 18.045, sobre Mercado de Valores.

Las características del instrumento y los requisitos que debe cumplir, serán los que fije la Superintendencia de Valores y Seguros.

El subsidio podrá ser emitido en forma desmaterializada y ser dejado en custodia en una empresa de depósito de valores regulada por la Ley N° 18.876, y sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros, con la que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo haya celebrado convenio para estos efectos. El subsidio emitido desmaterializadamente y mantenido en depósito o dejado en custodia, será transferido a través de los sistemas a que se refiere la Ley N° 18.876, a la cuenta que la sociedad inmobiliaria indique al efecto.

El pago de las cuotas del subsidio, se efectuará a sus tenedores sin presentación física de títulos y se sujetará al proceso de pago que la respectiva empresa de depósito de valores acuerde con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

**Artículo 28 bis.-** (22) El Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá celebrar convenios con sociedades inmobiliarias a que se refiere el Título II de la ley 19.281, que serán visados por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, los que serán sancionados por decreto supremo, en los que se establezca que para las operaciones de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas, en que haya aplicación de subsidio habitacional para viviendas de un precio no superior a 600 Unidades de Fomento, según el contrato referido, en las condiciones que señala el presente reglamento, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo otorgará al beneficiario un subsidio adicional destinado a solventar los costos de originación del contrato

de arrendamiento con promesa de compraventa denominado "Subsidio a la Originación", que será pagado directamente a la sociedad inmobiliaria que suscribió el contrato en un solo pago en un plazo que no podrá exceder al del pago de la primera cuota, cuyo monto se determinará de la siguiente forma, calculándose y expresándose los valores resultantes con tres decimales:

a.1. Para viviendas de más de 300 Unidades de Fomento:

$$SO_{CA} = 24 - \frac{3}{100} * VV$$

a.2. Para viviendas de hasta 300 Unidades de Fomento:

$SO_{CA} = 15$  En donde:

$SO_{CA}$  Subsidio a la Originación para contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, en Unidades de Fomento.

$VV$  Valor de la Vivienda según contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, en Unidades de Fomento.

El subsidio a la originación no se pagará nuevamente en el caso de cesión del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

**Artículo 29.-** (23) El plazo estipulado en el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, para la suscripción del contrato definitivo, podrá ser de 8, 12, 15 o 20 años, a elección de las partes, contado desde la fecha del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. El aporte mensual a que se obligue el arrendatario promitente comprador para pagar la renta de arrendamiento y acumular fondos suficientes para el pago del precio de la compraventa prometida, no podrá exceder del veinticinco por ciento de la renta líquida mensual acreditada al momento de celebrar el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. La renta líquida corresponderá al ingreso mensual del arrendatario promitente comprador y de sus fiadores, deducidas las respectivas cotizaciones previsionales e impuestos.

**Artículo 30.-** (23a) El subsidio habitacional se pagará a quien lo haya adquirido a su favor, a todo evento, de acuerdo al plazo pactado para la celebración del contrato de compraventa prometido. Dicho pago se hará fraccionado, en cuotas trimestrales vencidas, iguales y sucesivas, pagándose el quinto día hábil de los meses de Marzo, Junio, Septiembre y Diciembre.

El subsidio comenzará a pagarse de acuerdo al siguiente calendario:

Trimestre de ratificación del subsidio	Mes de pago de la primera cuota
Diciembre, Enero, Febrero.	Marzo
Marzo, Abril, Mayo.	Junio
Junio, Julio, Agosto.	Septiembre
Septiembre, Octubre, Noviembre	Diciembre

El Valor Actual Neto (VAN) del total de las cuotas periódicas del subsidio no excederá el monto máximo de subsidio que corresponda al respectivo tramo de valor de vivienda, según el artículo 23 del presente reglamento o al determinado de acuerdo al inciso segundo de dicho artículo.

Para el cálculo de las cuotas se aplicará la siguiente fórmula:

$$C = \frac{s \times t}{1 - \frac{1}{(1+t)^n}}$$

en que:

C = Valor de la cuota trimestral del subsidio (en U.F.).

S = Subsidio (en U.F.) en valor actual neto.

n = Número de trimestres, que para contratos a 8 años será de 32; para contratos a 12 años será de 48; para contratos a 15 años será de 60, y para contratos a 20 años será de 80.

t = Tasa de interés trimestral igual a:

$$t = \sqrt[n]{(1+i)} - 1$$

en que:

i = tasa de interés a que se refiere el artículo 27.

#### **Artículo 31 y 32.- (24) Derogados.-**

**Artículo 33.- (25)** Las infracciones a las normas del presente Título que no tengan prevista una sanción específica, serán sancionadas, según corresponda, con la exclusión del Registro a que se refiere el D.S. N° 62, (V. y U.), de 1984 o con la restitución total del subsidio otorgado al beneficiario,

expresado en Unidades de Fomento a su valor vigente a la fecha de la devolución. Las sanciones señaladas, en ningún caso afectarán al tenedor del subsidio que legítimamente lo hubiese adquirido.

**Artículo 34, 35, y 36.- (26) Suprimidos.-**

**Artículo 37.- (27)** Si el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa fuere declarado resuelto por el no pago de tres aportes sucesivos o de cuatro aportes, en cualquier período de tiempo, aún cuando estos últimos no fueren sucesivos, el SERVIU respectivo, una vez ejecutoriada la sentencia correspondiente, procederá a recuperar, con cargo a los fondos existentes en la cuenta o con cargo a los fondos existentes en la cuenta de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, regulada en la Ley N° 19.281 o con cargo a los fondos existentes en la sociedad inmobiliaria en el caso previsto en el artículo 7° de la citada ley, el total del subsidio otorgado, para lo cual tendrá preferencia sobre cualquier acreedor, excepto del arrendador promitente vendedor por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, de acuerdo a lo previsto en el artículo 41 bis de la Ley N° 19.281.

**Artículo 38.- (28)** En los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa con aplicación del subsidio habitacional, en que el precio de la compraventa prometida no exceda de 600 Unidades de Fomento, el arrendador promitente vendedor podrá solicitar al árbitro que conoce del juicio de terminación del contrato por no pago de los aportes a que se refiere el artículo 37 de la Ley N° 19.281, que ordene la venta de la vivienda en pública subasta. Dicha resolución deberá notificarse al SERVIU respectivo con una anticipación mínima de 30 días a la fecha del remate.

Con el producto del remate, al cual deben adicionarse los fondos que el arrendatario promitente comprador tenga depositados en la cuenta de ahorro o haya abonado al arrendador promitente vendedor conforme a lo dispuesto en el artículo 7° de la Ley 19.281, así como todo otro aporte o abono efectuado, destinado al pago de la renta de arrendamiento y al pago del precio de la compraventa prometida, debidamente estipulado en el respectivo contrato, sin deducción de monto alguno por concepto de otros pagos que correspondan con cargo a dichos fondos, el árbitro ordenará que se pague al arrendador promitente vendedor el precio de la compraventa prometida, más las rentas de arrendamiento devengadas y no pagadas y las costas del juicio.

Si resultare un saldo en contra, el SERVIU respectivo enterará al arrendador promitente vendedor hasta el 75% de ese saldo insoluto, con un límite máximo de 200 Unidades de Fomento por operación.

En convenios que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo suscriba con sociedades inmobiliarias, los que deberán contar

con el visto bueno de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda y ser sancionados por decreto supremo; se podrán establecer condiciones diferentes inferiores o superiores a las señaladas en los incisos primero y tercero de este artículo.

Si quedare un saldo a favor, se dará cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 37 de este Reglamento y, si restaren recursos, a otras obligaciones que procedan conforme a la ley, tales como cláusulas penales pactadas. El remanente, si lo hubiere, cederá en beneficio del arrendatario promitente comprador.

Para los efectos de lo previsto en el inciso tercero, al formular el cobro correspondiente se deberá entregar al SERVIU correspondiente copia autorizada de la sentencia que hubiere declarado resuelto el contrato y de la resolución que hubiere aprobado la liquidación respectiva, ambas con certificado de encontrarse ejecutoriadas y el certificado que acredite el saldo existente en la cuenta o en la sociedad inmobiliaria en el caso a que se refiere el artículo 7° de la Ley N° 19.281, a la fecha de la liquidación correspondiente.

El plazo para formular el cobro a que se refiere el inciso anterior será de 60 días corridos, contados desde la notificación de la resolución ejecutoriada que apruebe la liquidación. El SERVIU correspondiente pagará la suma resultante de la liquidación respectiva dentro de los 60 días corridos siguientes al de la formulación del cobro, al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de su pago efectivo. Vencido este plazo, pagará dicha suma con el interés corriente para operaciones reajustables, calculado entre la fecha de vencimiento del plazo y la de su pago efectivo.

Lo dispuesto en este artículo, sólo será aplicable en caso que el beneficiario del subsidio no hubiere cedido el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa o sustituido la vivienda original objeto del contrato.

**Artículo 39.-**(29) Mientras esté vigente el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, los fondos correspondientes a la liquidación del subsidio, depositados en la cuenta de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, regulada en la Ley N° 19.281 o en la sociedad inmobiliaria en el caso previsto en el artículo 7° de la citada ley, serán inembargables y no serán susceptibles de medida precautoria alguna, conforme a lo establecido en el artículo 50 de la misma.

Si el contrato es resuelto, según lo señalado en el artículo 37 de este reglamento, la inembargabilidad se mantendrá hasta que el SERVIU respectivo recupere con cargo a los fondos existentes en la cuenta de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa o con cargo a los fondos existentes en la sociedad inmobiliaria, el total del subsidio

otorgado en Valor Actual Neto, sin perjuicio de las preferencias que asistan al arrendador promitente vendedor por las obligaciones derivadas del contrato.

**Artículo 40.- (30) Derogado**

**Artículo 41.- (31)** Los arrendadores promitentes vendedores que hayan celebrado contrato de arrendamiento con promesa de compraventa en los que se hubiere aplicado el subsidio habitacional que regula el presente Título, deberán comunicar mensualmente al Registro Especial de Beneficiarios a que se refiere el inciso segundo del artículo 24, la nómina de las cesiones de contratos que hubieren efectuado y la nómina de los arrendatarios promitentes compradores cuyos contratos hubieren terminado por causas legales, durante el mes anterior a la fecha de dicha comunicación.

**Artículo transitorio.**- No obstante lo dispuesto en el inciso primero del artículo 27 de este reglamento, el primer llamado a inscripción que se realice conforme a dicho precepto, regirá para el mismo año en que se efectúe.

Los postulantes inscritos para el llamado a que alude el inciso anterior, que no alcancen a dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 28 antes del 31 de Diciembre del año en que se efectúe dicho llamado, mantendrán su inscripción para el año siguiente, sin que para ello sea necesario que medie solicitud del interesado ni actualización de los datos de su inscripción.

Anótese, tómesese razón y publíquese.- EDUARDO FREI RUIZ TAGLE, Presidente de la República.- EDMUNDO HERMOSILLA HERMOSILLA, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS DE DECRETOS MODIFICATORIOS.-**

**Artículo transitorio del D.S. N° 149, (V. y U.), de 2000, (D.O. de 30.06.2000).**- Las modificaciones al D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, contenidas en el presente decreto, regirán para los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa con aplicación del subsidio habitacional que se celebren a partir de la fecha de publicación en el Diario Oficial y no se aplicarán a contratos celebrados antes de esa fecha, los cuales se regirán por las normas vigentes a la fecha de su celebración, salvo que estas nuevas disposiciones pudieren resultar más favorables para el beneficiario, en cuyo caso se aplicarán a las actuaciones aún no realizadas y/o a los efectos aún no producidos.

Las modificaciones introducidas al inciso segundo de la letra c) del artículo 26 y al inciso primero del artículo 33 del D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, por los números 4 y 5 del artículo único de este decreto, que impiden postular nuevamente al Subsidio Habitacional a los que hubieren restituido al SERVIU el subsidio directo y el subsidio implícito recibidos, no serán aplicables a las personas que hubieren efectuado esa restitución con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de dicha modificación. (30)

**Artículo transitorio del D.S. N° 218, (V. y U.), de 2001, (D.O. de 14.01.2002).**- Las modificaciones al D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, contenidas en el presente decreto, regirán para los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa con aplicación del subsidio habitacional que se celebren a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial y podrán aplicarse a las actuaciones aún no realizadas y/o a los efectos aún no producidos de contratos celebrados antes de esa fecha, por ser más favorables para el beneficiario.

**Artículo transitorio del D.S. N° 239, (V. y U.), de 2001, (D.O. de 14.01.2002).**- Las modificaciones al D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, contenidas en el presente decreto, regirán a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial y no se aplicarán a contratos celebrados antes de esa fecha, los cuales se regirán por las normas vigentes a la fecha de su celebración.

**Artículo transitorio del D.S. N° 140, (V. y U.), de 2002, (D.O. de 03.08.2002).**- Las modificaciones a los decretos supremos N° 62, (V. y U.), de 1984; N° 167, (V. y U.), de 1986; N° 44, (V. y U.), de 1988 y N° 120, (V. y U.), de 1995, dispuestas por el presente decreto, se aplicarán igualmente a certificados de subsidio, o a contratos de arrendamiento con promesa de compraventa con aplicación de subsidio habitacional, otorgados o celebrados con anterioridad a la fecha de publicación de este decreto en el Diario Oficial, por ser más convenientes para dichos beneficiarios, en cuyo caso, sólo se aplicarán a las actuaciones aún no realizadas y/o a los efectos aún no producidos a la citada

fecha de publicación del presente decreto, imputándose el mayor gasto que ello involucre, al presupuesto vigente para el respectivo sistema o programa habitacional.

**Disposiciones transitorias del D.S. N° 133, (V. y U.), de 2002, (D.O. de 23.08.2002).-**

**Artículo 1° transitorio.-** Las modificaciones al D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, contenidas en el presente decreto, regirán para los contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa con aplicación del subsidio habitacional que se celebren a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial y no se aplicarán a contratos celebrados antes de esa fecha, los cuales se regirán por las normas vigentes a la fecha de su celebración, salvo que estas nuevas disposiciones pudieren resultar más favorables para el beneficiario, en cuyo caso se aplicarán a las actuaciones aún no realizadas y/o a los efectos aún no producidos.

**Artículo 2° transitorio.-** No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, en las tablas A. y B. del inciso primero del artículo 23 del D.S. N°120, (V. y U.), de 1995, en su texto reemplazado por el número 1 del artículo único del presente decreto, hasta el 31 de diciembre de 2002 estará incluido el siguiente tramo de valor de vivienda, con el monto de subsidio, en valor actual neto, que podrá solicitar el postulante para el respectivo tramo de valor de vivienda, expresados ambos en Unidades de Fomento:

A. Todas las regiones excepto las señaladas en la letra B:

Tramo de valor de la vivienda	Monto del subsidio
A.5. Más de 1.000 y hasta 1.500	90

B. Regiones XI, XII y Provincia de Palena X Región:

Tramo de valor de la vivienda	Monto del subsidio
B.5. Más de 1.200 y hasta 1.600	110

**Artículo transitorio del D.S. N° 134, (V. y U.), de 2003, (D.O. de 18.08.2003).-** Las modificaciones a los decretos supremos N° 62, de 1984; N° 44, de 1988; N° 120, de 1995 y N° 117, de 2002, todos ellos de Vivienda y Urbanismo, contenidas en el presente decreto, regirán para los llamados cuyo período de postulación se inicie con posterioridad al 1° de enero de 2004.



**Artículo transitorio del D.S. N° 219, (V. y U.), de 2003, (D.O. de 02.02.2004)**

Las modificaciones al D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, contenidas en el presente decreto, comenzarán a regir desde su publicación en el Diario Oficial, para efecto de las reservas de cupos de subsidio a que se refiere su artículo 28, cuando se acompañe certificado extendido por una sociedad inmobiliaria, en que conste que dicho postulante tiene aprobada la operación correspondiente, faltando para su formalización sólo la firma del respectivo contrato.

Para las reservas de cupos de subsidio que se efectúen en cualquiera de las otras modalidades a que se refiere el artículo 28 del D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, las modificaciones contenidas en el presente decreto regirán a partir de los 30 días siguientes a la fecha de su publicación en el Diario Oficial, y no se aplicarán a reservas con estas modalidades efectuadas con anterioridad.

**NOTAS**

- (1) Inciso tercero del artículo 1 modificado por la letra a) del artículo único del D.S. N° 41, (V. y U.), de 1996.
- (2) Inciso agregado al artículo 1 por la letra b) del artículo único del D.S. N° 41, (V. y U.), de 1996.
- (3) Inciso segundo agregado al artículo 3° por el artículo único del D.S. N° 181, (V. y U.), de 1996.
- (4) Número 4 del artículo 5 sustituido por la letra c) del artículo único del D.S. N° 41, (V. y U.), de 1996.
- (5) Número 5 del artículo 5 sustituido por la letra c) del artículo único del D.S. N° 41, (V. y U.), de 1996.
- (6) Número 9 del artículo 5 sustituido por la letra d) del artículo único del D.S. N° 41, (V. y U.), de 1996.
- (7) Número 11 del artículo 5 reemplazado por la letra e) del artículo único del D.S. N° 41, (V. y U.), de 1996.
- (8) Número 13 del artículo 5 sustituido por la letra f) del artículo único del D.S. N° 41, (V. y U.), de 1996.
- (9) Número 14 del artículo 5 modificado por la letra g) del artículo único del D.S. N° 41, (V. y U.), de 1996.
- (10) Número 15 del artículo 5 modificado por la letra h) del artículo único del D.S. N° 41, (V. y U.), de 1996.
- (11) Número 16 del artículo 5 reemplazado por la letra i) del artículo único del D. S. N° 41, (V. y U.), de 1996.
- (11a) Número 20 del artículo 5 sustituido por el número 1 del artículo único del D.S. N° 219, (V. y U.), de 2003.
- (12) Inciso segundo del artículo 10 modificado por la letra j) del artículo único del D. S. N° 41, (V. y U.), de 1996.
- (13) Inciso tercero del artículo 15 modificado por la letra k) del artículo único del D.S. N° 41, (V. y U.), de 1996.
- (14) Inciso agregado al artículo 15 por la letra l) del artículo único del D.S. N° 41, (V. y U.), de 1996.

- (15) Oración agregada al inciso primero del artículo 17 por la letra m) del artículo único del D.S. N° 41, (V. y U.), de 1996.
- (15a) Inciso segundo del artículo 21 reemplazado por el número 2 del artículo único del D.S. N° 219, (V. y U.), de 2003.
- (16) Enunciado del inciso primero del artículo 23 reemplazado por el número 1 del artículo único del D.S. N° 149, (V. y U.), de 2000. Tablas insertas en las letras A, B y C del inciso primero del artículo 23 sustituido por el número 2 del artículo único del D.S. N° 149, (V. y U.), de 2000. Posteriormente tabla inserta en la letra c sustituida por el artículo único del D.S. N° 218, (V. y U.), de 2001. Inciso cuarto agregado por el número 3 del artículo único del D.S. N° 149, (V. y U.), de 2000. Inciso segundo agregado por el artículo único del D.S. N° 239, (V. y U.), de 2001, pasando los actuales incisos segundo, tercero y cuarto a ser incisos tercero, cuarto y quinto respectivamente. Posteriormente artículo 23 reemplazado por el número 1 del artículo único del D.S. N° 133, (V. y U.), de 2002
- (17) Inciso primero del artículo 24 sustituido por el número 2 del artículo único del D.S. N° 133, (V. y U.), de 2002 y a continuación nuevamente sustituido por el número 3 del artículo único del D.S. N° 219, (V. y U.), de 2003.
- (18) Artículo 25 reemplazado por el número 3 del artículo único del D.S. N° 133, (V. y U.), de 2002.
- (18a) Expresión del inciso primero del artículo 26 sustituida por palabra del número 4.1 del artículo único del D.S. N° 133, (V. y U.), de 2002.
- (19) Inciso segundo de la letra c) del artículo 26 sustituido por el número 4 del artículo único del D.S. N° 149, (V. y U.), de 2000; por el artículo cuarto del D.S. N° 140, (V. y U.), de 2002 y por el artículo tercero del D.L. N° 134, (V. y U.), de 2003.
- (19a) Inciso segundo de la letra d) del artículo 26 suprimido por el número 4.2 del artículo único del D.S. N° 133, (V. y U.), de 2002
- (19b) Letra e) agregada al artículo 26 por el número 4.3 del artículo único del D.S. N° 133, (V. y U.), de 2002.
- (20) Inciso primero del artículo 27 modificado por la letra n) del artículo único del D.S. N° 41, (V. y U.), de 1996 y posteriormente reemplazado por el número 5 del artículo único del D.S. N° 133, (V. y U.), de 2002. Artículo 27 sustituido por el número 4 del artículo único del D.S. N° 219, (V. y U.), de 2003.

- (21) Artículo 28 sustituido por el número 6 del artículo único del D.S. N° 133, (V. y U.), de 2002. Posteriormente incisos sexto, séptimo, octavo y noveno reemplazados por el número 5.1 e incisos finales agregados por el número 5.2, ambos del número 5 del artículo único del D.S. N° 219, (V. y U.), de 2003.
- (22) Artículo 28 bis agregado por el número 7 del artículo único del D.S. N° 133, (V. y U.), de 2002 y posteriormente modificado por los números 6.1 y 6.2, del número 6 del artículo único del D.S. 219, (V. y U.), de 2003.
- (23)(23a) Expresión del inciso primero del artículo 30 sustituida por vocablo del número 8 del artículo único del D.S. N° 133, (V. y U.), de 2002. Posteriormente artículos 29 y 30 reemplazados por el número 7 del artículo único del D.S. N° 219, (V. y U.), de 2003.
- (24) Artículos 31 y 32 derogados por el número 8 del artículo único del D.S. N° 219, (V. y U.), de 2003.
- (25) Inciso primero del artículo 33 sustituido por el número 5 del artículo único del D.S. N° 149, (V. y U.), de 2000. Posteriormente expresión de este inciso sustituida por vocablo del número 8 del artículo único del D.S. N° 133, (V. y U.), de 2002. A continuación artículo 33 sustituido por el número 9 del artículo único del D.-S. N° 219, (V. y U.), de 2003.
- (26) Artículo 35 modificado por el número 6 del artículo único del D.S. N° 149, (V. y U.), de 2000 y posteriormente por el número 9 del artículo único del D.S. N° 133, (V. y U.), de 2002. A continuación artículos 34, 35 y 36 suprimidos por el número 10 del artículo único del D.S. N° 219, (V. y U.), de 2003.
- (27) Artículo 37 sustituido por el número 11 del artículo único del D.S. N° 219, (V. y U.), de 2003.
- (28) Inciso primero del artículo 38 sustituido por el número 10.1 e inciso segundo agregado por el número 10.2, ambos del artículo único del D.S. N° 133, (V. y U.), de 2002, pasando los actuales incisos segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto, a ser incisos tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo, respectivamente. Además inciso tercero sustituido por el número 10.3 y expresión del inciso sexto del artículo 38 sustituida por locución del número 10.4, ambos del artículo único del D.S. N° 133, (V. y U.), de 2003, A continuación artículo 38 sustituido por el número 11 del artículo único del D.S. N° 219, (V. y U.), de 2003.
- (29) Artículo 39 sustituido por el número 11 del artículo único del D.S. N° 219, (V. y U.), de 2003.

- (30) Artículo 40 derogado por el número 12 del artículo único del D.S. 219, (V. y U.), de 2003.
- (31) Artículo 41 reemplazado por el número 13 del artículo único del D.S. N° 219, (V. y U.), de 2003.



MINUTA N° 24 -2006/

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Tributario  
TÍTULO : Beneficios tributarios y otros de las viviendas económicas y de las viviendas sociales.  
AUTOR (ES) : René Lardinois M.  
FECHA : 26 de abril de 2006.  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_ DEFINITIVA X

---

**INTRODUCCIÓN.**

Se ha solicitado a esta asesoría informar sobre los beneficios tributarios de las viviendas económicas y, además, sobre los beneficios tributarios y otros que tienen las viviendas sociales agrupadas en condominios.

**ANTECEDENTES.**

El año 1959 se materializó un “Plan Habitacional” de gran envergadura, cuya principal finalidad fue fomentar la construcción de viviendas económicas. Lo anterior se concretó con la publicación en el Diario Oficial de fecha 31 de julio de 1959 del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Hacienda, sobre “Plan Habitacional” (D.F.L. N° 2).

El artículo 1° del citado D.F.L. N° 2 establece que “*Se considerarán “viviendas económicas”, para los efectos del presente decreto con fuerza de ley, las que se construyan en conformidad a sus disposiciones, tengan una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda y reúnan los requisitos, características y condiciones que determine el Reglamento Especial que dicte el Presidente de la República.*”

Asimismo, para incentivar la construcción de estas viviendas, el Título II del D.F.L. N° 2 contempla una serie de beneficios, franquicias y exenciones para las viviendas económicas, que revisaremos en el número siguiente.

Respecto de las **viviendas sociales**, debemos señalar que corresponden a una especie de vivienda económica destinadas a resolver los problemas de marginalidad habitacional. Es así como el artículo 3° del Decreto Ley N° 2552, de 1979, define a la vivienda social



como aquella “*vivienda económica de carácter definitivo, destinada a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, financiada con recursos públicos o privados, cualquiera que sean sus modalidades de construcción o adquisición, y cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento.*”

Por su parte, el inciso primero del artículo 40 de la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria dispone que “*se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el Decreto Ley N° 2552, de 1979*”. Vale decir, para efectos de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, la vivienda social es aquella cuyo valor de tasación no exceda en más de 520 unidades de fomento (aproximadamente \$9.335. 752).

La tasación, de acuerdo a lo que disponen los cuerpos legales antes mencionados, la efectúa la Dirección de Obras Municipales respectiva al solicitarse el permiso de edificación, para lo cual se considerará la suma de los siguientes factores:

- a) El valor del terreno, que será el del avalúo fiscal del inmueble vigente a la fecha de la solicitud del permiso señalado, y
- b) El valor de la construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Precisados los conceptos de vivienda económica y de vivienda social, podemos referirnos a los beneficios tributarios y otros que nuestra legislación ha establecido respecto de ellas.

### **BENEFICIOS TRIBUTARIOS DE LAS VIVIENDAS ECONÓMICAS.**

Como se señaló, el D.F.L. N° 2 contempla una serie de beneficios tributarios para las denominadas “viviendas económicas”, que son los siguientes:

**1) Exención del Impuesto a la Renta por las rentas que produzcan las viviendas económicas.** El artículo 15 del D.F.L. N° 2 señala que “*Las rentas que produzcan las “viviendas económicas” no se considerarán para los efectos del Impuesto Global Complementario ni Adicional, y estarán, además, exentas de cualquier impuesto de categoría de la Ley de Impuesto a la Renta.*”

*Igual tratamiento tendrán las rentas provenientes de la enajenación de “viviendas económicas” que se obtengan en cumplimiento de un contrato de arrendamiento con opción de compra, salvo que el tradente sea la empresa que construyó dichas viviendas.*



*Las exenciones establecidas en el inciso anterior se aplicarán, también, en aquellos casos en que el inmueble sea ocupado por su dueño.”*

Conforme a la norma antes citada, los ingresos que se obtengan por las rentas producidas por las viviendas económicas no constituyen renta para efectos tributarios, asimilándolos a los ingresos no renta que establece el artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

En relación al inciso segundo del citado artículo 15 del D.F.L. N°2, debemos señalar que fue incorporado por la Ley N° 19.506, publicada en el Diario Oficial de fecha 30 de julio de 1997, en virtud del cual hizo extensivo este beneficio a las rentas provenientes de la enajenación de viviendas económicas que se obtengan en cumplimiento de un contrato de arrendamiento con opción de compra.

Para que esta exención sea procedente deben reunirse los siguientes requisitos:

a. Debe tratarse de viviendas económicas. Por consiguiente, las rentas procedentes de locales comerciales ubicados en propiedades acogidas al D.F.L. N° 2 no gozan de las franquicias y exenciones de dicho cuerpo legal. Tampoco serán procedentes respecto de aquellos inmuebles cuyo destino ha cambiado o que se edifican en conjunto con un proyecto sujeto al D.F.L. N° 2, sin ser éstos viviendas económicas, como es el caso de los hoteles.

b. Las rentas producidas no incluyen la venta. El Servicio de Impuestos Internos ha interpretado la expresión “rentas que produzcan” empleada por el artículo 15 del D.F.L. N° 2 señalando que se refiere al arrendamiento, usufruto o cesión temporal de viviendas económicas. La única excepción son las rentas provenientes de la enajenación de viviendas económicas, que se obtengan en cumplimiento de un contrato de arrendamiento con opción de compra (leasing habitacional), siempre que el tradente o enajenante no sea la empresa que construyó la vivienda que se transfiere.

c. Sólo se beneficia quien obtiene la renta, no el tercero que utiliza el inmueble. Sólo las personas que obtienen rentas producto de la explotación de viviendas económicas son las que gozan de la exención, no el tercero que utiliza los inmuebles.

Asimismo, el hecho que las rentas que se obtengan producto de la explotación de las viviendas económicas no constituyan renta trae consigo otras consecuencias. En primer término, no hay presunción de renta para los bienes raíces destinados a casa habitación y que estén acogidos al D.F.L. N° 2, estén o no destinados al uso del propietario o su familia, e incluso si se obtiene renta por causa de su explotación. En segundo lugar, no existe la obligación de declarar las rentas obtenidas por la explotación de viviendas económicas, por el hecho de tratarse de “ingresos no renta”.





**2) Exenciones parciales del Impuesto Territorial.** El Cuadro Anexo de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, contiene la nómina de exenciones al impuesto territorial, estableciendo, al respecto, una exención del 50% para las viviendas económicas acogidas al D.F.L. N° 2 de 1959.

Conforme al artículo 14 del D.F.L. N° 2, esta exención del 50% del impuesto territorial que beneficia a las viviendas económicas tiene una duración limitada en el tiempo, tomando en consideración para ello los metros cuadrados de aquéllas.

De esta forma, la exención parcial regirá por los siguientes plazos:

- a. Por 20 años, cuando la superficie edificada, por unidad de vivienda, no exceda de 70 metros cuadrados.
- b. Por 15 años, cuando esa superficie exceda de 70 metros y no pase de 100 metros cuadrados.
- c. Por 10 años, cuando ella sea superior a 100 metros cuadrados y no pase de 140 metros cuadrados.

Los terrenos en que se construyan las viviendas económicas no gozan de esta exención parcial del impuesto territorial.

**3) Impuesto de Timbres y Estampillas.** El Decreto Ley N° 3.475, de 1980, sobre Impuesto de Timbres y Estampillas, declara exentos de este impuesto a los documentos que den cuenta de operaciones, actos o contratos relativos al D.F.L. N° 2 de 1959.

Esta disposición es precisada por el artículo 12 del D.F.L. N° 2, que al respecto señala: Toda escritura que se extienda con motivo de la construcción o transferencia de “viviendas económicas”, estará afecta solamente al 50% de los impuestos que correspondan hasta el plazo de dos años siguientes a su recepción.

Por su parte, el artículo 13 del D.F.L. N° 2, establece que la primera transferencia de “viviendas económicas” y de los terrenos en que ellas han sido construidas estará exenta del impuesto de timbres y estampillas si se efectúa dentro de un año contado desde la recepción municipal. La segunda transferencia, siempre que se haga dentro del plazo de dos años desde tal recepción, estará afecta a un 50% de dicho impuesto”.

**4) Impuesto a las Herencias, Asignaciones y Donaciones.** Conforme al artículo 16 del D.F.L. N° 2, las viviendas económicas y los derechos reales constituidos sobre ellas, que se transmitan por sucesión por causa de muerte o sean objeto de donación, están excluidos de la aplicación del impuesto de herencias, asignaciones y donaciones.

Para acceder a esta exención es necesario que los causantes o donantes hayan construido las viviendas económicas o las hayan adquirido en primera transferencia, y en el caso del



causante que las haya construido o adquirido con anterioridad de, a lo menos, 6 meses a la fecha del fallecimiento.

De acuerdo a lo que dispone el artículo 21 del D.F.L. N° 2, la exención en comento regirá desde la fecha del certificado de recepción de la respectiva construcción y se aplicará incluso a aquellas viviendas económicas que se encuentren en construcción al deferirse la herencia o legado.

**5) Aranceles de Conservadores de Bienes Raíces y de Notarios.** Aun cuando no se trata de un beneficio de carácter tributario, es importante señalar que los derechos actualmente vigentes que puedan cobrar los Notarios y Conservadores de Bienes Raíces, por la escrituras que autoricen, las inscripciones, anotaciones, subinscripciones y demás actos que practiquen y por los certificados que expidan referentes a viviendas económicas, se rebajarán en un 50%.

#### **BENEFICIOS TRIBUTARIOS Y OTROS DE LAS VIVIENDAS SOCIALES AGRUPADAS EN CONDOMINIOS.**

**1) Exención del Impuesto de Timbres y Estampillas.** Los actos relacionados con las viviendas sociales están liberados del impuesto de timbres y estampillas. En efecto, conforme a lo dispuesto en el inciso final del artículo 3° del Decreto Ley N° 2552, de 1979, *“Los actos, contratos, actuaciones y documentos que se celebren, otorguen o suscriban con relación a la vivienda social estarán exentos de la Ley de Timbres, Estampillas y Papel Sellado”*.

**2) Exención del Impuesto Territorial.** Como se señaló anteriormente, el valor de tasación de la vivienda social no puede exceder de las 400 unidades de fomento, y de 520 unidades de fomento cuando se trata de condominios de viviendas sociales. Luego, tomando en consideración que actualmente el avalúo exento del Impuesto Territorial para las propiedades no agrícolas destinadas a la habitación es de \$14.396.648 (aproximadamente 801 unidades de fomento), las viviendas sociales están exentas del pago del impuesto territorial o contribuciones de bienes raíces.

**3) Exención del Impuesto de Herencias, Asignaciones y Donaciones.** Conforme al artículo 16 del D.F.L. N° 2, de 1959, las viviendas económicas y los derechos reales constituidos en ellas, que se transmitan por sucesión por causa de muerte o sean objeto de donación, están excluidas de la aplicación del impuesto a las herencias, asignaciones y donaciones, en la medida que el causante o donante haya construido la vivienda o la haya adquirido en primera transferencia (en el caso del causante se exige que haya construido o adquirido la vivienda, a lo menos, 6 meses antes de la fecha de su fallecimiento).

**4) Destinación de recursos públicos a los condominios de viviendas sociales.** El artículo 41 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria faculta a los Gobiernos Regionales, a



las Municipalidades, y a los Servicios de Vivienda y Urbanización para destinar recursos a los condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios.

Estos recursos sólo podrán ser asignados con los siguientes objetos:

- a) En los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio;
- b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad tipo que dicte el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los gastos que se originen de la protocolización en una notaría del reglamento de copropiedad, las actas que contengan las modificaciones de los reglamentos de copropiedad, la nómina de los miembros del Comité de Administración y la designación del Administrador;
- c) Al pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo, y
- d) En instalaciones de las redes de servicios básicos que no sean bienes comunes.

Para cumplir con lo señalado en este artículo 41 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, el Minvu dictó el Decreto N° 127 (Diario Oficial de fecha 8 de octubre de 1998), que reglamenta un programa participativo de asistencia financiera a copropietarios de condominios de viviendas sociales, y fija el procedimiento para la aplicación de este programa mediante la resolución exenta N° 89 (Diario Oficial de fecha 20 de enero de 1999), disponiendo que las líneas de atención que comprende este programa serán financiadas con los recursos contemplados para estos efectos en el presupuesto del Minvu, los que se asignarán a los Servicios de Vivienda y Urbanismo, y con los aportes que para este fin efectúen los municipios y los copropietarios, o con otros aportes que terceros destinen al efecto, señalando que para postular a dicho programa los interesados deberán hacerlo directamente en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo o a través de la respectiva Municipalidad.

**5) Procedimiento especial de escrituración.** Existe un procedimiento facultativo especial de escrituración para las compraventas de las viviendas en que se aplique un subsidio habitacional. En efecto, conforme al artículo 68 de la Ley N° 14.171, los contratos de compraventa, mutuo e hipoteca podrán otorgarse por escritura privada firmada ante notario, debiendo éste proceder a protocolizarla de oficio, dentro de 30 días corridos desde que sea suscrita. Esta escritura privada protocolizada se considerará, para todos los efectos legales, como escritura pública desde la fecha de la protocolización.

**6) Procedimiento Simplificado ante los Conservadores de Bienes Raíces.** El Decreto Ley N° 2.833, de 1979, que "*Simplifica trámites de transferencia de dominio y constitución de gravámenes y prohibiciones en sitios ubicados en poblaciones de propiedad de los Servicios de Vivienda y Urbanización*", establece en su artículo 1° un **procedimiento simplificado para practicar las inscripciones de dominio, de**



**gravámenes y de prohibiciones en el Conservador de Bienes Raíces**, que consiste en la agregación al pertinente Registro de copia autorizada del acto o contrato que de cuenta de la transferencia de dominio y de la constitución de gravámenes y de la constitución de gravámenes o prohibiciones, respecto de títulos que otorguen los Servicios de Vivienda y Urbanización, procedimiento que se hace extensivo a los contratos en que intervengan instituciones bancarias o financieras otorgando créditos hipotecarios complementarios a beneficiarios de subsidio habitacional, y a los contratos de mutuo hipotecario endosable otorgados también a beneficiarios del subsidio habitacional estatal.

**7) Aranceles de Conservadores de Bienes Raíces y de Notarios.** El artículo 3° del Decreto Ley N° 2.833, de 1979, establece que los Conservadores de Bienes Raíces podrán cobrar como máximo el 20% de los derechos que establece el respectivo arancel por las inscripciones y anotaciones que deban practicar, y por los certificados y copias que entreguen relacionados con títulos traslaticios de dominio (por ejemplo, compraventas) que otorguen los Servicios de Vivienda y Urbanización respecto de las viviendas, obras de equipamiento comunitario y sitios que formen parte de poblaciones o loteos de su propiedad. Asimismo, señala el citado artículo 3, en estos casos los notarios no podrán cobrar por su intervención en el otorgamiento de las correspondientes escrituras una suma superior al 35% de la cantidad fijada para esa actuación en el arancel vigente.

RL/



MINUTA N° 23 / 2006 /

**AREA** : **Infraestructura**  
**TEMA** : **Renuncia de Derechos en Contratos de Obras Públicas**  
**TITULO** : **Validez Jurídica de las Cláusulas de Renuncia que se insertan en los Convenios de Aumentos o Disminución de obras que se celebran dentro del marco de los Contratos de Obras Públicas.**  
**AUTOR (ES)** : **Carolina Arrau Guzmán**  
**FECHA** : **11 de Abril de 2006**  
**VERSIÓN** : **BORRADOR** \_\_\_ \_\_\_ **DEFINITIVA** \_\_\_ **X** \_\_\_

---

Introducción:

De acuerdo a lo solicitado por el Comité de Obras de Infraestructura Pública, a continuación se analiza por esta asesoría legal la eventual eficacia y validez jurídica de las cláusulas de renuncia que se insertan en los convenios de aumentos o disminución de obras que se celebran dentro del marco de los contratos de ejecución de obras públicas (los "Contratos de Obras Públicas").

Para efectos de este análisis hemos tenido a la vista los siguientes antecedentes:

- (a) Decreto con Fuerza de Ley N° 850 del Ministerio de Obras Públicas de 1998, que fija el texto refundido y sistematizado de la Ley 15.840 y del DFL N°206 de 1960 (la "Ley Orgánica del MOP");
  - (b) Reglamento para Contratos de Obras Públicas, contenido en el Decreto Supremo N° 75 de Obras Públicas de 2004 (el "Reglamento de Contratos de Obras Públicas");
  - (c) Ley 19.880 que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, publicada en el Diario Oficial de 14 de mayo de 2003 (la "Ley de Procedimientos Administrativos"); y
  - (d) Sentencias de la Excma. Corte Suprema y dictámenes de la Contraloría General de la República ("CGR").
- A. Aspectos Generales.





1. Regulación de los Contratos de Obras Públicas.

Los Contratos de Obras Públicas suscritos por el Ministerio de Obras Públicas (“MOP”) u otras entidades estatales con particulares se rigen por las normas de la Ley Orgánica del MOP<sup>1</sup> y del Reglamento de Contratos de Obras Públicas. El Reglamento de Contratos de Obras Públicas establece el derecho de los contratistas a reclamar en contra de las resoluciones del inspector fiscal<sup>2</sup> y de las liquidaciones que se practiquen de los Contratos de Obra Pública<sup>3</sup>. Para tal efecto, el contratista se encuentra facultado para deducir los recursos que al efecto establece la Ley de Procedimiento Administrativo.

2. Naturaleza de los Contratos de Obras Públicas.

La doctrina se encuentra dividida en lo que respecta a la naturaleza jurídica de los Contratos de Obras Públicas. Hay quienes sostienen que estos contratos se rigen absolutamente por las normas del derecho privado, en tanto otros estiman que no concurren en esta actividad los principios de libertad contractual y demás que son determinantes en el régimen de derecho privado y que por lo mismo es más preciso calificar estos contratos como de naturaleza mixta.

En opinión de Enrique Silva Cimma “...*el contrato de obra pública no tienen entre nosotros más que el nombre de tal. Se trata, más bien, de una especialísima institución de Derecho Público a la cual no existe por otra parte necesidad que buscarle cabida dentro de las relaciones de tipo contractual desde el momento en que se ha cuidado de establecer todas las normas por las que ha de regirse*”<sup>4</sup>.

Uno de los aspectos de la reglamentación de los Contratos de Obra Pública que da cuenta de su especial naturaleza, dice relación con la facultad que se otorga a la Administración para aumentar o disminuir las cantidades de obras, las que son motivo de una variación de precio total del contrato y del plazo convenido inicialmente para ello. La normativa que regula esta materia corresponde típicamente a una normativa de derecho público que mira sólo el interés del Estado y frente al cual se quebrantan los principios generales del derecho privado y en virtud de la que el contratista debe someterse al Estado.

C. Renuncia de Derechos.

1. Concepto y Características.

---

<sup>1</sup> El Título VII de la Ley Orgánica del MOP, relativo a la ejecución de las obras públicas, establece las modalidades de contratación de las mismas.

<sup>2</sup> Reglamento de Contratos de Obras Públicas, Artículos 115 y 189.

<sup>3</sup> Reglamento de Obras Públicas, Artículo 184 y 189.

<sup>4</sup> Enrique Silva Cimma, “*Derecho Administrativo Chileno y Comparado, actos, contratos y Bienes*”, Editorial Jurídica de CHILE, 1995. Pág 206.



La renuncia de derechos es una declaración unilateral del titular de un derecho subjetivo por la cual se despoja de éste, lo abandona sin traspasarlo a otro sujeto. Constituye causa de extinción de derecho por la sola voluntad de su titular. Ella se encuentra regulada en el Artículo 12 del Código Civil, que dispone que pueden renunciarse los derechos conferidos por las leyes con tal que sólo miren el interés individual del renunciante y que no esté prohibida su renuncia.

En este sentido es posible señalar que para que la renuncia de derechos surja a la vida jurídica con toda su eficacia basta la sola voluntad del titular del derecho, ya que éste se desprende únicamente de una facultad o beneficio que la ley le reconoce o concede, en la medida que no exista un interés público comprometido y que no esté prohibida su renuncia.

Estrechamente ligada con el carácter unilateral de la renuncia, se halla su calidad de abdicativa, que elimina toda posibilidad de que ella requiera el consentimiento de otra persona, ya que, en abstracto, el único resultado que se persigue al efectuar una renuncia desde un enfoque doctrinario, es el de hacer salir o extinguir del patrimonio del titular el derecho sobre que ella versa

Este carácter abdicativo de la renuncia determina que el derecho que abandona su titular sale de su patrimonio y, en cierto modo, la ley entonces lo recoge y conduce al patrimonio de otro sujeto, que es libre de expresar su voluntad para decir si lo adquiere o no, puesto que es principio general el que señala que nadie puede adquirir derechos contra su voluntad.

## 2. Requisitos de la Renuncia.

### a) Consentimiento No Viciado.

De conformidad al Artículo 1445 del Código Civil, para que una persona quede obligada para con otra por un acto o declaración de voluntad, es preciso que consienta en dicho acto o declaración y que su consentimiento no adolezca de vicio. A su vez, el Artículo 1451 del mismo Código agrega que los vicios de que puede adolecer el consentimiento, son error, fuerza y dolo. En relación con esta misma materia, los Artículos 1681 y 1682 del Código Civil establecen que los vicios del consentimiento producen la nulidad relativa del acto<sup>5</sup>. La nulidad relativa puede sanearse por el lapso de tiempo o por la ratificación de las partes.

De este modo, para que la renuncia de derechos tenga validez desde el punto de vista jurídico, es preciso que el consentimiento del renunciante no este viciado y que por ende, no adolezca de error, fuerza o dolo. Respecto del dolo, cabe recordar que no es posible condonarlo anticipadamente, por disposición del Artículo 1465 del Código

---

<sup>5</sup> El Artículo 1681 del Código Civil dispone:

*“Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato; según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa”.*



Civil, de modo que la renuncia no puede extenderse al derecho a reclamar por las acciones u omisiones dolosas o con culpa grave por parte del deudor.

De otro lado, es necesario puntualizar que, conforme prescribe el Artículo 1684 del Código referido, en el evento que la renuncia de derechos adolezca de un vicio del consentimiento, será necesario que el titular del derecho renunciado alegue la nulidad relativa de la misma y que ésta sea declarada por el juez competente<sup>6</sup>. Corresponde, entonces, que el titular de los derechos renunciados alegue la nulidad de la renuncia en la demanda, o en la ampliación o rectificación que de ella haga con arreglo al artículo 261 del Código de Procedimiento Civil, dentro del plazo de cuatro años desde que cesó la violencia.

b) Limites de la Renuncia.

De conformidad a los Artículos 12 y 2462 del Código Civil<sup>7</sup>, las partes pueden renunciar libremente a sus derechos y a las acciones para hacerlos valer en juicio, pero ellas deben ser aplicadas a las materias sobre las que hubiere versado el acto o contrato. Las renunciaciones son además excepcionales, porque importan el abandono de un derecho o beneficio. Por lo anterior, la renuncia no puede presumirse y en caso de duda ella siempre debe interpretarse en forma restrictiva, es decir, sólo deben estimarse renunciados los derechos cuyo abandono aparezca en forma inequívoca.

Lo anterior no obsta a que la renuncia sea general. La renuncia general de un derecho es admisible y válida cuando no hay posibilidad de equívoco en relación con su objeto, el que debe ser sido determinado de un modo correcto y preciso<sup>8</sup>.

C. Renuncia en el Ámbito de los Contratos de Obras Públicas.

La renuncia de derechos es completamente admisible en el ámbito de los Contratos de Obras Públicas, siempre y cuando dicha renuncia cumpla con los requisitos que al efecto establece la ley. Esto es, que la renuncia sea efectuada por el titular de los derechos; que ella mire el interés individual del renunciante; que el consentimiento del renunciante no esté viciado y que no esté prohibida dicha renuncia. Así lo ha entendido la Corte Suprema al declarar que:

*“Es de toda evidencia que la renuncia efectuada por el demandante, contenida en las cartas transcritas, extinguió la titularidad de esta parte litigante a su*

---

<sup>6</sup> El Artículo 1684 del Código Civil dispone:

*“La nulidad relativa no puede ser declarada por el juez sino a pedimento de parte; ni puede pedirse su declaración por el ministerio público o en el sólo interés de la ley; ni puede alegarse sino por aquellos e cuyo beneficio la han establecido las leyes o por sus herederos o cesionarios; y puede sanearse por el lapso del tiempo o por la ratificación de las partes”.*

<sup>7</sup> El Artículo 2462 señala: *“Si la transacción recae sobre uno o más objetos específicos, la renuncia general de todo derecho, acción o pretensión deberá solo entenderse de los derechos, acciones o pretensiones relativas al objeto u objetos sobre que se transige”.*

<sup>8</sup> Arturo Alessandri R. y Manuel Somarriva U., *“Tratado de Derecho Civil”*, Editorial Jurídica de Chile, 1998, Tomo I, pág 342.





*posible derecho para cobrar reajustes, intereses e indemnizaciones en contra del Fisco de Chile, derivadas u originadas del contrato de construcción de que se trata. Y ello porque, aparte del terminante y claro tenor de las aludidas misivas, el artículo 12 del Código Civil establece que podrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes con tal que sólo miren el interés individual del renunciante y que no esté prohibida su renuncia. En el caso en estudio, la renuncia efectuada por el actor guarda perfecta armonía y se ajusta cabalmente a los términos y presupuestos contemplados en dicha norma, lo que lleva a concluir que la expresada renuncia ha producido el efecto de hacer caducar sus acciones y derechos”<sup>9</sup>.*

El mismo criterio ha sostenido la CGR, al manifestar que:

*“...la renuncia a la indemnización acordada en tres oportunidades por el contratista es perfectamente válida, dado que de conformidad al artículo 12 de dicho código, pueden renunciarse los derechos conferidos por las leyes con tal que solo miren al interés individual del renunciante y no este prohibida por el ordenamiento jurídico”<sup>10</sup>.*

Como señaláramos precedentemente, para que la renuncia de derechos que efectúa un contratista dentro del ámbito de un Contrato de Obras Públicas sea válida, es preciso que el consentimiento del renunciante no adolezca de vicio alguno. A este respecto, resulta especialmente relevante analizar la fuerza como vicio del consentimiento dada la naturaleza de los Contratos de Obras Públicas, por cuanto se trata de contratos en los que el acreedor contrata sin poder oponer resistencia alguna y en los que la administración se encuentra en una posición de privilegio con respecto al contratista. Como consecuencia de lo anterior, es posible presumir que en algunos casos la renuncia de los contratistas se obtiene con fuerza por parte de la Administración y, por lo mismo ella puede ser declarada nula.

La fuerza, como vicio del consentimiento, no ha sido definida por nuestro Código Civil, pero se la concibe como la presión física o moral ejercida sobre la voluntad de una persona para determinarla a efectuar un acto jurídico.

Esta tesis ha sido acogida por la jurisprudencia. Es así como en uno de los considerandos de una sentencia dictada por la Corte Suprema, ésta expresó que: “...no cabe duda que la Dirección de Obras Públicas condicionó la ampliación del plazo, a la renuncia por parte del actor a todas sus acciones y derechos con motivo del contrato existente entre ambos...”. La sentencia agrega que “...Si bien dicha Dirección ejercía su legítimo derecho al decidir si concedía o no la ampliación que se le solicitaba, no lo es menos que lo ofreció para obtener una ventaja excesiva de su contraparte, aprovechando la situación desventajosa en que éste se encontraba, lo que queda de manifiesto si se tiene en cuenta que el propio Director de Arquitectura era de opinión

---

<sup>9</sup> Corte Suprema, Sentencia de 12 de Diciembre de 1993 Recurso de Casación Fernando Messen Angarita con Fisco de Chile, 12 de Diciembre de 1993.

<sup>10</sup> CGR, Dictamen 55309 de 5 de Noviembre de 2004.



que correspondía otorgarle lo pedido...". Luego, la sentencia concluye en esta consideración que "...debe, entonces, estimarse que hubo fuerza para obtener la renuncia hecha por el demandado, y que la que hizo en sus cartas mencionadas no fue voluntaria"<sup>11</sup>.

Sin embargo, se debe puntualizar que tal como lo señaláramos en literal B de este informe, para que la renuncia efectuada por el contratista bajo presión de la Administración no produzca efectos, es preciso que el titular del derecho renunciado alegue la nulidad relativa de la misma y que ella sea declarada por el juez competente.

A este respecto es del caso señalar que en la sentencia dictada en el recurso de casación por ultra petita citado anteriormente<sup>12</sup>, la Corte Suprema en definitiva rechazó la demanda de indemnización de perjuicios deducida por el contratista en contra del Fisco, por no haber sido alegada la nulidad de la renuncia. La Corte sostuvo que:

*"...De otro lado, es necesario puntualizar que, conforme prescribe el artículo 1684 del Código referido, la nulidad relativa no puede ser declarada por el juez sino a pedimento de parte; ni puede pedirse su declaración por el ministerio público en el solo interés de la ley; ni puede alegarse sino por aquellos en cuyo beneficio la han establecido las leyes o por sus herederos o cesionarios; y puede sanearse por el lapso de tiempo o por la ratificación de las partes. Corresponde, entonces, si se trata del demandante, que la nulidad se alegue en la demanda, o en la ampliación o rectificación que de ella haga con arreglo al artículo 261 del Código de Procedimiento Civil y ello ocurrirá cuando este litigante, en cuyo beneficio la ha establecido la ley, o sus herederos o cesionarios, tomen la iniciativa, deduciendo la correspondiente demanda o reconvención para que se declare la nulidad de un determinado acto o contrato. En el caso sub lite, el actor en su libelo, interpone demanda de perjuicios, en juicio ordinario en contra del Fisco y efectúa una enunciación precisa y clara de las peticiones concretas que somete a la decisión del tribunal, indicando en forma pormenorizada y destacada todos los capítulos de indemnización de perjuicios que atribuye a la demandada por diversos incumplimientos contractuales. Basta una somera lectura de la demanda y de sus peticiones concretas, para concluir que en ninguna parte de ellas el actor ha enderezado la acción de nulidad relativa destinada a restarle validez o eficacia jurídica a la renuncia de las acciones judiciales señaladas en sus cartas dirigidas al Ministerio de Obras Públicas".*

Respecto del dolo, cabe recordar que no es posible condonarlo anticipadamente, por disposición del Artículo 1465 del Código Civil, de modo que la renuncia de derechos en un Contrato de Obra Pública por parte del contratista no puede extenderse a las reclamaciones que puede interponer en contra de la Administración por las acciones

---

<sup>11</sup> Corte Suprema, Recurso de Casación en el Fondo y en la Forma por Ultra Petita en la causa Fernando Messen Angarita con Fisco de Chile del año 1993.

<sup>12</sup> Ver cita N°9.



GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

---

u omisiones dolosas o con culpa grave por parte del ente público contratante o sus representantes.

Por último, en cuanto al alcance e interpretación de la renuncia, es preciso tener en consideración que la renuncia que efectúe el contratista a sus derechos y a la acción que tiene para reclamarlos judicialmente debe siempre interpretarse en forma restrictiva.

La CGR se ha pronunciado al respecto señalando que:

*“...no procede que las partes en una concesión de obra pública fiscal, renuncien a cualquier reclamación que pudiera corresponderles por todas las materias de la concesión acaecidas desde su suscripción hasta la fecha, pues ello modifica el sistema de resolución de eventuales controversias autorizado por art/36 del dto 900/96 de obras públicas. No obstante se ajustan a derecho la renuncia de las partes a reclamaciones de materias tratadas en un convenio, por cuanto son específicas y forman parte del mismo, entendiéndose que a través de este se pactan las debidas compensaciones. Diferente es la situación relativa a la renuncia de reclamos que puedan tener su origen desde la celebración del contrato y que no corresponden ni se reflejan en el acuerdo, lo cual ya no es una conciliación sino una forma de solucionar eventuales situaciones pendientes, materia que no se relaciona con los acuerdos complementarios celebrados acorde artículos 19 y 20 del dto 900, por alteraciones de las características de la obra o de los servicios o por ser ellos insuficientes. El hecho que solo el concesionario puede solicitar a la comisión que se constituya en comisión arbitral si eventualmente sean rechazadas las bases de conciliación propuestas por la comisión, tal circunstancia no justifica la alteración del procedimiento dispuesto por la ley para solucionar discrepancias. Finalmente, que la ley señale en el art/36 que lo dispuesto en este artículo es sin desmedro de las atribuciones del poder judicial y de la contraloría general de la república, no autoriza la renuncia del derecho de reclamar por todas las materias del contrato de concesión hasta la fecha del convenio complementario, ni justifica eludir el procedimiento de reclamo ante la comisión conciliadora que establece la ley”<sup>13</sup>.*

LA CGR también ha señalado sobre el particular que:

*“...contratista encargado de la ampliación ruta 5 sur, sector que indica, mantiene su derecho a las indemnizaciones que legal, administrativa o reglamentariamente le corresponden, excepto a aquellas que deriven de las modificaciones introducidas por el convenio ad referendum de fecha 13/1/98, que aumento obras y plazo de ejecución y contiene una cláusula de renuncia a las indemnizaciones. Ello, porque esta última estipulación establece claramente los límites que tiene la dejación que hace el empresario de su derecho a pedir las compensaciones a que alude. Lo anterior, por cuanto allí se estatuye que la renuncia abarca indemnizaciones motivadas por las modificaciones que se*

---

<sup>13</sup> CGR, Dictamen 55309 de 5 de Noviembre de 2004 (extracto).



*aprueban en dicho pacto. Así, no se trata de una renuncia indiscriminada e ilimitada, sino que se refiere única y exclusivamente a los resarcimientos que pudieran desprenderse de las alteraciones contractuales convenidas en el documento de 13/1/98, formalizado administrativamente el 3/3/98. por ende, es un desasimio que no puede afectar situaciones ajenas a sus términos, vale decir, no resulta aplicable a lo ocurrido en el desarrollo del programa de trabajo inicial de la propuesta que cubre los 690 días del plazo primitivo, el cual debe servir de base para determinar los ítemes que sufrieron atrasos en su ejecución en relación con la carta gantt original<sup>14</sup>.*

D. Conclusiones.

1. El Contrato de Obra Pública tiene una naturaleza especial, distinta a la de los contratos que se rigen por las normas del derecho privado, toda vez que en ellos se privilegia el interés del Estado por sobre el interés de los contratistas, quienes deben someterse a los dictámenes de la Administración;
2. En términos generales se ha entendido que es válida la renuncia de derechos que hacen los contratistas dentro del marco de los Contratos de Obra Pública, siempre que ella mire el sólo interés del renunciante, que la renuncia no esté prohibida por las leyes y que el consentimiento del renunciante no esté viciado;
3. La jurisprudencia ha acogido la tesis de la fuerza como vicio del consentimiento en la renuncia efectuada por el contratista a sus derechos dentro del marco del Contrato de Obra Pública. En todo caso, para que la renuncia a un derecho obtenida de un contratista con fuerza por la Administración no tenga validez, es preciso que el contratista alegue la nulidad relativa de la renuncia y que ella sea acogida por el tribunal competente;
4. La renuncia que efectúa el contratista dentro del marco de los Contratos de Obra Pública, no puede entenderse nunca que es extensiva al derecho a reclamara por las acciones u omisiones dolosas o que adolecen de culpa grave por parte de la Administración o sus representantes; y
5. La renuncia de derechos debe ser interpretada en forma restrictiva por cuanto ella importa el abandono de un derecho.

---

<sup>14</sup> CGR, Dictamen 44020 de 27 de Noviembre 2001 (extracto).



## **GERENCIA DE ESTUDIOS** **CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

MINUTA N° 22/2006 /

**AREA** : **Laboral**  
**TEMA** : **Derecho Colectivo**  
**TITULO** : **Sindicatos Interempresas y Organizaciones de Grado Superior en la Construcción.**  
**AUTOR (ES):** **Pablo Gutiérrez**  
**FECHA** : **10 de Abril de 2006**

**VERSIÓN** : **BORRADOR** \_\_\_ \_\_\_ **DEFINITIVA** X \_\_\_

---

### Introducción:

A continuación se expondrá las modalidades de organización colectiva en el sector construcción, esta información permitirá a las empresas conocer y administrar los recursos humanos de manera más eficiente.

### **Sindicatos Interempresas en las Empresas Constructoras.**

#### Fuente Legal:

El Código del Trabajo, en su artículo 216 establece que las organizaciones sindicales se constituirán y denominarán en consideración a los trabajadores que afilien, pudiendo constituirse, entre otros los siguientes:

- a) Sindicato de Empresa, es aquel que agrupa a trabajadores de una misma empresa.
- b) *Sindicato Interempresa*, es aquel que agrupa a trabajadores de dos o más empleadores distintos.
- c) Sindicato de Trabajadores Independientes, es aquel que agrupa a trabajadores que no dependen de empleador alguno.
- d) Sindicato de trabajadores Eventuales o Transitorios, es aquel constituido por trabajadores que realizan labores bajo vínculo de dependencia o subordinación en períodos cíclicos o intermitentes.

Este artículo, desde la reforma laboral de la ley 19.759 de 2001, incorporó la controvertida frase relativa a los tipos de organizaciones sindicales que pueden constituirse en nuestro país, "entre otras", la cual ha sido interpretada como una clara manifestación de la libertad sindical de los trabajadores para constituir cualquier tipo de sindicato, sin tener que, necesariamente, someterse a las cuatro alternativas de sindicato que contempla el artículo 216.



## GERENCIA DE ESTUDIOS CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

En la construcción, esta situación ha generado una serie de complicaciones, por cuanto se han presentado casos en los que trabajadores contratados por obra o faena han constituido sindicatos de empresa (y no sindicatos de Trabajadores Eventuales o Transitorios, que es lo que naturalmente les correspondería), con la finalidad de poder negociar colectivamente. Si bien las empresas afectadas por esta situación han podido sortear este tema, lo preocupante es que no existe ninguna traba normativa que impida la constitución de un sindicato con independencia del tipo de trabajadores que lo integren, pese a lo dispuesto en el encabezado del artículo 216.

Una segunda situación de mucha ocurrencia en nuestro sector, es la constitución y afiliación de los trabajadores de la construcción a Sindicatos Interempresas, los cuales, como se indicó, agrupan a trabajadores dependientes de distintas empresas, generalmente de una misma actividad o negocio productivo, los que se unen para plantear de manera colectiva mejoras a sus condiciones de trabajo y remuneración en cada una de las empresas en las que tienen representación.

Así, son bastante conocidos los Sindicatos Interempresas del sector Montaje Industrial (SINAMI; SITECO; SINTRAC), así como también otros más genéricos que pretenden abarcar a los trabajadores de la Construcción, pero que tienen menores porcentajes de participación y capacidad de convocatoria.

### Delegado Sindical:

La figura del Delegado Sindical, quien es el representante de la Directiva Sindical al interior de cada una de las empresas respecto de las cuales existan trabajadores afiliados.

En efecto, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 229, *le corresponde a los trabajadores de una empresa afiliados a un Sindicato Interempresa, siempre que sean ocho o más y que no se hubiera elegido entre ellos como director del Sindicato respectivo, quienes podrán designar entre ellos a un Delegado Sindical.*

Este Delegado **se encontrará amparado por el Fuero** establecido en el artículo 243, con el mismo tratamiento de protección que el de un integrante de la Directiva Sindical. Esto se traduce en que para poder proceder al despido del trabajador, la empresa requiere la autorización de un Juez del Trabajo, la que se obtiene tras una gestión judicial cuya tramitación puede demorar muchos meses.

### Dirigentes Sindicales:

Ahora bien, el **fuero de los Dirigentes** de los Sindicatos de Trabajadores Eventuales o Transitorios se encuentra restringido, en el artículo 243 inciso final, **a la vigencia del contrato a plazo o por obra que los vincula a la empresa**, lo que en un principio excluía a los Delegados Sindicales de este fuero limitado, hasta que la Cámara logró que en noviembre de 2002, la Dirección del Trabajo emitiera el Dictamen N° 3837/1191, en que hizo extensiva dicha restricción a los Delegados Sindicales (Ver Informe Jurídico N° 14 de Diciembre de 2002).

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de los Sindicatos Interempresa no denominados como de trabajadores transitorios, no existe esta limitación de manera tan clara, por lo que, aun cuando debiera primar el mismo criterio antes mencionado, los Delegados Sindicales se encuentran, en principio, amparados por el Fuero Sindical, lo que implica que para ponerle término a su contrato, corresponde obtener la autorización judicial por parte del Juez del Trabajo correspondiente.



## **GERENCIA DE ESTUDIOS**

### **CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

#### **Constitución de Sindicatos Interempresa:**

Es habitual que en el proceso de formación de un Sindicato Interempresas o de la afiliación de los trabajadores de una empresa respectiva surjan dudas dentro de la empresas sobre la legitimidad de la elección por medio de cual se designó a él o los Delegados Sindicales.

En muchos casos, las empresas sólo se enteran de la existencia del Sindicato Interempresas cuando reciben la comunicación fotocopiada del acta de designación del Delegado, sin precisar si se cumplieron las formalidades o el quorum establecido en el artículo 229 del Código del Trabajo, que indica que los trabajadores de una empresa que estén afiliados a un sindicato interempresa, siempre que sean ocho o más y que no se hubiere elegido a **uno de ellos** como director del sindicato respectivo, podrán designar entre ellos a un Delegado Sindical; si fueren veinticinco o más trabajadores, si uno de ellos forma parte de la directiva del sindicato interempresa, podrán designar **otros dos** delegados sindicales, mientras que si los trabajadores de la empresa respectiva no tienen representante en la directiva del sindicato interempresa, designarán a **tres** delegados sindicales, cada uno de los cuales estará amparado por el fuero sindical.

Nuestro Código del Trabajo, en su artículo 225 establece las **formalidades** que deben cumplir las directivas sindicales tras la formación del sindicato;

Debe comunicar por escrito a la administración de las empresas en las que existan trabajadores sindicados a través de carta certificada, la celebración de la asamblea de constitución, si procediere, y la nómina de los directores y delegados elegidos quienes gozarán del fuero, dentro del plazo de tres días hábiles laborales siguientes. Se entiende que, a partir de ese entonces, la empresa está obligada a respetar el fuero de los trabajadores respectivos. No hay ninguna disposición que le permita a la empresa verificar, en ese momento, la concurrencia del número de trabajadores exigido por la ley para designar un delegado sindical, así como tampoco el nombre de quienes participaron en dicha elección

#### **Mecanismos de Reclamación por irregularidades que tienen las Empresas:**

Frente a las irregularidades o dudas que surgen en obras de construcción sobre la representatividad, el número de trabajadores que participaron en la designación o la validez del proceso eleccionario, las alternativas son las siguientes:

- 1- El reclamo al órgano administrativo encargado, de velar por este proceso eleccionario, que es la Dirección del Trabajo. No obstante lo anterior, en general la Dirección del Trabajo se limita a recibir la notificación de la fecha de la elección y el nombre de los elegidos, sin que exista la posibilidad que la Dirección informe a la empresa sobre los nombres de los trabajadores afiliados o de otros detalles del Sindicato o sus dirigentes.
- 2- La reclamación ordinaria judicial ante los Tribunales del Trabajo, gestión en extremo lenta y de resultado muy poco efectivo.
- 3- Reclamo del proceso eleccionario de Delegado Sindical ante el Tribunal Calificador de Elecciones (TRICEL), por tratarse de un proceso eleccionario regulado en nuestra legislación. Si





## **GERENCIA DE ESTUDIOS**

### **CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

bien en Santiago este organismo se declara incompetente, en otras regiones ha acogido estos reclamos, en la que se han detectado y sancionado irregularidades en la designación del Delegado Sindical.

Ahora, en caso que el TRICEL nada sancione, la única alternativa en recurrir ante los Tribunales del Trabajo, los cuales resolverán el asunto tras una extensa tramitación judicial.

#### Problema por despido de un delegado:

En el caso en que en una obra de construcción se le ponga **término al contrato de un trabajador**, y luego se le notifique a la empresa que ese trabajador había sido designado delegado de un sindicato interempresa, **la empresa debe exigir al trabajador que se le exhiba el acta de constitución y al carta certificada en la que se le debía haber avisado dicha designación**. Si no existen dichos antecedentes o no son proporcionados, la empresa podrá seguir adelante con el finiquito, pero nada obsta a que el sindicato decida no presentar la documentación requerida por variadas razones, para exigir la vigencia del fuero tras el despido del trabajador. Ahí el empleador podrá optar por las instancias de reclamo antes indicadas o derechamente solicitar el desafuero para hacer efectivo el despido.

Más allá de las alternativas de revisión y reclamo señaladas precedentemente, si el trabajador es delegado sindical y se le notifica su calidad de delegado, la empresa tendrá **la obligación de reincorporar al trabajador a sus funciones**, lo que en muchos casos es imposible por tratarse de contratos por obra o faena en los cuales la tarea para la cual fue contratado el trabajador ya no continúa desarrollándose, por lo que las empresas se ven obligadas a reubicarlo en algún puesto dentro de la empresa, mientras se resuelve la correspondiente solicitud de desafuero o la reclamación contra la validez de la constitución del sindicato.





MINUTA N° CLE 21/2006

**COORDINACIÓN** : Legal  
**AREA** : Vivienda  
**TEMA** : Rentas Municipales  
**TÍTULO** : Consulta Derechos de Publicidad  
**AUTOR (ES)** : Carolina Arrau G.  
**FECHA** : 10 de abril de 2006  
**VERSIÓN** : BORRADOR \_\_\_\_ DEFINITIVA \_\_X\_\_

---

**INTRODUCCIÓN:**

Se ha solicitado a esta Asesoría Legal informe respecto de la pertinencia de cobros de derechos municipales por publicidad en el cerro o al interior del inmueble.

**ANTECEDENTES:**

Esta materia es regulada en el DL 3.063, Ley de Rentas Municipales, en virtud del cual se establece lo siguientes:

1. Publicidad

Establece el artículo N° 41 que las municipalidades, entre otros servicios, concesiones o permisos por los cuales están facultadas para cobrar derechos, se contemplan especialmente los siguientes:

N° 5) Los permisos que se otorgan para la instalación de publicidad en la vía pública, en conformidad a la Ordenanza local de propaganda y publicidad. El valor correspondiente a este permiso se pagará por anualidades, según el valor establecido en la respectiva Ordenanza Local.

Tratándose de los permisos que se otorgan a las empresas que realizan actividad económica de publicidad, que *puede ser vista u oída desde la vía pública*, el valor corresponderá al vigente en la Ordenanza Local de Derechos Municipales, por un plazo de tres años contados desde la fecha del otorgamiento del citado permiso. Expirado este plazo se aplicará el valor vigente a esa fecha en la respectiva Ordenanza, nuevamente por un plazo de tres años y, así sucesivamente.



Debe tenerse presente que en lo que concierne a los derechos por publicidad la Ley 20.033 que modifica la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, el DL 3.063 sobre Rentas Municipales, la ley 18.695, Orgánica Constitucional de municipalidades y faculta a las municipalidades para otorgar condonaciones que indica, establece que sólo deberán pagar derechos por concepto de propaganda las empresas de publicidad que realizan esta actividad económica, - *es decir empresas de publicidad*- cumpliéndose el siguiente requisito: ser vista u oída desde la vía pública.

### CONCLUSIONES

A juicio de esta asesoría legal debe distinguirse dos situaciones::

- a) *Si corresponde el cobro de derechos municipales por publicidad que efectúa la inmobiliaria en la vía pública*
- b) *No corresponde el cobro de derechos municipales por publicidad que efectúa la inmobiliaria que es vista u oída desde la vía pública.*

En relación al cobro por derechos de publicidad, como ya se señaló la Ley N° 20.033 dispone que *sólo deberán pagar derechos por concepto de propaganda las empresas de publicidad que realizan esta actividad económica*, cuando ésta sea vista u oída desde la vía pública, y como esta no es la situación de la empresa, toda vez que su actividad económica no es la publicidad, sino que la construcción, no corresponde el cobro de derechos por el municipio, independiente que a publicidad esté en el mismo cierre ( en la medida que no afecte derechos del predio colindante) o dentro del inmueble, mientras no está en la vía pública.



**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

**MINUTA N° 20 / 2006 /**

**AREA** : **Laboral**  
**TEMA** : **Apelación Multas**  
**TITULO** : **Consulta Osorno**  
**AUTOR (ES)** : **Pablo Gutiérrez**  
**FECHA** : **6 de abril de 2005**

**VERSIÓN** : **BORRADOR** \_\_\_ \_\_\_ **DEFINITIVA** \_\_\_ **X** \_\_\_

---

Hemos recibido la consulta de una socio de la Delegación de Osorno quien desea saber qué puede hacer una empresa que ha sido fiscalizada por la Inspección del Trabajo y a la cual se le ha cursado una infracción, tras apelar a la Dirección del Trabajo con resultados insatisfactorios. En este sentido, es menester conocer lo dispuesto en los artículos 474 y siguientes del Código del Trabajo.

En efecto, el artículo 474 dispone que las sanciones por infracciones a la legislación laboral y de seguridad social como a sus reglamentos se aplicarán administrativamente por los respectivos inspectores o funcionarios que determine el reglamento correspondiente, los cuales actuarán como ministros de fe.

Esta resolución, según el inciso tercero de dicha norma, será reclamable ante el Juez de Letras del Trabajo, dentro del plazo de 15 días de notificada por un funcionario de la Dirección del Trabajo o de carabineros de Chile, previa consignación de la tercera parte de la multa.

Ahora, el artículo 481 faculta al Director del Trabajo, en el caso que el afectado no haya reclamado de conformidad al artículo 474, para que deje sin efecto o bien rebaje, las multas administrativas impuestas por funcionarios de su dependencia y renunciar o desistirse de la acción ejecutiva de cobro de la multa en alguno de los siguientes casos:

- 1) Que se acredite fehacientemente haber dado íntegro cumplimiento a las disposiciones legales, convencionales o arbitrales cuya infracción motivó la sanción.
- 2) Que aparezca de manifiesto que se ha incurrido en error de hecho al imponer una multa.

Si dentro de 15 días de notificada la multa el empleador corrigiere la infracción a satisfacción de la Dirección del Trabajo, el monto de la multa se rebajará en un 50% sin perjuicio del derecho de solicitar una reconsideración por el monto total de la multa, a la misma Dirección.

El artículo 482 dispone que el Director del Trabajo hará uso de esta facultad, mediante resolución fundada, a solicitud escrita del interesado, la que deberá presentarse dentro del plazo de 30 días



## **GERENCIA DE ESTUDIOS**

### **CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

de notificada la resolución que aplicó la multa administrativa. Dicha resolución será reclamable ante el Juez de Letras del Trabajo dentro del plazo de 15 días de notificada y en conformidad al artículo 474 del Código del Trabajo.

#### **Sugerencia.**

En la práctica, las empresas siempre optan, tras recibir una sanción por alguna infracción, por la "apelación administrativa" dirigida al Director del Trabajo dentro del plazo de 30 días, para luego, en el caso de no ser satisfactoria la resolución de la máxima autoridad de la Dirección del Trabajo, recurrir a tribunales dentro del plazo de 15 días, de conformidad al artículo 474.



MINUTA N° CLE 19/2006

**COORDINACIÓN** : Legal  
**AREA** : Infraestructura  
**TÍTULO** : Áridos  
**AUTOR (ES)** : Karla Lorenzo  
**FECHA** : 21 de Marzo de 2006  
**VERSIÓN** : BORRADOR  DEFINITIVA

---

**I. INTRODUCCIÓN**

Con motivo de un nuevo requerimiento solicitado por socios de la Delegación de Punta Arenas respecto de las exigencias en el tema de los áridos se solicita a esta asesoría legal, un informe de la legalidad de la Ordenanza Local para la Extracción, Procesamiento, Comercialización y Transporte de áridos en o desde los Pozos Lastreros, en la Comuna de Punta Arenas, dictada por Decreto Alcaldicio N° 458, de 25 de marzo de 2003.

El principal problema que plantea la empresa socia, Constructora Vilicic S.A. dice relación con los alcances de la Ordenanza antes citada y, en especial con la aplicación de una nueva exigencia contenida en el Decreto N° 3891 de 29 de diciembre de 2005, en virtud del cual se incorpora el artículo N° 32 que exige además un permiso ambiental del municipio relativo al Plan de Manejo y de Recuperación del pozo lastrero, por el cual estaría cobrando nuevos derechos a la empresa. Frente a esto, la empresa señala la improcedencia de este nuevo requerimiento, ya que el proyecto ya fue aprobado y calificado ambientalmente según la Ley 19.300, de Bases del Medio Ambiente y por el D.S. N° 95 de 2001. De aplicarse la nueva exigencia se desconoce el carácter de ventanilla única de la Ley 19.300 en materia medioambiental, el municipio actuaría fuera de la legalidad y se afectaría la garantía constitucional de ejercer libremente una actividad económica.

**II. ANTECEDENTES**

La legislación relativa a los Áridos está dispersa y no está regulada en un cuerpo legal. Por ello para entender su marco regulatorio es necesario precisar distintos aspectos relativos a los áridos y su extracción.

En términos generales se entiende por áridos, a las arenas, rocas y demás materiales aplicables directamente a la construcción. Esta definición excluye del ámbito de



**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

aplicación la Ley sobre concesiones Mineras y el Código de Minería , toda vez que estas sustancias se consideraran como “no minerales” lo que a su vez implica que el marco regulatorio aplicable es el Derecho común a la explotación de esta actividad contenido en distintos cuerpos legales y normativos, los cuales generan una serie de exigencias a la hora de desarrollar un proyecto de áridos, las que se detallan a continuación:

1. Someterse al SEIA el proyecto de extracción de áridos. Sin embargo debe tenerse en cuenta que, debe someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, sólo si:
  - i.1. la extracción de áridos es igual o superior a 10.000 m<sup>3</sup>/mes o 100.000 m<sup>3</sup> totales de material removido durante la vida útil del proyecto o actividad, o abarca una superficie total igual o mayor a 5 hectáreas; tratándose de extracciones en pozos o canteras
  - i.2. la extracción de áridos es igual o superior a 50.000 m<sup>3</sup> totales de material removido, tratándose de las regiones I a IV, o 100.000 m<sup>3</sup> tratándose de las regiones V a XII, incluida la Región Metropolitana, durante la vida útil del proyecto o actividad; si se trata de extracciones en un cuerpo o curso de agua; o
  - i.3. la extracción de áridos es igual o superior a 100 t/mes, en base húmeda, o a mil toneladas 1.000 t totales, en base húmeda, de material removido durante la vida útil del proyecto o actividad.
  
2. En función del lugar en donde se practique la extracción de áridos y su procesamiento, se definirán los requerimientos y las autoridades competentes.
  
- 2.1 Desde Bienes Nacionales de Uso Público, cuya extracción puede ser en un cauce natural o desde playas y lagos.

En el primer caso, la autoridad competente para autorizar estas labores recae en la Municipalidad correspondiente, quién deberá otorgar una concesión o un Permiso Municipal por los cuales cobrará derechos, además del cobro de Patente Municipal.<sup>1</sup>

Para regular estas materias las municipalidades han dictado variadas ordenanzas municipales para extracción de áridos.

En el caso que la extracción se realice desde playas y lagos la autoridad competente es el Ministerio de Defensa a través de la Subsecretaría de Marina a quién le corresponde el Control, fiscalización y supervigilancia de toda la costa del mar territorial de la república y de los ríos y lagos que son navegables por buques de más de 100 toneladas.
  
- 2.2 Desde bienes Fiscales y bienes municipales.

Para el caso de los bienes fiscales la autoridad competente es el Ministerio de Bienes Nacionales. En estos casos la Ley N° 19.39 de 1977, que regula el

---

<sup>1</sup> Art. N° 36 LOC de Municipalidades y Art. 23 de la Ley de Rentas Municipales.



Régimen de Administración de Bienes del Estado fija las pautas generales de adquisición, administración y disposiciones sobre bienes del estado. Por lo tanto se establecen las normas sobre adjudicación, renta, condiciones, plazos, suscripción de contrato, transferencia, causales de extinción y otros.

La única limitación en esta materia se refiere a las reservas forestales, Parques Nacionales y los terrenos fiscales cuya ocupación y trabajo comprometan el equilibrio ecológico, caso en el cual sólo podrán destinarse o concederse a organismos del Estado o personas Jurídicas regidas en el Título XXXIII del Libro I del Código Civil, para finalidades de conservación y protección del Medio Ambiente.

En el caso de extracción desde bienes municipales la autoridad competente para otorgar el permiso o la concesión será la municipalidad correspondiente.

2.3 Desde Bienes Particulares, comprendidos los pozos y canteras.

En estos casos la autoridad competente será la Municipalidad quien deberá cobrar por el desarrollo de esta actividad, una patente municipal, sin perjuicio que en virtud de la ley de Rentas Municipales la municipalidad podrá cobrar derechos municipales por diversos conceptos, esto es, las prestaciones que están obligadas a pagar a las municipalidades, las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado, que obtengan en la administración local una concesión, permiso o que reciban un servicio de las mismas, salvo las excepciones que se contemplen expresamente.

Por consiguiente en virtud del Art. 41 del Decreto Ley N° 3.063, las municipalidades están facultadas para cobrar derechos por concepto de extracción de arenas, ripio u otros materiales de bienes nacionales de uso público, o desde pozos lastreros, estos últimos con un derecho anual equivalente al 5% del avalúo fiscal del Predio. La Ley 20.033 de 23 de junio de 2005 (Ley de Rentas II), unifica así el cobro a nivel nacional el cobro por derechos municipales que actualmente realizan las distintas Municipalidades. No obstante lo anterior, esta tasa es bastante más elevada a la que contemplan hoy en día las distintas ordenanzas sobre derecho municipales que generalmente corresponden a un porcentaje del valor de una UTM (Unidad Tributaria Mensual),

Además las empresas para desarrollar su actividad deben:

3. De estar ubicada la planta fuera del bien nacional de uso público debe ubicarse sobre predio con uso de suelo industrial, de lo contrario solicitar cambio de uso de suelo de agrícola a industrial. De ubicarse la Planta dentro del bien nacional de uso público debe pagar un derecho por ocupación de éste al municipio.
4. La Planta requiere autorización de funcionamiento del SESMA.
5. La Planta debe contar con patente comercial vigente.
6. Una vez otorgada la concesión, cuando correspondiere, debe pagar patente especial para extracción, procesamiento y distribución de áridos.



### III. ANÁLISIS DE LEGALIDAD DEL COBRO ESTABLECIDO EN LA ORDENANZA LOCAL PARA LA EXTRACCIÓN, PROCESAMIENTO, COMERCIALIZACIÓN Y TRANSPORTE DE ÁRIDOS EN O DESDE POZOS LASTREROS.

La I. Municipalidad de Punta Arenas regula en la Ordenanza en análisis, normas relativas a la Extracción, Transporte, Recuperación y Fiscalización y Sanciones. Sin embargo, entre ellas encontramos: *la presentación de un plan de manejo; la planificación y ejecución sobre la base de ciclos anuales de producción*, los cuales considerarán, a lo menos, una fase de extracción y otra de restauración; faja de protección no explotable; conservación del drenaje primario de la zona; realizar y presentar un estudio hidrogeológico del lugar; e deberá contar con las autorizaciones expresas de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas y Dirección de Tránsito de la Ilustre Municipalidad de Punta Arenas; se deberá destinar dentro del predio un lugar para espera de camiones y de maquinaria utilizada; El transporte del material árido que sea producto de las faenas de extracción en pozos lastreros de propiedad particular y fiscal, deberá efectuarse en vehículos acondicionados, que cumplan con los requisitos establecidos en la legislación vigente; se deberá *presentar un Plan de Recuperación*; no podrá rellenarse el área explotada con material de ningún tipo, entre otros requerimientos.

El Fundamento legal para la dictación de este tipo de Ordenanzas está en la ley N° 18.695, LOC Municipalidades en virtud del cual la municipalidad, en el ámbito de su territorio, podrá desarrollar, directamente, o con otros órganos de la administración del Estado, funciones relacionada con la protección del medio ambiente.

En ese cometido, la referida Ley en la letra d) del artículo 5°, le otorga al municipio la facultad de dictar “resoluciones obligatorias con carácter general o particular”.

La Municipalidad de Punta Arenas se amparan en esta facultad al dictar la “Ordenanza local”, en virtud de la cual se pueda establecer un marco normativo respecto de los derechos y deberes vinculados con la protección del medio ambiente comunal, en relación con la extracción, procesamiento, comercialización y transporte de áridos en o desde pozos lastreros de propiedad particular y fiscal, con miras a contribuir a la debida protección de la calidad de vida de los ciudadanos, y a una correcta gestión ambiental en la comuna.





Sin embargo, no pueden confundirse las atribuciones que tiene la municipalidad en orden a ejercer una función específica, en este caso, la protección del medio ambiente en su comuna, con la regulación a nivel país, con carácter general y de superior jerarquía, que se hace mediante la Ley de Bases del Medio Ambiente. Esta ley define un procedimiento que se desarrolla a través del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, mediante el cual, los proyectos o actividades señalados en la ley y en su Reglamento sólo pueden ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto. Este sistema contempla el concepto de Ventanilla Única, en virtud del cual todos los permisos ambientales y exigencias en esta materia deben efectuarse dentro de este procedimiento. A su vez, La calificación favorable ambientalmente, certifica el cumplimiento de todos los requisitos ambientales aplicables e impide que ningún organismo del Estado pueda negar las autorizaciones ambientales pertinentes. No obstante lo anterior este certificado debe establecer cuando corresponda, las condiciones o exigencias ambientales que deberán cumplirse para ejecutar el proyecto o actividad y aquéllas bajo las cuales se otorgarán los permisos que de acuerdo con la legislación deben emitir los organismos del Estado.<sup>2</sup>

La colisión de regulaciones se produce al disponer la referida ordenanza de Punta Arenas que para que un proyecto de extracción de áridos pueda desarrollar esta actividad en su comuna, requiere de una patente municipal (en virtud de la ley de Rentas Municipales, como ya se comentó su exigibilidad en los párrafos anteriores) pero establece como requisitos para el otorgamiento de dicha patente: *que se cumplan primero con una presentación de copia de la resolución de calificación ambiental favorable de la COREMA* y solicitud de patente de extracción (Art. 5º y 6º).

La calificación ambiental como se señala precedentemente se obtiene a través del sometimiento al SEIA y sólo es exigible respecto de proyectos susceptibles de causar impacto ambiental, en cualquiera de sus fases.

Por otra parte en el caso en comento en relación a la Calificación antes mencionadas no fue necesario el otorgamiento del permiso para la extracción de ripio y arena en los cauces de los ríos y esteros.<sup>3</sup>

Esta misma ilegalidad se manifiesta en la disposición del Art. 7º de la Ordenanza en análisis, respecto de aquellos proyectos que siendo calificados ambientalmente se les exigen nuevos requisitos para el cumplimiento de la normativa en esta materia. En efecto, el artículo 7º exige que el cumplimiento de las adicionales exigencias ambientales que introduce al desarrollo de un proyecto, deba acreditarse su cumplimiento ya sea en la DIA o EIA.

---

<sup>2</sup> Arts. 8, 10, 24, 25 de la Ley Nº 19.300, Sobre Bases del Medio Ambiente.

<sup>3</sup> Art 11 de la Ley Nº 11.402, Sobre Obras de Defensa y Regularización de Riberas y Cauces.



## GERENCIA DE ESTUDIOS CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

---

La municipalidad nuevamente está ejerciendo atribuciones que no le corresponden, toda vez que la Ley de Municipalidades no le otorga facultades para regular en forma específica o general las condiciones en las que deberán llevarse a cabo las extracciones de los áridos, como el transporte de estas sustancias, y menos la recuperación del área intervenida, materia que está regulado en la Ley de Bases del Medioambiente.

Para este caso al igual que el anterior, prevalece el principio de reserva legal y el principio de jerarquía de las leyes, siendo superior sin duda lo preceptuado en la Ley de Bases del Medioambiente, la cual otorga competencia a otros órganos y establece claramente la competencia en estas materias de los municipios como la naturaleza de su responsabilidad civil ambiental. Incluso un análisis de la constitucionalidad de esta competencia nueva que se arroja la municipalidad arroja como resultado que contraviene el Art. 7° De la Constitución Política de la República que dispone que *los órganos del Estado no pueden arrogarse más competencias, que las que esta constitución y las leyes expresamente les hayan conferido.*

A mayor abundamiento para explicar la falta de procedencia de lo preceptuado en la referida ordenanza, no es posible considerar como un Permiso Ambiental el Permiso Mensual introducido en la Ordenanza N° 487, de 25 de marzo de 2003.

Por el contrario si consideramos que este Permiso de carácter Mensual constituye un Permiso Ambiental, en ningún caso corresponde a la enumeración del Art. 89 del Reglamento del SEIA, debido a que además de no estar contemplado en el Título VII "De los Permiso Ambientales", del Reglamento del SEIA, no reviste las características de un permiso ambiental y es absolutamente ilegal que a mayor abundamiento el municipio haga un cobro por dicho permiso.

Asimismo, un permiso ambiental requiere el cumplimiento de ciertos requisitos para su otorgamiento y en ningún caso podrán tener carácter pecuniario, como se pretende establecer en la ordenanza referida.

Asimismo, la Ley 19.300, de bases del medio ambiente dispone que, la autoridad encargada por ley de regular el uso o aprovechamiento de los recursos naturales en un área determinada, exigirá la presentación y cumplimiento de planes de manejo, los que en todo caso es sin perjuicio de lo establecido en otros cuerpos legales, sobre planes de manejo de recursos naturales renovables, y no se aplicarán a aquellos proyectos o actividades respecto de los cuales se hubiere aprobado un Estudio o una Declaración de Impacto Ambiental, como ha ocurrido con la empresa Constructora Vilicic S.A., que cuenta con una DIA aprobada ambientalmente.

En opinión de esta asesoría legal este cobro establecido en la Ordenanza es improcedente, ya sea en el fondo por lo regulado en la Ley de Bases del Medioambiente, como ya se explicó en párrafos anteriores, al no tener competencia sobre la materia el municipio,



como en la forma, por cuanto sólo le asiste el derecho al municipio de cobrar, “derechos municipales” debidamente regulados en la Ordenanza pertinente y no pagos de “permisos” que carecen de justificación legal como ya se especificó en los párrafos anteriores.

#### IV CONCLUSIONES

En opinión de esta asesoría legal esta Ordenanza Municipal es ilegal por cuanto establece requerimientos adicionales a proyectos calificados ambientalmente para la extracción de áridos en su comuna, no puede hacer exigible el someterse al SEIA a proyectos que claramente están bajo la norma, o bien de requerir mayores exigencias ambientales que las ya incluidas en la calificación favorable ambiental de un proyecto, como consecuencia de haberse sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, el cual como ya se informó, certifica el cumplimiento de todos los requisitos ambientales aplicables, y cuando corresponda, dispone además las condiciones o exigencias ambientales que éste deberá cumplir .

Debe tenerse presente la fuerza de esta calificación, la cual impide que ningún organismo del Estado pueda negar las autorizaciones ambientales pertinentes. Por lo tanto no podrá exigir una “calificación ambiental” de la COREMA respecto de proyectos que no están obligados a someterse al SEIA y en consecuencia menos puede exigir este requisito el Municipio para el otorgamiento de la patente.

A juicio de esta asesoría legal se considera que la Municipalidad de Punta Arenas se ha excedido en el ámbito de las atribuciones que le ha otorgado la Ley Orgánica de Municipalidades y la Ley de Bases del Medio Ambiente en esta materia, tal como se detalla en el título anterior de esta minuta, toda vez que las facultades que posee en razón de la protección del medio ambiente no pueden ser establecer nuevas exigencias de las establecidas en virtud de un Certificado de Calificación ambiental.

Incluso al arrogarse la municipalidad competencia medioambiental más allá de lo preceptuado en su Ley Orgánica y en la Ley de Bases del Medioambiente y sus Reglamentos, *al establecer el cobro de permisos ambientales no considerados en el orden jurídico*, así también al aumentar las exigencias ya reguladas y al condicionar a calificaciones ambientales y su contenido ( sobre las cuales no es órgano competente) está no sólo contraviniendo el principio de reserva legal establecido en el artículo 7º de la Constitución Política de la República, en virtud del cual los órganos del Estado no pueden arrogarse más competencia, que las que esta constitución y las leyes le hayan conferido, está, igualmente, vulnerando con la exigencia del cumplimiento de esta Ordenanza, la garantía constitucional de ejercer libremente una actividad económica consagrada en el Capítulo III, artículo 19 N° 21 de la CPR.



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

Si el municipio persiste en exigir lo preceptuado en la ordenanza en análisis, se sugiere recurrir de protección ante la Corte de Apelaciones por vulnerar la “reserva legal” esto es requerimiento de ley para establecer restricciones al desarrollo de actividades económicas, garantía Constitucional establecida en el Capítulo III artículo 19 N° 21 de la Constitución del Estado.

Asimismo, es posible presentar ante la Contraloría General de la República una investigación y solicitar sanciones administrativas al Alcalde por actuar fuera de la legalidad y hacer cobros que no están justificados en nuestro ordenamiento jurídico.

Por otra parte, independiente del análisis de la legalidad de la Ordenanza referida, en el caso de la Empresa Constructora Vilicic S.A., aunque ésta se declarara ajustada a derecho (conclusión que en todo caso no es compartida por esta asesoría) no corresponde su aplicación a la empresa, toda vez que fue dictada con posterioridad a la Calificación Ambiental obtenida por esta última, la que en virtud de la Resolución Exenta N° 225/2002, de 16 de Octubre de 2002, aprueba ambientalmente el proyecto y establece el pleno cumplimiento de las normativas de carácter ambiental aplicable.<sup>4</sup>

Como ya se señaló, la ley N° 19.300, de Bases del Medio Ambiente, es la Ley marco en esta materia y la encargada de regular las actividades que puedan producir algún impacto”. En consecuencia esta ley que tiene mayor rango constitucional es quien debe regular en forma específica la normativa ambiental aplicada a proyectos susceptibles de causar un impacto ambiental, sin perjuicio que la ley permite la coexistencia de estas normas con otras disposiciones ambientales, las que en todo caso deberán estar revestidas de las facultades para otorgar dichas normas.

En el caso de las Municipalidades, estos organismos no cuentan con atribuciones para dictar normas ambientales, sólo están facultadas para desarrollar funciones en pos de la protección del medio ambiente las cuales pueden llevarse a cabo mediante una ordenanza.

---

<sup>4</sup> Decreto Alcaldicio N° 458, de 25 de marzo de 2003 que dicta Ordenanza Local para la Extracción, Procesamiento y Transporte de Áridos en o desde Pozos Lastreros en la Comuna de Punta Arenas.



MINUTA N° 18-2006 /

AREA : Coordinación Legal.  
TEMA : Infraestructura.  
TÍTULO : Acciones de Reclamo de los Contratistas frente a la no cancelación de los Estado de pago.  
AUTOR (ES) : Pablo Gutiérrez M.  
FECHA : 14 de marzo de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR    DEFINITIVA    X   

---

**Introducción:**

Se ha solicitado a esta asesoría emitir su opinión sobre las posibilidades que tienen los contratistas que prestan servicios para el Ministerio de Obras Públicas cuando esta repartición, no da curso a un Estado de Pago en circunstancias que, en razón de los avances registrados en la obra, correspondería su cancelación de conformidad a lo dispuesto en el Contrato celebrado entre al MOP y el contratista..

**Antecedentes:**

Sobre este particular, resulta indispensable analizar el contenido del Decreto Supremo MOP N° 75 de 2004, correspondiente al Reglamento para Contratos de Obras Públicas, elaborado por la Dirección General de Obras Públicas, que regula todos los procesos de licitación, adjudicación, ejecución, recepción y liquidación de las obras públicas.

Esta disposición contiene un título denominado De los Pagos y Retenciones, que regula la forma como se pagarán las obras que se desarrollen.

Así, el artículo 153° señala que *el pago de la obra ejecutada se hará mediante el estado de pago, quincenal o mensual, informado por el contratista, cuyo monto mínimo será indicado en las bases administrativas.*

Dispone a continuación este artículo que, en primer lugar, para proceder a darle curso a los estados de pago, *el contratista debe cumplir con lo dispuesto en los artículos 90 y 96, en lo referente a la suscripción y protocolización del documento de adjudicación del contrato y sus modificaciones y a la entrega de garantías pertinentes.*

Un segundo requisito para proceder a darle curso a un estado de pago es que *el contratista entregue, previamente, al inspector fiscal, los antecedentes que acrediten que no existen deudas con los trabajadores ocupados en la obra por concepto de remuneraciones, cotizaciones previsionales, seguro de accidentes del trabajo y de impuestos. Si existiesen subcontratistas, la obligación se extiende para sus trabajadores.*



Por su parte, el artículo 154° del mismo cuerpo reglamentario dispone una serie de particularidades para darle cursos a los estados de pago dependiendo del tipo de contrato que se haya celebrado:

- a) En los contratos a suma alzada o a precios unitarios: serán informados los estados de pago cuando se hayan ejecutado por lo menos las cantidades de obras que se establezcan en las bases y que consten en un avance de obra firmado y fechado por el inspector fiscal. Estos estados de pago deben llevar las firmas del inspector fiscal y del jefe del Departamento nacional correspondiente o del Director regional, así como del contratista o un representante de éste.
- b) En los contratos a serie de precios unitarios, los estados de pago se formularán por las cantidades de obras efectivamente ejecutadas y a los precios del presupuesto convenido en el contrato.
- c) En los contratos a suma alzada, los estados de pago se pagarán de acuerdo con el desarrollo de la obra y en el porcentaje que el valor de los trabajos ejecutados represente dentro del valor total del contrato y a los precios del presupuesto convenido en el contrato, si el presupuesto oficial está formulado por cantidades de obra.
- d) En los contratos por administración delegada se reembolsarán al contratista los gastos directos efectuados, debidamente comprobados por la inspección fiscal en la rendición de cuentas, que incluirá los comprobantes de pago. A la rendición se agregará el porcentaje de honorarios y se deducirá lo que proceda de acuerdo con el contratista.

El artículo 156 dispone que *todos los estado de pago que no sean pagados dentro de los treinta días siguientes a su fecha, devengarán, a contar del término de dicho plazo y hasta la fecha efectiva del pago, como único interés, el interés corriente que para operaciones reajustables en moneda nacional determina la Superintendencia de Bancos.*

De la lectura del artículo anterior aparece que, tácitamente, la norma le da a la autoridad administrativa un plazo de 30 días para cursar el estado de pago, sin que ese retardo perjudique al fisco, pero sin hacerse cargo del derecho que asiste al contratista a recibir conforme al contrato, sus pagos.

Si se analiza el resto del contenido del Decreto Supremo N° 75, no aparece ninguna otra mención a los estados de pago que pueda otorgarnos mayores señales sobre como debe el contratista proceder en el caso en que no se le de curso a los estados de pago habiéndose cumplido con los supuestos que hacían precedente su cancelación. Si bien a partir del artículo 166 se tratan los problemas que pueden presentarse a propósito de la recepción final de la obra, y a partir del artículo 184, lo relativo a la liquidación del contrato, no hay mención a estados de pago pendientes durante el desarrollo de la obra.





Sólo en el Título XII del Reglamento aparece una norma que resulta indirectamente aplicable a la situación que nos ocupa. En su artículo 189° se indica *que los recursos que los contratistas pretendan hacer valer contra actos administrativos dictados por la Dirección durante la licitación o vigencia de un contrato de obra pública, se someterá a las disposiciones de la Ley de Bases de Procedimientos Administrativos, N° 19.880.*

Esta norma detalla, entre otros temas, la forma como se presentan y diligencian las reclamaciones dirigidas contra las autoridades administrativas.

Estos procedimientos pueden iniciarse a solicitud de un particular interesado, debiendo presentar ante la misma autoridad o ante su superior jerárquico, según corresponda, una solicitud que contenga su individualización, los hechos, razones y peticiones que la componen y el órgano administrativo al que se dirige. En este caso, debiera iniciarse de esta manera una acción que exponga el cumplimiento por parte del contratista de la etapa respectiva del proyecto, para luego dar cuenta del incumplimiento de la autoridad en su obligación de dar curso al estado de pago, de conformidad con el contrato.

El artículo 59° de la Ley N° 19.880 señala que, en el evento que la autoridad no acoja la solicitud, proceden el **recurso de reposición** ante la misma autoridad que dictó la resolución que se impugnan, y, posteriormente, el **recurso jerárquico**, destinado al superior inmediato de la autoridad que dictó dicha resolución, salvo contra Jefes Superiores de los servicios públicos descentralizados, en cuyo caso, la instancia se agota en la Reposición.

Ahora bien, los artículos 64° y 65° de este cuerpo legal incorporan la figura del **Silencio Administrativo**, institución que puede tener aplicación en este caso. Así, el primero de estos artículos se refiere al denominado **silencio positivo**, aplicable en el evento que la autoridad, teniendo un plazo definido para resolver sobre una solicitud que haya originado un procedimiento, no se haya pronunciado, el afectado podrá denunciar este incumplimiento ante la autoridad que debía resolver este asunto, requiriéndole una decisión acerca de su solicitud. Esta autoridad deberá otorgar un recibo de la denuncia y elevar dicha denuncia en 24 horas ante su superior jerárquico. Si la autoridad que debía resolver este asunto no se pronuncia dentro de cinco días, la solicitud del interesado se entenderá aceptada.

La segunda de las normas recoge la figura del **silencio negativo**, por cuanto indica que se entenderá rechazada una solicitud cuando ésta afecte el patrimonio fiscal, o cuando la administración actúe de oficio, cuando deba pronunciarse sobre impugnaciones o revisiones de actos administrativos o cuando ejercite por parte de alguna persona el derecho a petición consagrado en el N° 14 del artículo 19 de la Constitución Política de la república. en este caso, el interesado podrá pedir que se certifique que su solicitud no ha sido resuelta dentro del plazo legal. La certificación anterior le permitirá, en caso de no



obtener ninguna respuesta satisfactoria a sus pretensiones, la certificación permite al afectado estudiar sobre una base cierta, las acciones a seguir en caso que no se corrija el actuar de la autoridad que genera el perjuicio al particular.

En estas acciones, no puede dejar de mencionarse la alternativa que tiene el contratista de recurrir a la justicia ordinaria civil en virtud del incumplimiento que significa que el MOP, existiendo la cláusula del contrato que le impone claramente la obligación de darle curso a un estado de pago en el evento en que se hayan cumplido ciertos supuestos de avances en el desarrollo del proyecto. Si bien a todas luces esta alternativa resulta en la mayoría de los casos muy lenta, no puede descartarse por cuanto las normas generales sobre las obligaciones emanadas del contrato tienen plena vigencia en lo relativo a asuntos no regulados expresamente por las normas especiales.

## CONCLUSIÓN

Al Contratista de OOPP frente a un incumplimiento del MOP de cancelar un estado de pago habiéndosele presentado a la autoridad (Inspección Fiscal) todos los antecedentes detallados en el Reglamento y referidos en párrafos anteriores, y habiendo transcurrido un plazo de 30 días, u otro que indiquen las Bases de Licitación y/o el contrato, le asiste el derecho a utilizar el procedimiento del artículo 159° de la Ley N° 19.880 **de solicitar ante el Director de Vialidad u de la Dirección que corresponda el cumplimiento de la obligación de pago.** Si se rechaza la solicitud, el afectado podrá interponer el recurso de reposición ante esta misma autoridad, y si se persevera en el incumplimiento de pago, el afectado podrá presentar un “recurso jerárquico” ante la autoridad superior, que sería el Director General de Obras Públicas. De no obtener respuesta debe certificarse el “silencio negativo” referido en párrafos anteriores y demandar el cumplimiento del contrato ante los Tribunales de Justicia y/o ante el órgano que debe controlar la legalidad de los actos de la administración, esto es la Contraloría General de la República, conforme a el procedimiento establecido en las Leyes N° 19.908, Orgánica Constitucional de la Contraloría General de la República, y 19.880, de Bases de Procedimientos Administrativos.

Radicado el conocimiento del asunto en alguno de los órganos anteriores el otro se abstendrá de conocerlo hasta el fallo del primero.





MINUTA N° CLE 17/06

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Laboral  
TÍTULO : Feriado Proporcional  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 15 de marzo de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_ DEFINITIVA X

---

### Introducción

Fue formulada una consulta por parte de una empresa socia, que solicita información respecto del feriado progresivo, respecto de la existencia, o no, del tope de días adicionales que le corresponden a un trabajador por concepto de Feriado Progresivo.

### Antecedentes

El Feriado Proporcional, contemplado en el artículo 68 del Código del Trabajo establece el derecho a un día adicional de feriado (anual de vacaciones) por cada tres nuevos años trabajados. Este derecho se otorga a todo trabajador, con diez años de trabajo, para uno o más empleadores, continuos o no.

Señala además esta disposición que este exceso será susceptible de negociación individual o colectiva.

Finalmente establece que sólo podrán hacerse valer hasta diez años de trabajo prestados a empleadores anteriores.

### Análisis General

En virtud del artículo 68 del Código del Trabajo los días adicionales que el trabajador tenga derecho a percibir por concepto de Feriado Progresivo estará directamente relacionado con la cantidad de años que se desempeñe en una empresa determinada.

Así el único requisito que se exige para acceder a este derecho consiste en haber trabajado 10 años con uno o más empleadores, continuos o no. Cumpliéndose este requisito el trabajador podrá acceder a un día adicional por cada tres años nuevos trabajados.

### Conclusión



**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

En relación a la consulta formulada es posible señalar que el Código del Trabajo no establece tope en el número de días adicionales por concepto de Feriado Progresivo, por lo tanto, al trabajador le corresponderán tantos días adicionales como años trabaje en la empresa, estableciendo un múltiplo de tres años por cada día extra.

Este derecho, que no presenta ningún límite en el tiempo, podrá adquirirlo todo trabajador por cada tres nuevos años de trabajo, siempre y cuando se acrediten 10 años de trabajo para uno o más empleadores.



MINUTA N° 16 /2006

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Laboral  
TÍTULO : Cálculo de Feriado Anual  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 14 de marzo de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_ DEFINITIVA X\_\_\_\_

---

### Introducción

En razón de una consulta planteada por el Secretario Regional de la Delegación de Coyhaique, Sr. René Villegas, en orden a determinar el cálculo del feriado anual de un trabajador que tiene 3 períodos pendientes, tomando en consideración la modificación del feriado para zonas extremas establecido en virtud de la ley N° 20.058 de 2005.

### Antecedentes

En virtud de la Ley 20.058 que "Modifica diversas normas del Código del Trabajo, contenidas en el Decreto con Fuerza de Ley N° 1, de 1994, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social", se establece un período anual por concepto de vacaciones de 20 días para los trabajadores que presten servicios en la Duodécima Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, en la Undécima Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, y en la Provincia de Palena.

Estas modificaciones comienzan a regir desde la entrada en vigencia de la ley, esto es, desde el día 26.09.2005.

### Análisis General

En consecuencia, deberá determinarse si el período de vacaciones que le corresponden al trabajador, se encuentran pendientes con anterioridad a la dictación de esta ley o bien si corresponden a un período posterior, debido a que la ley no tiene efecto retroactivo.

- En el primer caso, deberán otorgarse los días correspondiente a período anual por concepto de vacaciones tomando en consideración un total de 15 días hábiles.
- En el 2° caso, se tomarán los períodos que correspondan en consideración a un total de 20 días hábiles.



- Puede ocurrir el caso en que correspondan períodos por concepto de vacaciones de 15 días y el otro porcentaje de 20 días hábiles.

### **Conclusiones**

En opinión de esta asesoría deberá determinarse si el periodo pendiente por concepto de vacaciones se encuentra amparado por la Ley 20.058 o no.

Por lo tanto, deberá considerarse lo siguiente:

- a) Si los 3 períodos que se deben al trabajador se encuentran amparados por el antiguo artículo 67 del código del Trabajo el total de vacaciones será de 45 días hábiles.
- b) En caso contrario si estos períodos se encuentran amparados bajo en nuevo artículo 67 del Código del Trabajo el total por concepto de vacaciones será de 60 días.
- c) Si el Período de vacaciones que pendiente se encuentra amparado por el antiguo y nuevo artículo 67 del Código del Trabajo, deberá calcularse el total correspondiente a cada período.



MINUTA N° 15 /2006

**AREA** : **Coordinación Legal**  
**TEMA** : **Tributario**  
**TÍTULO** : **Informe Efectos de la ley interpretativa del Royalty II**  
**AUTOR (ES)** : **Karla Lorenzo**  
**FECHA** : **9 de enero de 2006**  
**VERSIÓN** : **BORRADOR** \_\_\_ **DEFINITIVA** **X** \_\_\_

---

**I. Introducción**

La Ley N° 20.026, que establece un Impuesto Específico a la Renta de la Actividad Minera, denominada Royalty a la Minería, tal como se expone detalladamente en Fundamenta N° 17 y 22 de la Gerencia de Estudios, al establecer un impuesto específico a la renta operacional de la actividad minera obtenida por un explotador minero, el cual se aplicará a la renta imponible operacional y la tasa que se aplique será variable dependiendo de las ventas anuales por toneladas métricas de cobre fino. Así la tasa irá desde un 0,5 hasta un 5 %.

Se modifica asimismo el DL N° 600, en el sentido que si bien, se mantienen los beneficios contenidos para los inversionistas extranjeros, se plantea una alternativa para ampararse al régimen de tributación de la actividad minera con determinados beneficios.

Así, se mantiene una tasa del 42% por concepto de invariabilidad tributaria, en donde no se considerará para la determinación de la carga impositiva efectiva total a la renta el nuevo impuesto de royalty, y se conservan los aspectos relativos al Régimen de Depreciación Acelerada. Sin perjuicio de lo anterior, se les otorga a estos inversionistas extranjeros acogidos al DL N° 600, un régimen optativo que contiene nuevos derechos en relación al pago del impuesto por concepto de royalty, los cuales son incompatibles con los beneficios antes descritos.

Las mineras debían renunciar hasta fines de noviembre de 2005 al beneficio de la invariabilidad tributaria, que se concedió a las inversiones extranjeras que entraron al país vía Decreto Ley 600.

Lo anterior gatillo un conflicto el pasado mes de enero, entre el Estado y el holding de la compañía Minera "La Escondida", en relación a cual impuesto le correspondía efectivamente pagar a la empresa, motivado en que ésta argumentaba no ser sujeto de



derecho tributario para el pago del derecho de royalty. Este análisis se sostuvo debido a que dos de los 4 socios que componen el holding se encuentran acogidas al DL N° 600, gozando de la invariabilidad tributaria establecida en el artículo 7° y 11° del Estatuto de Inversión Extranjera.

Con el objeto de zanjar la anterior discusión, con fecha 7 de marzo el ejecutivo ingresó a trámite legislativo un proyecto de ley que Introdujo modificaciones al artículo 2° transitorio de la ley y agregó un nuevo artículo transitorio.

Este artículo 2° transitorio modificado establece una exención en la aplicación del impuesto contenido en el artículo 64 para aquellos inversionistas extranjeros y empresas receptoras de sus aportes que mantengan vigente un contrato de inversión extranjera suscrito con el Estado de Chile conforme a lo dispuesto en el decreto ley N° 600, de 1974, con anterioridad al día 1 de diciembre de 2004, mientras gocen de los derechos contenidos en los artículos 7° y/u 11 bis numerales 1. y 2. del decreto ley N° 600, de 1974. Señala además que esta exención durará hasta el día en que se venza el plazo de vigencia de dichos derechos, o una vez que las empresas renuncien a ellos, quedando estas en todo sujetas al impuesto específico a la actividad minera.

Esta minuta analizará la legislación vigente versus la aplicación de esta nueva modificación y los efectos en la recaudación por concepto de impuesto específico a la actividad Minera.

## **II. Análisis General del Marco Regulatorio de la Actividad Minera**

### Impuestos Sector Minero

Los principales impuestos que se aplican a la actividad minera además del “Royalty” que se explica más adelante son: Impuesto a la Renta, Patentes Mineras, Impuesto de Timbres y Estampillas y el Impuesto al petróleo Diesel.<sup>1</sup>

### Estatuto de Inversión Extranjera Decreto Ley N° 600, de 1974.

El Decreto Ley N° 600 es un mecanismo a disposición del inversionista extranjero para la internación y reexportación de capitales destinados a inversión en general, incluyendo a las mineras. Las operaciones que se realizan en virtud de esta norma se autorizan mediante un contrato suscrito entre el Inversionista y el Estado de Chile.

Los principales derechos que brinda la ley se refieren a:

- 1) Repatriación de las utilidades sin limitaciones de plazo ni monto y repatriación del capital a partir de un año desde de su ingreso, accediendo, en ambos casos, a las condiciones más favorables que existan en el mercado cambiario.

---

<sup>1</sup> Desarrollada su aplicación en Fundamenta N° 17° y 22° de la Gerencia de Estudios.



- 2) Invariabilidad tributaria por 10 años, con una tasa de 42% efectiva, además de la exención del Impuesto al Valor Agregado por la importación de determinadas maquinarias y equipos que no se produzcan en el país. El inversionista tiene la opción, por una sola vez, de cambiar esta modalidad tributaria especial por la que rige para el resto de las empresas del país, con una tasa efectiva actual del 35%.
- 3) Para inversiones superiores a US \$50 millones, se contemplan beneficios y derechos especiales. Estos se refieren a mayores plazos de invariabilidad tributaria, contabilidad en moneda extranjera, flexibilidad en el retorno de las divisas provenientes de sus exportaciones, etc.
- 4) Libre acceso al crédito en la banca comercial del país.

Royalty Minero

La Ley N° 20.026, publicada en el Diario Oficial el 16 de junio de 2005, introduce modificaciones en la Ley sobre Impuesto a la Renta y en el Decreto Ley N° 600, de 1974, que fija el Estatuto de la Inversión Extranjera.

1. Modificaciones a la Ley de la Renta - DL N° 824

- 1.1 Se establece un nuevo artículo 64 que establece un impuesto específico a la renta operacional de la actividad minera obtenida por un explotador minero. El impuesto se aplicará a la renta imponible operacional del explotador minero y la tasa que se aplique será variable dependiendo de las ventas anuales por toneladas métricas de cobre fino. Así la tasa irá desde un 0,5 hasta un 5 % tal como lo demuestra la siguiente tabla:

VENTAS ANUALES	TASA
Excedan al valor equivalente a 50.000 toneladas métricas de cobre fino	Tasa única de impuesto de 5%
Ventas anuales iguales o inferiores al valor equivalente a 50.000 toneladas métricas de cobre fino y superiores al valor equivalente a 12.000 toneladas métricas de cobre fino, se les aplicará una tasa equivalente al promedio por tonelada de lo que resulte de aplicar lo siguiente:	<b>0,5%:</b> Sobre la parte que exceda al valor equivalente a 12.000 toneladas métricas de cobre fino y no sobrepase el equivalente a 15.000 toneladas métricas de cobre fino
	<b>1%:</b> Sobre la parte que exceda al valor equivalente a 15.000 toneladas métricas de cobre fino y no sobrepase el equivalente a 20.000 toneladas métricas de cobre fino.
	<b>1,5%:</b> Sobre la parte que exceda al valor equivalente a 20.000 toneladas métricas de cobre fino y no sobrepase el equivalente a 25.000 toneladas métricas de cobre fino
	<b>2%:</b> Sobre la parte que exceda al valor equivalente a 25.000 toneladas métricas de cobre fino y no sobrepase el equivalente a 30.000 toneladas métricas de cobre fino





**GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

	<p><b>2,5%:</b> Sobre la parte que exceda al valor equivalente a 30.000 toneladas métricas de cobre fino y no sobrepase el equivalente a 35.000 toneladas métricas de cobre fino</p> <p><b>3%:</b> Sobre la parte que exceda al valor equivalente a 35.000 toneladas métricas de cobre fino y no sobrepase el equivalente a 40.000 toneladas métricas de cobre fino</p> <p><b>4,5%:</b> Sobre la parte que exceda al valor equivalente a 40.000 toneladas métricas de cobre fino</p>
Ventas iguales o inferiores al equivalente a 12.000 toneladas métricas de cobre fino.	<b>Tasa exenta</b>

- 1.2 Para los efectos de determinar la tasa de impuesto a aplicar, se deberá considerar el valor total de venta de productos mineros del conjunto de personas relacionadas con el explotador minero, que puedan ser considerados explotadores mineros, esto es, toda persona natural o jurídica que extraiga sustancias minerales de carácter concesible y las venda en cualquier estado productivo en que se encuentre, y que realicen dichas ventas.
- 1.3 Se entenderá por renta imponible operacional para los efectos de este artículo, la que resulte de efectuar los siguientes ajustes a la renta líquida imponible:
- a) Deducir todos aquellos ingresos que no provengan directamente de la venta de productos mineros;
  - b) Agregar los gastos y costos necesarios para producir los ingresos a que se refiere el número 1) precedente. Deberán, asimismo, agregarse los gastos de imputación común del explotador minero que no sean asignables exclusivamente a un determinado tipo de ingresos, en la misma proporción que representen los ingresos a que se refiere el numeral precedente respecto del total de los ingresos brutos del explotador minero;
  - c) Agregar, en caso que se hayan deducido, las siguientes partidas contenidas en el artículo 31 de la presente ley: Los intereses referidos en el número 1°; Las pérdidas de ejercicios anteriores a que hace referencia el número 3°; El cargo por depreciación acelerada; La diferencia, de existir, que se produzca entre la deducción de gastos de organización y puesta en marcha, a que se refiere el número 9°, amortizados en un plazo inferior a seis años y la proporción que hubiese correspondido deducir por la amortización de dichos gastos en partes iguales, en el plazo de seis años. La diferencia que resulte de aplicar lo dispuesto en esta letra, se amortizará en el tiempo que reste para completar, en cada caso, los seis ejercicios, y La contraprestación que se pague en virtud de un contrato de avío, compraventa de minerales, arrendamiento o usufructo de una pertenencia minera, o cualquier otro que tenga su origen en la entrega de la explotación de un yacimiento minero a un tercero. También deberá agregarse aquella parte del precio de la





compraventa de una pertenencia minera que haya sido pactado como un porcentaje de las ventas de productos mineros o de las utilidades del comprador.

- d) Deducir la cuota anual de depreciación por los bienes físicos del activo inmovilizado que hubiere correspondido de no aplicarse el régimen de depreciación acelerada.

## 2. Modificaciones al DL N° 600

Las Modificaciones contenidas en esta norma son aún de mayor relevancia, toda vez que si bien, se mantienen los beneficios contenidos para los inversionistas extranjeros, se plantea una alternativa para ampararse al régimen de tributación de la actividad minera con los beneficios que, descritos en la ley, se analizarán.

Así, se mantiene una tasa del 42% por concepto de invariabilidad tributaria, en donde no se considerará para la determinación de la carga impositiva efectiva total a la renta el nuevo impuesto de royalty, y se conservan los aspectos relativos al Régimen de Depreciación Acelerada. Sin perjuicio de lo anterior, se les otorga a estos inversionistas extranjeros acogidos al DL N° 600, un régimen optativo que contiene nuevos derechos en relación al pago del impuesto por concepto de royalty, los cuales son incompatibles con los beneficios antes descritos.

### 2.1 Régimen optativo

En virtud del artículo 11 ter, podrán otorgarse a los inversionistas extranjeros respecto de proyectos que tengan por objeto el desarrollo minero por un monto igual o superior a US\$ 50.000.000, por el plazo de 15 años, los siguientes beneficios:

- a) **Mantener invariables las normas legales vigentes** a la fecha de suscripción del respectivo contrato en lo relativo al **impuesto específico a la actividad minera** de que trata el artículo 64 bis de la ley sobre Impuesto a la Renta.
- b) **No estarán afectos a cualquier nuevo tributo**, incluidas las regalías, cánones o cargas similares, específicos para la actividad minera, que se establezcan luego de la fecha de suscripción del contrato de inversión extranjera respectivo, que tenga como base o considere en la determinación de su base o monto, los ingresos por actividades mineras o las inversiones o los bienes o derechos utilizados en actividades mineras.
- c) **No se verán afectados por modificaciones que se introduzcan al monto o forma de cálculo de las patentes de explotación y exploración** vigentes a la fecha de suscripción del contrato de inversión extranjera respectivo, y que las hagan más gravosas.
- d) El **plazo de quince años** se contará por años calendarios, desde aquél en que ocurra la puesta en marcha de la respectiva empresa. Los derechos mencionados considerarán como línea de referencia de la invariabilidad otorgada, la tasa, la base imponible y demás elementos del impuesto vigente a la fecha del contrato de inversión extranjera respectivo.



2.2 Limitaciones y condiciones de este Régimen optativo:

- a) Los derechos establecidos anteriormente son incompatibles con el otorgamiento de los beneficios a que dan derecho los artículos 7° u 11 bis del DL N° 600.
- b) La empresa mantendrá el derecho a la invariabilidad tributaria establecida en el respectivo contrato únicamente si alguno de los propietarios de la misma se encuentra acogido a lo dispuesto en el presente artículo y da estricto y permanente cumplimiento a los requisitos establecidos para su mantención. Sin embargo, los derechos de la empresa y de los inversionistas se extinguirán si cualquiera de los propietarios de la empresa que desarrolle el proyecto minero goza de alguno de los derechos a los que se refiere el artículo 7 u 11 bis del presente decreto ley.
- c) No podrán concederse los derechos a que se refiere el presente artículo a empresas o inversionistas extranjeros que los soliciten para el desarrollo de un proyecto minero que, por sí mismo o a través de sus propietarios, ha sido objeto de cualquiera de los derechos a invariabilidad tributaria a que se refiere el DL N° 600. Sin perjuicio de lo anterior, un inversionista extranjero podrá solicitar el otorgamiento de los derechos contemplados en el presente artículo con el objeto de adquirir los derechos o acciones en empresas que gocen de dichos derechos. En estos casos, dichos derechos le serán otorgados por el plazo de invariabilidad tributaria que restare al proyecto desarrollado por el inversionista inicial.

3. Artículos Transitorios

Estos artículos establecen las normas que regirán este período de transición entre empresas mineras que se encuentran acogidas al DL N° 600 y aquellas que optaron por un nuevo régimen de tributación del impuesto específico de la actividad minera.

Las normas aplicadas a los inversionistas extranjeros son las siguientes:

- a) **NO SE LES APLICARÁ EL IMPUESTO ESPECÍFICO**, a los inversionistas extranjeros que mantienen vigente contrato de inversión extranjera con anterioridad al 1.12.2004 y que gocen de los derechos del artículo 7 y 11 bis.<sup>2</sup>
- b) **SE LES APLICARÁ EL IMPUESTO ESPECÍFICO**, a los inversionistas extranjeros que renuncien a estos derechos o una vez que se encuentre vencido el plazo de vigencia de estos derechos.<sup>3</sup>
- c) **INVARIABILIDAD TRIBUTARIA 11 TER CON UN IMPUESTO DE 4% POR 12 AÑOS Y DEPRECIACIÓN ACELERADA HASTA EL 31.07.2007**, a inversionistas extranjeros con contrato de inversión extranjera vigente, antes del 01.12.2004, que

---

<sup>2</sup> Art. 2° Transitorio Ley N° 20.026 que Establece un Impuesto Específico a la Actividad Minera.

<sup>3</sup> Art. 2° Transitorio Ley N° 20.026 que Establece un Impuesto Específico a la Actividad Minera.



- hayan renunciado a los derechos de los Art. 7 y 11 bis del DL N° 600 y que hayan manifestado la voluntad de acogerse a este régimen a más tardar el 30.11.2005.<sup>4</sup>
- d) NORMAS DE LA LETRA a), b) O IMPUESTO DE 5% POR 15 AÑOS, Inversionistas extranjeros que hayan suscrito o suscriban contrato de inversión extranjera, entre el 01.12.2004 y hasta la entrada en vigencia de esta ley.<sup>5</sup>
  - e) INVARIABILIDAD TRIBUTARIA CON UN IMPUESTO DE 4% POR 12 AÑOS, las empresas afectas al impuesto específico a la actividad minera establecido en el artículo 64 bis de la ley sobre Impuesto a la Renta, que no sean empresas receptoras del aporte de inversionistas extranjeros que hayan suscrito con el Estado de Chile un contrato de inversión extranjera. Además deberá tener ventas superiores al valor equivalente a 12.000 toneladas métricas de cobre fino, durante el ejercicio correspondiente al año 2004. La solicitud para acogerse a los beneficios del artículo 11 ter del decreto ley N° 600, de 1974, deberá ser presentada por la empresa y sólo podrá referirse a uno o más proyectos mineros específicos que hayan sido de propiedad de la empresa con anterioridad al 1 de diciembre de 2004 y que se hubieren encontrado en explotación a dicha fecha.<sup>6</sup>
  - f) CONTABILIDAD SEPARADA POR CADA PROYECTO MINERO Y CREDITO EQUIVALENTE A 50% DEL IMPUESTO DEL ART. 64 IMPUTABLE AL IMPUESTO DE 1° CATEGORÍA. Este beneficio sólo se aplicará a los casos establecidos en las letras c), d) y e).<sup>7</sup>

### III. Conflicto Estado de Chile – Minera Escondida

En consideración a las normas establecidas en virtud de la Ley N° 20.026 se presentó una situación especial que no estaba contemplada en la ley, la cual ocasionó un conflicto entre el Estado y la empresa minera “La Escondida” que argumentaba no ser sujeto de derecho tributario para el pago del derecho de royalty. Este análisis se sostuvo debido a que dos de los 4 socios que componen el holding se encuentran acogidas al DL N° 600, gozando de la invariabilidad tributaria establecida en el artículo 7° y 11° del Estatuto de Inversión Extranjera.

Así, el gobierno señaló que los únicos que podían optar por uno de los dos regímenes, esto es, invariabilidad tributaria actual o pago del impuesto específico, son sólo dos de los cuatro socios: Jeco Corporation e International Finance Corporation (IFC), quienes poseen el 12,5% de la propiedad de la firma, porque sólo ellos están acogidos actualmente al DL 600. Explican que la situación es diametralmente diferente para el caso de los accionistas BHP Billiton y Río Tinto, que poseen el 57,5% y 30% de la

---

<sup>4</sup> Art. 3° Transitorio Ley N° 20.026 que Establece un Impuesto Específico a la Actividad Minera.

<sup>5</sup> Art. 4° Transitorio Ley N° 20.026 que Establece un Impuesto Específico a la Actividad Minera.

<sup>6</sup> Art. 5° Transitorio Ley N° 20.026 que Establece un Impuesto Específico a la Actividad Minera.

<sup>7</sup> Art. 6° y 7° Transitorio Ley N° 20.026 que Establece un Impuesto Específico a la Actividad Minera.



propiedad de la firma respectivamente. Actualmente, ninguno de estos dos accionistas están bajo los beneficios del DL 600 sino que poseen un régimen tributario normal, por lo que pagan el 35% y, en consecuencia, también deben que pagar el royalty de 5% sobre el resultado operacional de cada compañía.

**IV. Proyecto de ley que Introduce Modificaciones al artículo 2° de la Ley N° 20.026, que establece un Impuesto Específico a la renta de la Actividad Minera y agrega un nuevo artículo transitorio.**

El proyecto de ley propone las siguientes modificaciones:

- a) *Crédito tributario especial para empresas con socios con garantía de invariabilidad tributaria y socios sin ella.* El proyecto propone establecer un crédito para aquellos casos en que, en una misma empresa receptora de inversión extranjera, se presentan socios con garantía de invariabilidad tributaria y socios sin dicho derecho. De esta forma, se otorga un crédito tributario a aquel socio protegido por el artículo 7° del DL N° 600, que presenta las siguientes características:
- Se imputará contra el Impuesto Adicional establecido en el Art. 60 de la Ley sobre impuesto a la Renta por el impuesto específico a la actividad minera pagado por la empresa receptora de su inversión.
  - Será equivalente a la proporción que la participación que el respectivo inversionista extranjero tenga en las utilidades de la empresa minera represente en el total del impuesto establecido en el artículo 64 bis, devengado por dicha empresa en el mismo ejercicio que corresponda a las rentas afectas al Impuesto Adicional respectivo.
  - El impuesto deberá reajustarse según la variación del índice de precios al consumidor entre el mes anterior a aquél en que se hubiera devengado el impuesto específico establecido en el artículo 64 bis de la ley y el mes anterior a aquél en que deba imputarse como crédito contra el impuesto adicional que afecte al inversionista extranjero.
  - A este crédito se le deducirá la cantidad que resulte de aplicar la tasa del Impuesto de Primera Categoría que corresponda sobre el monto del impuesto del artículo 64 bis de la referida Ley de la Renta que se dedujo como gasto en la determinación de la renta líquida imponible del Impuesto de Primera Categoría, en la proporción de la participación que el respectivo inversionista extranjero tenga en las utilidades de la empresa minera.
  - Si producto de la imputación establecida resulta un excedente en favor del inversionista extranjero, éste se devolverá como pago provisional en la forma prevista en la Ley sobre Impuesto a la Renta, en lo que corresponda.”<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Artículo único, Número 1) que propone agregar al Artículo 2° Transitorio de la Ley N° 20.026 que Establece un Impuesto Específico a la Actividad Minera, un inciso 2°, 3° y 4° Nuevos Transitorio de la Ley N° 20.026 que Establece un Impuesto Específico a la Actividad Minera.





- b) *Nueva alternativa para inversionistas acogidos al DL N° 600 en materia de depreciación acelerada.* En el numeral 2 del artículo 1°, el proyecto propone incorporar un nuevo artículo 8° transitorio a la ley N° 20.026, que establece un impuesto específico a la actividad minera. La norma propone un nuevo régimen al que pueden optar los inversionistas extranjeros que mantengan vigentes los derechos otorgados en virtud del artículo 11 bis del DL N° 600 en lo referente al tratamiento de la depreciación acelerada, ya sea en virtud del numeral 2 del artículo 3° transitorio de la ley N° 20.026 o de sus contratos DL N° 600 vigentes.

El nuevo régimen establece la posibilidad, mientras se mantenga el derecho a invariabilidad nuevo, de descontar de la base imponible del impuesto específico los intereses pagados o devengados sobre las cantidades adeudadas, debiendo para ello renunciar al tratamiento de la depreciación acelerada de que gozaban o gozarían en virtud de lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 3° transitorio de la mencionada ley. El plazo para optar a dicho régimen vence el día 30 de junio de 2006.<sup>9</sup>

## V. Conclusiones

El proyecto de ley otorga un beneficio especial para el caso en que participen en el capital de una empresa explotadora minera receptora de inversión extranjera, socios que gocen de los derechos de invariabilidad tributaria del DL N° 600 y otros socios nacionales o extranjeros que no gocen de ninguno de dichos derechos, en donde se disminuirá la carga tributaria de aquel socio que goce de invariabilidad, toda vez que se generará un crédito contra el impuesto adicional que deba pagar por el impuesto específico a la actividad minera pagado por la empresa receptora de su inversión. Así si el socio debe pagar impuesto con una tasa del 42%, que corresponde a un 17% por concepto de impuesto de 1° categoría y a un 25% por concepto de Impuesto adicional, podrá imputar a este último el crédito que se genere por el pago de impuesto específico (desde 0,5 hasta 5%) que pagará la empresa minera por concepto de royalty minero. Aún más, en caso de resultar un excedente a favor del inversionista extranjero, una vez realizada la imputación antes mencionada, podrá devolverse como pago provisional en la forma prevista en la Ley sobre impuesto a la Renta, en lo que corresponda.

En consecuencia, en virtud de esta ley interpretativa se subsana un vacío legal de la ley 20.026, respetándose las normas sobre invariabilidad tributaria contenidas en el Decreto Ley N° 600.

No obstante lo anterior, han surgido críticas a este proyecto de ley por afectar el principio de igualdad ante la ley y en particular la garantía constitucional de “la igual repartición frente a las cargas públicas”, toda vez mediante esta ley interpretativa en trámite de

---

<sup>9</sup> Artículo único, Número 2) que propone agregar un Art. 8° Nuevo a la Ley N° 20.026 que Establece un Impuesto Específico a la Actividad Minera.



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

promulgación, se beneficia a una empresa estableciéndole un crédito sólo a ella, lo cual implicará un menor pago de impuesto que ingresará a arcas fiscales.



MINUTA N° CLE 14 / 2006

**COORDINACIÓN** : Legal  
**AREA** : Tributario  
**TEMA** : Internacional  
**TÍTULO** : TLC China - Chile  
**AUTOR (ES)** : Carolina Arrau G.  
**FECHA** : 14 de marzo de 2006.  
**VERSIÓN** : BORRADOR \_\_\_\_ DEFINITIVA X\_\_\_\_

---

**Introducción:**

En esta minuta se informa al alcance y efectos para la industria de la construcción del Tratado de Libre Comercio celebrado por Chile con la República Popular China el pasado 18 de noviembre de 2005 y sus documentos relacionados (las "Partes", el "TLC" y el "Informe", respectivamente).

**A. Aspectos Generales.**

**1. Vigencia.**

El TLC suscrito por Chile y la República Popular China ("China") aún no se encuentra vigente, por cuanto todavía no se da cumplimiento a los requisitos que al efecto establece el texto del TLC en su Artículo 119, cuales son:

- Cumplimiento por parte de ambos países del procedimiento de ratificación de tratados que la legislación de cada uno de ellos establece<sup>1</sup>;
- Notificación escrita de ambas Partes respecto del cumplimiento del procedimiento de ratificación del TLC; y
- Transcurso del plazo de 60 días contados desde la fecha en que las Partes efectúan el intercambio de las notificaciones a que se hace referencia en el literal (b) anterior.

---

<sup>1</sup> En el caso de ambos países es necesaria la aprobación del TLC por los respectivos órganos legislativos. Usualmente, los países inician en forma paralela dicho trámite, el que en este caso, aún no se inicia.



## 2. Alcance del TLC.

El TLC establece la eliminación del arancel aduanero aplicable al 92% de los productos que Chile exporta a China, a contar del primer día de vigencia del TLC. En el caso de los productos que China exporta a Chile, este porcentaje asciende tan sólo al 50% de tales productos. El TLC además contempla períodos de desgravación de uno, dos, cinco y diez años y exenciones que afectan al 1% de los productos chilenos y al 3% de las exportaciones de China<sup>2</sup>.

Dentro de los productos chilenos que tendrán arancel 0% desde la entrada en vigencia del TLC se encuentran el cobre y otros minerales. Chile además obtuvo períodos de desgravación más largos para algunos productos manufacturados como los textiles.

A su vez, los productos chinos que gozarán de igual franquicia tributaria serán los vehículos, computadores, productos eléctricos y algunas maquinarias.

El TLC no incorpora regulaciones aplicables a los servicios, toda vez que ambos países acordaron negociar estos dos aspectos con posterioridad a la firma del TLC. El TLC tampoco incluye disposiciones sobre inversiones, por cuanto a la fecha de su suscripción se encontraba en vigencia el APPI.

## 3. Calendarios de Desgravación Aduanera.

El Anexo 1 del TLC establece el calendario de desgravación aduanera para todos los productos entre Chile y China, existiendo un calendario para los productos chilenos (el "Calendario de Chile") y un calendario para los productos chinos (el "Calendario de China"). La desgravación aduanera tiene como punto de partida el arancel aduanero aplicable a cada producto al momento de la entrada en vigencia del TLC.

### 3.1 Calendario de Chile.

#### a) Categorías.

El Calendario de Chile considera cuatro categorías de productos:

Año 1: El arancel aduanero aplicable al respectivo producto se elimina en un 100% al momento de la entrada en vigencia del TLC;

---

<sup>2</sup> Dirección General de Relaciones Económicas Internacionales, "*Características de La Negociación del Tratado de Libre Comercio Entre China y Chile, Tratado de Libre Comercio Entre China y Chile*".





Año 5: El arancel aduanero aplicable al respectivo producto se elimina gradualmente en un plazo de cinco años, a razón de un 20% anual a contar de la fecha de entrada en vigencia del TLC;

Año 10: El arancel aduanero aplicable al respectivo producto se elimina en un plazo total de 10 años a razón de un 10% anual a contar de la entrada en vigencia del TLC; y

EXCL: Dice relación con los productos que no gozarán del beneficio de la eliminación arancelaria.

b) Tabla de Productos.

Ver Anexo 1.

3.2. Calendario de China.

a) Categorías.

El Calendario de China considera cinco categorías de productos:

Año 1: El arancel aduanero aplicable al respectivo producto se elimina en un 100% al momento de la entrada en vigencia del TLC;

Año 2: El arancel aduanero aplicable al respectivo producto se elimina en un plazo de dos años, a razón de un 50% anual, a contar de la fecha de entrada en vigencia del TLC;

Año 5: El arancel aduanero aplicable al respectivo producto se elimina gradualmente en un plazo de cinco años, a razón de un 20% anual a contar de la fecha de entrada en vigencia del TLC;

Año 10: El arancel aduanero aplicable al respectivo producto se elimina en un plazo total de 10 años a razón de un 10% anual a contar de la entrada en vigencia del TLC; y

EXCL: Dice relación con los productos que no gozarán del beneficio de la eliminación arancelaria.

b) Tabla de Productos.

Ver Anexo 2.



4. Régimen de Origen.

4.1. Concepto.

En su acepción más básica es posible señalar que el régimen de origen está constituido por las leyes, regulaciones y procedimientos administrativos que determinan el país de origen de un determinado producto<sup>3</sup>.

El Capítulo IV del TLC establece las normas de origen de los productos y señala que para efectos de la aplicación del TLC se entenderá que un producto es originario de Chile o de China cuando<sup>4</sup>:

El producto es completamente producido u obtenido en el territorio de cada una de las Partes en los términos del Artículo 16 del TLC;

El producto es completamente producido en el territorio de una o de ambas Partes con materiales que cumplen con los requisitos de origen establecidos en el TLC;

El producto es producido en el territorio de una o de ambas Partes, utilizando productos no originarios que contengan como mínimo un 40% del Contenido de Valor Regional (el "CVR"), excepto en el caso de los productos descritos en el Anexo 3 del TLC, los que deben cumplir con reglas especiales<sup>5</sup>.

El Artículo 19 del TLC establece las operaciones que no confieren origen a los productos para efectos de su aplicación, entre las que se encuentran el ensamblaje y embalaje de los productos, y la pintura y pulido de los mismos.

4.2. Certificación de Origen.

La certificación de origen será responsabilidad de entidades gubernamentales de ambos países. En el caso de China, el certificado de origen (el "CO") será emitido por la "General Administration of Quality Supervision, Inspection and Quarantine". En Chile, el CO debe ser emitido por la Dirección General de Relaciones Económicas Internacionales y debe estar inserto en el Informe de Exportación que regula el Capítulo 4 del Compendio de Normas de Cambios Internacionales del Banco Central<sup>6</sup>.

El CO deberá ser presentado ante las autoridades aduaneras del país de la parte importadora y tendrá un año de validez contado desde la fecha de su emisión. Los

---

<sup>3</sup> Glosario de la Organización Mundial del Comercio.

<sup>4</sup> TLC, Artículo 15.

<sup>5</sup> El TLC también establece normas para la medición del CVR, que estimamos no es del caso reproducir en este documento.

<sup>6</sup> TLC, Artículo 30.



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

beneficiados con el CO deberán mantener toda la documentación que respaldó la emisión del certificado por el plazo de tres años contado desde de su emisión<sup>7</sup>.

No se requerirá la presentación de un CO en los siguientes casos<sup>8</sup>:

Las importaciones comerciales de productos cuyo valor no supera el monto de US\$600 o su equivalente en la moneda de cada una de las Partes;

Las importaciones no comerciales de productos cuyo valor no exceda la suma indicada en el literal (a) anterior; y

La importación de un producto respecto del cual alguna de las Partes haya resuelto no exigir un CO.

5. Servicios.

De acuerdo a lo señalado en el punto A.2. anterior, el TLC no incorpora regulaciones aplicables a servicios, toda vez que ambos países acordaron negociar estos aspectos con posterioridad a la firma del TLC.

Por lo anterior, hasta que se negocie un acuerdo definitivo en materia de servicios, rigen actualmente los compromisos asumidos por Chile y China ante la OMC en virtud del GATS.

El GATS se aplica, en principio, a todo tipo de servicios, con dos grandes excepciones: (i) servicios proveídos en el ejercicio de la autoridad gubernamental, tales como los sistemas de seguridad social y otros servicios públicos como la salud o educación, los cuales no son proveídos en condiciones de mercado, y (ii) Servicios de Transporte Aéreo.

En general, las obligaciones contenidas en el GATS pueden ser clasificadas en dos grupos: (i) Obligaciones generales, las cuales se aplican directa y automáticamente a todos los estados miembros del GATS (los "Miembros") y sectores de servicios, y (ii) los compromisos relativos al acceso a mercados y trato nacional en sectores específicamente designados. Estos compromisos están establecidos en los anexos de cada país.

1. Obligaciones Generales.

a) NMF.

El Artículo 2 del GATS establece que todos los Miembros se encuentran obligados a extender inmediata e incondicionalmente a los servicios o proveedores de servicios de otros Miembros "*un trato no menos favorable que aquél acordado a los mismos servicios y proveedores de servicios de cualquier otro país*". Esto constituye, en principio, una prohibición a los acuerdos preferenciales entre grupos de Miembros en sectores específicos o acuerdos de reciprocidad que limiten ciertos beneficios de mismo modo.

---

<sup>7</sup> TLC, Artículo 37.

<sup>8</sup> TLC, Artículo 32.



Sin perjuicio de lo anterior, no se aplica dicha norma a las excepciones o reservas que haya efectuado cada Miembro, las cuales, en principio, no deben durar más de 10 años, y los acuerdos de integración económica o de regularización de estándares, certificados y otros, siempre que se cumplan ciertas condiciones.

b) Transparencia.

Los Miembros se encuentran obligados, entre otros, a publicar todas las medidas de general aplicación y establecer puntos de información para preguntas que tengan otros Miembros, así como también a incluir el establecimiento de revisiones administrativas y procedimientos de apelación y disciplinas en la operación de monopolios y proveedores exclusivos.

2. Compromisos Específicos.

Cada Miembro debe preparar un Anexo de Compromisos Específicos, en el que se identifiquen los servicios para los cuales se garantiza acceso de mercado y trato nacional, junto con las limitaciones respectivas. Este anexo también puede ser usado para asumir compromisos adicionales.

La mayoría de los anexos contienen secciones sectoriales y horizontales. La "Sección Horizontal" contiene beneficios que se aplican a todos los sectores enumerados en el anexo, mientras que las "Secciones Específicas de Sector" contienen los compromisos y reservas para un determinado tipo de servicio.

a) Acceso a Mercados.

El acceso a mercados se negocia en base a sectores específicos y puede estar sujeto a varias limitaciones, según las reservas que haga cada miembro, por ejemplo, en cantidad de proveedores de servicios, el valor de las transacciones, la estructura legal del proveedor o la participación de capitales extranjeros.

b) Trato Nacional.

Este compromiso implica que los Miembros no pueden adoptar medidas discriminatorias que beneficien a los servicios o proveedores de servicios domésticos. Nuevamente, cada Miembro puede limitar sus compromisos en esta materia.

3. Compromisos Específicos Asumidos por China en el GATS.

En general, China se reserva la facultad de establecer limitaciones al establecimiento de empresas extranjeras en el país, el cual requerirá de la autorización del Ministerio de Comercio Exterior y Cooperación Económica. Esta limitación se aplica a una amplia gama de sectores, incluidos obras públicas y el sector inmobiliario en general.

Las empresas extranjeras pueden instalarse en China en la forma de "Empresas de Capital Extranjero" y "Empresas de *Joint Venture*". Estas últimas se pueden subclasificar en "*Joint Ventures* de Capital" y "*Joint Ventures* Contractuales". En el caso de los *Joint Ventures* de Capital, éstos deben tener una proporción de capital extranjero no inferior al 25% del capital registrado de la compañía.

Asimismo, cabe tener presente que la propiedad raíz en China es propiedad del Estado, y el uso de la tierra por individuos y empresas está sujeto a limitaciones de plazo<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Los plazos máximos son:

a) 70 años para fines residenciales;



**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

a) Construcción e Ingeniería.

Los servicios de construcción e ingeniería sólo pueden ser llevados a cabo por *Joint Ventures* y están sujetos a ciertas medidas provisionales para la calificación de empresas extranjeras en proyectos de construcción en China. Empresas cuya propiedad pertenezca enteramente a extranjeros sólo pueden desarrollar los siguientes proyectos de construcción:

- i. Proyectos de Construcción enteramente financiados por inversiones extranjeras y/o subvenciones (*grants*);
- ii. Proyectos de construcción financiados por préstamos de instituciones financieras internacionales y otorgados mediante licitaciones internacionales de acuerdo a los términos de los préstamos;
- iii. Proyectos de construcción desarrollados conjuntamente por chinos y extranjeros con una inversión extranjera igual o superior al 50%; y Proyectos de construcción desarrollados conjuntamente por chinos y extranjeros con una inversión extranjera menor al 50%, pero que sean técnicamente difíciles de implementar por parte empresas de construcción chinas; y
- iv. Proyectos de construcción de inversionistas chinos que sean técnicamente difíciles de implementar por parte empresas de construcción chinas, los cuales podrán ser desarrollados por empresas de construcción chinas y extranjeras con la autorización del gobierno provincial.

b) Proyectos Inmobiliarios.

Los proyectos inmobiliarios de "alto estándar", tales como edificios de departamentos y oficinas no pueden ser desarrollados por empresas cuya propiedad pertenezca enteramente a extranjeros, excluyendo los hoteles de lujo. Para estos efectos, debe entenderse por proyecto inmobiliario de alto estándar aquellos proyectos inmobiliarios cuyos costos de construcción por unidad son el doble del costo de construcción por unidad promedio en la respectiva ciudad.

c) Leasing y Arriendo.

Los servicios de leasing y arriendo sólo pueden ser llevados a cabo por *Joint Ventures* y los proveedores de tales servicios deberán tener activos globales por al menos US\$ 5 millones.

- 
- b) 50 años para fines industriales;
  - c) 50 años para fines educacionales, científicos, culturales, de salud pública y educación física;
  - d) 40 años para fines comerciales, turísticos y recreativos; y
  - e) 50 años para fines generales u otros propósitos.



## 6- Protección de Inversiones.

### 6.1. Aspectos Generales.

Tal como lo señaláramos en el punto A.2. anterior, el TLC no incluye disposiciones sobre inversiones, por cuanto a la fecha de su suscripción se encontraba en vigencia el APPI.

Al igual que el TLC, el APPI es un tratado internacional suscrito entre dos Estados con el objeto de crear condiciones de seguridad para los inversionistas extranjeros en el país y para los inversionistas nacionales en el exterior.

Los Acuerdos de Promoción y Protección de Inversiones constituyen, en general, una garantía adicional para los inversionistas respecto de ciertos derechos relativos y protecciones básicas para su inversión. Asimismo, más específicamente, permiten acceder, o acceder con primas razonables, a los seguros contra riesgos no comerciales que ofrecen las agencias internacionales.

### 6.2. Definición de Inversionista e Inversión.

El Artículo 1 del APPI define "inversionistas", en el caso de inversionistas chilenos, como las personas naturales consideradas chilenas de acuerdo a la ley chilena y las personas jurídicas, incluidas compañías, sociedades, asociaciones comerciales y otras entidades que se encuentren constituidas o, en cualquier caso, debidamente organizadas según el derecho de esa parte y tengan su sede en el territorio de la misma.

La misma norma señala que las "inversiones" que se encuentran bajo el amparo del acuerdo, son aquéllas constituidas por todo tipo de bienes invertidos por inversionistas de uno de los estados parte al APPI, en conformidad con las leyes y reglamentos del otro estado parte del APPI en el territorio de este último. Es una definición amplia, que es complementada con los siguientes ejemplos: acciones y otras formas de participación en sociedades; créditos por sumas de dinero o sobre cualquier prestación que tenga valor económico; se incluyen expresamente bienes muebles e inmuebles, así como todo tipo de derechos relacionados con los mismos, todo tipo de derechos en el ámbito de la propiedad intelectual, y, especialmente, concesiones otorgadas por ley, incluidas las concesiones para explorar o explotar recursos naturales.

### 6.3. Vigencia del APPI.

El APPI se aplica a las inversiones que se realicen a partir de su entrada en vigor<sup>10</sup> como también respecto de las inversiones realizadas con anterioridad a su vigencia y que, según la legislación de la respectiva parte contratante, tuvieren la calidad de inversión extranjera.

### 6.4. Garantías Contempladas en el APPI.

A continuación hacemos una breve reseña de las garantías más relevantes otorgadas a los inversionistas de cada estado parte bajo el APPI:

---

<sup>10</sup> Esto es el 1 de junio del año 1997.



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

a) Protección y Trato Justo y Equitativo.

Dispone el Artículo 3 del APPI que las inversiones y actividades relacionadas con inversiones de inversionistas de cualquiera parte contratante gozarán de protección en el territorio de la otra parte contratante.

Las partes también acuerdan conceder un tratamiento justo y equitativo a las inversiones realizadas por inversionistas de la otra parte.<sup>11</sup>

b) NMF.

En virtud de la cláusula de la NMF se entienden incorporadas en el APPI las protecciones otorgadas por Chile a inversionistas de terceros países,<sup>12</sup> al concederse el tratamiento y protección referidos en el párrafo anterior en condiciones no menos favorables que aquellos concedidos a las inversiones y actividades relacionadas con dichas inversiones de inversionistas de un tercer estado. La extensión de la cláusula NMF se ha discutido, en particular la cuestión de si se aplica sólo respecto de garantías sustantivas o se extiende también a garantías procedimentales<sup>13</sup>.

En todo caso, cabe tener presente que queda excluido de esta cláusula el tratamiento preferencial concedido por la otra parte contratante a inversionistas de un tercer estado, sobre la base de (i) unión aduanera, (ii) zona de libre comercio, (iii) unión económica, (iv) acuerdo relativo a la exención de doble tributación, o (v) acuerdo para facilitar el comercio fronterizo.

c) No-Expropiación.

Dispone el APPI que la nacionalización, expropiación o cualesquiera otras medidas similares adoptadas por una parte contra los inversionistas de la otra Parte, deberán

---

<sup>11</sup> *En el caso Técnicas Medioambientales Tecmed S.A. v. Estados Unidos Mexicanos*, el CIADI estimó mediante Laudo de 29 de mayo de 2003 que la garantía de tratamiento justo y equitativo se ha estimado por los tribunales arbitrales que ampara las expectativas básicas en razón de las cuales el inversor extranjero decidió realizar su inversión. Como parte de tales expectativas, la jurisprudencia ha señalado que aquél cuenta con que el Estado receptor de la inversión se conducirá de manera coherente, desprovista de ambigüedades y transparente en sus relaciones con el inversor extranjero, de manera que éste pueda conocer de manera anticipada, para planificar sus actividades y ajustar su conducta, no sólo las normas o reglamentaciones que regirán tales actividades, sino también las políticas perseguidas por tal normativa y las prácticas o directivas administrativas que les son relevantes. Se ha estimado asimismo que en virtud de la garantía de trato justo y equitativo el Estado receptor debe actuar de manera no contradictoria; es decir, entre otras cosas, sin revertir de manera arbitraria decisiones o aprobaciones anteriores o preexistentes emanadas del Estado en las que el inversor confió y basó la asunción de sus compromisos y la planificación y puesta en marcha de su operación económica y comercial; Asimismo, el CIADI también ha estimado que una alteración del marco jurídico en base al cual fue efectuada la inversión constituye una infracción a la garantía de trato justo y equitativo (*CMS Gas Transmisión Company v. República Argentina*, Caso CIADI, Laudo de 12 de mayo de 2005).

<sup>12</sup> De acuerdo a la información contenida en la página web del Comité de Inversiones Extranjeras ([www.cinver.cl](http://www.cinver.cl)), Chile ha suscrito 52 Acuerdos sobre Promoción y Protección Recíproca de Inversiones, 38 de los cuales se encuentran vigentes.

<sup>13</sup> *Emilio Agustín Maffezini v. Reino de España*, Caso CIADI, Laudo de 13 de noviembre de 2000; *Plama Consortium Limited v. Republic of Bulgaria*, Caso CIADI, Laudo de 8 de febrero de 2005.



realizarse exclusivamente por causa de utilidad pública o interés nacional y en ningún caso será discriminatoria. Además la parte que adoptare estas medidas pagará al inversionista una indemnización que ascienda al valor real de la inversión expropiada inmediatamente antes de la expropiación, e incluirá intereses a una tasa normal hasta la fecha de pago, y se realizará sin demora indebida.

Debe entenderse que la expresión “o cualesquiera otras medidas similares” a la expropiación incluye la denominada expropiación indirecta, esto es aquella que no priva al inversionista del derecho de dominio sobre su inversión, pero si afecta de forma substancial las facultades del inversionista para disponer, usar o gozar de su inversión.

d) Libre Transferencia.

Dispone el artículo 6 del APPI que cada parte contratante garantizará a los inversionistas de la otra parte, con respecto a las inversiones realizadas en su territorio, la libertad de pagos, remesas y transferencias de instrumentos o fondos que incluyan el valor de una liquidación de tales inversiones. Estas transferencias se efectuarán en una moneda convertible, sin demora, a la tasa de cambio vigente del estado contratante que acepta la inversión en la fecha de la transferencia.

e) Condiciones más Favorables o “Cláusula Paraguas”.

En virtud de esta norma las partes contratantes se obligan a mantener los beneficios que la legislación doméstica otorgue a las inversiones o actividades vinculadas a dichas inversiones, existentes con anterioridad a la entrada en vigencia del APPI<sup>14</sup>. De este modo, los beneficios existentes con anterioridad a la vigencia del APPI, pasan a formar parte integrante de éste último.

6.5. Solución de Controversias entre una Parte e Inversionistas de la otra Parte.

Se establece en el APPI un procedimiento para la solución de controversias entre una parte y los inversionistas de la otra parte. Dicho procedimiento contempla, primero, un periodo de seis meses de consultas amigables tras lo cual la controversia será sometida, a decisión del inversionista, a la jurisdicción nacional de la parte contratante implicada en la controversia o bien al arbitraje internacional contemplado en el APPI. Dispone el tratado que la elección de uno u otro de estos procedimientos será definitiva, de modo que, por ejemplo, si se decide por la jurisdicción nacional no podría después acudir al arbitraje internacional (opción única y definitiva de jurisdicción o *fork-in-the-road*).

Si el inversionista opta por el arbitraje internacional, tiene la opción de acudir:

---

<sup>14</sup> APPI, Artículo 10.





Ante el Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones (el "CIADI") creado por el Convenio sobre Arreglo de Diferencias relativas a Inversiones entre Estados y nacionales de otros Estados (el "Convención de Washington"), cuando cada Estado parte en el tratado haya adherido a aquel<sup>15</sup>.

A un tribunal de arbitraje "*ad hoc*" establecido de acuerdo al APPI, el cual estará compuesto por dos árbitros designados por ambas partes contratantes, y un tercero designado por los dos primeros, seguirá su propio procedimiento, y fallará en forma definitiva e inapelable en conformidad con la legislación interna de la parte contratante que aceptó la inversión y el derecho internacional aplicable, dentro del cual se incluye expresamente el APPI.

El derecho aplicable a la controversia, conforme se señala en el APPI, es el mismo APPI, el derecho de la parte contratante que sea parte en la controversia - incluidas las normas relativas a conflictos de leyes - y los términos de eventuales acuerdos particulares concluidos con relación a la inversión, como así también los principios del derecho internacional en la materia.

Por último, respecto al cumplimiento y ejecución del laudo arbitral, debe considerarse lo dispuesto en el artículo 54 de la Convención de Washington, en cuanto dispone que todo Estado Contratante reconocerá al laudo dictado conforme a este Convenio carácter obligatorio y hará ejecutar dentro de sus territorios las obligaciones pecuniarias impuestas por el laudo como si se tratase de una sentencia firme dictada por un tribunal existente en dicho Estado. De este modo, el cumplimiento y ejecución de un laudo CIADI no está sujeto al trámite de *exequatur*, contemplado en la legislación chilena, sino que a un mero trámite de autenticidad contemplado en la misma Convención de Washington.

---

<sup>15</sup> Chile adhirió a la Convención de Washington en 1991 y China hizo lo mismo en 1993.



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

Anexo 1

Código	Producto (Madera)	Arancel	Año Desgravación
4409.10.22	Perfiles y molduras	6	Año 10
6810.11.00	Bloques y ladrillos para la construcción	6	Año 5
6810.91.00	Elementos prefabricados para la construcción o ingeniería	6	Año 5
Código	Producto (Cerámica)	Arancel	Año Desgravación
6901.00.00	Ladrillos, placas, baldosas y demás piezas cerámicas	6	Año 5
6904.10.00	Ladrillos para construcción	6	Año 5
6905.10.00	Tejas	6	Año 5
6905.90.00	Los demás	6	
6908.90.11	Baldosas, incluso de forma distinta de la cuadrada	6	Año 10
6908.90.12	Baldosas, incluso de forma distinta de la cuadrada	6	Año 10
6908.90.13	Baldosas, incluso de forma distinta de la cuadrada	6	Año 10
6908.90.19	Las demás	6	Año 10
6908.90.21	Baldosas, incluso de forma distinta de la cuadrada	6	EXCL
Código	Producto (Porcelana)	Arancel	Año Desgravación
6910.90.30	Tazas de retretes	6	Año 10
6910.90.40	Estanques	6	Año 10
6910.90.50	Fregaderos, lavabos y pedestales	6	Año 10
6910.90.60	Bañeras	6	Año 5
Código	Producto (Acero)	Arancel	Año Desgravación
	Perfiles	6	Año 1
7228.80.10	De aceros aleados	6	Año 1
7228.80.20	De aceros sin alear	6	Año 1
7229.10.00	De acero rápido	6	Año 1
7317.00.10	Puntas y clavos	6	EXCL
7317.00.90	Los demás	6	EXCL
7318.11.00	Tirafondos	6	EXCL
7318.12.00	Los demás tornillos para madera	6	EXCL



**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

7318.13.00	Escarpías y armellas, roscadas	6	Año 1
7318.14.00	Tornillos taladradores	6	EXCL
7318.15.00	Los demás tornillos y pernos, incluso con sus tuercas	6	EXCL
7318.16.00	Tuercas	6	EXCL
7318.19.00	Los demás	6	EXCL
Código	Producto (Aluminio)	Arancel	Año Desgravación
7610.10.00	Puertas, ventanas, y sus marcos, contramarcos y umbrales	6	Año 10
7616.10.00	Puntas, clavos, grapas apuntadas, tornillos, pernos	6	Año 5
Código	Producto (Plomo)	Arancel	Año Desgravación
7805.00.00	Tubos y accesorios de tubería (por ejemplo: empalmes)	6	Año 1
Código	Producto (Cinc)	Arancel	Año Desgravación
7904.00.00	Barras, perfiles y alambre, de cinc	6	Año 1
7905.00.00	Chapas, hojas y tiras, de cinc	6	Año 1
7906.00.00	Tubos y accesorios de tubería (por ejemplo: empalmes)	6	Año 1
7907.00.00	Las demás manufacturas de cinc	6	
Código	Producto (Estaño)	Arancel	Año Desgravación
8003.00.00	Barras, perfiles y alambre, de estaño	6	Año 1
8004.00.00	Chapas, hojas y tiras, de estaño, de espesor superior a	6	Año 1
8005.00.00	Hojas y tiras, delgadas, de estaño (incluso impresas o	6	Año 1
8006.00.00	Tubos y accesorios de tubería (por ejemplo: empalmes)	6	Año 1



**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

Anexo 2

Código	Producto	Arancel	Año Desgravación
29336100	Melamina	6,5	Año 1
32061190	Pigmentos y preparaciones basadas en dióxido de titanio, que contengan $\geq 80\%$ del peso en dióxido de titanio.	6,5	Año 1
32061900	Pigmentos y preparaciones basadas en dióxido de titanio que contengan $<80\%$ del peso en dióxido de titanio.	10	Año 2
32062000	Pigmentos y preparaciones basadas en compuestos de cromo.	6,5	Año 1
32063000	Pigmentos y preparaciones basadas en compuestos de cadmio.	6,5	Año 1
32064100	Azul de ultramar y preparaciones basadas en él.	6,5	Año 1
32064210	Lithopone	6,5	Año 1
32064290	Pigmentos y preparaciones basadas en sulfatos de zinc.	6,5	Año 1
32064300	Pigmentos y preparaciones basadas en hexacyanoferratos (ferrocianuros y ferricianuros)	6,5	Año 1
32064900	Materia de Color; preparaciones según se especifican en la Nota 3 al capítulo 32.	6,5	Año 1
32065000	Productos inorgánicos usados como luminophores, hayan sido o no químicamente definidos.	6,5	Año 1
32071000	Pigmentos preparados, o pacificantes, colores y preparaciones similares usados en la cerámica esmaltada.	5	Año 10
32072000	Esmaltes y esmaltes vitrificables, englobes y preparaciones similares usados en la cerámica esmaltada.	5	Año 10
32073000	Lustres líquidos y preparaciones similares usados en la cerámica, esmaltado o la industria del vidrio.	5	Año 1
32081000	Pinturas y barnices basados en poliéster, dispersados o disueltos en	10	Año 10



**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

	un medio no acuoso		
32082010	Pinturas y barnices basados en polímeros de acrílico, dispersados o disueltos en un medio no acuoso.	10	Año 10
32082020	Pinturas y barnices basados en polímeros de vinilo, dispersados o disueltos en un medio no acuoso.	10	Año 10
32089010	Pinturas y barnices basados en polímeros de poliuretano, dispersados o disueltos en un medio no acuoso.	10	Año 10
32089090	Pinturas y barnices, dispersados o disueltos en un medio no acuoso	10	Año 10
32091000	Pinturas y barnices basados en polímeros de acrílico o vinilo, dispersados o disueltos en un medio no acuoso.	10	Año 10
32099010	Pinturas y barnices basados en la resina de epoxy.	10	Año 10
32099020	Pinturas y barnices basados en fluororesin.	10	Año 10
32099090	Otras pinturas y barnices.	10	Año 10
32100000	Pinturas y barnices (incluidos esmaltes, lacas y enfermedad); pigmentos preparados al agua para	10	Año 10
4051000	Los pulimentos, cremas y las preparaciones similares para el calzado o el cuero.	10	Año 10
34052000	Los pulimentos, cremas y las preparaciones similares para el mantenimiento de la artesanía en madera.	10	Año 10
34053000	Pulimentos y preparaciones similares para la preparación (excl. pulimentos del metal)	10	Año 10
34054000	Gomas y polvos de fregado y otras preparaciones de fregado.	10	Año 2
34059000	Los pulimentos, cremas y las preparaciones similares para el cristal o el metal	10	Año 10



**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

39172100	Tubos, pipas y mangueras, rígidas, de polímeros de etileno.	10	Año 10
39172200	Tubos, pipas y mangueras, rígidas, de polímeros de propileno.	10	Año 2
39172300	Tubos, pipas y mangueras, rígidas, de polímeros cloruro de vinilo.	10	Año 10
39172900	Tubos, pipas y mangueras, rígidas de otros plásticos	10	Año 2
39173100	Tubos flexibles, pipas y mangueras, con una presión de explosión $\geq 27.6$ MPa	10	Año 10
39173200	Tubos, pipas y mangueras, no reforzados o no combinados de otra manera con otros materiales, sin accesorios.	6,5	Año 10
39173300	Tubos, pipas y mangueras, no reforzados o no combinados de otra manera con otros materiales, con accesorios.	6,5	Año 10
39173900	Tubos, pipas y mangueras de plástico	9,7	Año 10
39174000	Accesorios para tubos, pipas y mangueras de plástico.	10	Año 10
39181010	Cubiertas de techo de PVC, anchura $\geq 45$ cm.	10	Año 10
39181090	Cubiertas de suelo de PVC.	10	Año 10
39189010	Cubiertas de la pared o del techo de otros plásticos, anchura $\geq 45$ cm.	10	Año 2
39189090	Cubiertas de suelo de otros plásticos.	10	Año 2
39221000	Baños, regaderas y lavabos plásticos.	10	Año 2
39222000	Inodoro y cubiertas de plástico.	10	Año 10
39229000	Bidés, tazas de baño y otros artículos sanitarios de plástico.	10	Año 10
39252000	Puertas, ventanas y sus marcos y umbrales para las puertas, de plásticos.	10	Año 10
39253000	Postigos, persianas y artículos y partes similares de estos, de	10	Año 2



**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

	plásticos.		
39259000	Artículos de construcción de plástico.	10	Año 10
44039100	Roble (quercus spp.) madera en bruto, con o sin corteza o albura, o bruto.	0	Año 1
44039200	Haya (Fagus spp.) madera en bruto, con o sin corteza o albura, o bruta.	0	Año 1
44039910	Nan mu (Phoebe) madera en bruto, con o sin corteza o albura, o bruto.	0	Año 1
44039920	Madera del Alcanfor en bruto, con o sin corteza o albura, o dimensionada en bruto.	0	Año 1
44039930	Palo de Rosa en bruto, con o sin corteza o albura, o dimensionada en bruto, excl.	0	Año 1
44039940	Kiri (Paulownia) en bruto, con o sin corteza o albura, o dimensionada en bruto	0	Año 1
44039950	Madera de la Ceniza en bruto, con o sin corteza o albura, o dimensionada en bruto	0	Año 1
44071020	Madera aserrada o astillada longitudinalmente, cortada o pelada, cepillada o no, lijada o unida	0	Año 1
44071030	Madera aserrada o astillada longitudinalmente, cortada o pelada, cepillada o no, lijada o unida	0	Año 1
44071040	Madera aserrada o astillada longitudinalmente, cortada o pelada, cepillada o no, lijada o unida	0	Año 1
44071090	Madera aserrada o astillada longitudinalmente, cortada o pelada, cepillada o no, lijada o unida	0	Año 1
44072400	Madera aserrada o astillada longitudinalmente, cortada o pelada, cepillada o no, lijada o unida	0	Año 1
44072500	Madera aserrada o astillada longitudinalmente, cortada o pelada,	0	Año 1



**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

	cepillada o no, lijada o unida		
44072600	Madera aserrada o astillada longitudinalmente, cortada o pelada, cepillada o no, lijada o unida	0	Año 1
44072910	Madera aserrada o astillada longitudinalmente, cortada o pelada, cepillada o no, lijada o unida	0	Año 1
44072920	Madera aserrada o astillada longitudinalmente, cortada o pelada, cepillada o no, lijada o unida	0	Año 1
44072930	Madera aserrada o astillada longitudinalmente, cortada o pelada, cepillada o no, lijada o unida	0	Año 1
44072990	Madera aserrada o astillada longitudinalmente, cortada o pelada, cepillada o no, lijada o unida	0	Año 1
44079100	Madera aserrada o astillada longitudinalmente, cortada o pelada, cepillada o no, lijada o de unida	0	Año 1
44079200	Madera aserrada o astillada longitudinalmente, cortada o pelada, cepillada o no, lijada o unida	0	Año 1
44079910	Madera aserrada o astillada longitudinalmente, cortada o pelada, cepillada o no, lijada o unida	0	Año 1
44079920	Madera aserrada o astillada longitudinalmente, cortada o pelada, cepillada o no, lijada o unida	0	Año 1
44079930	Madera aserrada o astillada longitudinalmente, cortada o pelada, cepillada o no, lijada o unida	0	Año 1
44079980	Madera aserrada o astillada longitudinalmente, cortada o pelada, cepillada o no, lijada o unida	0	Año 1
44079990	Madera aserrada o astillada longitudinalmente, cortada o pelada, cepillada o no, lijada o unida	0	Año 1
44081011	Planchas de Madera conifera, cepilladas o no, lijadas o unidas, de determinado grosor.	8	Año 5
48142000	Papel mural y cubiertas de muros similares, consistentes en revestidos	7,5	EX





**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

	o cubiertas de papel, en su anverso.		
48143000	Papel mural y cubiertas de muros similares, consistentes en cubiertas de papel, en su anverso.	7,5	EX
48149000	Papel mural y cubiertas de muros similares; transparencias de ventana de papel.	7,5	EX
48150000	Cubiertas de piso en base a papel o cartulina, dimensionadas o no.	7,5	EX
<b>Código</b>	<b>Producto (Madera)</b>	<b>Arancel</b>	<b>Año Desgravación</b>
44091010	Tablas de piso en tiras		
44092011	Tablas de piso e tiras de Bambú	4	Año 10
44092019	Tablas de piso en tiras de otras maderas no coníferas	4	Año 10
	vips de coníferas	7,5	Año 10
44181000	Ventanas, ventanas francesas y sus marcos, de madera	4	EX
44182000	Puertas y sus marcos y umbrales, de madera	4	Año 10
44183000	Paneles de Parquet	4	Año 10
<b>Código</b>	<b>Producto (Cemento)</b>	<b>Arancel</b>	<b>Año Desgravación</b>
44184000	Instalación de postigos para trabajo de construcción en concreto, de madera	4	Año 1
44189000	Obras de carpintería y carpintería de madera, incl. paneles de madera celular.	4	Año 10
68071000	Asfalto o artículos de materiales similares, en rollos	12	Año 5
68079000	Asfalto o artículos de materiales similares, en rollos.	12	Año 5
68101100	Bloques de construcción y ladrillos de cemento, concreto/piedra artificial	10,5	Año 5
68109110	Concretos reforzados y tubos de concreto pretensado, pipas, barras, placas, pilares y artículos similares	10,5	Año 5
68109990	Artículos de cemento, concreto o piedra artificial.	10,5	Año 5



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

68111000	Láminas corrugadas de asbesto-/celulosa fibra-cemento o similares	5	Año 1
68112000	Láminas, paneles/tejas etc de asbesto-/celulosa fibra-cemento etc	10,5	Año 10
68113000	Tubos, cañerías y accesorios de asbesto-/celulosa fibra-cemento etc	8	Año 1
68119000	Artículos, de asbesto-/celulosa fibra-cemento o similares	8,4	Año 2
<b>Código</b>	<b>Producto (Cerámicas y Ladrillos)</b>	<b>Arancel</b>	<b>Año Desgravación</b>
69010000	Ladrillos/bloques etc y mercancías de cerámica de tierras silíceas	8	Año 1
69041000	Ladrillos de construcción	15	Año 5
69049000	Bloques de cerámica de piso, soportes o baldosas y similares	24,5	Año 5
69051000	Tejas, cerámicas	24,5	Año 5
70169090	Bloques de vidrio para recubrir, etc., para construcción; Bloques de foamglass, etc	18	Año 5
<b>Código</b>	<b>Producto (Acero)</b>	<b>Arancel</b>	<b>Año Desgravación</b>
73071900	Accesorios, cañerías, tubos.	8	Año 10
73083000	Puertas, ventanas y sus marcos y umbrales para puertas.	10	Año 2
73079300	Accesorios, soldadura.	7	Año 1
73079900	Accesorios, cañería/tubo.	4	Año 10
73081000	Puentes y partes de puentes.	8	Año 10
73082000	Torres y mástiles de enrejado.	8,4	Año 10
76109000	Estructuras de aluminio/partes, placas, barras preparadas para estructuras	6	Año 10
84291110	Bulldozers/angledozers, orugas, con motor de potencia >235.36 kw	7	Año 10
84291190	Bulldozers/angledozers, orugas, con motor de potencia ≤235.36 kw	7	Año 10
84291910	Bulldozers/angledozers, sin orugas, con motor de potencia >235.36 kw	7	Año 1
84291990	Bulldozers/angledozers, sin orugas, con motor de potencia ≤235.36 kw	7	Año 1
<b>Código</b>	<b>Producto (Maquinarias)</b>	<b>Arancel</b>	<b>Año Desgravación</b>
84292090	Niveledoras/graduadoras,	5	Año 10



**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

	autopropulsadas, con motor de potencia $\leq 235.36$ kw		
84293010	Rascadores, autopropulsados, capacidad de cubo $> 10$ m <sup>3</sup>	3	Año 1
84293090	Rascadores, autopropulsados, capacidad de cubo $\leq 10$ m <sup>3</sup>	5	Año 1
84294011	Rodillos de camino vibratorios, autopropulsados, peso muerto $\geq 18$ t	7	Año 10
84294019	Otros rodillos de camino, autopropulsados	8	Año 10
84294090	Máquinas de apisonamiento/rodillos de camino, autopropulsados.	6	Año 10
84295100	Palas mecánicas frontales	5	Año 10
84295211	Excavadores, neumático-montados, con una superestructura que gira 360°	8	Año 10
84295212	Excavadores, oruga de montaña, con una superestructura que gira 360°	8	Año 10
84295219	Otros excavadores, con una superestructura que gira 360°.	8	Año 10
84295290	Otras palas y maquinarias con una superestructura que gira 360°.	8	Año 10
87012000	Tractores de camino para semi-remolques (tractores de carro)	6	Año 1
87013000	Tractores instaladores de rieles (correas eslabonadas)	6	Año 1
87019011	Tractor rodado	8	Año 1
87019019	Otros tractores	8	Año 1
87019090	Otros tractores	8	Año 1



MINUTA N° 13-2006/

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Tributario  
TÍTULO : Alza de las Contribuciones.  
AUTOR (ES) : René Lardinois.  
FECHA : 13 de marzo de 2006.  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_ DEFINITIVA \_\_X\_\_

---

**1. Introducción:**

El día 1 de julio del año 2005 se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 20.033, conocida como la "Ley de Rentas Municipales II", que introdujo una serie de modificaciones, fundamentalmente, en la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, en el D.L. N° 3.063, sobre Ley de Rentas Municipales y en la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Una de las modificaciones de Ley de Rentas Municipales II fue establecer en el artículo 3° de la Ley N° 17.235, sobre impuesto territorial, la obligación del Servicio de Impuestos Internos de reevaluar, cada 5 años, los bienes raíces tanto agrícolas como no agrícolas, aplicándose la nueva tasación, para cada serie, simultáneamente a todas las comunas del país. Asimismo, estableció la Ley de Rentas Municipales II, el reavalúo regiría a contar del 1° de enero de este año.<sup>1</sup>

Sin embargo, el reavalúo antes señalado, fundamentalmente de los bienes raíces no agrícolas, provocó un alza del impuesto territorial o contribuciones que es el tema actual en discusión.

De acuerdo a las cifras entregadas por el Servicio de Impuestos Internos las propiedades no agrícolas valuadas fueron 4.471.282. De éstas, 2.926.452 (65,4%) quedaron exentas del pago del impuesto territorial<sup>2</sup>. Luego, del 1.544.830 (34,6%) de propiedades habitacionales que quedaron afectas, 364.128 reducen su pago de contribuciones y **1.180.702 aumentan el pago**. De estas últimas, 67.120 eran propiedades habitacionales que antes estaban exentas y que ahora deben pagar contribuciones. En tanto que 565.053 suben su cuota definitiva hasta 25% y **548.529 suben más del 25%**.

---

<sup>1</sup> El último reavalúo se efectuó en el año 1995.

<sup>2</sup> El monto exento del impuesto territorial para los bienes raíces habitacionales es de \$14.655.788.



En suma las recaudaciones para el primer semestre de 2006 serán aproximadamente US \$ 34 millones y para el año completo será US \$ 68,3 millones que es el 10% de lo recaudado el año pasado.

## II Alcances Tributarios

Esta alza del impuesto territorial, especialmente de aquellas viviendas cuya cuota definitiva supera el 25%, además de generar dudas sobre el procedimiento efectuado por el Servicio de Impuestos Internos, ha hecho presente el problema de fondo que las contribuciones hoy no obedecen a una “contraprestación” de los servicios que ofrece a sus vecinos el municipio, sino por el contrario han derivado en un **impuesto al patrimonio – no recogido en nuestro marco regulatorio** - en donde lo que se grava no son las utilidades o beneficios que rinde una cosa o actividad, como ocurre en el caso del impuesto a la renta, sino que el patrimonio mismo de la persona (el inmueble) respecto del cual ya ha pagado todos los impuestos correspondientes. Luego, como la base imponible del impuesto territorial se calcula sobre el avalúo fiscal y éste ha aumentado, en definitiva, el contribuyente termina pagando un mayor impuesto, no obstante que no ha experimentado un aumento de su patrimonio, lo que se traduce en un empobrecimiento.

Los más perjudicados con esta situación son las **personas naturales**, ya que éstas no pueden deducir como gasto las contribuciones de bienes raíces. En cambio, en el caso de las empresas - contribuyentes del impuesto de primera categoría - la Ley de la Renta les permite rebajar como gasto necesario para producir la renta los impuestos que gravan a los bienes raíces, como es el caso del impuesto territorial.

A mayor abundamiento, el artículo 20 de la Ley de la Renta establece que las empresas constructoras e inmobiliarias por los inmuebles que construyan o manden construir para su venta posterior, ***podrán imputar al impuesto de primera categoría las contribuciones pagadas desde la fecha de la recepción definitiva de las obras de edificación.***

Asimismo, esta alza va a significar un efecto directo en la determinación del impuesto a la herencia en donde, en el caso de los bienes raíces, se considera su avalúo fiscal.

## III Ilegalidad en la tasación de los bienes raíces habitacionales.

Como se señaló anteriormente, la base imponible del impuesto territorial corresponde al avalúo de la propiedad que se determina conforme al procedimiento establecido en la Ley de Impuesto Territorial. A este respecto, como se señaló, el nuevo artículo 3º de la Ley de Impuesto Territorial, estableció que el Servicio de Impuestos Internos deberá reevaluar, cada 5 años, los bienes raíces agrícolas y no agrícolas. Y, además, la Ley de Rentas Municipales II señaló que el reavalúo regiría a contar del 1º de enero del año 2006.



La tasación de los bienes raíces se encuentra regulada en el artículo 4 de la Ley de Impuesto Territorial, en cuyo encabezado se establece que el Servicio de Impuestos Internos, para efectos de practicar la tasación, impartirá las instrucciones técnicas y administrativas necesarias, ajustándose a las normas que se señalan en este mismo artículo.

De acuerdo a lo que dispone el N° 2 del artículo 4° en comento, para la tasación de los bienes raíces no agrícolas se confeccionan tablas de clasificación de las construcciones y de los terrenos y luego se fijan los valores unitarios de cada tipo de bien. Para la clasificación de las construcciones se considera su clase, calidad, sus especificaciones técnicas, costos de edificación, edad, destino e importancia de la comuna y de la ubicación del sector comercial. En el caso de los terrenos se consideran los sectores de ubicación de los mismos, las obras de urbanización y el equipamiento del que disponen”.

Como es dable apreciar, la Ley de Impuesto Territorial le entrega al Servicio de Impuestos Internos (autoridad administrativa) **la facultad de fijar la base imponible (avalúo) del impuesto territorial, situación que vulnera el principio de la legalidad de los impuestos.**

En efecto, el artículo 60 N° 14 de nuestra Constitución Política expresa lo siguiente:

“Art. 60.- **Sólo son materias de ley:**

N° 14) Las demás que la Constitución señale como **leyes de iniciativa exclusiva del Presidente de la República.**”

Por su parte, el número 1 del inciso cuarto del artículo 62 de nuestra Carta Fundamental señala:

“Corresponderá, asimismo, al Presidente de la República **la iniciativa exclusiva** para:

1° Imponer, suprimir, reducir o condonar tributos de cualquier clase o naturaleza, establecer exenciones o modificar las existentes, y determinar su forma, proporcionalidad o progresión.”

En virtud del principio de la legalidad de los impuestos, sólo en virtud de una ley, cuya iniciativa pertenece exclusivamente al Presidente de la República, se pueden crear, modificar o suprimir impuestos. Asimismo, este principio se extiende a **todos los elementos esenciales del impuesto** como son: la determinación de manera cierta del hecho gravado; los sujetos de la obligación tributaria; **el procedimiento para determinar la base imponible**; la tasa que se aplicará sobre la base imponible; las exenciones; las infracciones y sanciones.



En suma, en el caso del impuesto territorial, el legislador no establece un procedimiento de determinación de la base imponible, sino que sólo establece factores que deben tomarse en consideración, dejándole entregado al Servicio de Impuestos Internos la verdadera determinación de la base imponible, situación que es de dudosa constitucionalidad.

#### **IV Ilegalidad en la determinación de las tasas del impuesto territorial y límites global e individual.**

La Ley de Rentas Municipales II fijó nuevas tasas del impuesto territorial (artículo 7°):

- a) Bienes raíces agrícolas: 1% al año;
- b) Bienes raíces no agrícolas: 1,4% al año;
- c) Bienes raíces no agrícolas destinados a la habitación: 1,2% al año en la parte de la base imponible que no exceda de \$37.526.739 del 1° de enero de 2003, y de 1,4% en la parte de la base que exceda de este monto.

Asimismo, la Ley de Rentas Municipales II estableció que, con ocasión del reavalúo, el giro por concepto de impuesto territorial a nivel nacional no podrá aumentar en más de un 10% con respecto al semestre anterior al de dicho reavalúo, estableciendo, además, que si se excedía el porcentaje fijado, las tasas se rebajarán proporcionalmente. Finalmente, en este punto, la Ley de Rentas Municipales señala que las tasas que resulten se fijarán por Decreto Supremo del Ministerio de Hacienda.

En mérito de lo anterior, el día 19 de enero de 2006, se publicó en el Diario Oficial el Decreto Supremo N° 1.456, del Ministerio de Hacienda que modificó las tasas del impuesto territorial para los bienes raíces no agrícolas anteriormente señaladas quedando de la siguiente forma: **1)** 1,0% para los bienes raíces no agrícolas destinados a la habitación en la parte de la base imponible que no exceda de \$51.416.601 del 1 de julio de 2005 (actualmente es de \$52.342.100); y 1,2% en la parte de la base imponible que exceda el monto señalado. **2)** 1,2% para los bienes raíces no habitacionales. Estas tasas van a regir durante todo el tiempo de vigencia de los nuevos avalúos de los bienes raíces no agrícolas determinados por el S.I.I.

Estimamos que la facultad que la Ley de Rentas Municipales II le otorgó al Ejecutivo para fijar las tasas del impuesto territorial por Decreto Supremo del Ministerio de Hacienda, *vulnera el principio de la legalidad de los impuestos.*

En efecto, conforme a los preceptos constitucionales citados en el número precedente, *sólo en virtud de una ley, cuya iniciativa pertenece exclusivamente al Presidente de la República, se pueden crear, modificar o suprimir impuestos.*





El principio de la legalidad no sólo se refiere a la creación, modificación y supresión de los impuestos, sino que también se extiende a *todos los elementos esenciales del impuesto*, como son la determinación de manera cierta del hecho gravado; los sujetos de la obligación tributaria; el procedimiento para determinar la base imponible; *la tasa que se aplicará sobre la base para determinar el impuesto*; las exenciones; las infracciones y sanciones.

A mayor abundamiento, en virtud del principio de la legalidad de los impuestos, la potestad tributaria *no puede ejercerse a través de la potestad reglamentaria del Presidente de la República*, vale decir, no puede hacerse por la vía de decretos o reglamentos. Lo que puede hacer por esta vía es sólo reglamentar la aplicación de los impuestos.

*En consecuencia*, sólo en virtud de una ley de iniciativa exclusiva del Presidente de la República, el Estado puede fijar las tasas del impuesto territorial, no correspondiendo jurídicamente que dichas tasas sean establecidas por medio de un Decreto Supremo como ocurrió en la especie con el Decreto Supremo N° 1.456 del Ministerio de Hacienda.

Por otra parte, la Ley de Rentas Municipales II, además de establecer un límite a nivel nacional del 10% del giro del impuesto territorial después del avalúo, estableció un aumento gradual a nivel individual respecto de aquellos bienes raíces que aumenten sus contribuciones en más de un 25%.

Es así como, en estos casos, en el primer semestre del año 2006 (cuotas uno y dos) la cuota aumentará hasta en un 25%, y en los semestres posteriores en un máximo de hasta 10% respecto del semestre anterior hasta enterar la contribución definitiva en un máximo de ocho semestres.

Sin embargo, 20.000<sup>3</sup> de los propietarios que vieron aumentadas sus contribuciones más allá del 25% no se les respetó la gradualidad que establece la Ley de Rentas Municipales II por la autoridad de Hacienda, por lo cual cae también en la ilegalidad el D.S. N° 1.456 referido.

## V Conclusión

En definitiva, habida consideración de :

1) Los problemas que ha generado el reavalúo efectuado por el Servicio de Impuestos Internos, respecto del cual éste ha reconocido que pudieron haber errores en las tasaciones de los bienes raíces, y que ha significado un aumento del 30% de las

---

<sup>3</sup> Cifra entregada por el Servicio de Impuestos Internos.





contribuciones, con situaciones de inequidad en las cuales, incluso, el avalúo es superior al valor comercial del bien raíz;

2) La violación del principio de la legalidad de los impuestos tanto en la forma de determinación de la base imponible (entregada al Servicio y no establecida de manera cierta en la ley) como de la fijación de las tasas del impuesto territorial vía un decreto supremo y el incumplimiento del mandato legal de gradualidad en el aumento de las contribuciones.

3) El carácter de impuesto patrimonial que hoy tienen las contribuciones de bienes raíces, independizándose de la “contraprestación” de servicios municipales que ha dado origen a este tipo de gravámenes en la doctrina y en nuestro ordenamiento jurídico. Carácter el anterior que en algunas situaciones que además de inconstitucional e ilegal, al no estar reconocido esta clase de impuesto en la Constitución Política del Estado y menos regulado por una ley, se transforma en expropiatorio, pues afecta ilegítimamente el derecho de propiedad de los propietarios de inmuebles.

Hoy día la citada inconstitucionalidad puede corregirse mediante la interposición de un recurso de “inaplicabilidad por inconstitucionalidad de la ley” ante el Tribunal Constitucional. Para lo anterior, previamente es necesario que exista una gestión pendiente ante un tribunal, sea ordinario o especial. La sentencia que declare la inconstitucionalidad de la norma legal, objeto del recurso de inaplicabilidad, tiene efecto relativo, por cuanto alcanza sólo a las partes reclamantes y por ende no corrige la regulación para todos los contribuyentes afectados por ésta. Sin embargo, conforme a las últimas modificaciones que se incorporaron en la Constitución Política, el Tribunal Constitucional, de oficio o a petición de parte (acción popular) también está facultado para resolver la inconstitucionalidad de un precepto legal que anteriormente ha sido declarado inaplicable. Asimismo, después de tres fallos uniformes, el Tribunal declarará la inconstitucionalidad del precepto legal respectivo, con efectos generales, quedando dicho precepto legal inaplicable para siempre. De ahí entonces la importancia que los reclamos contra los avalúos de los bienes raíces sean presentados ante el Director Regional del Servicio de Impuestos Internos correspondiente (tribunal de primera instancia), ya que de esta forma se cumple con el requisito para interponer el recurso de inaplicabilidad de existir una gestión pendiente ante un tribunal.

Finalmente, a juicio de esta asesoría legal debiera suspenderse la aplicación de la ley hasta que se corrija su inconstitucionalidad, dictando una ley rectificatoria, la cual en definitiva determine las tasas, y por otra parte con el objeto de reducir el efecto que provoca este impuesto al patrimonio, establezca una gradualidad de la aplicación del reavalúo y una forma de determinación cierta de la base imponible (avalúo), todo lo anterior en la ley



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

En este sentido han aparecido distintas propuestas que podrían ser recogidas en la ley rectificatoria, tales como;

- rebajar las contribuciones a los propietarios de bienes raíces no agrícolas jubilados mayores de 65 años;
- establecer que el avalúo fiscal no podrá exceder del 50% del valor comercial del inmueble, facultándose al contribuyente para presentar una tasación efectuada por un tercero independiente, que será aceptada por el Servicio de Impuestos Internos e incluir expresamente, dentro de las causales de reclamo, que el avalúo fiscal del inmueble exceda el 50% de su valor comercial.

Por último y como solución de fondo debiera iniciarse la discusión y formulación de una propuesta que implique la supresión del impuesto territorial, por ser un impuesto patrimonial, y su reemplazo por el pago de una contribución por parte de los vecinos a la municipalidad en la cual se encuentran los inmuebles, en donde exista una correlación entre el aporte y lo que reciben en materia de bienes y servicios.



MINUTA N° CLE 12 bis/ 2006

**COORDINACIÓN** : Legal  
**AREA** : Vivienda  
**TÍTULO** : Consulta Derechos de Publicidad y Patente Comercial  
**RESPONSABLE** : Carolina Arrau G.  
**AUTOR (ES)** : Karla Lorenzo  
**FECHA** : 23 de agosto de 2006  
**VERSIÓN** : BORRADOR \_\_\_ DEFINITIVA  X

---

**RESUMEN EJECUTIVO:**

A requerimientos de una empresa inmobiliaria se solicita a esta Asesoría Legal un informe respecto de la facultad de una Municipalidad del cobro de patente comercial de una sala de ventas. La empresa alega que no ejerce actividad comercial en la Sala de Ventas y que sólo es de exhibición

Por otro lado, se les han cursado multas por no pago de permiso de propaganda que la constructora haría desde el inmueble en construcción.

A juicio de esta asesoría legal debe distinguirse dos situaciones:

- a) *La circunstancia si en la Sala de Exhibiciones es una unidad de negocios y por ello gravada con el cobro del pago de patente comercial:*

Si la Sala de Exhibiciones se utiliza además como Sala de Ventas, es decir se ejecuta actos de comercio o una "actividad lucrativa terciaria", la empresa debe pagar patente comercial por constituir ésta una unidad de negocios.

La Ley de Rentas Municipales grava con el pago de patente toda "actividad lucrativa" como sería el caso de una operación de promesa de compraventa o de venta de inmueble, y si se suma a ello la condición de entrega de dineros o documentos representativos de éste "como pago"(acto de comercio), estamos naturalmente en presencia de actividades que están gravadas con el pago de una patente comercial.

En caso contrario, de no utilizarse la Sala de Exhibición como unidad de negocios, y sólo se exhiba el objeto de venta y no se efectúe ninguna operación que implique lucrar, es decir no se reciba pagos por ningún concepto y sólo se informe y remita a la casa matriz para efectuar cualquier operación comercial, en esta situación claramente no corresponde el cobro de patente comercial.



- b) *Si corresponde el cobro de derechos municipales por publicidad que efectúa la inmobiliaria.*

En relación al cobro por derechos de publicidad, la Ley N° 20.033 dispone que *sólo deberán pagar derechos por concepto de propaganda las empresas de publicidad que realizan esta actividad económica*, cuando ésta sea vista u oída desde la vía pública, y como esta no es la situación de la empresa, toda vez que su actividad económica no es la publicidad, sino que la construcción, no corresponde el cobro de derechos por el municipio y debe reclamar la improcedencia de la multas que se le hubieren cursado.

#### ANTECEDENTES LEGALES:

Las materias en consulta están reguladas en el DL 3.063, Ley de Rentas Municipales, en virtud del cual se establece lo siguientes:

##### 1. Patente Comercial Municipal

El artículo 23 establece que *“El ejercicio de toda profesión, oficio, industria, comercio, arte o cualquier otra actividad lucrativa secundaria o terciaria, sea cual fuere su naturaleza o denominación, está sujeta a una contribución de patente municipal, con arreglo a las disposiciones de la presente ley. Asimismo, quedarán gravadas con esta tributación municipal las actividades primarias o extractivas en los casos de explotaciones en que medie algún proceso de elaboración de productos”*.

Por su parte el artículo 2° del Reglamento para la aplicación de los artículos 23 y siguientes del Título IV del DL 3.063, señala que se entiende por:

- a) *Actividades Primarias*: Todas aquellas actividades económicas que consisten en la extracción de productos naturales, tales como la agricultura, pesca, caza, minería, etc. Este concepto incluye, entre otras actividades, la crianza o engorda de animales. El concepto de actividad primaria se extiende a las labores de limpieza, selección y embalaje y demás que sean previas a este, que efectúe directamente el dueño de los productos provenientes de la explotación de una actividad primaria. Asimismo se comprenden en este concepto, los actos tendientes a la liquidación y venta de los productos provenientes de alguna actividad primaria, efectuados directamente por el productor, aún cuando sean realizadas en oficinas o locales situados fuera del lugar de extracción, ya sean urbanos o rurales.
- b) *Actividades Secundarias*: Todas aquellas que consisten en la transformación de materias primas en artículos, elementos o productos manufacturados o semifabricados y en general todas aquellas en que interviene algún proceso de elaboración, tales como industrias, fábricas, refinerías, ejecución y reparación de obras materiales, instalaciones, etc.



- c) *Actividades Terciarias*: Son aquellas que consisten en el comercio y distribución de bienes y en la prestación de servicios de todo tipo y, en general, toda actividad lucrativa que no quede comprendida en las primarias y secundarias, tales como comercio por mayor y menor, nacional o internacional, representaciones, bodegajes, financieras, servicios públicos o privados estén o no regulados por leyes especiales, consultorías, servicios auxiliares de la administración de justicia, docencia, etc.

Calificación de Actos de Comercio – Actividad Lucrativa Terciaria:

El Código de Comercio describe expresamente los “actos de comercio” y si bien no considera expresamente entre ellos la compra de inmuebles, si clasifica entre ellos los actos de *las empresas de construcción de bienes inmuebles por adherencia, como edificios, caminos, puentes...* y también, *las operaciones sobre letras de cambio, pagarés, cheques y sobre documentos a la orden, cualesquiera sea su causa y objeto y las personas que en ella intervengan...*

Por otra parte, la Ley de Rentas Municipales como ya se señaló grava con el pago de patente a toda “actividad lucrativa” y sus enumeraciones son sólo ejemplares (usa el término “tal como”), y una operación de promesa de compraventa o de venta de inmueble es “una actividad lucrativa” y si se suma a ello la condición de entrega de dineros o documentos representativos de éste, estamos en presencia de actividades que están gravadas con el pago de una patente comercial de la forma señalada en esta minuta.

Procedimiento:

En relación al Permiso de Patente comercial por una Sucursal es necesario señalar que lo que la patente grava es la actividad que se ejerce por un mismo contribuyente, en su local, oficina, establecimiento, kiosco o lugar determinado con prescindencia de la clase o número de giros o rubros.

Por lo tanto, en los casos que el contribuyente tenga sucursales, oficinas, establecimientos, locales u otras unidades de gestión empresarial, el monto de la patente debe ser pagado proporcionalmente por cada una de las unidades anteriormente señaladas, considerando el número de trabajadores que laboran en cada una de ellas, incluidos los trabajadores de temporadas y los correspondientes a empresas subcontratistas, en la proporción que corresponda

Para estos efectos, el contribuyente deberá presentar, en la municipalidad en que se encuentra ubicada su casa matriz, tanto la declaración del capital propio como otra declaración en que se señale el número total de trabajadores que laboran en cada una de



las sucursales, oficinas, establecimientos, locales, u otras unidades de gestión empresarial.

Sobre la base de las declaraciones antes referidas y los criterios establecidos en el reglamento, la municipalidad receptora determinará y comunicará, tanto al contribuyente como a las municipalidades vinculadas, la proporción del capital propio, que corresponda a cada sucursal, establecimiento o unidad de gestión empresarial. En virtud de tal determinación, las municipalidades en donde funcionen las referidas sucursales, establecimientos o unidades, calcularán y aplicarán el monto de la patente que corresponda pagar a dichas unidades, según la tasa vigente en las respectivas comunas.

## 2. Publicidad

Establece el artículo N° 41 que las municipalidades, entre otros servicios, concesiones o permisos por los cuales están facultadas para cobrar derechos, se contemplan especialmente los siguientes:

N° 5) Los permisos que se otorgan para la instalación de publicidad en la vía pública, en conformidad a la Ordenanza local de propaganda y publicidad. El valor correspondiente a este permiso se pagará por anualidades, según el valor establecido en la respectiva Ordenanza Local.

Tratándose de los permisos que se otorgan a las empresas que realizan actividad económica de publicidad, que puede ser vista u oída desde la vía pública, el valor corresponderá al vigente en la Ordenanza Local de Derechos Municipales, por un plazo de tres años contados desde la fecha del otorgamiento del citado permiso. Expirado este plazo se aplicará el valor vigente a esa fecha en la respectiva Ordenanza, nuevamente por un plazo de tres años y, así sucesivamente.

En lo que concierne a los derechos por publicidad la Ley 20.033 que modifica la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, el DL 3.063 sobre Rentas Municipales, la ley 18.695, Orgánica Constitucional de municipalidades y faculta a las municipalidades para otorgar condonaciones que indica, establece que sólo deberán pagar derechos por concepto de propaganda las empresas de publicidad que realizan esta actividad económica, - es decir empresas de publicidad- cumpliéndose el siguiente requisito: ser vista u oída desde la vía pública.



## CONCLUSIÓN

A juicio de esta asesoría legal debe distinguirse dos situaciones::

a) *La circunstancia si en la Sala de Exhibiciones es una unidad de negocios y por ello gravada con el cobro del pago de patente comercial:*

Si la Sala de Exhibiciones se utiliza además como Sala de Ventas, es decir se ejecuta actos de comercio o una "actividad lucrativa terciaria", la empresa debe pagar patente comercial por constituir ésta una unidad de negocios.

En caso contrario, de no utilizarse la Sala de Exhibición como unidad de negocios, y sólo se exhiba el objeto de venta y no se efectúe ninguna operación que implique lucrar, es decir no se reciba pagos por ningún concepto y sólo se informe y remita a la casa matriz para efectuar cualquier operación comercial, en esta situación claramente no corresponde el cobro de patente comercial, situación que debe representarse ante el municipio, por los fundamentos legales antes expuestos.

b) *Si corresponde el cobro de derechos municipales por publicidad que efectúa la inmobiliaria.*

En relación al cobro por derechos de publicidad, como ya se señaló la Ley N° 20.033 dispone que **sólo deberán pagar derechos por concepto de propaganda las empresas de publicidad que realizan esta actividad económica**, cuando ésta sea vista u oída desde la vía pública, y como esta no es la situación de la empresa, toda vez que su actividad económica no es la publicidad, sino que la construcción, no corresponde el cobro de derechos por el municipio y debe reclamar la improcedencia de la multas que se le hubieren cursado.



MINUTA N° CLE 12 / 2006

**COORDINACIÓN** : Legal  
**AREA** : Vivienda  
**TÍTULO** : Consulta Derechos de Publicidad y Patente Comercial  
**AUTOR (ES)** : Karla Lorenzo  
**FECHA** : 08 de enero de 2006  
**VERSIÓN** : BORRADOR  DEFINITIVA

---

**INTRODUCCIÓN:**

A requerimientos de la Empresa socia se solicita a esta Asesoría Legal informe respecto de la facultad de la Municipalidad de Santiago de cobro de patente comercial de una sala de ventas .

Por otro lado, se les han cursado multas por no pago de permiso de propaganda que la constructora haría desde el inmueble en construcción. La empresa alega que no ejerce actividad comercial en la Sala de Ventas y que sólo es de exhibición

**ANTECEDENTES:**

Esta materia es regulada en el DL 3.063, Ley de Rentas Municipales, en virtud del cual se establece lo siguientes:

1. Patente Comercial Municipal

El artículo 23 establece que *"El ejercicio de toda profesión, oficio, industria, comercio, arte o cualquier otra actividad lucrativa secundaria o terciaria, sea cual fuere su naturaleza o denominación, está sujeta a una contribución de patente municipal, con arreglo a las disposiciones de la presente ley. Asimismo, quedarán gravadas con esta tributación municipal las actividades primarias o extractivas en los casos de explotaciones en que medie algún proceso de elaboración de productos"*.

Por su parte el artículo 2º del Reglamento para la aplicación de los artículos 23 y siguientes del Título IV del DL 3.063, señala que se entiende por:

- a) *Actividades Primarias*: Todas aquellas actividades económicas que consisten en la extracción de productos naturales, tales como la agricultura, pesca, caza, minería, etc. Este concepto incluye, entre otras actividades, la crianza o engorda de animales. El concepto de actividad primaria se extiende a las labores de limpieza, selección y embalaje y demás que sean previas a este, que





**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

efectúe directamente el dueño de los productos provenientes de la explotación de una actividad primaria. Asimismo se comprenden en este concepto, los actos tendientes a la liquidación y venta de los productos provenientes de alguna actividad primaria, efectuados directamente por el productor, aún cuando sean realizadas en oficinas o locales situados fuera del lugar de extracción, ya sean urbanos o rurales.

- b) *Actividades Secundarias:* Todas aquellas que consisten en la transformación de materias primas en artículos, elementos o productos manufacturados o semifabricados y en general todas aquellas en que interviene algún proceso de elaboración, tales como industrias, fábricas, refinerías, ejecución y reparación de obras materiales, instalaciones, etc.
- c) *Actividades Terciarias:* Son aquellas que consisten en el comercio y distribución de bienes y en la prestación de servicios de todo tipo y, en general, toda actividad lucrativa que no quede comprendida en las primarias y secundarias, tales como comercio por mayor y menor, nacional o internacional, representaciones, bodegajes, financieras, servicios públicos o privados estén o no regulados por leyes especiales, consultorías, servicios auxiliares de la administración de justicia, docencia, etc.

## 2. Publicidad

Establece el artículo N° 41 que las municipalidades, entre otros servicios, concesiones o permisos por los cuales están facultadas para cobrar derechos, se contemplan especialmente los siguientes:

N° 5) Los permisos que se otorgan para la instalación de publicidad en la vía pública, en conformidad a la Ordenanza local de propaganda y publicidad. El valor correspondiente a este permiso se pagará por anualidades, según el valor establecido en la respectiva Ordenanza Local.

Tratándose de los permisos que se otorgan a las empresas que realizan actividad económica de publicidad, que puede ser vista u oída desde la vía pública, el valor corresponderá al vigente en la Ordenanza Local de Derechos Municipales, por un plazo de tres años contados desde la fecha del otorgamiento del citado permiso. Expirado este plazo se aplicará el valor vigente a esa fecha en la respectiva Ordenanza, nuevamente por un plazo de tres años y, así sucesivamente.

En relación al Permiso de Patente comercial por una Sucursal es necesario señalar que lo que la patente grava es la actividad que se ejerce por un mismo contribuyente, en su local, oficina, establecimiento, kiosco o lugar determinado con prescindencia de la clase o número de giros o rubros.



Por lo tanto, en los casos que el contribuyente tenga sucursales, oficinas, establecimientos, locales u otras unidades de gestión empresarial, el monto de la patente debe ser pagado proporcionalmente por cada una de las unidades anteriormente señaladas, considerando el número de trabajadores que laboran en cada una de ellas, incluidos los trabajadores de temporadas y los correspondientes a empresas subcontratistas, en la proporción que corresponda

Para estos efectos, el contribuyente deberá presentar, en la municipalidad en que se encuentra ubicada su casa matriz, tanto la declaración del capital propio como otra declaración en que se señale el número total de trabajadores que laboran en cada una de las sucursales, oficinas, establecimientos, locales, u otras unidades de gestión empresarial.

Sobre la base de las declaraciones antes referidas y los criterios establecidos en el reglamento, la municipalidad receptora determinará y comunicará, tanto al contribuyente como a las municipalidades vinculadas, la proporción del capital propio, que corresponda a cada sucursal, establecimiento o unidad de gestión empresarial. En virtud de tal determinación, las municipalidades en donde funcionen las referidas sucursales, establecimientos o unidades, calcularán y aplicarán el monto de la patente que corresponda pagar a dichas unidades, según la tasa vigente en las respectivas comunas.

En lo que concierne a los derechos por publicidad la Ley 20.033 que modifica la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, el DL 3.063 sobre Rentas Municipales, la ley 18.695, Orgánica Constitucional de municipalidades y faculta a las municipalidades para otorgar condonaciones que indica, establece que sólo deberán pagar derechos por concepto de propaganda las empresas de publicidad que realizan esta actividad económica, - es decir empresas de publicidad- cumpliéndose el siguiente requisito: ser vista u oída desde la vía pública.

## CONCLUSIONES

A juicio de esta asesoría legal debe distinguirse dos situaciones::

- a) *La circunstancia si en la Sala de Exhibiciones es una unidad de negocios y por ello gravada con el cobro del pago de patente comercial:*

La Empresa ha señalado que la gestión de ventas no se hace en la Sala referida y de acuerdo a antecedentes otorgados por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustrísima Municipalidad de Santiago, ésta se encuentra arrendando un inmueble cercano al lugar del edificio ubicado en calle Carrera, en el cual se cumpliría la función de Sala de Ventas y que este último inmueble no tendría destino comercial ni menos estaría pagando patente la constructora, materias por las cuales se le habría cursado multas.



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

De ser efectivo lo afirmado por la Municipalidad y con la finalidad de regularizar esta situación, esta asesoría legal sugiere que la empresa pague patente comercial por constituir una unidad de negocios la Sala de Ventas, para lo cual debe presentar ante la municipalidad en que se encuentra ubicada su casa matriz, la declaración del capital propio y otra declaración en que se señale el número total de trabajadores que laboran en cada una de las sucursales, oficinas, establecimientos, locales, u otras unidades de gestión empresarial, de modo que pague la proporción de patente que corresponda en ese municipio. Asimismo, se sugiere radique la actividad comercial en la Sala de Exhibición u otro inmueble con destino comercial, toda vez que no podrá continuar con esta actividad en el inmueble con destino habitacional referido, de lo contrario se expone a que se le continúe aplicando multas.

En caso contrario, de no ser efectiva la información proporcionada por la municipalidad, no corresponde el cobro de ninguna patente comercial, situación que debe representarse ante el municipio, por los fundamentos legales antes expuestos.

- b) *Si corresponde el cobro de derechos municipales por publicidad que efectúa la inmobiliaria.*

En relación al cobro por derechos de publicidad, como ya se señaló la Ley N° 20.033 dispone que ***sólo deberán pagar derechos por concepto de propaganda las empresas de publicidad que realizan esta actividad económica***, cuando ésta sea vista u oída desde la vía pública, y como esta no es la situación de la empresa, toda vez que su actividad económica no es la publicidad, sino que la construcción, no corresponde el cobro de derechos por el municipio y debe reclamar la improcedencia de la multas que se le hubieren cursado.



MINUTA N°\_11-2006\_/\_/

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Tributario  
TÍTULO : Reclamo de Avalúos.  
AUTOR (ES) : René Lardinois.  
FECHA : 9 de marzo de 2006.  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_ DEFINITIVA \_\_X\_\_

---

### 1. Introducción.

Con motivo del alza de las contribuciones que afecta a cerca del 30% de los bienes raíces no agrícolas habitacionales, surge especial interés en saber cuáles son los medios de que disponen los contribuyentes para reclamar del avalúo efectuado.

Sobre el particular, el Código Tributario contempla en sus artículos 149 a 154 el procedimiento de reclamo de avalúos de bienes raíces, sea que el reavalúo corresponda a una tasación general, como ha ocurrido este año, o bien que se trate de una modificación de carácter individual.

Es así como el artículo 149 del Código Tributario dispone lo siguiente: “Dentro del **mes siguiente** al de la fecha de término de exhibición de los roles de avalúo, los contribuyentes y las Municipalidades respectivas podrán reclamar del avalúo que se haya asignado a un bien raíz en la **tasación general**. De esta reclamación conocerá el Director Regional”.

En mérito de la norma legal antes citada, **el reclamo deberá presentarse necesariamente dentro del mes de marzo del año 2006.**

Sin embargo, es importante tener presente que el Servicio de Impuestos Internos estableció, con carácter opcional, una **etapa administrativa previa** al reclamo del avalúo fiscal fijado en el reavalúo de los bienes raíces no agrícolas del año 2006, que corresponde al “**Procedimiento de Reconsideración Administrativa y Reclamación Subsidiaria**”, y cuya regulación se encuentra en la Circular N° 04 de fecha 18 de enero de 2006.

En virtud de este procedimiento, la persona presenta un Formulario, denominado “**Formulario N° 2835**” (F2835), en virtud del cual solicita la impugnación del avalúo



administrativamente. Si dicha impugnación es rechazada, procederá en subsidio la reclamación ante el órgano jurisdiccional (Director Regional), respecto de cuya resolución se podrá apelar ante el Tribunal Especial de Alzada.

En suma, en el proceso de reclamación pueden darse tres etapas: administrativa, jurisdiccional de primera instancia, ante el Director Regional, y jurisdiccional de segunda instancia, ante el Tribunal Especial de Alzada.

**Es importante tener presente que para poder acceder a estas tres etapas, el plazo para reclamar es dentro del mes de marzo, por disponerlo así la ley (artículo 149 del Código Tributario). Sin embargo, el Servicio de Impuestos Internos ha anunciado en estos días que el plazo para el reclamo administrativo será prorrogado por todo el primer semestre del año 2006 (la Circular correspondiente no ha sido dictada). Por consiguiente, si el contribuyente sólo quiere solicitar la reconsideración administrativa, podrá hacerlo durante todo el primer semestre del año 2006. Pero en este último caso, esto es, si el reclamo se interpone después del mes de marzo de este año, ya no podrá reclamar por la vía jurisdiccional.**

Hecha la aclaración precedente, explicaremos a continuación en qué consiste el procedimiento de reclamo de los avalúos.

## **2. Procedimiento de Reclamación.**

**2.1. Etapa administrativa previa de impugnación (opcional).** Como se señaló anteriormente, el Servicio de Impuestos Internos, por medio de la Circular N° 4 de fecha 18 de enero del año 2006, estableció una etapa administrativa de impugnación de los avalúos previa al procedimiento de reclamo contemplado en los artículos 149 y siguientes del Código Tributario, y que corresponde a la “**Reconsideración Administrativa y Reclamación Subsidiaria**” que se presenta mediante el Formulario 2835 (F2835).

De esta forma, en el evento que la solicitud no sea acogida o sólo lo sea en parte, se entiende deducido sin más trámite la reclamación ante el Director Regional competente.

Con todo, el contribuyente también podrá optar por deducir directamente la reclamación ante el Director Regional competente, sin solicitar la reconsideración administrativa, o bien desistirse de la reclamación.

**2.2. Sujetos facultados para reclamar.** Conforme lo dispone el artículo 149 del Código Tributario, los contribuyentes y las Municipalidades respectivas podrán reclamar del avalúo que se haya asignado a un bien raíz en la tasación general (reavalúo).



**2.3. Forma de comparecer.** El contribuyente podrá actuar por sí o por medio de un representante legal o de un mandatario.

Si actúa personalmente, al presentar el F2835 deberá identificarse presentando su cédula de identidad, o bien, su cédula RUT.

Si la comparecencia se efectúa por intermedio de un representante o mandatario, éste deberá acompañar el título en que consta su representación o mandato, quedando este documento como antecedente en el expediente.

La persona que actúa ante el Servicio de Impuestos Internos como representante o mandatario del contribuyente, se entenderá autorizada para ser notificada a nombre de éste, mientras no haya constancia de la extinción del título de la representación, mediante aviso escrito dado por el interesado en la Oficina del Servicio que corresponda.

**2.4. Ante quien se presenta la reclamación.** Dispone la Circular N° 4 de fecha 18 de enero del año 2006, que el Formulario 2835 sobre "Reconsideración Administrativa y Reclamación Subsidiaria" deberá presentarse en el Departamento Regional de Avaluaciones o en la Unidad del Servicio que tenga jurisdicción sobre el predio causante de la presentación. También podrá presentarse en la Unidad de Servicio que posea jurisdicción en la comuna en que se encuentra el domicilio del interesado.

La presentación del F2835 sólo puede efectuarse en las oficinas antes señaladas, no procediendo su envío por correo, ni aún por carta certificada, u otros medios tales como fax, Email, etc. Asimismo, el F2835 deberá presentarse en original y dos copias o fotocopias, una de las cuales será devuelta al interesado debidamente timbrada y fechada.

En el caso que la persona quiera reclamar directamente, sin acudir a la reconsideración administrativa, deberá presentar la reclamación ante el Director Regional dentro de cuyo territorio se encuentra ubicado el predio que corresponde, para estos efectos, el del domicilio del contribuyente.

**2.5. Plazo de presentación.** La Circular N° 4 de 18 de enero de 2006 señala que el F2835 deberá presentarse dentro del mes calendario siguiente a aquél en que se dé término a la exhibición de los roles de avalúo, vale decir, **dentro del mes de marzo de 2006.**

Igual regla se aplicará en el caso que el contribuyente decida reclamar directamente, sin acudir a la reconsideración administrativa. Éste es un plazo fatal que comprende los días feriados.

Sin embargo, como se señaló en la introducción, en estos últimos días el Servicio de Impuestos Internos ha anunciado que va a prorrogar el plazo para presentar la **reconsideración administrativa** por todo el primer semestre del año 2006. Pero, como



se advirtió, **en el evento que un contribuyente pretenda reclamar transcurrido el mes de marzo, sólo podrá impugnar por la vía administrativa, no pudiendo recurrir a la vía jurisdiccional.** En efecto, el artículo 149 del Código Tributario establece que el reclamo debe presentarse dentro del mes siguiente al de la fecha de término de los roles de avalúo y, como se trata de un plazo legal, es improrrogable.

## **2.6. Causales de reclamo.**

Las causales de reclamo que establece el artículo 149 del Código Tributario son las siguientes:

- a) Errores en la determinación de la superficie de los terrenos o construcciones.
- b) Aplicación errónea de las tablas de clasificación de las construcciones y de los terrenos en la propiedad o en una parte de ella.
- c) Errores de transcripción, de copia o de cálculo.

Es importante tener presente que la reclamación que se fundare en una causal diferente será desechada de plano (sin más trámite).

## **2.7. Documentos que deben acompañarse a la presentación.**

El contribuyente al presentar el F2835 deberá preocuparse de adjuntar los documentos que respalden el reclamo. De esta forma, dependiendo de la causal de que se trate, deberá acompañar los siguientes documentos:

### **a) Errores en la determinación de la superficie de los terrenos o construcciones:**

- a.1) Planos de la propiedad con detalles de superficies.
- a.2.) Fotocopia de escritura en que conste la superficie de terreno de la propiedad.
- a.3.) Plano de planta de arquitectura con detalle de superficies.
- a.4.) Permiso de edificación y/o certificado de recepción municipal definitiva.
- a.5.) Otros antecedentes que complementen a los ya indicados y que avalen la petición.

### **b) Aplicación errónea de las tablas de clasificación de las construcciones y de los terrenos en la propiedad o en una parte de ella.**

- b.1.) Planos de la propiedad.
- b.2.) Especificaciones técnicas para el caso de las construcciones.
- b.3.) Otros antecedentes que complementen a los ya indicados y que avalen la petición.

### **c) Errores de transcripción, de copia o de cálculo.**

- c.1.) Fotocopia de escritura.





- c.2.) Planos de la propiedad.
- c.3.) Otros antecedentes que avalen la petición.

En relación a los otros antecedentes que pueden acompañarse y que complementen a los ya indicados y/o que avalen la petición, el Servicio de Impuestos Internos ha señalado, a vía ejemplar, la fotocopia de escrituras de compraventa de viviendas del mismo sector (para verificar el valor de las viviendas del barrio) o avisos de venta de viviendas que han estado por mucho tiempo que reflejen que el avalúo fiscal es superior al valor de venta señalado en el aviso respectivo. Asimismo, también se podrá contratar a un tasador, sin perjuicio que este último antecedente podría carecer de objetividad

## 2.8. Tramitación.

Como se señaló, el F2835 deberá presentarse en el Departamento Regional de Avaluaciones o en la Unidad del Servicio que tenga jurisdicción sobre el predio causante de la presentación, o bien, en la Unidad de Servicio que posea jurisdicción en la comuna en que se encuentra el domicilio del interesado, debiendo acompañarse los documentos que respalden el reclamo. Posteriormente, corresponderá el análisis de los antecedentes presentados y, finalmente, la dictación de la correspondiente resolución administrativa que acoja, total o parcialmente, la petición o que la rechace.

En el caso que sea **acogida la solicitud de impugnación**, se notificará al contribuyente la resolución administrativa y, posteriormente, se le notificará la nueva tasación del inmueble.

**Si no se accede a la petición o sólo se acoge parcialmente**, se le notificará la resolución correspondiente y se le informará que el reclamo subsidiario se eleva para el conocimiento del Director Regional competente, conjuntamente con un **informe técnico** que deberá ser emitido por el Departamento Regional de Avaluaciones y en el que constan todos los antecedentes que fundamentan lo resuelto.

Si el contribuyente decidió reclamar directamente, sin acudir a la reconsideración administrativa, el reclamo deberá presentarse ante el Director Regional del Servicio de Impuestos Internos dentro de cuyo territorio se encuentra ubicado el predio que, para estos efectos, corresponde al del domicilio del contribuyente. Una vez presentado el reclamo, el Director Regional del Servicio de Impuestos Internos pedirá el informe técnico al Departamento de Avaluaciones. Una vez evacuado éste, el reclamante tendrá un plazo fatal de 10 días hábiles para formular observaciones. Vencido este plazo se resolverá si se recibe o no la causa a prueba, para quedar posteriormente la causa en estado de fallarse.





La sentencia se notificará en forma extractada mediante carta certificada dirigida al domicilio señalado por el reclamante en su presentación, y dejándose constancia de su envío en el expediente (artículo 151 del Código Tributario).

En contra del fallo de primera instancia procede el recurso de apelación ante el Tribunal Especial de Alzada<sup>1</sup> correspondiente, que es aquel en cuya jurisdicción se encuentre el bien raíz (artículo 152 del Código Tributario).

El recurso de apelación sólo podrá fundarse en las causales del artículo 149 del Código Tributario y en él deberán individualizarse todos los medios de prueba de que piensa valerse el recurrente. Si no se cumple con estos requisitos, el recurso será desechado de plano por el Tribunal de Alzada (artículo 152 del Código Tributario).

El plazo para presentar el recurso de apelación es de 15 días contado desde la notificación de la sentencia (artículo 152 del Código Tributario).

### **2.9. Pago de las cuotas del primer semestre estando pendiente un reclamo.**

En el caso que el contribuyente reclame del avalúo, de todas formas deberá pagar la cuotas del primer semestre tal como figuran. Sin embargo, si efectuada la revisión se determina una baja del valor del avalúo determinado, las cuotas de contribuciones para los próximos semestres se ajustará a los nuevos valores de avalúo determinados.

En cuanto a las cuotas del primer semestre ya emitidas y pagadas por el contribuyente, el Servicio de Impuestos Internos emitirá un rol de reemplazo con nuevos valores que darán derecho al contribuyente a solicitar la devolución de la diferencia de lo que pagó.

RL/

---

<sup>1</sup> El Tribunal Especial de Alzada encargado de conocer de las apelaciones por reclamos de avalúos de bienes raíces no agrícolas está compuesto por un Ministro de la Corte de Apelaciones correspondiente (Presidente y con voto dirimente); dos representantes del Presidente de la República y por un arquitecto con residencia en la ciudad de asiento de la Corte de Apelaciones, designado por el Presidente de la República de una terna que propondrá el Intendente Regional, previa consulta al Consejo Regional de Desarrollo respectivo.



MINUTA N° 10-2006 /

**AREA** : Coordinación Legal.  
**TEMA** : Infraestructura.  
**TÍTULO** : Garantía de conservación de pavimentos.  
**AUTOR (ES)** : René Lardinois.  
**FECHA** : 3 de marzo de 2006  
**VERSIÓN** : BORRADOR  DEFINITIVA

---

**Introducción:**

Se ha solicitado a esta asesoría emitir su opinión sobre la exigencia formulada por el SERVIU Metropolitano a las empresas inmobiliarias de otorgar boletas de garantía de conservación de los pavimentos que construyen al urbanizar los terrenos en los cuales desarrollan sus proyectos inmobiliarios, fundado, de acuerdo a los antecedentes entregados, en las disposiciones contenidas en los artículos 3° y 4° del Decreto Supremo N° 411, MOP, de 1948, “Reglamento sobre Conservación, Reposición de Pavimentación y Trabajos por Cuenta de Particulares”, que establecen la obligación de conservación de los pavimentos construidos por parte de los contratistas mientras esté vigente el plazo de garantía que fije el contrato respectivo.

**Antecedentes:**

Sobre el particular, es importante tener en consideración que el SERVIU es el continuador legal de la Dirección General de Pavimentación en lo que respecta a la ejecución, conservación y fiscalización de las obras de pavimentación urbana<sup>1</sup>. Es así como, respecto de este último punto, al SERVIU Metropolitano le corresponde fiscalizar todas las obras de pavimentación urbana que se ejecuten en la Región Metropolitana, salvo en la comuna de Santiago<sup>2</sup>. Además, le corresponde manifestar su parecer previo respecto de la rotura de pavimentos en todas las comunas, salvo Santiago. Asimismo, corresponde al SERVIU establecer por resolución y previa aprobación del Minvu, los derechos, aportes, garantías u otros pagos, que digan relación, entre otros, con la dación de servicios de pavimentación.

---

<sup>1</sup> El artículo 11 de la Ley N° 8.946, sobre Pavimentación Comunal, señala que corresponde al SERVIU el estudio y elaboración de todos los proyectos de las nuevas obras de pavimentación de calzadas y aceras. Asimismo, la ejecución de estas obras debe hacerse bajo su dirección e inspección, correspondiéndole, además, los trabajos de conservación y reparación.

<sup>2</sup> La Ley N° 11.150 contiene las normas vigentes relacionadas con pavimentación en la comuna de Santiago.



**Análisis legal:**

El artículo 10 de la Ley N° 8.946, Ley de Pavimentación Comunal, señala lo siguiente:

*“Para poder optar a las propuestas que solicite la Dirección General de Pavimentación (Serviu) o realizar trabajos de pavimentación, los interesados deberán encontrarse inscritos en el **Registro de Contratistas** que llevará este Servicio y las condiciones de ingreso a dicho Registro, como asimismo los demás requisitos que deben cumplir los **contratistas**, se fijarán en el Reglamento respectivo.”*

*Sin perjuicio del derecho de inscripción, cuyo monto podrá fijar anualmente la Dirección General de Pavimentación (Serviu), se podrá exigir a los **contratistas** el pago de una suma anual igual al derecho de inscripción fijado para el mismo año, a fin de darles **opción a presentarse a las propuestas** que se soliciten dentro de este mismo período.*

***Los contratistas responderán de la buena ejecución y conservación de los pavimentos, durante un plazo de garantía de uno a tres años, en la forma que indique el reglamento.”***<sup>3</sup>

*En garantía de esta obligación la Dirección General de Pavimentación (Serviu) les retendrá un diez por ciento (10%) del monto de los pagos. Esta retención será canjeable por boleta bancaria, bonos del Estado, bonos garantizados por el Estado, bonos emitidos por instituciones hipotecarias regidas por la ley del año 1855, o pólizas de garantía previamente calificadas por la Dirección (Serviu) en la forma y condiciones que indique el Reglamento.*

*Las cantidades retenidas para garantizar la buena conservación del pavimento se devolverán por partes iguales por cada año del plazo de garantía que transcurra, siempre que la Dirección General de Pavimentación (Serviu) no tenga cargos que hacerles.”*

Como es posible apreciar, el precepto legal anteriormente citado establece como exigencia para los interesados en desarrollar **obras de pavimentación para el Serviu** el estar inscritos en el correspondiente Registro de Contratistas. Asimismo, **en virtud del contrato que celebran con el Serviu**, estos contratistas tienen la obligación de garantizar la buena ejecución, así como la conservación de los pavimentos por ellos construidos por un plazo de uno a tres años, para cuyo efecto el Serviu les puede exigir una boleta de garantía.

En cuanto a la **conservación de los pavimentos de aceras y calzadas**, el Decreto Supremo N° 411, MOP, de 1948, “Reglamento sobre Conservación, Reposición de

---

<sup>3</sup> De acuerdo al Manual de Pavimentación Urbana, el plazo de garantía es de dos años, contado desde la recepción conforme de las obras.



Pavimentación y Trabajos por Cuenta de Particulares”, en adelante, “el DS N° 411”, señala en su artículo 1° lo siguiente:

*“La Dirección (el Serviu) tendrá a su cargo la reposición y **conservación** de todos los pavimentos de calzadas y aceras que ella haya ejecutado o ejecute, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.*

*Estarán a cargo de la Dirección (Serviu) la **conservación** y reposición de todos los pavimentos que se hayan ejecutado con anterioridad a la vigencia de las leyes de pavimentación y que hubiesen sido construidos en su totalidad, o en parte, con cargo a los vecinos.*

*Corresponderá también a la Dirección (Serviu) atender a la **conservación** y reposición de las calzadas y aceras que tengan otra clase de pavimento o que carezcan de él, cuando así lo acuerden la Municipalidad respectiva y la Dirección (Serviu).”*

**Por consiguiente, conforme a las disposiciones anteriormente descritas, la conservación de los pavimentos corresponde al Serviu.**

Se entiende por “**conservación de pavimentos**”, de acuerdo al artículo 5° del DS N° 411: “todo trabajo que deba ejecutarse para mantener en buenas condiciones las superficies pavimentadas, a fin de contrarrestar los deterioros ocasionados por la acción natural del tiempo o de fuerza mayor.”

Por su parte, los artículos 3° y 4° del DS N° 411 establecen lo siguiente:

Artículo 3° “Los trabajos que, a juicio de la Dirección (Serviu), sea necesario ejecutar para la **conservación de los pavimentos** serán de cargo del **contratista** que los haya construido, mientras esté vigente el plazo de garantía que fija el **contrato respectivo**, y su ejecución deberá hacerse de acuerdo con las disposiciones que rijan **dichos contratos**.”

Artículo 4° de este Reglamento señala: “Una vez transcurrido el plazo de garantía que afecta a los **contratistas**, la conservación de los pavimentos de calzadas y aceras a que se refiere el artículo 1° del presente Reglamento **será atendida por la Dirección (Serviu)**, con cargo a los recursos propios de pavimentación de las comunas, en conformidad a lo establecido en las Leyes de Pavimentación.”

De los artículos anteriormente señalados, es posible concluir que la obligación de efectuar trabajos de conservación de los pavimentos corresponde al contratista que los construyó mientras esté vigente el plazo de garantía fijado en el contrato que celebró con el Serviu. Vale decir, se trata de un contratista inscrito en el correspondiente Registro, que ha celebrado un contrato con el Serviu y que ha desarrollado una obra de pavimentación para aquel. Luego, conforme a las normas legales y reglamentarias ya señaladas, dicho contratista está obligado a responder de la conservación de los pavimentos por él construidos mientras esté vigente el plazo de garantía. Y para efectos



de asegurar el cumplimiento de dicha obligación, al Serviu se le otorga la atribución de exigirle la correspondiente garantía (boleta de garantía). Pero una vez transcurrido el plazo de garantía, se vuelve a la regla general, esto es, sigue siendo de cargo del Serviu la conservación de los pavimentos.

Distinta es la situación en el caso de la empresa inmobiliaria que urbaniza un terreno, ya que en este caso es la Ley General de Urbanismo y Construcciones la que le impone **la obligación al urbanizador de ejecutar a su cargo el pavimento de las calles y pasajes, y con recursos propios.**

En efecto, el inciso primero del artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, señala lo siguiente:

“Artículo 134. Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, **a su costa, el pavimento de las calles y pasajes**, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio de terreno.”

Por consiguiente, en este último caso, **no estamos en presencia** de un contratista que ejecutó una obra de pavimentación para el Serviu, en virtud de un **contrato** celebrado con aquel, que se adjudicó en virtud de una licitación pública o privada o, excepcionalmente, por trato directo, y por el cual recibió el correspondiente pago, situación que hace procedente que dicho contratista garantice tanto la ejecución como la conservación de la obra, conforme a lo dispuesto en la Ley de Pavimentación Comunal y en el D.S. N° 411.

Asimismo, para efectos de proceder a la recepción de las obras de pavimentación, la Ley General de Urbanismo y Construcciones **no establece para el urbanizador una exigencia especial de garantizar la conservación de la pavimentación.** En efecto, el artículo 135 de esta ley señala: “*Terminados los trabajos a que se refiere el artículo anterior, el urbanizador solicitará su recepción al Director de Obras. Cuando la Dirección de Obras acuerde la recepción indicada, se considerarán, por este solo hecho, incorporadas al dominio nacional de uso público todas las calles, avenidas, plazas y espacios públicos en general, que existieren en la nueva zona urbanizada.*” Luego, conforme a esta disposición, una efectuada la recepción de las obras de pavimentación surge para el Serviu la obligación de proceder a su conservación.

#### **Consideraciones Particulares:**

En atención a las disposiciones legales antes citadas, los urbanizadores tienen la obligación legal de pavimentar las calles y pasajes y con sus propios recursos. Para tal efecto, deben solicitar los permisos y obtener la recepción de las obras de pavimentación, correspondiéndole al Serviu la facultad de fiscalizar dichas obras y cobrar por los gastos de inspección.





GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

---

En lo que respecta a la facultad del Serviu de exigir el otorgamiento de una garantía de conservación de los pavimentos construidos por el urbanizador del terreno, conforme a la Ley de Pavimentación Comunal y el DS N° 411, dicha facultad **sólo procede en la medida que se trate de un contratista del Serviu que celebró con éste un contrato de pavimentación**, en virtud del cual, ha quedado obligado a responder de la conservación.

Finalmente, dentro de este análisis, resulta fundamental tener en cuenta que los Órganos de la Administración del Estado, como es el caso del Serviu Metropolitano, siempre deben respetar en su accionar el **principio de la legalidad**, en virtud del cual sólo pueden actuar dentro del ámbito de acción señalado por el legislador, **no pudiendo arrogarse facultades que no les hayan sido expresamente otorgadas por la ley**.

**Conclusión:**

A juicio de esta asesoría, y haciendo presente el principio de la legalidad dentro del cual deben actuar los Órganos de la Administración del Estado, el Serviu sólo tiene la facultad de exigir una garantía de conservación de las obras de pavimentación a sus contratistas, debidamente inscritos en el Registro respectivo, que han desarrollado para aquel una obra de pavimentación, en virtud de un contrato celebrado con el Serviu.

De lo contrario, si no se cumplen todos y cada uno de los requisitos anteriormente referidos, estaríamos en presencia de un ejercicio de atribuciones más allá de la esfera legal que no es procedente, situación que ocurriría en la especie con las empresas inmobiliarias a las cuales se les está exigiendo la garantía en comento por las obras de pavimentación que, por ley, están obligadas a ejecutar con sus propios recursos.

RL/



MINUTA N° 09-2006 /

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Tributario  
TÍTULO : Ley de Rentas Municipales II.  
AUTOR (ES) : René Lardinois.  
FECHA : 06 de marzo de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR  DEFINITIVA

---

### 1. Introducción:

El día 1 de julio del año 2005 se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 20.033, conocida como la "Ley de Rentas Municipales II", que introdujo una serie de modificaciones, fundamentalmente, en la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, en el D.L. N° 3.063, sobre Ley de Rentas Municipales y en la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

El contenido de la citada Ley de Rentas Municipales II fue materia del Informe Jurídico N° 7 de la Cámara Chilena de la Construcción, de julio del año 2005.

Las principales materias contenidas en la Ley de Rentas Municipales II son las siguientes:

- a) Reavalúo de los bienes raíces agrícolas y no agrícolas cada 5 años, estableciéndose como fecha del nuevo reavalúo el día 1° de enero del año 2006.
- b) Fijación del monto de avalúo exento del impuesto territorial en \$10.878.522 para los predios no agrícolas destinados a la habitación; y de \$5.120.640, para los predios agrícolas.
- c) Aplicación de sobretasa a los sitios no edificados tanto urbanizados como sin urbanizar, y a las propiedades abandonadas.
- d) Modificación de las exenciones del impuesto territorial.
- e) Nueva forma de aporte al Fondo Común Municipal.
- f) Multas por propiedades abandonadas.
- g) **Fijación de nuevas tasas del impuesto territorial:** 1% al año, para los bienes raíces agrícolas; 1,4% al año, para los bienes raíces no agrícolas; y, tratándose de los bienes raíces no agrícolas destinados a la habitación, 1,2% al año en la parte de la base imponible que no exceda de \$37.526.739, y 1,4% en la parte de la base que exceda de este monto. Sin embargo, también estableció una aplicación



gradual del reavalúo, de manera tal que el giro por concepto de impuesto territorial a nivel nacional no aumente en más de un 10%. En mérito de lo anterior, el día 19 de enero de 2006, se dictó el Decreto Supremo N° 1.456, del Ministerio de Hacienda que **modificó** las tasas del impuesto territorial para los bienes raíces no agrícolas anteriormente señaladas quedando de la siguiente forma: **1)** 1,0% para los bienes raíces no agrícolas destinados a la habitación en la parte de la base imponible que no exceda de \$51.416.601 del 1 de julio de 2005 (actualmente es de \$52.342.100); y 1,2% en la parte de la base imponible que exceda el monto señalado. **2)** 1,2% para los bienes raíces no habitacionales. Estas tasas van a regir durante todo el tiempo de vigencia de los nuevos avalúos de los bienes raíces no agrícolas determinados por el S.I.I.

## 2. Análisis General

**2.1. Análisis en relación con el proyecto original.** Es del caso recordar que el proyecto original, entre otros aspectos, establecía un aumento de la sobretasa establecida para los sitios no edificados de 100% a 200% . Este aumento de la sobretasa fue aprobado por la Cámara de Diputados, pero quedó sin efecto en el Senado. No obstante lo anterior, en virtud de una indicación de último momento, la aplicación de la sobretasa quedó establecida para los bienes raíces no agrícolas tanto urbanizados como sin urbanizar, así como para las propiedades abandonadas. Asimismo, originalmente el proyecto contemplaba que sólo los establecimientos educacionales de propiedad estatal, los particulares subvencionados (educación pre-básica, básica y media) y los establecimientos deportivos estatales estarían exentos del total del impuesto territorial, quedando los establecimientos educacionales y deportivos privados gravados con el 50% del impuesto territorial. Esto último también fue modificado, primero en la Cámara de Diputados y luego en el Senado, quedando los establecimientos educacionales municipales, particulares y particulares subvencionados, de educación prebásica, básica y media, exentos del impuesto territorial. Pero en el caso de los establecimientos deportivos particulares, para que proceda la exención, la ley exige que mantengan convenios de uso gratuito de sus instalaciones con colegios municipalizados o particulares subvencionados.

**2.2. Participación de la Cámara Chilena de la Construcción en el proyecto.** La Cámara tuvo una activa participación en el proyecto, inclusive desde antes que éste fuera presentado en el Congreso. En efecto, cuando aquel estaba a nivel de anteproyecto se sabía que la aplicación de sus disposiciones que establecían un nuevo reavalúo y la eliminación de una serie de exenciones implicarían necesariamente un aumento de la carga impositiva de la población, situación que fue advertida. Sin embargo, es necesario recordar que el Gobierno y la oposición, después de una serie de discusiones sobre el proyecto, sellaron un pacto político por el cual se aprobaba, entre otras cosas, el reavalúo.





En atención a lo anterior, la Cámara de la Construcción centró sus esfuerzos para evitar el aumento de la sobretasa de los sitios no edificados de 100% a 200%, materia que significaría un serio inconveniente para la empresa inmobiliaria o constructora dueña de un sitio que, durante el tiempo en que se encuentre realizando los trámites necesarios para obtener el permiso de construcción y mientras dure la construcción, se vería perjudicada con el alza de las contribuciones. Fue así como se tomó contacto con diputados de la Comisión de Gobierno de la Cámara de Diputados, señores Carlos Montes, Eliana Caraball, Víctor Pérez y Germán Becker, a quienes se les manifestó que este aumento de la sobretasa era absolutamente arbitrario y que prácticamente no ayudaba en nada a mejorar el financiamiento de los municipios. Posteriormente, la Cámara, representada por su Presidente, concurrió a la primera sesión de la Comisión de Gobierno del Senado, de diciembre del año 2003, oportunidad en que se representaron las correspondientes observaciones. Con todo, la sobretasa permanecía en el proyecto y, además, se había establecido que su aplicación se haría efectiva a los sitios que fueren urbanizados a contar del año subsiguiente de haberse ejecutado las obras de urbanización, situación que claramente atentaba contra los desarrollos inmobiliarios. Fue así como se enviaron a la Comisión de Gobierno del Senado dos cartas en las cuales se hacía presente la inequidad de estas disposiciones.

Finalmente, luego de las anteriores gestiones se eliminó el aumento de la sobretasa del impuesto territorial a 200%, pero, y como se hizo presente anteriormente, desafortunadamente la sobretasa del 100% del impuesto territorial quedó establecida tanto para los bienes raíces urbanizados como también para aquellos sin urbanizar.

### **3. Conflicto actual en discusión.**

Como es sabido, actualmente en virtud del reavalúo practicado a los bienes raíces no agrícolas a contar del 1º de enero de este año, se ha producido un aumento de las contribuciones. En efecto, de acuerdo a lo señalado por el Instituto Libertad y Desarrollo<sup>1</sup>, el Servicio de Impuestos Internos informó que, en promedio, los avalúos de la propiedades aumentaron en un 30%. Luego, señala la información del Instituto Libertad y Desarrollo: “Del total de roles no agrícolas afectos al pago de contribuciones el 75% tendrá un aumento del pago de contribuciones el que será superior al 25% en aproximadamente la mitad de ellos.”

Las contribuciones o impuesto territorial han sido criticadas por corresponder a un impuesto patrimonial, por cuanto gravan la fuente generadora de la riqueza, esto es, gravan al patrimonio sin considerar sus frutos, lo que hace dudar de su constitucionalidad. Es preciso tener presente que nuestra CPE<sup>o</sup> sólo reconoce los impuestos a la renta y jamás al patrimonio, como sería el caso de las “contribuciones” en la forma en la cual están hoy concebidas.

---

<sup>1</sup> Ver documento “Temas Públicos N° 760, de fecha 3 de marzo de 2006.



En definitiva, esta asesoría legal comparte la crítica, que las “contribuciones” se apartan hoy día de su naturaleza “no impositiva”, cual es financiar los bienes y servicios que entregan los municipios (áreas verdes y su mantención, iluminación, seguridad, etc), y que en la práctica las contribuciones sólo persiguen recaudar recursos para los municipios sin guardar relación con los bienes y servicios que los municipios entregan. Situación que hoy tiene la agravante que con esta alza se está afectando de manera importante el patrimonio de las personas e impactan indirectamente con gravámenes adicionales el ejercicio de una legítima actividad económica, como es la inmobiliaria.

#### **4. Solución de fondo.**

Si bien coincidimos en general con aquellos que han planteado que las contribuciones debieran eliminarse y reemplazarse por un derecho municipal que determinen los municipios en función de los bienes y servicios que requieren los vecinos, ésta corresponde a una reforma de largo plazo. En cambio, hoy día se requiere de una solución inmediata para corregir la situación de inequidad que se está produciendo con el alza de las contribuciones, en el orden de proponer fórmulas de cálculo de re avalúo que afecten en menor grado el patrimonio de las personas y que considere en el diseño variables que se basen en la naturaleza de “contraprestación” de las contribuciones y no de un impuesto..



MINUTA N° CLE 08 / 2006

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Tributario  
TÍTULO : Consulta Bonificación Mano de Obra  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 01 de Marzo de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X

---

### INTRODUCCIÓN

Esta minuta analiza la legislación vigente del Beneficio Tributario para los empleadores actuales o futuros de la I, X, XI y XII Región y la Provincia de Chiloé y Palena, el cual consiste en una Bonificación por la Contratación de la Mano de Obra equivalente a un 17%, aplicado sobre la parte de las remuneraciones imponibles que no exceda de \$147.000, que paguen los empleadores a sus trabajadores con domicilio y trabajo permanente en la Región o Provincia respectiva. Este análisis se efectúa en virtud de una consulta formulada por el Secretario General Regional, de la Delegación Regional Punta Arenas, Sr. Álvaro Guzmán Delgado, quién debe otorgar poder al contador, Sr. Jorge Suárez, para que realice los procedimientos necesarios ante el SII, Tesorería General de la República y la Inspección del Trabajo, con la finalidad de obtener, en caso de ser procedente, el beneficio tributario antes aludido.

### ANTECEDENTES

En esta materia es posible distinguir las siguientes etapas:

#### PRIMERA ETAPA:

- **DL. 889, 1975, Artículos 21 y 27, Modifica régimen aduanero tributario y de incentivos a la I, II, III, XI y XII Región y a la actual provincia de Chiloé.**

#### *Beneficio:*

Bonificación a los empleadores actuales o futuros de la I, XI, XII región y de la Provincia de Chiloé, equivalente al monto de las cotizaciones y aportes de cargo del empleador que



GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

---

corresponda integrar en las respectivas instituciones de previsión por sus trabajadores con domicilio y trabajo permanente en las regiones y provincias mencionadas.

- **DL N° 3.625, 1981, Artículo 2°, Bonificación a los empleadores actuales y futuros de las regiones I, XI, y XII y en las Provincias de Chiloé y Palena en la X Región.**

*Beneficio:*

A partir del 1° de Marzo de 1981, para los empleadores a que se refieren los artículos 10, 21 y 27 del Decreto Ley N° 889, de 1975, y en reemplazo de la que dichas disposiciones contemplan una bonificación equivalente al **17% de la parte de las remuneraciones imponibles que no exceda de \$ 90.000**, cantidad que se reajustará el día 1° de junio de cada año, de acuerdo con la variación del Índice de Precios al Consumidor.

- **Ley N° 18.951**, artículo 24°, inciso final limita la aplicación del beneficio hasta el año 1992.
- **Posteriores leyes** prorrogan sucesivamente este beneficio establecido anteriormente hasta el 31.12.02.

SEGUNDA ETAPA:

- **Ley N° 19.853: Crea la Bonificación a la contratación de mano de obra en las regiones I, XI, XII y Provincias de Chiloé y Palena (D.O. 11/02/03), derogando las normas anteriores a esta ley relativas a esta materia.**

*Beneficio:*

Desde el 01.01.03 hasta 31.12.06 la bonificación para los empleadores actuales o futuros de la Primera Región, de las provincias de Chiloé y Palena, en la X Región, de la XI Región y de la XII Región, será equivalente al **17%, aplicada sobre la parte de las remuneraciones imponibles que no exceda de \$147.000, que los empleadores paguen a sus trabajadores con domicilio y trabajo permanente en la Región o provincia respectiva.** Luego, a partir del año 2004, dicha cantidad se reajustará el día 1° de enero de cada año, de acuerdo con la variación del Índice de Precios al Consumidor.

*Problema:*

En virtud de la Circular N° 23 de 21.04.03, SII, señala expresamente que este beneficio, para efectos tributarios, "*constituye renta para quienes lo perciben y, por lo tanto, queda sujeto a los impuestos generales que contempla la ley del ramo, cuando las empresas beneficiarias se encuentren afectas a dichos tributos.*"



TERCERA ETAPA:

- Con fecha 17 de diciembre del año 2003 ingresa a tramitación legislativa un proyecto de ley de iniciativa del Ejecutivo que pretende ampliar este beneficio.

*Objetivo del proyecto:*

Extender la vigencia de la bonificación a la contratación de mano de obra (desde 2007 hasta 2013, a través de una tasa de bonificación decreciente en el tiempo) para las regiones extremas dispuestas en la Ley N° 19.853, y al mismo tiempo, dictar normas sobre la naturaleza tributaria de esta. No obstante lo anterior el proyecto fue retirado por el Ejecutivo, debido a que no resolvía el tema de tributación.

En pos de encontrar una solución al problema antes planteado, se introduce un artículo N°. 10 nuevo al proyecto de Ley que modifica la Ley Austral, en su 2° Trámite Constitucional en el Senado.

## ANÁLISIS

El artículo N° 10 de la Ley 19.946, que Modifica la Ley Austral en Materia de Crédito Tributario y Establece la ampliación de la Zona Franca de Extensión de Punta Arenas a la Región de Aysén para Bienes de Capital (D.O. 11.05.04), establece la regla general en esta materia, esto es, **la bonificación a la contratación de mano de obra constituirá renta** para los efectos de la ley sobre impuesto a la renta **en un 100% de la bonificación.**

No obstante lo anterior, la ley contempla las siguientes excepciones:

- 1° Contraexcepción: **no constituye renta**, la bonificación correspondiente al año 2003 y a los 6 primeros meses del año 2004.
- 2° Contraexcepción: Respecto del segundo semestre del año 2004 y 2005, **la bonificación no constituirá renta**, cuando se cumplan los siguientes requisitos:
  - ✓ Empleador sin retraso en el cumplimiento de sus obligaciones previsionales en los años señalados.
  - ✓ Trabajador afiliado al Seguro de Desempleo regulado por la Ley N° 19.728, al momento de solicitar el beneficio.
  - ✓ No tener ningún trabajador con una renta imponible igual o superior a 60 UF en el período mensual de remuneración.
  - ✓ Solicitar el beneficio por Internet.

En virtud de la Ley 19.853, este beneficio otorgado a los empleadores de la I, XI, XII y Provincias de Chiloé y Palena, correspondiente al 17% que se aplica sobre las remuneraciones imponibles que no excedan de \$147.000, se extiende desde el 01 de enero de 2003 hasta el 31 de diciembre de 2006. Estos intervalos deberán regirse por la Ley 19.946 que regula los períodos comprendidos entre el año 2003 y 2005, los cuales



estarán exentos de constituir renta sólo si se cumplen los requisitos antes exigidos. Sin embargo, como respecto del año 2006 la ley no distingue es posible determinar que el aumento de patrimonio que se genere en virtud de esta bonificación constituye hecho grabado y, por consiguiente, estará afecta a impuesto a la renta.

## CONCLUSIÓN

La Bonificación por Contratación de la Mano de Obra, ha sufrido distintas modificaciones a través del tiempo las cuales han extendido el beneficio a los empleadores de las regiones y provincias antes indicadas.

Por su parte, la ley 19.953 deroga expresamente todas las normas anteriores a esta ley relativas a esta materia y mantiene hasta el año 2006 esta bonificación equivalente al 17%, aplicado sobre la parte de las remuneraciones imponibles que no exceda de \$147.000.

La modificación a la Ley Austral establece la Regla General en esta materia, esto, la bonificación a la contratación de mano de obra constituirá renta para los efectos de la ley sobre impuesto a la renta en un 100% de la bonificación, salvo que se cumplan las excepciones que la misma ley establece.

La tramitación ante el SII, Tesorería General de la República y la Inspección del Trabajo deberán realizarla, en forma conjunta, dos cualquiera de los siguientes Señores: FRANCISCO JAVIER ARRIAGADA BLANCO, RICARDO HUMBERTO SAQUEL VENEGAS, CLAUDIO RODRÍGUEZ GONZÁLES, JOSÉ ALVARADO MANSILLA y/o ÁLVARO GUZMÁN DELGADO, debido a que en virtud de la escritura de fecha 12 de octubre de 2005, la Cámara Chilena de la Construcción S.A. delega poder en Francisco Javier Arriagada Blanco y otros. Este poder se encuentra limitado, debido a que la ejecución o celebración de los actos, contratos o convenciones en la Décima Segunda Región no contempla el poder para delegar.

En consecuencia, no es posible conferir poder simple al Sr. Jorge Alejandro Suárez Estefo, contador público, para actuar frente al S.I.I., Tesorería General de la República e Inspección del Trabajo, debido a que de la revisión de los poderes otorgados a la Delegación de Punta Arenas, por escritura de fecha 12 de octubre del año 2005, no se otorga esta facultad.



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

**MINUTA N° CLE 07/2006**

**COORDINACIÓN : Legal**

**AREA : Infraestructura**

**TEMA : Cobro de Peajes en Autopistas Concesionadas**

**TITULO : Análisis sobre el Anteproyecto de Cobro de Peajes en  
Autopistas Concesionadas**

**AUTOR (ES) :Pablo Gutiérrez**

**FECHA :28 de febrero de 2005**

**VERSIÓN :BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA \_\_\_\_\_ X\_\_\_\_\_**

---

**Introducción:**

El sistema actual de cobro de peajes en las autopistas concesionadas y de las infracciones a que da lugar el incumplimiento de la norma que regula dicho cobro presenta hoy dificultades. En efecto, se ha generado una importante recarga de trabajo en los Juzgados de Policía Local de las comunas donde se encuentran ubicados los pódicos de cobro de peajes, afectando la capacidad del tribunal para resolver los asuntos que son de su competencia en plazos prudentes.

Por otra parte, los recursos que la Municipalidad recauda por concepto de multas por las infracciones al pago del telepeaje no permanecen en la Comuna, sino que se integran al Fondo Común Municipal, sin considerar los costos que genera para cada Municipalidad hacerle frente a las miles de denuncias que reciben sus Juzgados de Policía Local.

Ante la situación anterior, el Instituto Nacional de Jueces de Policía Local ha propuesto un Anteproyecto de Ley que modifica el actual sistema eliminando su regulación como infracción a la Ley del tránsito y sometiendo el sistema de denuncia, conocimiento y aplicación de sanción a la autoridad administrativa, creando una instancia de reclamo del usuario ante esta misma, cuya resolución definitiva se entrega a los Juzgados de Policía Local.

Se eliminaría así la competencia de estos tribunales para conocer y fallar estas causas al dejarlas fuera de las infracciones de la Ley del Tránsito. Asimismo se designa como Tribunal competente el del domicilio del propietario del vehículo, ya no el de la jurisdicción del Portal de cobro del TAG. Por otra parte propone un cambio en la distribución de los fondos recaudados por estas multas para evitar que vayan a fondos comunes municipales



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

en un 100%, de modo que un 50% de éstos quede en los Juzgados que conocieron los reclamos de las denuncias.

El sistema propuesto podría afectar los derechos de las concesionarias, al retardar y quitar fuerza al procedimiento actual de imposición de multas, como asimismo generar incentivos perversos de imposición de multas en perjuicio de eventuales usuarios inocentes.

Antecedentes Generales:

**Legislación Vigente:**

Art. 118 bis de la Ley de Tránsito (Nº 18.290):

*“En los caminos públicos donde opere un sistema electrónico de cobro de tarifas o peajes, sólo podrán circular los vehículos que estén provistos de un dispositivo electrónico u otro sistema complementario que permitan su cobro. La infracción a esta prohibición será sancionada de conformidad al artículo 198 Nº 8 de la presente ley.*

*Los equipos y demás medios utilizados para la implementación de este sistema, constituyen equipos de registro de infracciones, rigiéndose por lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 3º y en el artículo 24, ambos de la Ley Nº 18.287 y en el artículo 4º de esta Ley. Salvo en lo previsto en sus incisos quinto, sexto, séptimo y octavo. Los estándares técnicos y condiciones de instalación, funcionamiento y uso de los mismos serán regulados por el Ministerio de Transportes.”*

Por su parte, el referido artículo 198, ubicado en el acápite relativo a las Infracciones o Contravenciones a la norma, indica:

*“Son infracciones o contravenciones graves las siguientes:*

*8.- No respetar los signos y demás señales que rigen el tránsito, que no sean las indicadas en el número 2 del artículo anterior.” (no detenerse ante una luz roja de las señales luminosas del tránsito, o ante la señal “PARE”).*

El artículo 201 de esta ley dispone, en su número 2 la sanción para esta infracción:

*“La pena de multa se aplicará a los infractores de los preceptos de esta ley, de acuerdo con la escala siguiente:*

*2.- Infracciones o contravenciones graves, 1 a 1,5 unidades tributarias mensuales.”*

De acuerdo con el artículo 4 de esta Ley, Carabineros de Chile y los Inspectores Fiscales y Municipales son los encargados de fiscalizar el cumplimiento de las disposiciones a que se refiere la presente ley y sus reglamentos, debiendo denunciar al Juzgado de Policía local que corresponda, las infracciones o contravenciones que se cometan.





**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

**Modificaciones Planteadas en el Anteproyecto y Análisis de éstas:**

1- Derogación del artículo 118 bis de la Ley 18.290 (Ley del Tránsito), así como también el inciso quinto del artículo 175 del mismo cuerpo legal, disponiendo, *"No obstante lo señalado en el inciso anterior, respecto de la infracción contenida en el artículo 118 bis de la presente ley, será siempre responsable la persona a cuyo nombre esté inscrito el vehículo, sin perjuicio de su derecho de repetir contra el conductor del mismo."* Se individualiza así el infractor.

**Esta Propuesta presenta algunas dificultades que deben ser subsanadas por cuanto gran parte del parque automotriz se transfiere mediante contratos de leasing, correspondiendo luego la propiedad a la institución de leasing y no al infractor.**

- 2- **Modificación de la Ley N° 18.287 de Procedimiento ante los Juzgados de Policía Local** en su artículo 3, eliminando la frase final de su inciso tercero, relativa a la notificación de las citaciones. De esta manera, se permite solamente la notificación por carta certificada entregada en el último domicilio que el propietario tenga registrado en el Registro de Vehículos Motorizados, excluyendo la posibilidad de practicar la notificación dejando la carta en un lugar visible de dicho domicilio.

**Al eliminarse el sistema de notificación por el tribunal se reducen las posibilidades de apremio al infractor afectando los derechos de la concesionaria de resarcirse.**

- 3- **Modificación de las atribuciones del Coordinador General de Obras Públicas,** contenidas en la letra n) del artículo 14 del D.F.L. N° 850 que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley 15.840 de 1964 y del D.F.L. N° 206 de 1960 (Ley Orgánica del MOP), en el sentido que le otorga la competencia para ejercer las demás atribuciones que le otorguen las leyes, entre las cuales se encontraría la de resolver denuncias de las infracciones a lo dispuesto en el anteproyecto a continuación.

4- **Modificación del Decreto 900 de 1996 del Ministerio de Obras Públicas que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del D.F.L. MOP N° 164 de 1991 (Ley de Concesiones),** el cual regulará ahora en lugar de la Ley del Tránsito las infracciones, procedimiento y multas derivadas del no uso del TAG, cambiando un procedimiento de cobro judicial a uno administrativo tal como se expone en la Introducción..

En efecto el nuevo artículo 41 bis dispondría:

*"En los caminos públicos en que opere un sistema electrónico de cobro de tarifas o peajes, sólo podrán circular los vehículos que estén provistos de un dispositivo electrónico u otro sistema complementario que permitan su cobro. La infracción a lo establecido en esta norma será sancionada administrativamente con una multa a beneficio municipal de 1 a 3 UTM, según fuere el número de pórticos de cobro en que se hubiere eludido el pago*



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

de la tarifa o peaje. Dicha sanción será impuesta sin forma de juicio por resolución de Director General de Obras Públicas, previa denuncia de la respectiva sociedad, la que deberá ir acompañada de los elementos probatorios del caso. El Director General de Obras Públicas podrá delegar las facultades que por esta ley se le confieren en una o más de las personas que señala el artículo 67 del D.F.L. N° 850 que fijó el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 15.840 de 1864 y del D.F.L. N° 206 de 1960, previo cumplimiento de los requisitos y formalidades que dicha norma establece.

La denuncia de la sociedad concesionaria se hará por escrito o por medios electrónicos y deberá contener la individualización y la placa patente del vehículo que vulneró el pago del peaje o tarifa, el nombre y domicilio de quien figure como su propietario en el Registro Nacional de Vehículos Motorizados y la fecha, hora y lugar en que se cometió la infracción.

Para estos efectos las sociedades concesionarias deberán disponer de equipos de registro que permitan dejar constancia fehaciente del hecho de la infracción y que se ajusten a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 18.287.

La resolución del Director General de Obras Públicas, o de aquel en que hubiere delegado esta atribución, que imponga la multa se notificará al infractor por carta certificada que dirigirá al domicilio que éste tenga anotado en el Registro de Vehículos Motorizados, en el Registro Nacional de Servicios de Transporte de Pasajeros o en otro registro que lleve el Ministerio de Transportes y telecomunicaciones. El último domicilio que el propietario de un vehículo inscrito tuviere anotado en el Registro de Vehículos Motorizados, será lugar hábil para dirigirle la correspondiente carta certificada, entendiéndose practicada la diligencia cuando sea dejada la respectiva carta certificada en un lugar visible de éste.

Las resoluciones del Director General de Obras Públicas que, en virtud de lo dispuesto en este artículo, impongan una multa, serán reclamables para ante el Juez de Policía Local del domicilio del reclamante, dentro de quinto día hábil de su notificación. La reclamación podrá ingresarse en cualquier oficina de la Secretaría Regional Ministerial de Obras, la que deberá remitirla al Director general de Obras Públicas dentro de los plazos establecidos en la Ley N° 18.880: deberá ser fundada, no requerirá patrocinio de abogado y a ella, además de la individualización del reclamante y de la fecha de la resolución reclamada y de su notificación, podrán acompañarse todos los antecedentes probatorios del caso.

El Director General de Obras públicas deberá remitir la reclamación al Juzgado de Policía local correspondiente al domicilio del reclamante, dentro de los 10 días siguientes a su recepción, acompañando un informe de lo actuado. El tribunal, con el mérito de la reclamación, de los antecedentes acompañados a ella, y del informe del Director General de Obras Públicas aludido precedentemente, citará al infractor por carta certificada dirigida al domicilio que éste hubiere señalado en la reclamación, a la audiencia más próxima y una vez oídos sus descargos, fallará de inmediato, o a más tardar dentro del término de cinco días.



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

*La resolución del Juez de Policía local será inapelable y se notificará por carta certificada al interesado y al Director General de Obras Públicas.*

*Rechazada la reclamación, o habiendo transcurrido el plazo para su interposición sin que el infractor hubiere reclamado de la misma, circunstancia que certificará el jefe de la Oficina de informaciones, reclamos y Sugerencias del Ministerio de Obras Públicas, el Director General de Obras Públicas procederá e la forma señalada en el artículo siguiente."*

**Este nuevo procedimiento administrativo podría implicar un retraso en el cobro de las multas, afectando con ello los derechos de la concesionaria, además de debilitar el sistema de apercibimiento al dejar de aplicarse el Código de Procedimiento Civil, como lo es hoy en día.**

Nuevo artículo 41 ter:

*"La multa a que se hace referencia en el artículo anterior deberá ser pagada dentro de quinto día desde la notificación de la resolución que la impone o, en su caso, de la notificación de la resolución del Juez de Policía Local que rechace la reclamación . El pago se hará en la Tesorería Comunal del domicilio del infractor, por el equivalente en pesos de la UTM del día del pago efectivo.*

*El Director General de Obras Públicas o el Juez de Policía local según procediere, cada dos meses comunicarán al Registro de Multas de Tránsito no Pagadas la nómina de las multas cuya imposición se encontrare a firme, en conformidad a lo dispuesto en el artículo precedente, y que no hubieren sido pagadas, aplicándose para estos efectos, en todo lo que fuere pertinente, lo dispuesto en los artículos 24 y 24 bis de la Ley N° 18.287, con la sola salvedad que el cincuenta por ciento de las sumas recaudadas por dicho concepto se aplicará lo establecido en el artículo 14 N° 6 de la Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades; en tanto que, el cincuenta por ciento restante cederá en beneficio de la municipalidad que hubiere recibido el pago, la cual deberá destinarlas preferentemente al mejoramiento de la infraestructura y equipamiento de los Juzgados de Policía local con asiento en la comuna, a la capacitación y perfeccionamiento de los funcionarios de dichos juzgados y, en general, al mejoramiento de la calidad de la atención del público, y al desarrollo de los servicios y actuaciones que dichos juzgados deben efectuar."*

**Lo anterior constituye un incentivo perverso para favorecer la aplicación de las multas por los tribunales y afectaría la equidad del debido proceso.**

5- Se reemplaza el artículo 42, que establecía el cobro judicial de la tarifa o peaje por parte de por parte del concesionario. La principal modificación radica en que se le da competencia para conocer de la infracción al Juez correspondiente al domicilio del demandado y no, como es actualmente, el del lugar donde se produjo el hecho, lo que busca descongestionar los Juzgados de las comunas donde se encuentran ubicados los pódicos de cobro. Además, se dispone que, a petición del demandante, se decrete la medida procautoria establecida en el artículo 290 N° 4 del Código de Procedimiento Civil, esto es, las prohibición de celebrar actos o contratos sobre bienes determinados.



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

*“Cuando un usuario de una obra dada en concesión incumpla el pago de su tarifa o peaje, el concesionario tendrá derecho a cobrarlo judicialmente. Será competente para conocer de este cobro, de acuerdo al procedimiento establecido en el Título XI del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil, el Juez de letras en lo Civil del territorio correspondiente al domicilio del demandado. El Juez en su sentencia, además de ordenar dicho pago, deberá imponer de oficio al demandado el pago de una indemnización compensatoria a favor del concesionario, de un valor equivalente a cuarenta veces el pago incumplido, más el reajuste según el Índice de Precios al Consumidor entre la fecha del incumplimiento y la del pago efectivo, o bien, el valor equivalente a dos unidades tributarias mensuales, estando obligado a aplicar el mayor valor. En la misma sentencia, se regularán las costas procesales y personales, calculándolas con el valor total reajustado de la tarifa e indemnización indicadas.*”

*En el juzgamiento de estas infracciones, constituirán medios de prueba fotografías, videos y cualquier otro medio técnico que el Ministerio de Obras Públicas hubiere autorizado para el control del incumplimiento de los pagos tarifarios y podrá decretar, a solicitud del demandante, una vez proveída la demanda, la medida precautoria establecida en el artículo 290 N° 4 del Código de Procedimiento Civil, la que se hará efectiva sólo respecto del vehículo con el cual se haya vulnerado la obligación de pagar tarifa o peaje.”*

Modificación al N° 5 del artículo 680 del Código de Procedimiento Civil, que indica los casos en los que resulta aplicable Procedimiento Sumario y señalaba los juicios de separación de bienes:

“Los juicios en que las sociedades concesionarias de obras públicas persigan el pago de tarifa o peaje y de las indemnizaciones legales que procedan en su favor de conformidad a la ley.”

En Resumen, el procedimiento propuesto se estructura de la siguiente manera:

**Infracción:**

Circular en caminos públicos concesionados sujetos a pago de peaje sin sistema electrónico u otro sistema que permita su cobro.

**Multa:**

A beneficio Municipal de 1 a 3 UTM, según el número de pórticos de cobro transitados.

**Denuncia:**

La sociedad concesionaria, acompañando los elementos probatorios del caso que proporcionen su equipos de registro. La denuncia será por escrito o por medios electrónicos y debe contener la individualización y placa patente del vehículo y los antecedentes de su propietario.

**Autoridad Competente para conocer de la Denuncia:**



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

La recibe y resuelve sin forma de juicio el Director General de Obras Públicas, quien podrá delegar esta facultad de conformidad con la Ley.

**Resolución:**

Multa se notificará por carta certificada al domicilio del infractor registrado en el registro de Vehículos Motorizados.

**Reclamación:**

Debe ser fundada, no requiere patrocinio de abogado y podrán permitirse todos los medios probatorios del caso.

Plazo: para reclamar es de cinco días hábiles desde la notificación.

Procedimiento: la reclamación se presenta ante la Secretaría regional Ministerial de Obras Públicas, quien al deberá remitir al Director general de Obras Públicas, quien deberá elaborar un informe sobre la infracción y remitir los antecedentes al Juzgado de Policía local dentro de 10 días.

El juzgado de Policía Local citará al infractor a una audiencia, se le escuchará y fallará en el acto o dentro de 5 días.

**Resolución:**

Inapelable. Se notificará por carta certificada.

**Pago de la Multa:**

Dentro de 51 día en la tesorería municipal.

**No Pago:**

Si no se paga dentro del plazo señalado, se envían los datos del vehículo al Registro de Multas no Pagadas.

**Destino de los dineros recaudados por concepto de Multas:**

El 50% de lo recaudado será destinado al Fondo Común Municipal, mientras que el 50% restante se destinará a la Municipalidad que recibió el pago, debiendo ser destinados estos fondos preferentemente al mejoramiento de la infraestructura y equipamientos de los juzgados de Policía local, a la capacitación y perfeccionamiento de sus funcionarios y, en general, al mejoramiento en la atención al público.

**Cobro Judicial a los Usuarios:**

La sociedad concesionaria podrá cobrar las tarifas impagas a los usuarios por medio de acciones civiles, las cuales se tramitarán de conformidad a las normas que regulan el Juicio Sumario.

Conclusión:

El proyecto centra el conocimiento de las infracciones y la imposición de las multas en la figura del Director General de Obras Públicas, quien recibirá las denuncias de las sociedades concesionarias y resolverá la procedencia de la aplicación de las multas por



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

las infracciones. Afortunadamente la norma propuesta contempla la posibilidad que esta autoridad delegue el conocimiento de estos asuntos, ante el altísimo volumen de denuncias por infracciones al pago de los peajes en las carreteras concesionadas hace prever que concentrar en un funcionario (y en sus colaboradores) podrá provocar dilaciones y demoras similares a las que actualmente se verifican.

A mayor abundamiento, el Director General de Obras Públicas es un autoridad nacional con despacho en Santiago, lo que, en el evento en que se implementen sistemas de carreteras concesionadas fuera de la capital, se produciría una injustificada concentración a nivel central de las infracciones a que de lugar dicho sistema. Evidentemente, este elemento atenta contra la interoperatividad que se busca por parte de los distintos actores que operan en el sistema de concesiones.

Este elemento debe ser central a la hora de definir un procedimiento de imposición y cobro de multas que permita resolver el problema que afecta actualmente a los tribunales de Santiago, pero también planificar con visión de futuro un sistema que permita darle proyección a un sistema de concesiones que necesariamente debe funcionar de manera coordinada, aprovechando para ello todas las herramientas normativas y tecnológicas que pueda optimizar su funcionamiento.

En cuanto al procedimiento con el que se tramitarán los reclamos contra las multas impuestas por incurrir en alguna infracción resultan engorrosos, ya que involucra a tres autoridades públicas distintas: el SEREMI de Obras Públicas, quien recibe la reclamación; el Director General de Obras Públicas, que debe emitir un informe y en el plazo de 10 días enviar los antecedentes; y el Juez de Policía Local del domicilio del reclamante, que resolverá conforme al mérito del asunto la reclamación.

Si bien los plazos establecidos en la propuesta son meridianamente breves, es habitual que al implementarse un procedimiento administrativo o judicial, éstos se extiendan mucho más de lo previsto, lo que en este caso puede resultar muy perjudicial por cuanto existen diversos actores involucrados. A primera vista, la participación del SEREMI de Obras Públicas resulta injustificada, por lo que se propone que la reclamación sea presentada directamente ante la autoridad que hayan impuesto la multa (bajo la modalidad de una reposición) y que ésta deba enviar los antecedentes y un informe de la situación al Juzgado de Policía local competente.

Se estima muy valioso darle competencia a los jueces del domicilio del infractor (y no del lugar donde se encuentren ubicados los pódicos de cobro del peaje), ya que de esta forma se distribuirá de mejor manera la carga de trabajo que originan las miles de infracciones a esta normativa, pero debe recogerse la situación de los vehículos adquiridos por el sistema de leasing.

Por otra parte, la propuesta de distribuir los dineros recaudados por concepto de multas en un 50% destinado al Fondo Común Municipal y un 50% a la Municipalidad dónde se haya resuelto la reclamación (con un destino preferente a mejorar el funcionamiento del propio Juzgado) resulta cuestionable, por cuanto puede constituir un incentivo indebido para los funcionarios del Juzgado que conozca de las reclamaciones contra las infracciones, toda vez que las multas recaudadas redundarán en mejoras en las condiciones del Juzgado. Finalmente, en aquellas situaciones en que la infracción sea cursada por el Director General de Obras Públicas y el infractor decida no recurrir contra



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

la resolución que le impone la multa, no parece definido el destino de los fondos que recaude la autoridad administrativa, por lo que se desprende que pasarían estos recursos a fondos generales de la nación.

En definitiva a juicio de esta asesoría legal este anteproyecto de ley no aporta de manera eficiente a la situación de atochamiento actual y adolece de importantes errores que podrían afectar el legítimo derecho de las concesionarias de resarcirse ante un incumplimiento de los usuarios y lo que es peor con esta propuesta es predecible un retraso en el procedimiento de cobro, lo cual no ayuda a crear conciencia ciudadana sobre sus obligaciones de pago y podría favorecer la impunidad frente a este tipo de infracciones, debilitando con ello el sistema de concesiones.

De no solucionarse en el mediano plazo la actual situación denunciada por los Juzgados de Policía Local, debe buscarse otros mecanismos, tales como los implementados en países de Europa. No obstante lo anterior, es factible que este año se supere la situación de atochamiento sin tener que recurrir a cambios legislativos.



MINUTA N° CLE 06/2006

**COORDINACIÓN** : Legal  
**AREA** : Infraestructura  
**TEMA** : Aguas Lluvias  
**AUTOR (ES)** : Karla Lorenzo  
**FECHA** : 21 de FEBRERO de 2006  
**VERSIÓN** : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X

---

## I. INTRODUCCIÓN

La Ley de Aguas Lluvias en su artículo 5° establece la obligación de los urbanizadores de ejecutar las obras de aguas lluvias a su costa, en lo que constituye la red “secundaria” de las mismas.

Luego en su artículo 2° transitorio establece que no se exigirá la construcción de colectores mientras no se haya aprobado el Plan Maestro correspondiente a la red primaria de Aguas Lluvias.

Los SERVIU, están actualmente exigiendo la construcción de colectores, entendiéndolo como “tuberías” a todos los proyectos, desconociendo circulares del MINVU que habían señalado que no se exigieran ese tipo de soluciones y se aceptaran otro tipo de obras o soluciones alternativas, señalando el SERVIU que están aplicando la ley y que el Plan maestro se aprobó, por lo que ya es aplicable el artículo 2° transitorio.

En esta minuta se analiza la interpretación del SERVIU y se concluye la ilegalidad de la misma, en el entendido que la facultad de interpretar instructivos del Ministerio está fuera de las atribuciones que le otorga el Decreto Ley N° 1.305 que reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda Urbanismo y del Decreto N° 355, que aprueba el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización y el marco regulatorio vigente entrega distintas herramientas para cumplir con los requerimientos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones a los urbanizadores, como asimismo es opuesto a los principios de interpretación de las leyes consagrados en nuestro Código Civil.





## II. ANTECEDENTES

El Servicio Nacional de Obras Sanitarias, Sendos, hasta fines de los años ochenta, era el responsable en la práctica de los sistemas de aguas lluvias, agua potable y alcantarillado. Esta situación fue modificada, en 1988, con la dictación de la Ley General de Servicios Sanitarios, D.F.L. N° 382, a través de la cual se dejó fuera del ámbito de las nuevas Empresas Sanitarias el manejo de las aguas lluvias, no asignando claramente la responsabilidad en el tema a ningún organismo del Estado. La razón para ello fue de índole estrictamente económica: hacer más rentables las empresas que se iban a privatizar.

La solución al problema de falta de definición de los organismos responsables del tema de las aguas lluvias en nuestro país se produjo el año 1997, con la dictación de la Ley N° 19.525, que Regula los Sistemas de Evacuación y Drenaje de Aguas Lluvias.

## III. LEY N° 19.525, QUE REGULA LOS SISTEMAS DE EVACUACIÓN Y DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS.

La ley N° 19.525 establece la obligación legal de contar con estos sistemas de evacuación y drenaje de aguas lluvias en las ciudades y en los centros poblados con la finalidad de permitir su fácil escurrimiento y disposición de las aguas y, a su vez, impedir el daño que ellas puedan causar a las personas, a las viviendas y, en general, a la infraestructura urbana.<sup>1</sup>

Para el cumplimiento de los objetivos señalados en la ley se otorgan facultades al Ministerio de Obras Públicas (MOP) y al Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) a quienes les corresponderá la planificación, estudio, proyección, construcción, reparación y mantención de las redes primarias y secundarias respectivamente, las cuales son consideradas en la elaboración del Plan Maestro que desarrolla el MOP.

### 1. Facultades del MOP:

La Ley N° 19.525 de 1997, fija para la *Dirección de Obras Hidráulicas del MOP*, las siguientes funciones en relación a la red primaria:

- Planificación, estudio, proyección, construcción, reparación, mantención y mejoramiento de la red primaria de sistemas de evacuación y drenajes de aguas lluvias.
- Desarrollo de los Planes Maestros, que permitirán definir lo que constituye la red primaria de sistemas de evacuación de aguas lluvias. Dichos Planes serán firmados por los Ministros de Obras Públicas y Vivienda y Urbanismo.

---

<sup>1</sup> Artículo 1° de la Ley 19.525 que Regula Sistemas de Evacuación y Drenaje de Aguas Lluvias.



- Las Redes de evacuación y drenaje de aguas lluvias serán independientes de las redes de alcantarillado. Podrán conectarse cuando la autoridad competente así lo disponga.
- Los Planes deben considerar la situación de las cuencas hidrográficas; y contener las acciones para evitar la erosión y deforestación.

## 2. Facultades del MINVU:

La Ley 19.525, establece una diferencia con relación a la red secundaria, debido a que las facultades en esta materia se encuentran compartidas entre distintos órganos de la administración, así:

- Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo le corresponderá, directamente, su planificación y estudio.
- A Los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU) les corresponderá la proyección, construcción, reparación y mantención de la misma.
- A la División de Desarrollo Urbano le corresponderá realizar el estudio y proponer la dictación de las normas técnicas nacionales y regionales de infraestructura y de instalaciones domiciliarias de electricidad, gas, teléfonos, pavimentación de vías urbanas y *evacuación de aguas lluvias a través de redes secundarias de sistemas de evacuación y drenaje de aguas lluvias* que empalmen con la red primaria de sistemas de evacuación y drenaje de aguas lluvias, todo ello en concordancia con el respectivo plan maestro y con las normas que al respecto dicte el Ministerio de Obras Públicas. Asimismo, le corresponderá la proposición de normas de administración, explotación, conservación y mejoramiento de los servicios de alcantarillado de aguas lluvias, ya sean fiscales, municipales o particulares, así como realizar los estudios y proponer la dictación de las normas técnicas, de diseño, cálculo, construcción, estándares u otros aspectos sobre equipamiento comunitario”.<sup>2</sup>

## 3. Obligación del Urbanizador:

La Ley 19.525 modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones señalando que *“para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno”*.<sup>3</sup>

En virtud de lo anterior el urbanizador tiene la obligación de confeccionar los sistemas de aguas lluvias, obligación que se mantuvo exenta durante el tiempo que demoró la

---

<sup>2</sup> Art. 4° de la Ley N° 19.525 que Regula Sistemas de Evacuación y Drenaje de Aguas Lluvias, que sustituye la letra g) del art. 12 del D.L. N° 1.305, de 1975, que Reestructuró y Regionalizó el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

<sup>3</sup> Art. 5° de la Ley N° 19.525 que Regula Sistemas de Evacuación y Drenaje de Aguas Lluvias, que sustituye el inciso primero del Art. 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.



elaboración del Plan Maestro correspondiente al área en que se encuentra ubicado el terreno (condición para que operara esta obligación) que deberá ser urbanizado y, en especial, referido al Plan Maestro del Gran Santiago aprobado por Decreto Supremo N° 1.900 de 31 de octubre de 2002 que entró en vigencia el 18 de enero del año 2003.<sup>4</sup>

#### **IV. PLAN MAESTRO DE EVACUACIÓN Y DRENAJE DE AGUAS LLUVIAS DEL GRAN SANTIAGO**

El Plan Maestro de la Ciudad de Santiago, elaborado por la Dirección de Obras Hidráulicas del MOP, establece las directrices necesarias para llevar a cabo el ambicioso proyecto que involucra el dejar a la ciudad de Santiago sin inundaciones durante los períodos de invierno.

Los objetivos del Plan Maestro están determinados por lo siguiente:

- Definir la Red Primaria.
- Predecir el comportamiento de la ciudad desde el punto de vista de las aguas lluvias, la situación actual como futura.
- Identificar las zonas críticas de inundaciones y priorizar las inversiones en la ciudad.
- Estimar los costos preliminares asociados a una solución global de las aguas lluvias.
- Proponer un elemento de planificación que permita interactuar con las distintas instituciones de servicio público.
- Exigir soluciones de aguas lluvias a todas las nuevas urbanizaciones.
- Incorporar a los Planes Reguladores Comunales la solución global de aguas lluvias, en términos de espacios para obras, condiciones de impermeabilización, factibilidad, etc.<sup>5</sup>

Sobre la base de estos antecedentes se creó el Plan Maestro de la Capital que sectorizó a la ciudad de Santiago en cuatro zonas, con una superficie de aproximadamente 850 km<sup>2</sup>:

- El Estero Las Cruces y el Río Mapocho, por el norte
- El Zanjón de la Aguada, por el centro
- El Río Mapocho junto a un complejo de canales llamados Lo Espejo-Santa Marte, por el sur.<sup>6</sup>

**Cumplíndose la exigencia establecida en el artículo 2° de la Ley N° 19.525, dentro del plazo señalado en el artículo 1° Transitorio, esto es, la creación de los planes**

---

<sup>4</sup> Art. 2° Transitorio de la Ley N° 19.525 que Regula Sistemas de Evacuación y Drenaje de Aguas Lluvias.

<sup>5</sup> Chile. Ministerio de Obras de Públicas. Plan maestro de evacuación y drenaje de aguas lluvias del Gran Santiago. Santiago, MOP, 2001.

<sup>6</sup> Artículo "Anegamientos de Santiago, tema zanjado, paginas 16-18, Revista del Colegio de Ingenieros de Chile, edición N° 167, mayo-julio de 2003



maestros dentro del plazo de 5 años, comienza a ser exigible, para los urbanizadores, la construcción de colectores de aguas lluvias.<sup>7</sup>

## V. RED SECUNDARIA DEL PLAN MAESTRO

### 1. Concepto

En virtud del Art. 2° de la Ley 19.525 se establece un concepto de red secundaria por exclusión, esto es, constituyen parte de la red secundaria todas aquellas redes que no se encuentran contemplada dentro de la definición de red primaria que para estos efectos se conceptualiza en el Plan Maestro.

Por su parte, el Manual de Pavimentación y Aguas Lluvias elaborado por el SERVIU Metropolitano, señala que la red secundaria de aguas lluvias está formada por un conjunto de elementos que captan, retienen y conducen las aguas lluvias en la parte inicial de las redes de drenaje urbano, hasta entregarlas a los sistemas de recepción adecuado hacia aguas abajo. Este sistema de drenaje se considera red secundaria hasta que pasa a formar parte de la red primaria definida en el Plan Maestro.<sup>8</sup>

### 2. Organismos encargados

Tal como se señaló anteriormente, las facultades que tiene el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en materia de evacuación y drenaje de aguas lluvias, a través de las SEREMIS<sup>9</sup> y SERVIU<sup>10</sup>, fueron otorgadas en virtud de la Ley N° 19.525.

En consecuencia, el Ministro del ramo deberá elaborar las políticas en esta materia<sup>11</sup>, y a través de la Dirección de Desarrollo Urbano de la SEREMI<sup>12</sup> respectiva, realizar actividades de planificación, programación, evaluación, control y promoción de dichas

---

<sup>7</sup> Art. 2° Transitorio de la Ley N° 19.525, de 1997 que Regula Sistemas de Evacuación y Drenaje de Aguas Lluvias.

<sup>8</sup> Página 55, 1.2 Uso de esta Guía, Guía de Diseño y especificaciones de Elementos Urbanos de Infraestructura de Aguas lluvias, SERVIU Metropolitano, Diciembre de 2005

<sup>9</sup> Art. 22-24, Decreto Ley N° 1.305, 1976, Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

<sup>10</sup> Art. 25-29, Decreto Ley N° 1.305, 1976, Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

<sup>11</sup> Art. 4° del Título I "De la Reestructuración" y Art. 8° inciso primero del Título II "Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo", Decreto Ley N° 1.305, 1976, Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

<sup>12</sup> Art. 12, letra g), Párrafo II "De la Subsecretaría", Título II "Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo" Decreto Ley N° 1.305, 1976, Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Artículo 23, Párrafo 4° Título II "Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo", Decreto Ley N° 1.305, 1976, Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.



políticas. A su vez, el SERVIU<sup>13</sup> correspondiente, es el órgano ejecutor encargado de materializar las políticas de vivienda y urbanismo del Estado, mediante una eficiente ejecución, fiscalización y evaluación de sus programas, que consiga mejorar la calidad de vida de las personas y comunidades de la región respectiva.

El Decreto Ley N° 1.305 que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo le entrega facultades al Ministro para dictar, en general, resoluciones e impartir las instrucciones que tiendan al cumplimiento de los objetivos del Ministerio y al funcionamiento regular, continuo y eficiente de los organismos dependientes (SEREMIS) o que se relacionen con el Supremo Gobierno por su intermedio (SERVIU).<sup>14</sup>

En virtud de esta disposición es que el Ministro de Vivienda y Urbanismo el 27 de enero de 2004, dicta la Resolución N° 176 que imparte instrucciones sobre exigencias a los urbanizadores en proyectos de aguas lluvias. Esta disposición establece los criterios que deberán regir las actuaciones de las SEREMIS y de los SERVIU en relación a esta materia. Esta instrucción es obligatoria para los organismos en contra de las cuales se dicta y los jefes superiores serán personalmente responsables de su cumplimiento.<sup>15</sup>

No obstante, lo anterior y, debido al conocimiento, por parte del Ministerio, de ciertos casos en los cuales dicha instrucción no se estaba cumpliendo, fue necesario dictar una nueva instrucción (N° 0823 de 09 de agosto de 2005), con la finalidad de reiterar los criterios que a continuación se detallan y aplicarlos en los casos que procedan.

### **3. Efectos de la aplicación de la Instrucción N° 176, del MINVU**

La orden impartida por el Ministerio distingue 3 aspectos que se encuentran directamente relacionados entre sí:

#### **2.1 Artículo N° 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones:**

Señala la obligación que recae sobre el urbanizador en materia de aguas lluvias, con la finalidad de evitar la evacuación, al sistema público, de mayores caudales de aguas lluvias que los producidos antes de urbanizar la zona respectiva.<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> Art. 2, Párrafo I “De las Funciones”, Título I “De los Servicios de Vivienda y Urbanización Regionales y Metropolitano”, Decreto N° 355, de Vivienda y Urbanismo, de 1976, Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización.

Art. 5 del Título I “De la Reestructuración”, Decreto Ley N° 1.305, 1976, Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Art. 27, Título II “De los Servicios Regionales y Metropolitano de Vivienda y Urbanización, Decreto Ley N° 1.305, 1976, Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

<sup>14</sup> Art. 8, letra d), Párrafo I “Del Ministro y su Gabinete”, Título II, Decreto Ley N° 1.305, 1976, Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

<sup>15</sup> Art. 6 del Título I “De la Reestructuración”, Decreto Ley N° 1.305, 1976, Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

<sup>16</sup> N° 1, inciso segundo, Instrucción N° 176, MINVU, 27 de enero de 2004.



La Modificación a la Ley General del Urbanismo y Construcciones, realizada por la Ley 19.525, establece esta exigencia a los urbanizadores cumpliéndose los requisitos establecidos en el N° 2 y 3 de este título, esto es, Plan Maestro aprobado y existencia de colectores primarios o secundarios.

### **2.2 Limitación a la construcción de colectores de aguas lluvias:**

Esta medida esta directamente relacionada con la elaboración del Plan Maestro correspondiente al área en que se encuentra ubicado el terreno que será urbanizado. En consecuencia, sólo será exigible la obligación establecida en el Art. 134 de la LGUC una vez que se encuentre aprobado el Plan Maestro correspondiente.

A su vez esta norma indica que el *concepto de "colector"* utilizado en el Art. 2° Transitorio de la Ley 19.525 deberá aplicarse en un **sentido amplio**, a todo dispositivo de captación, conducción y drenaje de las aguas lluvias, incluyendo las calzadas de calles y pasajes y aquellos detallados en el Manual sobre Técnicas Alternativas para soluciones de aguas lluvias en sectores urbanos, publicado por el MINVU en el año 1996.

Este Manual propone alternativas para la solución de los problemas generados por las aguas lluvias en sectores urbanos, basada en la disposición local de los excesos de escorrentía generados por la urbanización. Las alternativas planteadas en el Manual del MINVU se clasifican de acuerdo a la forma en que actúan sobre el escurrimiento, ya sea mediante el almacenamiento o infiltración o una combinación de ellos:

a) **Almacenamiento de aguas lluvias:** Tienen por objeto diferir en el tiempo la alimentación de aguas lluvias hacia las redes de drenaje o los cauces receptores. Su principal efecto consiste en disminuir el valor de los gastos máximos a evacuar sin que necesariamente afecten el volumen total escurrido. En esta categoría se incluyen almacenamientos difusos y localizados de las más variadas geometrías.

- Almacenamiento difuso. Este tipo de almacenamientos sólo retarda el flujo superficial aumentando las alturas de escurrimiento sobre las superficies o alargando los caminos que debe recorrer el flujo hasta ser evacuado. Entre estos se consideran: sobre techos, tejados y terrazas y en estacionamientos, veredas, paseos, parques y similares.
- Almacenamientos localizados. Se trata de obras diseñadas con el propósito especial de almacenar volúmenes importantes de agua. Se pueden encontrar sobre la superficie del terreno o bajo ella. En general se trata de lugares especialmente seleccionados para acumular el agua, la cual es conducida hacia ellos desde sectores relativamente amplios. Entre estos se consideran: lagunas y estanques de retención y Canales de flujo controlado.



- b) **Infiltración de aguas lluvias:** Conduce a una disminución de los gastos máximos y de los volúmenes a evacuar. También se considera que disminuyen la carga de contaminantes que llega a los cauces superficiales al quedar retenidos en el suelo o atrapados al infiltrarse parte importante de ellos. Los dispositivos de este tipo también pueden clasificarse como concentrados o difusos.
- Infiltración difusa en veredas, calles, jardines, parques, estacionamientos y terrenos de uso público. Las condiciones de diseño se concentran en la preparación de las capas superficiales y de base que permitan la infiltración de aguas lluvias a través de las capas superficiales o de pavimentos porosos.
  - Zanjas de infiltración bajo veredas, calles o lugares de uso públicos. Estas zanjas de infiltración pueden considerar tubos o no y pueden incluir cámaras o no. Constituyen un sistema de drenaje semisubterráneo o subterráneo local cuyo rebase puede pasar a formar parte del escurrimiento superficial o estar conectado a un sistema de aguas lluvias tradicional.
  - Pozos de infiltración y pozos de inyección. Se produce una infiltración concentrada con fines específicos de recarga de napas subterráneas.
- c) **Combinaciones de almacenamiento e infiltración:** Corresponden a combinaciones de las obras mencionadas en los párrafos anteriores las cuales se diseñan de manera de lograr una disminución de los caudales máximos por retención y una disminución de los volúmenes mediante infiltración. Entre estas se mencionan las fosas absorbentes o zanjas drenantes con capacidades de almacenamiento temporal, los pavimentos porosos conectados a almacenamiento subterráneos, los estanques de infiltración y retención, o estanques de almacenamiento temporal con capacidad de infiltración en el lugar.
- d) **Desconexión de áreas impermeables:** Este es otro elemento importante en la reducción del impacto de las aguas lluvias, el que se puede lograr sin obras especiales, bastando una preocupación en las etapas de diseño de las urbanizaciones. Como resultado de ello el agua lluvia debe recorrer caminos más prolongados antes de llegar a los sumideros o a la red de drenaje.<sup>17</sup>

En Consecuencia el MINVU desarrollo un completo Manual de Técnicas alternativas para Soluciones de Aguas Lluvias en Sectores Urbanos, en donde es posible encontrar

---

<sup>17</sup> Técnicas Alternativas para Soluciones de Aguas Lluvias en Sectores Urbanos, MINVU, Capítulo 2: Drenaje Urbano de Aguas Lluvias, 2.2. Tipificación de Soluciones Alternativas, Págs. 5-8.





distintas vías para cumplir el mismo objetivo, esto es, implementar sistemas de aguas lluvias. En efecto es posible establecer que es el propio órgano de la administración pública quien plantea la posibilidad de aplicar los distintos mecanismos necesarios para cumplir el objetivo establecido en la Ley. En virtud de dicho manual el urbanizador tiene la posibilidad de establecer otras alternativas a su proyecto, actuación que está recogida y reconfirmada por los dos instructivos ministeriales impartidos sobre la materia y que tienen fuerza obligatoria para los organismos que intervienen en su ejecución.

Complementando lo anterior, el SERVIU Metropolitano elaboró, en diciembre de 2005, esto es **con posterioridad a la aprobación del Plan Maestro de Aguas Lluvias**, un Manual de Pavimentación y Aguas lluvia.<sup>18</sup> Este Manual contempla una "*Guía de Diseño y especificaciones de elementos urbanos de infraestructura de aguas lluvias*" cuyo ámbito de aplicación se extiende a los proyectos de redes secundarias de aguas lluvias desarrollados en cumplimiento de las disposiciones de la Ley 19.525 y su Reglamento, y es aplicable a sectores urbanos de la Región Metropolitana.

Es importante destacar que este documento le impone al proyectista la obligación de considerar como referencia, en forma especial, la ley 19.525 de aguas lluvias y su Reglamento, el Plan Maestro de Aguas Lluvias del Gran Santiago y la Guía de diseño de Técnicas alternativas para soluciones de Aguas Lluvias en Sectores Urbanos del MINVU. Por lo tanto, no sólo deben considerarse los criterios y las alternativas planteadas en los documentos enunciados anteriormente para abordar las soluciones de drenaje de aguas lluvias, de la zona a urbanizar sino que además será necesario considerar las opciones planteadas en este Manual.

Los objetivos generales de este documento son los siguientes:

- Mantener Vigentes en el mediano y largo plazo las soluciones estructurales de drenaje de aguas lluvias y el Plan Maestro elaborado para sectores ya urbanizados.
- Solucionar los problemas generados por las aguas lluvias en los lugares en que éstos se originan, sin traspasarlos hacia aguas arriba o aguas abajo, evitando que se afecte o traspase el problema a terceros.
- Lograr soluciones eficaces con costos razonables de inversión, operación y mantención.
- Incorporar las soluciones de los problemas de aguas lluvias de manera armónica con el proceso de urbanización.

### **2.3 Exigencia del Cumplimiento de la obligación legal del urbanizador:**

Se entiende exigible la obligación legal que recae sobre el urbanizador, toda vez que la mayoría de los Planes Maestros, en nuestro país, se encuentran aprobados. Sin embargo,

---

<sup>18</sup> Capítulo 1 C "Guía de Diseño y especificaciones de elementos urbanos de infraestructura de aguas lluvias", páginas 55-111, Manual de Pavimentación y Aguas Lluvias, SERVIU Metropolitano, diciembre de 2005.





GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

---

para hacer efectiva esta obligación debe cumplirse con un requisito adicional, esto es, *la existencia de colectores primarios o secundarios, próximos al terreno que será urbanizado, donde sea factible materializar las conexiones y operar posteriormente la red. En caso contrario, el urbanizador deberá evaluar la conveniencia técnico económica, de extender la red hasta conectarse al punto existente factible más cercano, o bien aplicar otros sistemas alternativos para resolver la evacuación de las aguas lluvias.*<sup>19</sup>

Pese a que los urbanizadores tienen la obligación legal de “realizar obras de aguas lluvias”, tal como lo establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se está exigiendo por parte del SERVIU la construcción de colectores, entendiéndolo como “tuberías”, desconociendo las soluciones alternativas planteadas por el MINVU en el Manual que creó para estos efectos. Esta condición planteada por el SERVIU se encuentra fuera del ámbito legal de sus facultades toda vez que, este organismo como ente ejecutor de las políticas, planes y programas que disponga desarrollar el Ministerio, no puede rechazar instrucciones impartidas por la Administración, debido a que no tiene potestades para interpretar disposiciones legales.

En la misma línea planteada anteriormente, el artículo N° 17 letra i), del Decreto N° 355 que Aprueba el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización es categórico en señalar que el Director del SERVIU deberá *cumplir y hacer cumplir, bajo responsabilidad personal, las instrucciones que le impartan el Ministro, el Subsecretario o el Secretario Ministerial que corresponda, sea dejando de hacer aquello que la instrucción repara, sea actuando en la forma precisa y determinada que se le señale en caso de omisión, o acatando las normas de complementación que se le dieren respecto de la forma en que estuviere actuando. Para que una instrucción tenga carácter de obligatoria deberá haberse expedido por escrito, especificando su carácter de tal o haciendo referencia expresa a la circunstancia de haber sido dictada en virtud del artículo 6° del decreto ley 1.305, de 1976.*

Tomando en consideración estas disposiciones, el instructivo impartido por el Ministro del ramo en el año 2004 que fue reiterado durante el año 2005, es explícito en considerar la palabra “colector” en sentido amplio sin restringir su significado al término “tubería” como lo ha determinado el SERVIU. En consecuencia serán aplicables todas las alternativas planteadas por el Ministerio en esta materia considerando que la construcción del colector de aguas lluvias debe entenderse como todo dispositivo de captación, conducción y drenaje de las mismas.<sup>20</sup>

Por otro lado, es fundamental considerar que la exigencia que recae sobre el urbanizador en esta materia esta dado por el cumplimiento de un requisito adicional que consiste en la

---

<sup>19</sup> N° 3, Instructivo N° 176, MINVU, 27 de enero de 2004.

<sup>20</sup> N° 2, inciso segundo del Instructivo N° 176, MINVU, 27 de enero de 2004.



existencia de colectores primarios o secundarios, próximos al terreno que será urbanizado, donde sea factible materializar las conexiones y operar posteriormente la red. Por lo tanto, en el caso de no se cumplirse este requerimiento por parte de la administración del Estado, el urbanizador deberá evaluar la conveniencia técnico-económica de extender la red para conectarse al punto existente factible más cercano, o bien aplicar otros sistemas alternativos para resolver la evacuación de las aguas lluvias. En este sentido se vuelve a repetir la premisa señalada anteriormente que consiste en permitir la aplicación de alternativas para solucionar la evacuación de las aguas lluvias, sin limitar la vía que deberá implementarse en cada caso.

## VI. CONCLUSIÓN

Con la dictación de la ley 19.525 sobre regulación de los sistemas de evacuación y drenaje de aguas lluvias se zanjó el problema de las aguas lluvias en relación a la asignación de responsabilidades por parte de los órganos del Estado. En virtud de esta ley se otorgan facultades al MOP y al MINVU, a quienes les corresponderá la planificación, reparación, mantención y mejoramiento de las redes primarias y secundarias, respectivamente.

Fijadas las responsabilidades en los órganos de la administración, se procedió a elaborar el Plan Maestro del Gran Santiago el cual comprende las redes primarias y secundarias necesarias para la evacuación de las aguas lluvias. El efecto inmediato de la dictación del Plan Maestro implica el cumplimiento de la obligación de todo urbanizador consistente en la construcción de colectores de aguas lluvias.

En virtud del Instructivo N° 176, MINVU, de 27 de enero de 2004, reiterado el 9 de agosto del año 2005, se establece que el concepto de “colector” utilizado en el artículo 2° transitorio de la Ley N° 19.525 deberá aplicarse *en un sentido amplio*, a todo dispositivo de captación, conducción y drenaje de las aguas lluvias, incluyendo las calzadas de calles y pasajes y aquellos detallados en el Manual sobre Técnicas Alternativas para Soluciones de Aguas Lluvias en sectores Urbanos. Complementando lo anterior el SERVIU Metropolitano, en diciembre de 2005, elaboró un Manual de Manual de Pavimentación y Aguas lluvia. Este Manual contempla una “Guía de Diseño y especificaciones de elementos urbanos de infraestructura de aguas lluvias” cuyo ámbito de aplicación se extiende a los proyectos de redes secundarias de aguas lluvias desarrollados en cumplimiento de las disposiciones de la Ley 19.525 y su Reglamento, y es aplicable a sectores urbanos de la Región Metropolitana.

No obstante lo anterior, se está exigiendo por el SERVIU actualmente a los urbanizadores el cumplimiento de esta obligación por medio de la construcción de tuberías, limitando las distintas alternativas que entrega la administración para llevar a cabo las obras de



**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

aguas lluvias y que fueron individualizadas en los anteriores cuerpos legales y reglamentarios.

Por consiguiente, a juicio de esta asesoría legal, es posible determinar que la administración incurre en ilegalidad ante las anteriores exigencias, en el entendido que la facultad de interpretar instructivos del Ministerio está fuera de las atribuciones que le otorga el Decreto Ley N° 1.305 que reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda Urbanismo y del Decreto N° 355, que aprueba el Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización.

A mayor abundamiento, el marco regulatorio vigente entrega distintas herramientas para cumplir el objetivo propuesto, en donde se presentan distintas opciones para la factibilidad de contar con estos sistemas de evacuación de aguas lluvias y evitar las inundaciones que se producen durante los meses de invierno.

Asimismo de acuerdo a las reglas de interpretación legal, ésta debe realizarse de forma sistemática y buscando la eficiencia, utilizando las normas técnicas y que la lógica entregue, de modo que debe rechazarse la interpretación restrictiva del SERVIU, por cuanto la interpretación de la palabra “colectores” no dice relación sólo con el cumplimiento de una situación temporal, de falta de “Planes Maestros”, sino que obedece a la aplicación de los principios lógicos, sistemáticos de interpretación de las leyes consagradas en los artículos 19° al 24° del Código Civil, en particular lo dispuesto en el artículo 23° que rechaza las interpretaciones restrictivas de las leyes y por el contrario dispone *“La extensión que deba darse a toda ley, se determinará por su genuino sentido y según las reglas de interpretación precedentes”*.



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

**MINUTA N° CLE 05/2006**

**COORDINACIÓN : Legal**  
**AREA : Infraestructura**  
**TEMA : Minuta Contraloría Factoring MOP.**  
**TITULO : FACTORING MOP**  
**AUTOR (ES) : Pablo Gutiérrez**  
**FECHA : 27 de febrero de 2005**  
**VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_ \_\_\_ DEFINITIVA \_\_\_ \_X\_**

---

**Introducción:**

En virtud de un conflicto suscitado en el desarrollo de una obra de construcción para el MOP, la Contraloría recomendó al MOP rechazar la cesión de los estados de pagos como créditos a favor de un tercero (factoring), por cuanto dificulta eventuales compensaciones entre las obligaciones de las empresas involucradas y el MOP.

**Análisis:**

El Ministerio de Obras Públicas encomendó a la empresa la ejecución de las obras del contrato "Mejoramiento Ruta 7, Sector La Zaranda- Bifurcación Acceso Puerto Cisnes, Tramo Bifurcación Mina Toqui- La Zaranda (Obras Públicas), XI Región", el cual fue declarado resuelto anticipadamente por incumplimiento de obligaciones por parte de la empresa, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 143 letra d) del Reglamento para Contratos de Obras Públicas, mediante Resolución de Validad N° 99, de fecha 11 de febrero de 2005.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 144 del mismo Reglamento, al ponérsele término anticipado al contrato, las garantías y retenciones dispuestas en el mismo se deben mantener, con la finalidad de destinarlas para responder del mayor precio que pueda costar terminar la obra encomendada, ya sea por la propia administración o por medio de un nuevo contrato, así como también al pago de las multas que afecten a la empresa y cualquier otro perjuicio que resultare para el Fisco con motivo de esa liquidación. Como mínimo, el contratista perderá un 25% del valor de las garantías que caucionen el cumplimiento del contrato celebrado.

En el caso en cuestión, la empresa Constructora Assler-Alemparte S.A. mantiene una deuda a favor del Ministerio de Obras Públicas, por cuanto las garantías y retenciones del contrato no cubrían el monto antes señalado.



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

En razón de lo anterior, el Ministerio solicitó un pronunciamiento de la Contraloría sobre la procedencia de compensar el monto adeudado con los estados de pago pendientes o si debe buscar otro mecanismo para obtener el pago de las sumas adeudadas con motivo de la resolución anticipada del contrato.

La particularidad de este caso radica en que la empresa constructora, en virtud de que el sistema de pago del contrato era diferido, financió la obra mediante operaciones de factoring utilizando los estados de pago pendientes, previa autorización dada por escrito, para cada uno de ellos, por la Dirección de Vialidad, de conformidad a lo dispuesto en las bases que regían el contrato. En razón de lo anterior, el crédito radicado en dichos estados de pago tiene por titular al banco con el cual se celebró el factoring y no a la empresa constructora.

De conformidad con las normas que regulan la cesión de créditos en el Código Civil, al haber mediado la autorización del deudor (el Ministerio de Obras Públicas) sin reserva alguna, éste no podrá oponer la excepción de compensación al cesionario de dicho crédito (el banco) que antes hubiera podido oponer al cedente (la empresa constructora), por lo que deberá pagar dichos estados de pago cuando sean cobrados por el banco, sin considerar las deudas que mantenga la empresa constructora derivadas del término anticipado del contrato.

A modo de conclusión, el Dictamen de la Contraloría indica: "habiendo mediado la aceptación expresa de la cesión por parte de la Dirección de Vialidad, no corresponde que se ejerza la excepción de compensación en contra de la entidad cesionaria". Como consecuencia de aquello, el dictamen señala que "al tenor de las normas reglamentarias citadas al comienzo (Reglamento para Contratos de Obras Públicas), así como a la luz de criterios básicos relativos al debido resguardo del patrimonio público, no resulta procedente que el Servicio acepte cesiones de crédito como lo ha hecho en la especie, por lo que deberá abstenerse en lo sucesivo de adoptar decisiones en ese sentido".

Con esta indicación, la Contraloría dispone que el Ministerio de Obras Públicas debe abstenerse de autorizar las cesiones de los créditos en su contra que tengan las empresas que les prestan servicios, con la finalidad de poder aplicar, cuando corresponda, la compensación entre los créditos y deudas existan entre el Ministerio y las empresas.

Lamentablemente, en razón de una situación en extremo particular como la aquí descrita (1. Contrato celebrado con todas las garantías legales que fue terminado anticipadamente por incumplimiento de la empresa contratista, el cual generó una serie de perjuicios de mayor cuantía que las cauciones adoptadas; 2. Estados de pago cedidos a un tercero, cesión que fue autorizada por la autoridad; 3. Imposibilidad de obtener el pago de los perjuicios por parte de la empresa contratista; 4. Intención de compensar la deuda existente entre el Ministerio y la empresa -Estados de Pago- con la deuda originada por el término anticipado del contrato), se están perjudicando a cientos de empresas que operan de esa manera con el Ministerio de Obras Públicas, las cuales deben en muchos casos recurrir al factoring de los estados de pago para poder financiar los propios proyectos que realizan para el ministerio.

A todas luces el problema que aborda la resolución de la Contraloría radica en que, en este caso puntual, las garantías tomadas para asegurar el cumplimiento del contrato, no fueron suficientes para cubrir las multas y perjuicios derivados del incumplimiento del contrato. Lamentablemente, la solución planteada por la Contraloría resulta a todas luces perjudicial para la debida marcha de las relaciones contractuales entre el Ministerio de Obras Públicas y las empresas constructoras, muchas de las cuales no podrán seguir operando en el evento que el Ministerio impida la cesión de los Estados de Pago.



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

Estimamos se debe buscar evitar que se reiteren situaciones como la que motivó este problema por la vía de buscar asegurar de mejor manera el desarrollo de los proyectos y no afectar por un caso puntual, a cientos de empresas contratistas ajenas a dicho conflicto.



MINUTA N° CLE 04 / 2006 (Reservada)

AREA : Coordinación Legal  
TEMA : Estatutos y Reglamento CChC  
TÍTULO : Postulación a Consejero con cargo vigente  
AUTOR (ES) : Karla Lorenzo  
FECHA : 24 de febrero de 2006  
VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA  X

---

PROBLEMA ESTATUTARIO

INTRODUCCIÓN

Esta minuta analiza la vialidad de la solicitud realizada por el Consejero Nacional de Concepción, Sr. Guido Sepúlveda, que aún estando vigente hasta el 2007 como consejero por regiones pudiera postularse a consejero por Santiago del Comité de Industriales para este año. Concluye esta asesoría la incompatibilidad de ambos cargos.

ANÁLISIS GENERAL

1. En virtud del artículo Vigésimo Sexto de los Estatutos de la CChC El Consejo Nacional esta formado de la siguiente forma:
  - *Consejeros Nacionales Electivos*: corresponde a un total de 152 Consejeros Nacionales que se designan de la siguiente forma:
    - A. 90 Consejeros serán elegidos por los socios adscritos a la Oficina Principal de la Cámara, con sede en la Ciudad de Santiago, conforme a las siguientes modalidades:
      - A.1: 3 Consejeros serán elegidos por cada uno de los Comités Gremiales que hayan tenido un normal funcionamiento.
      - A.2: El resto de los Consejeros Nacionales Electivos, hasta enterar el número 90, se elegirán por votación de todos los socios adscritos a la Oficina Principal de la Cámara.
    - B. 72 miembros serán elegidos por los socios de las Delegaciones Regionales, de acuerdo con las proporciones que para tal efecto señale el Reglamento de estos Estatutos.



**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

- *Consejeros Nacionales Permanentes.*
  - *Consejeros Nacionales Institucionales.*
  - *Consejeros Nacionales Honorarios.*
2. Los estatutos señalan que sólo podrán postular al cargo de Consejeros Nacionales:
- Las personas que tengan la calidad de socios de la Cámara, con 30 días de anticipación a la fecha en que deba iniciarse la elección.
  - Encontrarse al día en el pago de sus cuotas al momento de efectuarse la calificación de los candidatos por la Junta Receptora.

A su vez, el Reglamento de los Estatutos de la CChC exige los siguientes requisitos para que un Consejero pueda ser elegido en representación de los Comités Gremiales:

- Socios Inscritos en el Registro del respectivo Comité, lo cual cumpliría el socio consultante.
- Que se encuentren al día en el pago de sus cuotas del primer trimestre

Por lo tanto serán miembros de un Comité:

- Los socios y/o representantes que se inscriban en un Registro Especial, que será llevado por la Secretaria General, con posterioridad a cada Asamblea Ordinaria de Socios, la cual tendrá lugar una vez al año, antes del 30 de junio, en la fecha, hora y lugar que determine el Directorio. La Asamblea General de Socios del año 2005 se llevó a cabo durante la semana de la Construcción, el día 05 de mayo.
- Sólo podrán inscribirse en el registro aquellos socios, o los representantes de empresas y comunidades socias de la Cámara, cuya actividad, dentro del ramo de la construcción, esté directamente ligada con la que el comité represente.

3. El Consejero Nacional de la Ciudad de Concepción, cumpliendo con los requisitos que exigen los estatutos y el Reglamento para ser elegido como tal, durará tres periodos en sus funciones, pudiendo ser reelegido indefinidamente, estando actualmente en el 2º año de su período..

### CONCLUSIÓN

No obstante que no existe norma expresa que el desempeñarse como Consejero por regiones lo inhabilite para nominarse y ocupar el cargo de Consejero por Santiago, a juicio de esta asesoría legal tomado en consideración las disposiciones de los Estatutos de la CChC y de su Reglamento, como el espíritu de esta A.G. de impulsar la participación de todos sus asociados en los cargos directivos, es posible determinar que el ejercicio del cargo como Consejero Nacional de la ciudad de Concepción es incompatible con el ejercicio del cargo de Consejero Nacional del Comité de Industriales.





**GERENCIA DE ESTUDIOS**  
**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

Por lo tanto, el Sr. Sepúlveda debería presentar la renuncia al cargo de Consejero Nacional de la ciudad de Concepción con la finalidad de postular como Consejero en Representación del Comité de Industriales. La vacante que se genere, a causa de esta renuncia, se llenará automáticamente con el candidato que hubiere quedado en primer lugar de la lista de espera de la Delegación Regional, durante el ejercicio en que se produzca la renuncia.



## **GERENCIA DE ESTUDIOS** **CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

MINUTA N° 03 / 2006 /

**AREA** : **Laboral**  
**TEMA** : **Capacitación**  
**TITULO** : **Servicio Nacional de Capacitación y Empleo**  
**AUTOR (ES)** : **Pablo Gutiérrez**  
**FECHA** : **25 de enero de 2005**

**VERSIÓN** : **BORRADOR** \_\_\_\_\_ **DEFINITIVA**  X  \_\_\_\_\_

---

### **Introducción:**

Fue formulada una consulta por parte de la Delegación Regional de Punta Arenas en relación con el sistema de capacitación que ofrece el Servicio Nacional de Capacitación y Empleo (SENCE).

### **Análisis:**

El Servicio Nacional de Capacitación y Empleo es un organismo técnico del Estado descentralizado, que se relaciona con el Gobierno a través del Ministerio del Trabajo. Su misión es Contribuir a aumentar la competitividad de las empresas y la empleabilidad de las personas, a través de la aplicación de políticas públicas e instrumentos para el mercado de la capacitación e intermediación laboral, que propenda al desarrollo de un proceso de formación permanente. Esta tarea la realiza a través de la administración de un incentivo tributario que el Estado ofrece a las empresas para capacitar a su personal, y de una acción subsidiaria, por medio de un programa de becas de capacitación financiadas con recursos públicos.

Este servicio ofrece una serie de programas dirigidos a optimizar los procedimientos de capacitación, otorgando franquicias, beneficios y becas, así como además permite la interacción entre organismos certificados que ofrecen capacitación y las empresas que la demandan.

### **Conclusión**

Nuestra sugerencia en relación con la consulta formulada es que la empresa interesada se dirija a la página web de este organismo ([www.sence.cl](http://www.sence.cl)), para que averigüe, de acuerdo a sus necesidades, los procedimientos de capacitación y los beneficios a los que pueden acceder las empresas que interactúan con este servicio público.

Atte.,

Pablo Gutiérrez M.  
Abogado.



MINUTA N° CLE 02/2006

**COORDINACIÓN** : Legal  
**AREA** : Vivienda  
**TEMA** : Conservadores de Bienes Raíces  
**TÍTULO** : Opinión sobre proceso de modernización de los  
Conservadores de Bienes Raíces para El Mercurio.  
**AUTOR** : René Lardinois.  
**FECHA** : 25 de enero de 2006  
**VERSIÓN** : BORRADOR \_\_ \_\_ DEFINITIVA \_\_ X \_\_

---

El año 2003 la Cámara Chilena de la Construcción decidió efectuar un estudio sobre la situación de los Conservadores de Bienes Raíces, por estimar que el funcionamiento de muchos de ellos, especialmente debido a los largos plazos de los procesos de inscripción de las propiedades, se había convertido en una traba burocrática que incidía negativamente en el desarrollo de la actividad inmobiliaria.

Para lo anterior, la Cámara realizó una encuesta a diferentes usuarios de los Conservadores a nivel nacional, tales como empresas inmobiliarias y constructoras, bancos e instituciones financieras, abogados, corredores de propiedades y empresas de gestión inmobiliaria. La encuesta se centró en el funcionamiento de los Conservadores correspondientes a las capitales regionales y de aquellas ciudades y comunas más importantes del país en lo que a actividad inmobiliaria se refiere. Además, para tener una idea más acabada de la operatoria de los Conservadores, se efectuaron visitas a algunos de ellos.

Toda esta actividad permitió apreciar las diferencias que existían entre los distintos Conservadores en cuanto a sus locales de atención, la implementación de sistemas computacionales en el proceso registral, capacitación del personal, así como el mayor o menor grado de aceptación a la idea de modernizarse.

La encuesta se tradujo en un “Ranking” de Conservadores de Bienes Raíces”, que reveló que la tramitación, en general, era lenta y los plazos efectivos de inscripción muy superiores a los que se consideraban adecuados, con el consiguiente costo para las empresas inmobiliarias.



## GERENCIA DE ESTUDIOS CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

---

Con los antecedentes obtenidos, la Cámara elaboró un documento denominado “Estudio sobre Modernización de los Conservadores de Bienes Raíces” en el cual, además de dar a conocer el “Ranking” de los Conservadores y las entrevistas hechas a los que fueron visitados personalmente, se propusieron las siguientes reformas concretas para la modernización de los Conservadores de Bienes Raíces:

**a.** La implementación de un sistema computacional en línea, que haga más expedita y fácil la labor de los Conservadores de Bienes Raíces. Además, que éstos cuenten con sitios web en Internet, en donde los usuarios puedan informarse acerca de los estados actuales de los trámites en proceso, consultar los registros respaldados en línea, solicitar ciertos trámites y pagar por vía remota, así como conectar a los Conservadores con otros organismos del Estado (v.gr. SII).

El corolario de toda esta reforma computacional sería el reemplazo de los actuales registros en papel por registros llevados por medios computacionales.

**b.** La sustitución del actual sistema de registro personal por uno de folio real, esto es, vinculado al inmueble y no a sus dueños. La principal ventaja de lo anterior sería generar un “empadronamiento” de los inmuebles, permitiendo así un manejo expedito de los títulos de dominio de propiedad, lo que reduciría de manera importante los costos de transacción que surgen de los estudios de títulos y de gravámenes.

El documento “Estudio sobre Modernización de los Conservadores de Bienes Raíces” de diciembre del año 2003, sirvió de base para la elaboración, en el mes de marzo del año 2004, del estudio Fundamenta sobre “Burocracia de los Conservadores de Bienes Raíces: Costos y Propuestas”, el cual arrojó que, a nivel país, el costo total de la burocracia de los Conservadores de Bienes Raíces ascendió a US \$ 7,57 millones el año 2003, lo que equivale al presupuesto de 675 viviendas básicas construidas por el Mívu al año (suponiendo un valor de UF 400 por vivienda).

La Cámara difundió a toda la opinión pública las conclusiones de los estudios anteriormente referidos, a través de los distintos medios tanto de prensa escrita como de televisión.

Asimismo, durante el año 2004, el Presidente de la Cámara de la época se reunió con el Presidente de la Corte Suprema y con el Ministro de Justicia, con el objetivo de dar a conocer a dichas autoridades las ideas modernizadoras para los Conservadores de Bienes Raíces.

A mediados del año 2005, la Cámara recibió la visita de los señores Elías Mohor, Conservador de Bienes Raíces de Buín y Presidente de la Asociación de Notarios y Conservadores; Luis Maldonado, Conservador de Bienes Raíces de Santiago y Vicepresidente de la Asociación de Notarios y Conservadores; Edmundo Rojas,



Conservador de Bienes Raíces de Santiago y Presidente de la Corporación Chilena de Estudios de Derecho Registral; y Kamel Saquel, Conservador de Bienes Raíces de Santiago, quienes informaron sobre el proyecto en el cual habían estado trabajando para la modernización de los Conservadores de Bienes Raíces.

En dicha oportunidad se nos informó que constituyeron una sociedad denominada "Servicios Registrales S.A.C." (53 fundadores). Esta sociedad será dueña de un sitio en Internet ([www.serviciosregistrales.cl](http://www.serviciosregistrales.cl)). A su vez, en este sitio cada Conservador socio de Servicios Registrales tendrá su propia página.

La información a la cual podrán acceder los usuarios en este sitio web será la siguiente:

- a. Folio Real por cada inmueble amparado por una inscripción de dominio que contendrá la información respectiva.
- b. Seguimiento de las solicitudes de actuaciones registrales.
- c. Posibilidad de consultar los Índices de las inscripciones practicadas en cada Registro.
- d. Solicitar actuaciones registrales (ejemplo: copias de inscripción, certificados de gravámenes y prohibiciones) las que serán despachadas a domicilio, previo pago de los derechos arancelarios mediante depósito en la cuenta corriente del Conservador o con cargo a la tarjeta de crédito.
- e. Solicitar inscripciones o subinscripciones mediante documento electrónico con la firma avanzada del notario, lo mismo para la certificación en el título de las inscripciones o subinscripciones practicadas por el Conservador.
- f. Archivos digitalizados de los títulos con arreglo a los cuales se hayan practicado las inscripciones y subinscripciones.

Asimismo, se nos señaló que esta página web estaría operando a comienzos del año 2006 (originalmente sería en enero de este año, pero se postergó para marzo)

En conclusión, el proyecto presentado por los Conservadores de Bienes Raíces satisface en gran medida las pretensiones de la Cámara en materia de modernización de estos auxiliares de la administración de justicia. En efecto, como se señaló en el Fundamento N° 16, resultaba necesario implementar un sistema computacional que permitiera una conexión digital con los Conservadores, en donde éstos tengan disponible una página web en la cual los usuarios puedan tomar conocimiento del estado actual de las actuaciones solicitadas, consultar los registros, solicitar actuaciones y pagar por vía remota. Asimismo, el hecho de crear un Folio Real electrónico constituye un excelente precedente para la implementación a futuro de este sistema de registro en reemplazo del sistema de registro personal que existe actualmente.

Con todo, este proyecto de los Conservadores de Bienes Raíces presenta una falencia, cual es que no es de carácter obligatorio. En efecto, sólo aquellos Conservadores que acepten incorporarse voluntariamente a Servicios Registrales serán los que contarán con



**GERENCIA DE ESTUDIOS  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

---

la implementación tecnológica anteriormente descrita, en tanto que aquéllos que no quieran, seguirán funcionando como hasta ahora. De todas maneras, existe la esperanza que el hecho que exista una buena parte de Conservadores que implementen estas modernizaciones constituya una fuerte presión para el resto.

Finalmente, para la Cámara es importante que el proyecto "Servicios Registrales" se concrete lo más pronto posible y que, además, mejore la eficiencia de los Conservadores de Bienes Raíces.

RL/





## **GERENCIA DE ESTUDIOS** **CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION**

**MINUTA N° 01 / 2006 /**

**AREA : Laboral**  
**TEMA : Prevencionista de Riesgos**  
**TITULO : Modalidad de Contratación a Prevencionista de Riesgos**  
**AUTOR (ES): Pablo Gutiérrez**  
**FECHA : 25 de enero de 2006**

**VERSIÓN : BORRADOR \_\_\_\_\_ DEFINITIVA \_\_\_ X \_\_\_**

---

La Ley vigente dispone la obligatoriedad de “contar con un departamento de prevención de riesgos”, el que debe ser dirigido por un “experto en prevención” para el caso de las empresas mineras, industriales o comerciales que ocupen a más de 100 trabajadores (art. 66 Ley 16.744 sobre accidentes del trabajo y enfermedades profesionales). No existe ninguna disposición exacta sobre la naturaleza de la relación que debe existir entre éste prevencionista y la empresa a la que asesora. Lo que si es efectivo es que en muchas oportunidades los fiscalizadores de la Dirección del Trabajo o de la Autoridad sanitaria deben revisar el trabajo de éste profesional y la única forma de poder verificar que asiste a la obra y que existe un trabajo serio y constante es a través del control de asistencia y del pago de su remuneración, cuestión que se dificulta si se trata de un profesional “externo”. La recomendación, entonces, debiera ser para aquellas empresas que exceden el N° de trabajadores indicados, contar con un profesional contratado.

Si bien no contamos con información respecto de la forma como la mayoría de las empresas resuelve este problema, es habitual en aquellas empresas de mayor volumen que cuenten con un Departamento permanente de Prevención de Riesgos, el que se va encargando de las distintas obras, con profesionales contratados, cuyas horas de trabajo se distribuyen entre las obras. Evidentemente, las características de este trabajo varían dependiendo de las complicaciones de la faena.

Atte.,

Pablo Gutiérrez M.  
Abogado.



347.17  
A816I  
2006  
c.1

Cámara Chilena de la Construcción  
Centro de Documentación

*Sr. Usuario: Solicitamos devolver este documento  
en la última fecha indicada*

Fecha Dev.	Fecha Dev.	Fecha Dev.
.....	.....	.....



AUTOR: CCHC. Gerencia de Estudios

TITULO: Asesoría legal : minutas

Nº TOP: c.1 (2006)