



Universidad Austral de Chile

Facultad de Ciencias de la Ingeniería
Escuela de Construcción Civil

GESTIÓN DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA ANTE LOS SUBCONTRATISTAS

Tesis para optar al Título de:
Constructor Civil.

Profesor Patrocinante:
Sr. Heriberto Vivanco Bilbao.
Ingeniero Comercial.
Constructor Civil, especialidades Obras Civiles.

NATHANIEL ANDRÉS PIZARRO SANDOVAL
VALDIVIA - CHILE
2006



**UNIVERSIDAD AUSTRAL DE CHILE
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA INGENIERÍA
INSTITUTO DE OBRAS CIVILES
ESCUELA DE CONSTRUCCIÓN CIVIL**

“Gestión de la Empresa Constructora ante los Subcontratistas”

**TRABAJO DE TÍTULO PARA OPTAR AL
TÍTULO
DE CONSTRUCTOR CIVIL**

PROFESOR GUÍA: SR. HERIBERTO VIVANCO

**NATHANIEL ANDRÉS PIZARRO SANDOVAL
2006**

DEDICATORIA

*Dedico el esfuerzo hasta hoy logrado a mi Esposa Andrea y mis Hijos,
Daniel y Nathalia.*

A mis Padres, Marcos y Rosa.

A mis Suegros, Mario y Amelia.

A mis Abuelitos Bernardo y María.

A mi Cuñada, Claudia.

*A mis amigos Camilo Gutiérrez, Alvaro Pérez, Juan Velázquez, Alex Soto,
Víctor Soto.*

AGRADECIMIENTOS

A mi Esposa Andrea y mis Hijos, Daniel y Nathalia, por el amor y fé que tuvieron en mí.

A mis Padres, Marcos y Rosa, por su apoyo y paciencia.

A mis Suegros, Mario, Amelia; y a mi Cuñada Claudia, por su incondicional apoyo en los momentos mas difíciles.

A mis Abuelitos Bernardo y María, por sus oraciones de petición de ayuda a Dios por mí.

A mis amigos, por su preocupación constante en esta etapa final de mi carrera.

A todos mis compañeros y profesores que me ayudaron a lograr mi objetivo.

A todos ellos muchas Gracias.

INDICE DE CONTENIDOS

TEMA	PÁGINA
CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS.	
1.1.- Introducción	1
1.2.- Descripción del Problema	2
1.3.- Objetivos	
1.3.1.- Objetivos Generales	3
1.3.2.- Objetivos Específicos	3
CAPITULO 2. SUBCONTRATACION, SU REALIDAD EN LA CONSTRUCCION.	
2.1.- Contratistas y Subcontratistas, su Mercado Laboral	5
2.2.- Sistema de selección de Empresas Subcontratistas	6
2.3.- Administración y control de los Subcontratistas	12
CAPITULO 3. VENTAJAS Y DESVENTAJAS EN LA SUBCONTRATACION.	
3.1.- La Subcontratación en el proceso de la construcción de obras	15
3.2.- Las Ventajas y Desventajas en la Contratación de Empresas Subcontratistas.	16
3.3.- Relación Contractual entre el Mandante Contratista y los Subcontratistas.	18
CAPITULO 4. ANALISIS LEGAL.	
4.1.- Análisis del Código del Trabajo en relación con los deberes y derechos de las partes contractuales.	28

4.2.- Análisis de la Ley 19666, art.64 y 64bis del Código del Trabajo.	28
4.3.- La responsabilidad de acuerdo a lo estipulado en el art. 64 y 64 bis del Código del Trabajo.	31
4.4.- Dirección del Trabajo y su Rol en el Cumplimiento de las Normas Legales, que regulan las Relaciones Contractuales en el Mundo Laboral.	35
4.5.- Requisitos que demandan las Empresas Interesadas en el Proceso de Licitación de Obras.	37

CAPITULO 5. MODELO DE GESTION DE EXCELENCIA.

5.1.- Modelo de Gestión de Excelencia.	43
5.2.- Análisis del Modelo de Gestión de Excelencia de Acuerdo a las Empresas Constructoras.	48

CAPITULO 6. IMPLEMENTACION DEL SISTEMA DE SELECCIÓN DE EMPRESAS SUBCONTRATISTAS.

6.1.- Selección de Empresas Subcontratistas.	51
6.2.- Clasificación de Empresas Subcontratistas de acuerdo a NCh 1156.	52
6.3.- Criterios a ocupar del Modelo de Gestión de Excelencia, para Evaluación de las Empresas Subcontratistas.	59
6.4.- Desarrollo de un formato de selección de Empresas Subcontratistas.	61

CAPITULO 7. CONCLUSION.

7.1.- Conclusión.	71
-------------------	----

INDICE DE FIGURAS

FIGURA	PÁGINA
3.1.- Aclaración de Responsabilidades	34
6.1a.- Rubros para un Registro de Empresas Subcontratistas	57
6.1b.- Antecedentes para el Registro de Empresas Subcontratistas	58
6.2.- Evaluación de Subcontratistas	70

RESUMEN

La calidad imperante en el mercado de la construcción, se ve reflejada en la gran exigencia que están presentando los diferentes proyectos a ejecutar, enfocándolos hacia un nivel superior de calidad, por lo que las Empresas Constructoras se ven obligadas a ser cada vez mas solventes y competitivas, para lo cual deben fortalecer ciertas actividades y rezagar otras. Este mejoramiento de calidad por parte de las Empresas Contratistas, implica la delegación de ciertas actividades, generalmente partidas de terminación o instalación de la obra, a otras empresas conocidas como “Empresas Subcontratistas”, las que pueden tener un mayor o menor grado de especialización, según sea la actividad a ejecutar; constituyendo una gran ayuda al Contratista de modo que su acción, sea sólo la de fiscalizar y administrar las obras, lo anterior, está sujeto a lo estipulado en el contrato establecido entre las partes comprometidas.

Por esto y sumado a la gran cantidad de Empresas Subcontratistas que están siendo requeridas, es necesario que la Empresa Constructora, controle y exija los derechos y obligaciones que tiene ante los Subcontratistas, además de la creación de procesos de calificación para la contratación de estos, así como formas de licitación para sus trabajos.

SUMMARY

The ruling quality in the building Market is reflected in the great exigency that the different projects to be carried out present, focusing them to a higher quality level. That is why Construction Companies are indebted to be more solvent and competitive as time passes, and to get this they must emphasize certain activities and put others off. This quality improvement on the Contractor Companies side implies to delegate some activities, usually finishing certifications or installation of works, onto other companies known as "Subcontractor Companies", which can have a higher or lesser degree of specialization according to the activity to carry out; constituting a great help for the Contractor, so that his action consists only supervising and administering the works. The preceding is subject to what has been stipulated in the contract established between the promising parts.

According to this and added up to the great number of company controls and demands the rights and duties it has with the subcontractor, besides the creation of qualifying processes for the contracting of these, as well as the bidding ways for their works.

CAPÍTULO I

INTRODUCCION Y OBJETIVOS

1.1. INTRODUCCION

En Chile y el mundo las relaciones de trabajo se han vuelto más complejas. A la conocida relación entre el empleador y el trabajador, se incorporó la figura de un tercero: el denominado Contratista o Subcontratista.

A partir de 1979, cuando se eliminaron las barreras legales que lo impedían, los empleadores, en ejercicio de la libertad económica que les permite administrar sus Empresas y organizar sus labores en la forma que lo estimen conveniente, han adoptado formas de trabajo que incluye la figura de los denominados Subcontratistas.

De las muchas definiciones que existen, citamos aquella donde se señala al Subcontratista como la Empresa que ejecuta parte de una obra que le ha sido encomendada por otra.

De esta relación, pueden derivarse importantes implicancias en el ámbito Laboral, Previsional y Civil, que la Legislación ha debido regular y que pueden afectar a la Empresa.

Nuestro ordenamiento laboral contiene disposiciones expresas destinadas a proteger a los trabajadores de los Contratistas y en el caso, de los Subcontratistas por la vía de hacer subsidiariamente responsable a la Empresa Mandante, de las obligaciones que en el ámbito laboral y previsional corresponden en forma directa y en primer lugar, a su empleador. Estas responsabilidades, por ser de origen Legal y de orden Público, son inexcusables, de aplicación estricta y no están sujetas a negociación ni modificación por la voluntad de las partes.

Todas las observaciones hechas anteriormente en lo referente a la contratación de las Empresas Subcontratistas, se analizará en la presente

investigación, lo cual servirá de material de conocimiento a los futuros profesionales de la construcción, o a los ya existentes para así mejorar en parte la gestión administrativa de una Empresa.

1.2. Descripción del Problema.

El éxito de la Empresa Mandante dependerá en gran medida, de la forma como realicen el trabajo las Empresas Contratistas y, en el caso de los Subcontratistas, creándose una comunidad de intereses muy profunda. Por esto, el incumplimiento de las Leyes Laborales previsionales por parte del Contratista para con sus trabajadores, afectará inevitablemente la imagen de la Empresa Mandante y de igual modo a la inversa, la rectitud del tercero para con sus dependientes, prestigiará a la Empresa al permitirle dar satisfacción a sus clientes.

Pero al margen de conceptos como el marketing social y la imagen, el tema para la Empresa Mandante tiene gran trascendencia, ya que el incumplimiento de sus Contratistas pueden llevarla a asumir obligaciones en el ámbito patrimonial, que comprometan gravemente sus recursos y en definitiva su sustentabilidad.

Una de las situaciones problemáticas, que sigue teniendo repercusiones en la calidad del trabajo, dice relación con la Responsabilidad Subsidiaria, situación que se refleja en la falta de cumplimiento de las obligaciones laborales, principalmente por parte del Subcontratista con los trabajadores, lo que no trasciende en un buen desarrollo de la obra, además de:

- No existir un sistema adecuado de selección, licitación y asignación de la Empresa Contratista y las respectivas exigencias contractuales.

- La inexistencia de un sistema de control integral de Empresas Contratistas, que incluya entre otras múltiples variables, programas sistemáticos de control, identificación de no conformidad, medidas correctivas y visación de procedimientos de trabajo.
- Inadecuados contratos de servicios que no incluyen exigencias básicas fundamentales para el buen desempeño de la Empresa Contratista y del último nivel de delegación de obras de servicio.

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivos Generales

Desarrollo de un registro de Subcontratistas para la Empresa Constructora, los cuales le permitirán conocer sus deberes y obligaciones, y evaluar el servicio prestado por éstas, para que en el momento de ser requeridas, se pueda trabajar con aquel Subcontratista que haya sido mejor evaluado en los registros de la Empresa.

1.3.2. Objetivos Específicos

- Recabar y analizar información respecto a la relación administrativa entre la Empresa Constructora Socovesa y las Empresas Subcontratistas, de Movimiento de tierra, Agua Potable y Alcantarillado, Gas, Enfierradura, Etc., en la ciudad de Castro.
- Analizar la relación contractual existente entre el mandante, Empresa Constructora, Empresa Subcontratista y trabajador.

- Creación y evaluación de un registro para Empresas Constructoras, que permitan evaluar la gestión de las Empresas Subcontratistas.

CAPITULO II

SUBCONTRATACION, SU REALIDAD EN

LA CONSTRUCCION.

2.1. Contratistas y Subcontratistas, su mercado laboral.

La realidad de las Empresas Subcontratistas en la zona y generalmente en el País es que éstas se preocupen de prestar servicios dentro de alguna área específica en una obra tales como: Terminaciones, Instalaciones, etc. Por lo cual son muy recurridos por las Empresas Constructoras, por ello es indispensable tener la información necesaria de manera de que en el momento que estas Empresas (Subcontratistas) sean requeridas, la Constructora pueda decidir por la mejor para ejecutar la tarea requerida. Es necesario tener un grado de importancia en la relación que existe entre el Subcontratista y sus trabajadores, todo esto debido a que el éxito del Subcontratista, será el éxito de la Constructora, por esto el incumplimiento de las Leyes Laborales y Previsionales por parte del Subcontratista para con sus propios trabajadores, afectará inevitablemente la imagen de la Empresa Constructora, como así también, viceversa.

Generalmente las Empresas Constructoras, constan de un registro de Subcontratistas, el cual no siempre resulta completo, o bien se rigen solamente por Empresas a la que ya han prestado servicio. Para la contratación, mantienen un registro de Subcontratistas, o bien, sólo registran aquellas con las cuales han ido trabajando. En otros casos contratan a Empresas Subcontratistas por el sólo hecho de que éstas han trabajado con otras Empresas Constructoras de mayor o menor prestigio. Últimamente, las Empresas Subcontratistas se presentan a las Constructoras al momento que estas se adjudican alguna obra.

En el caso de contratar a una Empresa Subcontratista, se recomienda las siguientes consideraciones básicas que son necesarias para la elección de la Subcontratación; Antigüedad, versatilidad de los servicios disponibles,

Capítulo II: Subcontratación, su Realidad en la Construcción

solidez de organización administrativa, el nivel técnico observado, concordancia de experiencias respecto al tamaño de la actividad, permanencia y estabilidad en la Empresa del personal clave ofrecido.

En las Empresas Subcontratistas, en un gran número de ellas existen falencias como por ejemplo: no poseen gran capacidad económica, no tienen un mecanismo, de selección de personal, etc. En este último aspecto se tiene que implementar nuevos sistemas que ayuden a futuro a estas Empresas a asegurar de una mejor forma la calidad del trabajo: con personal idóneo, motivado, capacitado y comprometido con su Empresa.

Por último, en relación con los problemas del tipo laboral entre el Subcontratista y sus trabajadores que son subsidiarios para la Empresa Constructora, estos son variados existiendo situaciones personales, como también problemas generalizados teniendo como consecuencias que las Empresas Constructoras sean retiradas de los registros de Contratistas de algunas entidades Estatales y/o Privadas.

De ésta información obtenida se hará un estudio de los aspectos legales que involucran a éstas Empresas implementando un sistema de selección que les permita resguardar de alguna manera el problema mencionado anteriormente integrando otros aspectos a considerar por las Empresas Constructoras. Para éstos efectos se presentaran criterios flexibles a los requerimientos de la Empresa.

2.2. Sistemas de Selección de Empresas Subcontratistas.

Con lo observado en las Empresa Constructora Socovesa, generalmente éstas sólo realizan Licitaciones Privadas, en las cuales sólo pueden participar Empresas conocidas por el mandante, no permitiendo el ingreso de más

Capítulo II: Subcontratación, su Realidad en la Construcción

Subcontratistas lo que finalmente sería más ventajoso para el mandante, ya que si se contará con un método de selección se podría elegir la de mejor calidad entre mayor cantidad de participantes.

A continuación se menciona un mecanismo para la selección de Empresas Subcontratistas.

El primer paso para contratar los servicios de una Empresa Subcontratista es determinar que trabajos o funciones son factibles de ser delegadas por la Empresa Constructora Contratista; cuales de ellos se pueden ejecutar con recursos propios y a que costo. Para lo cual se debe analizar con profundidad los siguientes aspectos atendiendo los requerimientos de la obra, relacionados con: el proyecto, diseño, ejecución y los parámetros de evaluación de calidad y costo de cada uno de ellos.

- 1.- Trabajo específico que realizara el Subcontratista.
- 2.- Forma y tiempo en que se ejecutará el trabajo contratado.
- 3.- Calidad del trabajo contratado (materiales).
- 4.- En caso de incumplimiento del Subcontratista, aplicar procedimientos acordados en el contrato.
- 5.- En relación con lo anterior se debe dejar estipulado el tiempo en que se ejecutará la obra, materiales a ocupar, personal calificado para la ejecución de la obra, lo cual ira anexado a las especificaciones técnicas.
6. - Documentación imprescindible para la ejecución de la obra.
7. - Como se enfrentarán las dificultades que pueden presentarse respecto de las variables externas, por ejemplo, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, disponibilidad de insumos en el momento requerido, medidas o disposiciones gubernamentales no presentes al inicio de la obra,

Capítulo II: Subcontratación, su Realidad en la Construcción

cambios administrativos o de gestión al nivel de la Empresa Constructora o de la Subcontratista.

Dentro de la misma obra el Subcontratista puede realizar trabajos extras, no especificados en el contrato ya pactado. Estos trabajos extras se pueden presentar de formas tales como:

- Es de responsabilidad de la Empresa el suministro de apoyo al Subcontratista para lograr los objetivos del contrato.
- De responsabilidad de la Empresa con el personal del Subcontratista.
- Acotamiento de responsabilidades del Contratista ante daños que puedan surgir como consecuencia de su desempeño.
- Garantías por la ejecución de los trabajos realizados.
- Capacitación del personal y documentación de los procedimientos de ejecución de los trabajos, pago de fiel cumplimiento, seguros, impuestos sobre los servicios, transferencia al contratista de empleados de la Empresa, higiene y seguridad industrial.

Generalmente la mejor manera de controlar un contrato de Subcontratación desde el principio por parte de la Empresa Mandante, es lograr entendimiento de manera de intercambiar con ellos opiniones y conocer cuales son sus expectativas.

Una vez que los objetivos de la Empresa sean claros, esta puede desarrollar diferentes estrategias para lograr estos objetivos, para esto es necesario que el Gerente de la Empresa tenga un amplio conocimiento de las capacidades propias de organización.

Capítulo II: Subcontratación, su Realidad en la Construcción

Luego de haber considerado todos los puntos anteriores y darse cuenta de que la Empresa recurrirá a un Subcontratista, comenzará el proceso de Selección, para esto se debe informar al Gerente de modo que este tenga total control de la gente con que cuenta de manera que lo tenga presente en el momento de planificar la obtención de sus objetivos.

Este proceso, se realizará seleccionando varios Subcontratistas, claro que estos serán del rubro que exija la Empresa. Para este punto es primordial darle la importancia debida, ya que se estará buscando un “socio” con el cual se pueda establecer una relación de trabajo productiva, y que efectivamente pueda administrarse. Para cumplir con estos objetivos generalmente se contactan Empresas las cuales ya hayan tenido experiencia en contratos similares.

La Empresa deberá realizar registros de comparación tanto de registros internos como externos, lo que les permitirá conocer a los Subcontratistas más idóneos para desarrollar la actividad, realizando una pre-calificación de los Subcontratistas.

Luego de este proceso de pre-calificación, a cada uno de los Subcontratistas seleccionados se le entregarán las especificaciones, y además se le exigirá una presentación formal de sus propuestas. Con esto los Subcontratistas podrán entregar las condiciones en que ejecutarán, el costo y además de las responsabilidades que debe mantener dentro de la Empresa.

Para la contratación de las Empresas Subcontratistas, se debe tener mayor énfasis en los siguientes puntos:

- Cuales son los indicadores de control que propone el Subcontratista.
- Como presentará la información respecto al avance de la obra.
- Como se enfocará en lo relacionado a seguridad.

Capítulo II: Subcontratación, su Realidad en la Construcción

- Como enfrentará los distintos problemas que podría presentar el personal.

Ya Seleccionada la Empresa Subcontratista, como socio para el proyecto de construcción, se debe realizar la descripción detallada de las actividades, donde se incluirá sus valores, por lo que se deberá elaborar un presupuesto.

El objetivo principal de esta relación es el control de los costos, debido que la reducción de costos es el incentivo más importante para delegar funciones en la Empresa, por lo que se hace necesario que en el contrato se especifique como se logrará dicho objetivo.

En el contrato se deberá especificar los objetivos más importantes, pero sin dejar de lado las relaciones humanas, donde establecerá una relación positiva con intereses compartidos, de mutuo beneficio y basada en la confianza. Una vez establecida esta relación basada en la capacidad profesional y la confianza que se tiene en el Subcontratistas, las decisiones se sustentarán fundamentalmente en dicha confianza más que en el contrato mismo.

Forma de Selección de Empresas Subcontratistas.

Generalmente la forma de Selección se realiza a través de la Licitación.

Cuando al requerimiento que se hace a través del llamado a Licitación para tareas de por sí complejas, es conveniente que la Empresa Constructora que actúa como Contratista se informe sobre aquellos Subcontratistas que participan en el mercado y de ellas seleccione la que eventualmente se considere más idónea, ya al saber esto la Empresa Constructora esta en su

Capítulo II: Subcontratación, su Realidad en la Construcción

derecho de invitar a los Subcontratistas que estime son las mas idóneas para realizar el trabajo, llamando a Licitación Privada.

Las bases deberán entregar información clara y transparente a los eventuales Subcontratistas, de manera de disminuir los riesgos como consecuencia de un mal entendimiento por parte de éste, lo que lo llevaría a una mala ejecución del proyecto.

Criterios de Asignación

Es importante recabar la máxima información respecto del Subcontratista pues resulta difícil y engorroso cambiar a la Empresa Subcontratista una vez que ya se le ha adjudicado la prestación de servicios.

Que algunas Empresas Subcontratistas se hayan adjudicado Licitaciones en otros proyectos de similares características, le otorgan grandes ventajas frente aquellas que se inician en este campo, por la inexperiencia en los aspectos propiamente tecnológicos que se van a emplear y en los asuntos propios del negocio del Contratista.

La información más importante que debe obtener la Empresa se reseña en los siguientes aspectos:

- Curriculum del personal: Se debe conseguir información actualizada sobre el curriculum del personal del eventual proveedor a designar para la ejecución del proyecto. Esto es tener seguridad que la Empresa cuenta con los profesionales y/o especialistas para la ejecución de la obra.
- Equipamiento: es fundamental que quién provea el servicio cuente con el equipamiento necesario para satisfacer las necesidades que demanda la

Capítulo II: Subcontratación, su Realidad en la Construcción

obra, incluso que se encuentre en condiciones de atender mayores exigencias en cuanto a volumen futuro.

- Capacidad tecnológica: es decir, la capacidad del Subcontratista para estar al tanto de las innovaciones, entregando servicios en lo posible con tecnología moderna y de punta.

Con lo mostrado anteriormente, se toma como una forma de pre-calificación, pero en ningún caso este es óptimo por lo que, las Empresas Constructoras necesitan contar con un mecanismo base para la Selección de estas Empresas para escoger aquella que preste un mejor servicio y confiabilidad en el desarrollo de la tarea encomendada.

En la actualidad la certificación se da principalmente a las medianas y grandes Empresas, porque tienen un sistema que les permite trabajar con parámetros establecidos y de competitividad en el mercado. De igual forma corren igual riesgo en la Subcontratación de las microempresas que no tienen un desarrollo adecuado e incluso no certificado, porque al no funcionar éstas la imagen de la Empresa Constructora, sería la perjudicada, por lo que es necesario tener un modo de controlar estas Empresas Subcontratistas de modo que realicen su trabajo a la forma que estaba pactada.

2.3. Administración y Control de los Subcontratistas.

Las Empresas Constructoras cada vez necesitan optimizar mas sus recursos, lo que el subcontrato puede lograr si se realiza un control adecuado, esto implica mayor utilidad o por lo menos lograr sus metas pactadas.

Capítulo II: Subcontratación, su Realidad en la Construcción

La Empresa Constructora al realizar un proyecto, el que conste con mano de obra exclusiva, como por ejemplo en la edificación necesitará de mano de obra calificada para algunas partidas, esta al estar contratada por la Empresa, producirá un desequilibrio debido a que esta mano de obra se necesitará solo para una parte del proyecto, lo que implica contratar gente por tiempos discontinuos, lo que afecta en la formación de equipos de trabajo, ya que de no ser así la Empresa se vería obligada a pagar por una mano de obra sin actividad, lo que sin duda va en desmedro de la productividad del proyecto, lo que afectaría al presupuesto de la obra.

En un subcontrato, se realiza un acuerdo contractual en donde se establecerán los derechos y obligaciones de las partes involucradas. Desde el momento de la firma del contrato se comienzan a asumir las responsabilidades por ambas partes.

Entre el administrador del proyecto y los Subcontratistas se debe mantener una relación de mutua confianza, ya que funcionalmente ambos deben identificar sus esfuerzos e intereses con los del mandante, en beneficio del proyecto, sin que cada parte renuncie a la responsabilidad de llevar adelante el trabajo de su campo de especialidad, el esfuerzo colectivo hace más expedito el proceso, mejorando generalmente los resultados finales.

Ventajas de los Contratos a Empresas Subcontratistas

- Para la Empresa presupuesto fijo y control simple.
- Para el Subcontratista aumento de ganancias por mayor eficiencia y libertad de administración.

Desventajas de un Contrato de Especialidad Seleccionado

- Para la Empresa provocan desacuerdos, por ejemplo en las especificaciones al producirse cambios en ellas.
- Para el Subcontratista, por un lado asumir el riesgo en el costo, requiriendo de un completo sistema de control y por otro, los cambios de especificaciones le afectan.

Para estos contratos se busca la eficiencia técnica administrativa basada en la especialización de la actividad al menor costo posible. Los costos se resguardan al entregar una determinada partida a subcontrato; ya que al ejecutar la Empresa Constructora esta partida, durante todo el transcurso de la ejecución está sujeta a los riesgos propios de una actividad de construcción, como son aumento de precios de materiales, retraso de avance físico que implica aumento de mano de obra, por nombrar algunos; al mismo tiempo la alternativa de un contrato de especialidad da la oportunidad de efectuar un congelamiento de precios, lo que aumenta el margen de utilidad del proyecto, en general para la mayoría de las Empresas el Subcontratos representa un medio efectivo de optimización de los recursos tanto humanos como financieros.

CAPITULO III

VENTAJAS Y DESVENTAJAS EN LA SUBCONTRATACIÓN.

3.1. La Subcontratación en el Proceso de la Construcción de Obras.

La gran variedad que presenta la construcción tanto en el ámbito de la edificación como en las Obras Civiles, abre las posibilidades para que las Empresas Subcontratistas participen de los procesos de Licitación para la adjudicación de dichas obras, tanto en el sector Privado como el Público.

Para participar en estas Licitaciones es necesario contar con la programación de la obra, puesto que de esto se obtendrán los datos necesarios como:

- Duración de la obra.
- Mano de obra a ocupar, tanto especializada como no especializada.
- Costos involucrados en cada una de las actividades a realizar.

Para realizar los cálculos para la obtención de los puntos anteriores la Empresa consta con la experiencia de haber realizado trabajos similares, además de manuales donde especifiquen las actividades y sus costos.

Luego de haber realizado y estudiado los datos señalados anteriormente, se sigue con la etapa del análisis de gastos generales de la obra, los cuales una vez estudiados permitirán ver a la Empresa Constructora la conveniencia de contar o no con una Empresa Subcontratista. Las siguientes serán algunas de las opciones en que se requerirá de la contratación de este tipo de Empresas:

- Delegar la ejecución de una parte de la obra.
- Mayor velocidad de ejecución a la obra, disminuyendo tiempo asignado.
- Supone un alto grado de calidad de la obra ejecutada.
- Control de costos.

Capítulo III: Ventajas y Desventajas en la Subcontratación

La elección de la Empresa Subcontratistas, trae con ellos riesgos los cuales se pueden resumir en los siguientes aspectos:

- Normalización de tecnología de punta.
- Obtener márgenes poco significativos de comercialización.
- Aumento de costos.
- Problemas de carácter laboral.

Para que la Empresa Constructora disminuya estos riesgos es necesario que lleve un control periódico de estas Empresas de manera que no se produzcan problemas en el desarrollo del trabajo. En la actualidad las Empresas Nacionales como Extranjeras, abarcan fundamentalmente el proceso de gestión, delegando gran parte de la obra a Empresas Subcontratistas, con esto las Empresas Constructoras intentan lograr los siguientes objetivos:

- Control de los costos.
- Cumplir con los tiempos estimados para terminar la obra.
- Obtener un alto estándar de calidad.

3.2. Las Ventajas y Desventajas en la Contratación de Empresas Subcontratistas.

La relación, comenzará asignándole a la Empresa Subcontratista, una partida, o el trabajo que deberá realizar, esta relación se realizará a través de un representante de la Empresa Subcontratista, lo que le otorgara validez legal a la relación contractual

Ventajas

- a.- El acuerdo contractual es sólo a nivel del representante de la Empresa Subcontratista lo cual hace más rápido, menos burocrática esta fase del acuerdo.
- b.- La Empresa Constructora se dedica a la administración o gestión de la obra en su conjunto, ya ha delegado la ejecución de parte de la obra. Se gana con ello competitividad.
- c.- Gastos fijos se transforman en variables, ya que la Empresa Constructora no asume el costo de la infraestructura para operar, que pasa a ser responsabilidad de la Empresa Subcontratista. Así, la Empresa Constructora solo asume el costo del servicio contratado.
- d.- En relación con el punto anterior se deduce que la Empresa Constructora está en condiciones de rebajar costos, con lo cual se puede lograr un mayor grado de competitividad y costos mayormente acotados.
- e.- La Empresa Constructora adquiere un mayor nivel de especialización, en lo que se refiere a la obra gruesa en si, lo cual incide directa o indirectamente en el grado de competitividad de la Empresa en un mercado cada vez más exigente.
- f.- Se optimizan el uso de todos los recursos de la Empresa.
- g.- La optimización incide en un mejor control de calidad y eficiencia y ahorro en los gastos que se incurren.

Desventajas

- a.- Riesgo inherente al sistema mismo, la Empresa Constructora no tiene el control total sobre las personas que realizan diversas tareas, por lo cual queda a merced del Subcontratista en cuanto a su capacidad para ejercer tal control, además genera un alto grado de dependencia.
- b.- Errada selección del Subcontratista, trae consigo el no cumplimiento de las obligaciones contractuales: eficiencia, calidad, plazos, problemas laborales, etc., lo cual repercute negativamente en la Empresa Constructora.
- c.- Incremento de los costos antes imprevistos no contemplados en la contratación de Empresas Subcontratistas,
- d.- Las Empresas Constructoras tienen generalmente el carácter de rígidas e inflexibles, motivo por el cual se generan problemas de envergadura al surgir situaciones nuevas no previstas al momento del contrato.
- e.- El incumplimiento de la Empresa Subcontratista con sus trabajadores trae consigo la Responsabilidad Subsidiaria de la Empresa Constructora Contratista.

3.3. Relación Contractual entre el Mandante Contratista y los Subcontratistas.

Generalmente las formas más tradicionales de Subcontratación, son la que tiene relación con el suministro de la mano de obra, donde generalmente se realizan contratos de equipo. Entre sus variantes más recientes y sofisticadas se incluyen el suministro de mano de obra a través de una Empresa Subcontratista.

Capítulo III: Ventajas y Desventajas en la Subcontratación

En todos estos casos tradicionales, el rasgo común es el mantenimiento de un contrato de trabajo normal con un administrador de mano de obra, al tiempo que se establece una relación de subordinación laboral con la Empresa Contratista, este tipo de relación en la construcción se llama “trato” .Y la segunda forma de Subcontratación laboral presenta la particularidad de que tiene por objeto la prestación de servicios personales o la realización de labores en beneficio de una Empresa Contratista, dentro del marco formal de un Contrato Civil.

La Subcontratación tiene por objeto, funcionar con actividades claramente separables lo que constituye el giro principal de la Empresa, un ejemplo muy usado en la Subcontratación es la prestación de servicios de Terminaciones e Instalaciones. Este tipo de Subcontratación se ha acentuado últimamente, debido que hay Empresas especializadas las cuales ofrecen también servicios especializados, las que se presentan en condiciones más ventajosas, que si la Empresa Constructora, las toma directamente a su cargo.

Cuando se nos presenta la Subcontratación en diferentes labores de la construcción, para el trabajador se presentan desventajas, las cuales se originan debido a que la ausencia de una relación de trabajo no puede invocar ninguno de los derechos demandantes de la Legislación Laboral, además la Empresa Constructora, no tiene la obligación de afiliarlo a la seguridad social, y por esta misma razón se le negarán los derechos como protección por riesgos profesionales, o algún tipo de licencia, debido a que estos trabajadores solo se amparan de la Empresa que los contrata en este caso la Empresa Subcontratista.

Cuando la Subcontratación tiene por objeto la prestación de servicios personales o la realización de labores se aplica el principio de la primacía de

Capítulo III: Ventajas y Desventajas en la Subcontratación

la realidad; si el objeto de la Subcontratación es la prestación de trabajo en condiciones reales de subordinación la Empresa Contratista es considerada como un empleador, aplicándose en ese caso el Código del Trabajo.

La Subcontratación, presenta grandes ventajas, pero además se presenta muy complejo en el momento de la relación contractual, entre la Empresa Constructora y el Subcontratista, en lo que se refiere a lo operacional y administrativo, lo que presenta singulares situaciones inconvenientes para ambas partes tales como:

- a.- El no cumplimiento de la tarea que se subcontrata.
- b.- La complejidad de la relación entre el personal de la Empresa Constructora y de la Empresa Subcontratista, por ejemplo supervisores administradores.

En el momento que la Empresa Subcontratista, no cumpla con sus trabajadores, estos podrán realizar sus demandas ante la Empresa Constructora, porque ante esta cae la Responsabilidad Subsidiaria, por lo que la Empresa Constructora debe tener gran conocimiento y claridad en el Código del Trabajo, en lo relacionado en este aspecto.

Relación Contractual en la Subcontratación

La Subcontratación se entiende como el acuerdo que se realiza entre una Empresa Constructora (Empresa Contratista) y una Empresa Subcontratista, para que esta última realice determinados trabajos, aportando conocimientos profesionales y técnicos, capitales y medios para ejecutar el trabajo, generalmente las Empresas Constructoras, subcontratan

Capítulo III: Ventajas y Desventajas en la Subcontratación

todo lo relacionado con la pintura, albañilería, instalaciones de gas, eléctricas, agua potable y alcantarillado.

La Subcontratación como sistema, se encuentra como figura jurídica en el Código Civil, el cual constituye la rama del derecho que aboca a las relaciones contractuales entre las personas o particulares sin intervención del estado.

La Subcontratación preocupa, Jurídicamente en la existencia de dos contratos, los cuales uno emana de otro, sin embargo desde lo estrictamente laboral el sentido es diferente, debido a que más bien dice relación con una forma contractual, es decir una manera de hacer supuestamente mejor algunas cosas. Así mediante el procedimiento de acuerdo al Código Civil esto es un contrato entre dos personas mediante lo cual una le “compra determinado servicio”, a otra bajo ciertas condiciones pero, por otro lado nace o surge la relación laboral, es decir entre la Empresa Subcontratista y sus trabajadores.

Para que sea necesaria la contratación de una Empresa Subcontratista, ésta debe prestar un servicio el cual presente Calidad, lo que induce que sea un verdadero aporte para la Empresa Constructora, es importante que quede configurada la obra o servicio, que desarrollará la Empresa Subcontratista, para que de esta forma se evalúen sus resultados.

Es importante tener claro la relación que surge entre las Empresas, además de la relación entre la Empresa Subcontratista y sus trabajadores, como también la de estos últimos con la Empresa Constructora.

Luego, entre la Empresa Subcontratista y sus trabajadores existe un Contrato de Trabajo que obliga a ambas partes, por una parte, lo que el trabajador produce es un beneficio para la Empresa Subcontratista, pero además este beneficio se incorpora a la Empresa Constructora, pero con esta

Capítulo III: Ventajas y Desventajas en la Subcontratación

última el trabajador no mantiene ningún tipo de Contrato de Trabajo, por lo que no prevalece una relación contractual, en que se presente la subordinación y dependencia, por consiguiente facultad jurídica, se reitera que existe una relación laboral determinándose por la Ley, al establecer esta una obligación subsidiaria, pero sin que ello signifique que la Empresa Constructora, adquiera el carácter de empleador, asume dicho Rol pero sin llegar a serlo.

Es de suma importancia clarificar al máximo el alcance contractual entre las Empresas Constructoras y los trabajadores de la Empresa Subcontratistas, ya que se hará mención a la Responsabilidad Subsidiaria, ya que la Norma Legislativa dice que la Empresa Constructora, actúa como empleador indirecto, esto debido que aunque participe de forma indirecta, esta hace uso del esfuerzo laboral del trabajador, con lo que participa del artículo 3 letra a), del Código del Trabajo, sin embargo no es propiamente empleador por que no existe subordinación, si dependencia.

Subcontratistas y sus Deberes.

Dentro de las importantes, encontramos las siguientes:

- a) Asume la obligación legal del pago de remuneraciones pertinentes, como asimismo de todo lo concerniente a la previsión social del trabajador.
- b) Tiene obligación de tramitar las licencias médicas de los trabajadores.
- c) Atiende reclamos administrativos ante instituciones fiscalizadoras.
- d) Responde ante los requerimientos de beneficios por todos en la relación contractual.

Capítulo III: Ventajas y Desventajas en la Subcontratación

- e) Asume responsabilidad en cuanto a reemplazo del personal, por cualquier motivo que haga surgir esta necesidad.
- f) Finalmente debe cumplir a cabalidad todo lo estipulado en cada una de las cláusulas del Contrato de Trabajo respectivo.

Relación entre Mandante, Contratistas, Subcontratistas y Trabajador.

La relación de cada una de las partes, se encuentra regulada por el Código del Trabajo; en los artículos 7 y 8 del Código del Trabajo, señala legalmente cuando se reconoce un Contrato de Trabajo, además se deberán estipular tres elementos:

- a) Se estipula claramente que se va a prestar un servicio.
- b) Que como contrapartida ese servicio personal va a ser remunerado.
- c) Que puede configurar el carácter de subordinación, dependencia del prestador respecto de quien contrata al servicio.

Contrato de Trabajo (Ver Anexo A)

Se refiere a la relación contractual que se realiza entre el Subcontratista y el Trabajador.

El Contrato individual de Trabajo es un acuerdo entre el trabajador y el empleador, por lo cual el primero se compromete a prestar servicios personales bajo subordinación y dependencia de un empleador, quién se compromete a pagar una remuneración por los servicios prestados. El Contrato individual debe extenderse por escrito y firmado por ambas partes en un plazo de no más de 15 días después de comenzado el trabajo.

Capítulo III: Ventajas y Desventajas en la Subcontratación

El Contrato de Trabajo entonces, está sustancialmente regulado, para dar seguridad Jurídica a las partes, y tutela al trabajador, con la inderogabilidad de sus disposiciones a través del principio de irrenunciabilidad consagrado en el Art.5 del Código del Trabajo.

Se debe tomar en cuenta que la duración de este tipo de contrato a plazo fijo, no podrá exceder de un año, debido a que después de este plazo se transformará en indefinido. Además el trabajador que haya prestado servicios discontinuos en virtud de más de dos contratos a plazo durante doce meses o más en un periodo de quince meses contando de la primera contratación, se presumirá legalmente que ha sido por una duración indefinida.

Los Contratos de Trabajos, a menores de 18 años y mayores de 15, pueden ser efectivos si se cuenta con autorización del Padre o la Madre, a falta de ellos, del abuelo paterno o materno, o falta de estos, los guardadores, personas o instituciones que hayan tomado a su cargo al menor, o a falta de todos los anteriores del Inspector del Trabajo respectivo. Los interesados pueden agregar todas las cláusulas o estipulaciones que se acuerden, las que se anotarán al dorso del presente Contrato bajo la firma del Trabajador y el Empleador, en igual forma se dejará constancia de cualquier modificación en estos contratos, siempre y cuando no contravengan las disposiciones del Código del Trabajo.

Si una de las partes no sabe firmar, debe colocar su impresión digital (pulgar derecho) o la firma de los testigos.

Para que legalmente se reconozca la existencia de una Empresa Subcontratista debe necesariamente existir un Contrato Civil entre ambas Empresas, es decir, la Constructora y la Subcontratista.

Contrato Civil

Según el Código Civil de Chile, se establece en el artículo 1448 que el Contrato es un acto por el cual una parte se obliga para con otra dar, hacer o no hacer alguna cosa. Puede ser entre dos o más personas con acuerdo de las partes interesadas.

En forma general para que el contrato sea válido no basta que este sea requerido por ambas partes, si no que además es necesario que se efectúe por una persona Natural o Jurídica que teniendo voluntad, tenga también la capacidad y que ésta corresponda a la necesaria para realizar el acto o contrato de que se trata.

Contrato de Especialidad (Ver Anexo B)

Un Contrato de Especialidad, es un acuerdo contractual en que se establecen los derechos y obligaciones del mandante con el Contratista.

En la práctica una actividad o partida de construcción se puede llevar a cabo por ejecución directa o por medio de la Subcontratación de la mano de obra para esa partida.

Para llamar o conseguir una Subcontratación de mano de obra, se debe suministrar un conjunto de antecedentes que permitan definir la obra a realizar. Estos antecedentes son fundamentales para la buena formulación y ejecución del Contrato de Especialidad.

El Contrato de Especialidad le ofrece entonces alternativa a la Empresa Constructora de ejecutar una actividad a un costo razonable y con una buena productividad, tomando en cuenta las condiciones, macroeconómicas

Capítulo III: Ventajas y Desventajas en la Subcontratación

imperantes en el País, se pueden manejar contratos en condiciones ventajosas para las partes interesadas.

Estos contratos son muy utilizados en la construcción e imponen diversas obligaciones al contratante (en este caso los Subcontratistas) las que deben ser respetadas de manera fiel. Entre las principales obligaciones que se encuentran y que son motivo de presiones para los subcontratos son los plazos estimados, estos “ deben ser más flexibles “ comentan quienes realizan Contratos de Especialidad, pero este es un punto donde difícilmente se encontrara un acuerdo común, ya que la Empresa Constructora encargada del proyecto tiene la misma presión del tiempo, pero aquí se puede encontrar una diferencia y está en el caso de una Empresa al momento de adjudicarse un proyecto deben dejar una boleta por los montos y los plazos de ejecución, la que de no cumplirse carga con multas y cobra la garantía dejada por la Empresa Contratista, lo que es diferente en el caso de los Subcontratos ya que son microempresas o pequeñas Empresas, no tienen un capital que permita defenderlos de algún atraso y pago de multas, por lo que la Empresa se ve en la necesidad de generar la presión sobre ellos debido a los plazos que ellos tienen por cumplir.

En si, se puede entender que los contratos no son los que regulan o imponen condiciones a la Empresa, mas bien, son las propias exigencias a la Empresa Contratista las que generan un contrato en donde se pueden delegar legalmente las funciones para ponerse a resguardo frente a situaciones de incumplimiento. Por lo tanto no se podría hablar abiertamente de ventajas y desventajas de los mismos contratos, si no que se pueden hacer menciones a los casos que son desfavorables a las Empresas Subcontratistas, pero no por el contrato, si no que por presiones y compromisos que la Empresa Constructora ha realizado con su mandante,

Capítulo III: Ventajas y Desventajas en la Subcontratación

las que indudablemente repercuten en la participación de los Subcontratistas.

Contrato Administrativo (Ver Anexos C y D)

Se define como el procedimiento mediante el cual la administración de una Empresa (mandante) encarga a un particular la ejecución de una obra Pública a cambio de un valor monetario convenido.

Estos contratos pueden ser a través de:

- a. Licitación Pública.
- b. Propuesta Privada.
- c. Trato directo entre las partes.

CAPITULO IV
ANALISIS LEGAL

4.1 Análisis del Código del Trabajo en Relación con los Deberes y Derechos de las Partes Contractuales.

Dentro de la relación existente entre los términos mandante, Contratista y Subcontratista, el ser humano juega un papel importante dentro de estos, por lo que siempre se están implementando o mejorando normas para lograr la mejor relación de trabajo entre cada uno de los componentes ya mencionados.

Las normas que se establecen para regularizar las relaciones entre trabajadores y sus mandantes se encuentran en el Código del Trabajo, el cual tiene la obligación de amparar al trabajador, además le otorga el derecho de poder elegir su trabajo y de esta manera hacer cumplir las normas que regulan la prestación de algún tipo de servicio, y para ver que sus normas sean cumplidas, existe la entidad llamada Dirección del Trabajo

Todos los derechos establecidos por las leyes laborales son irrenunciables siempre y cuando no se termine el Contrato del Trabajo. Esta Ley debe ser cumplida, ya que de no cumplirse será sancionado de acuerdo al artículo 478 y 474.

4.2. Análisis de La Ley 19.666, Art. 64 Y 64bis del Código del Trabajo.

Ley N° 19.666

Limita la Ejecución de Trabajos por Empresas Contratistas en las Faenas que indica.

Teniendo presente que el Congreso Nacional ha dado su aprobación al siguiente proyecto de Ley.

“Artículo Único”.- Introdúcense las siguientes modificaciones al Código del Trabajo:

1.- Sustituyendo el inciso tercero del artículo 64, por el siguiente: “ El trabajador, al entablar la demanda en contra de su empleador directo podrá también demandar subsidiariamente a todos aquellos que puedan responder en tal calidad de sus derechos”.

2.- Agréguese a continuación del artículo 64, el siguiente artículo 64 bis. Nuevo: “Artículo 64 bis. El dueño de la obra, Empresa o faena, cuando así lo solicite, tendrá derecho a ser informado por los Contratistas sobre el monto y estado de cumplimiento de las obligaciones laborales y provisionales que ha estos correspondan respecto de sus trabajadores, como así mismo de igual tipo de obligaciones que tengan los Subcontratistas con sus trabajadores. El mismo derecho tendrán los Contratistas respecto de sus Subcontratistas.

En el caso que el Contratista no acredite oportunamente el cumplimiento íntegro de las obligaciones laborales provisionales en la forma señalada, así como cuando el dueño de la Obra, Empresa o faena fuera demandado subsidiariamente conforme a lo previsto en el artículo 64, este podrá retener de las obligaciones que tenga a favor de aquel, el monto de que es responsable subsidiariamente. El mismo derecho tendrá el Contratista respecto de sus Subcontratistas.

En todo caso, el dueño de la obra, Empresa o faena, o el Contratista en su caso, podrá pagar por subrogación al trabajador o institución provisional acreedora.

El monto y estado de cumplimiento de las obligaciones laborales y provisionales a que se refiere el inciso primero de este artículo, podrá ser

acreditado mediante certificados emitidos por la Inspección del Trabajo respectiva.

La Dirección del Trabajo deberá poner en conocimiento del dueño de la obra, Empresa o faena, las infracciones a la Legislación Laboral o Provisional que se constaten en las fiscalizaciones que se practiquen a sus Contratistas o Subcontratistas. Igual obligación tendrá para con los Contratistas, respecto de sus Subcontratistas.”

Análisis de la Ley

La Ley N° 19.666 limita la ejecución de trabajos por Empresas Contratistas en las faenas que indica, la que fue promulgada a fecha. Santiago, 8 de marzo de 2000.

En el momento de analizar el artículo 64, donde se produce el cambio, este menciona que la responsabilidad de algún tipo de demanda laboral, u otro problema que tenga relación con el empleador directo, este será subsidiario, sin importar quien haya contratado al trabajador ya sea el Mandante, Contratista o Subcontratista.

Por lo que en el caso de que el trabajador tuviera algún problema laboral, y este quisiera demandar a su empleador que para este caso estudiado fuera el Subcontratista, si este no responde, se demandara subsidiariamente a la Empresa Contratista, la cual deberá responder por lo demandado, pero además manchará la imagen de ésta. Por esto es necesario que las Empresas consten con un sistema de selección que les permita, asegurar una buena relación laboral, entre los antes mencionados.

Luego en el artículo 64 bis, indica las diferentes obligaciones laborales, como también otras ya mencionadas. Indica los pasos a seguir por parte del

Contratista de manera de no llegar a ocasionar Responsabilidades Subsidiarias, hacia el mandante, con las retenciones de los pagos a Subcontratistas.

El Código del Trabajo de alguna forma resguarda a la Empresa Contratista de manera que se le permite realizar retenciones, pero no se debe dejar de realizar un sistema de selección de Empresas Subcontratistas.

4.3. La Responsabilidad de acuerdo a lo estipulado en el Art.64 Y 64 Bis del Código del Trabajo.

Para lograr un mayor entendimiento de los términos mencionados en el artículo 64 del Código del Trabajo, de acuerdo a las responsabilidades laborales entre Contratistas y Subcontratistas, es necesario distinguir los siguientes conceptos:

Responsabilidad Directa.

De acuerdo al ámbito Jurídico se puede señalar que toda persona que contrae una obligación, tiene una responsabilidad directa sobre la misma.

En la relación de trabajo la responsabilidad directa siempre será del empleador, él será el responsable directo primero, sin perjuicio que pueda existir responsabilidad subsidiaria o solidaria de otro.

Responsabilidad Solidaria.

Término propio del Derecho Civil que consiste en que existe una obligatoriedad recíproca entre dos partes para la misma obligación.

Esta consiste en que la Empresa Contratista comparta con la Empresa Subcontratista el carácter de empleador, con lo que éste pueda demandar indistintamente a su elección.

Responsabilidad Subsidiaria.

Esta nos indica que siempre existirá un deudor principal, en este caso será el Subcontratista, primer responsable en su calidad de empleador, pero que la Empresa Contratista queda como deudor secundario, el cual se transforma en una especie de empleador indirecto que responde “ en subsidio” del empleador directo.

Algunos aspectos a considerar para comprender la responsabilidad subsidiaria:

- De acuerdo a normas que rigen los contratos, éstos producen efectos sólo respecto a las partes que le dan origen. En los contratos bilaterales ambas partes quedan obligadas recíprocamente.
- Ahora, dadas las múltiples relaciones que la economía general. se impone el incumplimiento de las obligaciones laborales y previsionales no solo al empleador directo, si no también, en forma indirecta, se exige a un tercero responder por obligaciones contrato que no realizó.
- La alteración al efecto relativo del Contrato de Trabajo encuentra su fundamento en la tutela que el derecho laboral, otorga al trabajador que se encuentra en una condición de precariedad en el empleo.

Finalmente al momento de realizar un contrato, existirá un empleador directo y otro, que no siéndolo se beneficia de la actividad laboral. De esta manera la Ley compatibiliza el proceso de reestructuración empresarial y los

modos de organización del trabajo, con la tutela debida, obligando al mandante o Empresa Subcontratista para con los trabajadores del Contratista.

Si existiera algún incumplimiento por parte de los empleadores el trabajador, dispone de un procedimiento al momento de efectuar la demanda, lo cual comienza con una acción iniciada por un trabajador, un grupo de trabajadores o dirigentes sindicales cuando la relación laboral esta vigente. Consiste en denunciar irregularidades a disposiciones Legales Laborales o previsionales ocurridas en la Empresa. Al ejercer una acción en contra de su empleador indirecto, para poder hacer efectiva su responsabilidad subsidiaria en caso de que el demandado no satisfaga lo demandado.

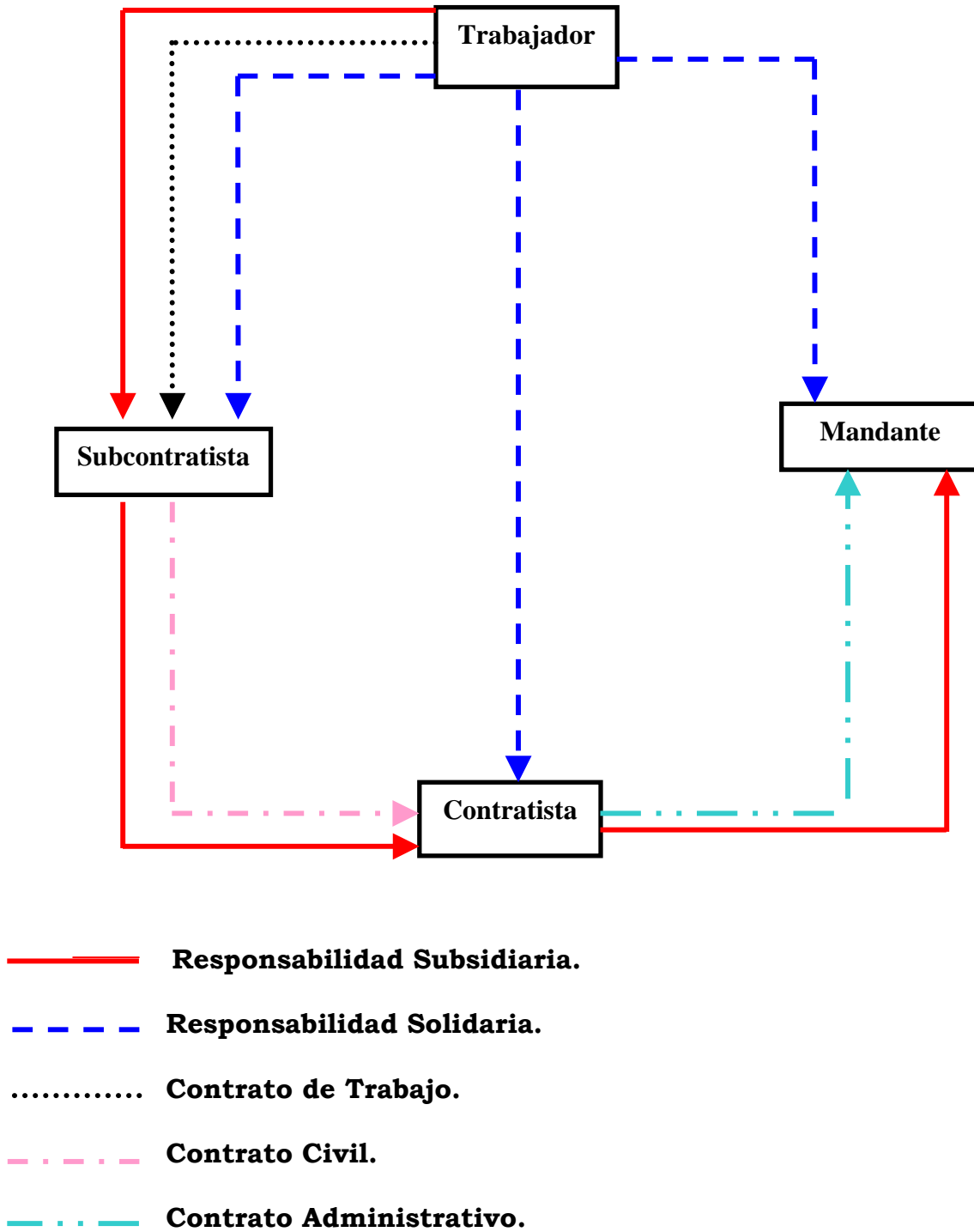


Figura 3.1: Aclaración Responsabilidades.

4.4. Dirección del Trabajo y su Rol en el Cumplimiento de las Normas Legales, que regulan las Relaciones Contractuales en el Mundo Laboral.

La Inspección del Trabajo, es un servicio público descentralizado, con personalidad Jurídica y patrimonio, regido por el DFL N° 2, de 1967,. Sus objetivos principales son garantizar una adecuada aplicación de la legislación laboral, además de proporcionar el desarrollo de relaciones armoniosas entre trabajadores y empleadores, y fortalecer las organizaciones sociales del sector laboral.

La Dirección del Trabajo lleva a cabo sus funciones a través de las Inspecciones del Trabajo, existentes a lo largo del todo el País, en el ámbito comunal, provincial y regional.

Sus principales funciones son:

- Fiscalizar el cumplimiento de la legislación laboral y previsional.
- Fijar el sentido y alcance de las leyes del trabajo a través de oficios y dictámenes.
- Informar y orientar a trabajadores y empleadores respecto del la legislación laboral vigente.
- Apoyar técnicamente el funcionamiento de los organismos sindicales y asociaciones de funcionarios.
- Velar por él legítimo ejercicio de los derechos constitucionales a la libre contratación, negociación colectiva y sindicalización.

Su misión es contribuir a modernizar y hacer más equitativas las relaciones laborales, velando por el cumplimiento normativo, promoviendo la capacidad de las propias partes para regularlas, sobre la base de la

autonomía colectiva y el desarrollo de relaciones de equilibrio entre los actores, favoreciendo de tal modo el desarrollo del País.

La Ley Bustos, obliga a los empleadores a pagar las cotizaciones previsionales que se le adeuden al trabajador.

Luego, lo anterior es requisito para poner término a la relación contractual. Para que sea válido el despido, el empleador debe acompañar junto con el aviso del término de contrato, los certificados que acrediten que tienen pagadas las siguientes imposiciones previsionales:

- Las cotizaciones de pensiones, a las que pertenezca trabajador ya sea el INP o AFP.
- Las cotizaciones de salud, al sistema que pertenezca ya sean FONASA o Isapre.
- Además todas las cotizaciones establecidas para financiar el seguro social de accidentes del trabajo y enfermedades profesionales (ley 16.744).

La Inspección del Trabajo entrega información frecuentemente a la ciudadanía en temas tales como:

- Derechos y obligaciones laborales y previsionales.
- Solicitar un ministro de fe para algún acto en que se requiera su presencia por disposición legal.
- Recibir orientación en materias propias de la negociación colectiva sobre la organización sindical.
- Hacer el depósito de los estatutos de un sindicato, Asociaciones de Funcionarios Públicos u organización superior que se ha constituido y obtener la personalidad Jurídica mediante dicho acto.

- Solicitar algún tipo de certificado que le corresponde emitir a las Inspecciones del Trabajo y otorgado por la Inspección respectiva.

En este último punto es necesario hacer hincapié debido que en la mayoría de las instituciones Públicas y Privadas para presentarse a una propuesta se solicita un certificado de Inspección correspondiente a la zona donde se haya hecho la Licitación, para lograr un mayor conocimiento sobre lo anterior a continuación se mostrarán los pasos a seguir para este trámite.

4.5. Requisitos que demandan las Empresas Interesadas en el Proceso de Licitación de Obras.

La mayoría de las entidades tanto Estatales como Privadas exigen a la Empresas Contratistas y Subcontratistas un certificado extendido por la Dirección del Trabajo, en donde se indica el estado en que se presenta la Empresa. Lo malo de este sistema es que no muestra problemas anteriores que hubiera tenido la Empresa, ya que si los hubiera tenido los aclararán para participar en la Licitación, por lo que este certificado no nos asegura el cumplimiento de la Empresa. A continuación se dirá la manera de pedir dicho certificado.

La certificación es un documento emanado por un ente fiscalizador de la Inspección del Trabajo que da cuenta de la situación laboral y previsional de la Empresa, sea ésta persona Natural o Jurídica, como de las distintas obras, faenas, establecimientos o sucursales de la misma, por un período determinado.

La Dirección del Trabajo entrega a petición de parte de una certificación a Contratistas y Subcontratistas, en esta certificación se

acreditará si los Contratistas tienen o no reclamos pendientes por algún pago de remuneraciones de su personal, la situación previsional de los trabajadores de la obra o faena y si la Empresa tiene pendiente multas administrativas en la obra por lo que se solicita certificación de las obras que este ejecutando el Contratista. Este se pide dentro de la Jurisdicción en que se está o se va a trabajar.

Tipos de Certificación

A.- Certificados que se otorgan a los Contratistas de Obras Públicas, Fiscales o Municipales y de personas Jurídicas creadas por la Ley en que el Estado tenga aporte de capital.

B.- Certificados que se otorgan para dar curso a estados de pago y devolución de garantías solicitadas por Empresas, Contratistas o Subcontratistas para ser presentados a entes privados.

C.- Certificados que se otorgan para ser presentados a Propuestas o Licitaciones de obras o faenas, sean estas Fiscales, Municipales o Particulares y certificados que se otorgan para la inscripción como Contratistas de Obras Fiscales, Públicas, Municipales o Particulares.

Las solicitudes de esta última certificación obedecen a:

- 1.- Todos los Contratistas de obras de cualquiera índole están obligados a contar con la Inspección en forma documentada.
- 2.- Esto último es requerido fundamentalmente para que las entidades contratantes den curso a los estados de pago y/o rescatar las ganancias que hubieran otorgado.

3.- En el ámbito laboral, la certificación cumple con el objetivo de acreditar que no existen reclamos o situaciones pendientes por concepto de remuneraciones.

La certificación mencionada referente a entes Privados que contratan estos servicios, no existe obligación legal de certificar con ningún aspecto, pero debido a la experiencia, se ha demostrado que hacerlo o solicitarlo es beneficioso por cuanto la Empresa contratante no se arriesga a tener que asumir la Responsabilidad Subsidiaria.

Por otra parte a lo que respecta al aspecto previsional esta certificación se remitirá sólo a la obra en la cual se solicita, a excepción que se tengan otras obras dentro de la Jurisdicción, además la Dirección del Trabajo no esta obligada legalmente a certificar a personas en Propuestas Públicas, Municipales y Particulares.

Luego de lo señalado se puede determinar que los objetivos fundamentales son los de garantizar una adecuada aplicación de la legislación laboral; proporcionar el desarrollo de relaciones entre trabajadores, empleador y fortalecer la organización social del sector laboral.

Al momento de pedir la certificación se debe tomar en cuenta, la ubicación de la Empresa, obra o faena de la cual se solicita el documento, a continuación alternativas a tomar en cuenta:

- Si la obra o faena y establecimiento están ubicadas en una misma Jurisdicción la Inspección respectiva podrá certificar respecto de todas, si esta no se encuentra dentro de la misma Jurisdicción la Inspección no podrá certificar.

- La Inspección del Trabajo será la encargada de entregar la certificación que toda Empresa necesita para dar inicio a las actividades, en lo que respecta a lo laboral, se pedirán en los puntos de Jurisdicción donde se encuentran las obras, al igual como ocurre con la certificación en las materias previsionales.

Requisitos para la Solicitud de Antecedentes.

- a.- Nombre, R.U.T. y domicilio de la Empresa.
- b.- Nombre y R.U.T. del representante legal, cuando corresponda.
- c.- Nombre y domicilio completo de la obra o faena por la cual se solicita certificación cuando corresponda.
- d.- Nomina de trabajadores que se desempeñen en la obra en el momento de la solicitud.
- e.- Información de los Subcontratistas:
 - Nombre del Subcontratista.
 - Rol Único Tributario.
 - Numero de trabajadores de su dependencia.
- f.- Motivo por el cual se solicita la certificación
- g.- Nombre de la institución a la cual se solicita la certificación.
- h.- Identificaron y teléfono de contactos de quien realice el trámite.

Documentos a presentar por los Contratistas.

- a) Documento en el cual consta la identificación de los empleadores y los trabajadores
- a.1) Planilla en la cual se declara y constan las transferencias de pagos a:
- Instituto de Normalización Previsional.
 - Administradores de Fondos de Pensiones (AFP).
 - Instituciones de Salud Previsional.
 - Mutual de Seguridad.
 - Caja de Compensación para efectos de asignación familiar en los casos que corresponda.
- a.2) Libro auxiliar de remuneraciones u otro sistema debidamente timbrado por el Servicio de Impuestos Internos (SII) en el caso de empleadores con cinco o más trabajadores.
- a.3) Llevar copia del certificado anterior, si se solicita una segunda o más certificación
- b) Empleadores que declaran no tener trabajadores.
- b.1) Declaración jurada ante notario que de cuenta de esta situación, que es común en el caso de Contratistas que han entregado en subcontrato la ejecución de una obra. Sin embargo, este Contratista deberá informar y exhibir la documentación de sus Subcontratistas y de negarse a ello o declarar que no tiene Subcontratistas se consignara la situación que corresponda en el certificado que se emita.
- b.2) Contar con el formulario N°29 del Servicio de Tesorería.

El plazo máximo de entrega de certificados será de 5 días hábiles, a contar de la fecha de solicitud. En caso de detectarse irregularidades durante la revisión de la documentación, el plazo de entrega se extendería hasta que se aclare o solucione el problema detectado, obligación que recaerá en el interesado, para lo cual es conveniente que en la solicitud se señale el teléfono y nombre del encargado del trámite en la Dirección del Trabajo. La vigencia de los certificados dependerá de la documentación previsional que se haya tenido en cuenta para otorgar el certificado, pero en ningún caso podrá exceder el plazo para declarar y pagar las cotizaciones previsionales correspondientes al mes en que se otorga el certificado, si este es emitido sobre la base de la documentación del mes inmediatamente anterior.

CAPITULO V

MODELO DE GESTION DE

EXCELENCIA

5.1. Modelo de Gestión de Excelencia.

La gran cantidad de Empresas Subcontratistas que se encuentran en el rubro de la construcción, nos permite elegir entre éstas la que nos demuestre mayor calidad. Al referirse al tema de Calidad, hablamos de todo el proceso que este implica, en el incremento de la Productividad y Competitividad, dentro de las Empresas, todo esto apunta a un Modelo de Gestión de Excelencia.

El Modelo de Gestión de Excelencia, cuya misión es contribuir al mejoramiento de la Productividad, Calidad y Competitividad de las Empresas, que para este caso serán Empresas Constructoras, Contratistas y Subcontratistas.

El Modelo de Gestión de Excelencia, el cual es una copia del modelo norteamericano Premio Malcon Bladrige, estos lo desarrollan para efectos de hacer más competitiva a las Empresas americanas, cosas que se han logrado gracias a este método. El modelo reúne las mejores prácticas de gestión con respecto a los criterios universales de administración de calidad establecidos por la ISO 9000. Este consta de varios criterios los cuales se nombrarán a continuación:

- **Principios inspiradores de la excelencia:**

- Liderazgo con visión de futuro
- Orientación a la satisfacción del cliente
- Personas, principal factor estratégico
- Mejoramiento permanente
- Flexibilidad y respuesta rápida

- Planificación y gestión basada en datos
- Responsabilidad Pública
- Orientación a resultados
- No discriminación
- Enfoque sistémico

Liderazgo con visión de futuro

- Directrices basadas en principios claros y visibles, que permitan crear una organización con foco en el cliente, altas expectativas, y adecuado balance de las necesidades de todos los constituyentes de la Empresa: clientes, empleados, accionistas, proveedores, asociados y comunidad.
- Líderes como modelos de conducta, inspirando y motivando a su personal y reforzando los principios de la Empresa.

Orientación a la satisfacción del cliente

- La Calidad y el desempeño lo juzgan los clientes, luego el foco debe ser en aquello que les aporta valor, o contribuye a su satisfacción, preferencia, referencia y lealtad.
- No basta cumplir especificaciones. Se requiere también un sistema de relacionamiento capaz de detectar sus requerimientos y expectativas cambiantes y los factores que determinan su satisfacción y lealtad.
- Conocer a la competencia en todos sus aspectos

Personas, principal factor estratégico

- Valorar a los empleados significa compromiso con su satisfacción, desarrollo y bienestar, incorporando prácticas de trabajo de alto

desempeño, más flexibles, y adecuadas a los requerimientos de los diversos lugares de trabajo y estilos de vida de ellos.

- El éxito de una Empresa depende cada vez más del conocimiento, habilidad, creatividad y motivación de sus empleados y del desarrollo de asociaciones internas y externas.

Mejoramiento permanente

- El aprendizaje organizacional, como sinónimo de mejoramiento continuo y adaptación al cambio provee mayor valor al cliente, a través de nuevos o mejores productos y servicios, o menores tiempos de respuesta, y también mayor productividad para la Empresa y mejor desempeño de su responsabilidad Pública.
- El aprendizaje personal, mejora la satisfacción y versatilidad de los empleados y facilita el ambiente para la innovación.

Flexibilidad y respuesta rápida

- Los aspectos relacionados con los tiempos son cada vez más importantes y su disminución trae normalmente aparejada una mejor Calidad, menores costos y mayor productividad.
- Hoy, más que nunca, las Empresas requieren flexibilidad, capacidad para cambiar rápidamente y respuestas orientadas a las necesidades de los clientes, es decir agilidad. Ejemplo de esto son el comercio electrónico y los cortos ciclos de introducción de nuevos productos.

Planificación y gestión basada en datos

- La Empresa depende de información de factores claves para todos sus constituyentes. Análisis de datos, proyecciones, o estudios causa-efecto, le extraen mayor significado y apoyan las decisiones y mejoras de la operación.
- La selección y uso de indicadores, fielmente representativos del desempeño, en temas de clientes, operación y finanzas, es clave para el alineamiento de las actividades y sus metas.

Responsabilidad pública

- Anticipar los efectos adversos de la producción, distribución, transporte y desecho de productos, y considerarlos como oportunidades de mejora.
- La excelencia de una Empresa presupone buena ciudadanía corporativa: ética, preocupación por la salud Pública, seguridad y medio ambiente, más allá que solo cumplir Leyes y regulaciones.
- Su aporte directo a la comunidad, y liderazgo para influenciar otras organizaciones hacia estos mismos propósitos.

Orientación a resultados

- Las mediciones de desempeño de la Empresa deben focalizarse en sus resultados claves.
- Los resultados deben balancear adecuadamente los requerimientos de todos sus constituyentes, ya que la creación de valor para todos ellos es lo que permite construir la lealtad y equilibrio estable a largo plazo

y, en última instancia, el crecimiento sostenido de la Empresa, de la economía y del País.

No discriminación

- La excelencia de una Empresa se sustenta en valores, entre otros la no discriminación por razones de género, edad, raza, religión o eventuales discapacidades.

Enfoque sistémico

- Los elementos de gestión están integrados entre sí, con un propósito común: Los resultados de desempeño organizacional.
- La integración de estos elementos permiten producir sostenidamente dichos resultados y mantenerlos en el tiempo
- Existen elementos conductores, habilitadores y resultados.

De acuerdo a estos puntos es posible, crear un sistema con el que las Empresas Constructoras puedan optar por la mejor opción al momento de elegir un Subcontratista.

5.2. Análisis del Modelo de Gestión de Excelencia de acuerdo a las Empresas Constructoras.

Los criterios mencionados anteriormente, están implementados para cualquier tipo de Empresa, que este interesada en incrementar su nivel de Calidad, a continuación los acondicionaremos cada uno de los criterios a las Empresas Subcontratistas.

1.- Liderazgo con visión de futuro:

Este criterio nos habla del liderazgo, la dirección responsable o legal de la Empresa, este abordará las expectativas y desempeño que presente, además de la responsabilidad y forma en que mantendrá a la Empresa Subcontratista, dentro de las Empresas Competentes. Se deberá examinar la orientación de la Empresa Constructora, para así lograr el mayor entendimiento entre las partes, en general llevará la dirección y el control dentro de la Empresa Subcontratista.

2.- Orientación a la satisfacción del cliente:

Este criterio examina los métodos usados por la Empresa Subcontratista, para lograr los distintos requerimientos y expectativas, que tenga la Empresa Constructora, además se examina el comportamiento que existe entre la Empresa Subcontratista y sus trabajadores, para con esto lograr la satisfacción de la Empresa Constructora.

3.- Personas, principal factor estratégico:

El criterio pone en manifiesto, como la Empresa Subcontratista permite a sus empleados desarrollar y utilizar su potencial, siempre que éstos estén con

relación a los objetivos buscados por la Empresa. Además, se examinará la manera con que la Empresa Subcontratista se desarrolla con la gente de manera de formar un ambiente grato, para así poder obtener una buena integración de toda la gente dentro de la Empresa, para con esto lograr mayores rendimientos dentro del trabajo desarrollado.

4.- Mejoramiento permanente:

Con este criterio, se entiende que la Empresa Subcontratista, debe mantenerse en la vanguardia, con la idea de obtener los mejores productos y servicios, para lograr mayor Productividad dentro de la Empresa, además instruir a sus trabajadores para facilitar un ambiente para la innovación.

5.- Flexibilidad y respuesta rápida:

Este criterio nos habla de la importancia que tienen los tiempos con mayor razón dentro de la Construcción, debido que esto implica que a menor tiempo se producirá una mayor productividad y con ello menores costos. Por lo que se habla de la flexibilidad y rapidez que debe tener la Empresa Subcontratista, ante algún cambio en el proyecto por parte de la Empresa Constructora.

6.- Planificación y gestión basada en datos:

Este criterio nos habla de la programación con que la Empresa Subcontratista, logrará los trabajos asignados por la Empresa Constructora, además de la forma con que se ejecutarán los procesos. También se examinará la planificación de negocios que esta maneja para ver su desempeño.

7.- Responsabilidad Pública:

Este criterio nos muestra en que la Empresa Subcontratista plantea las acciones con relación a la calidad de vida, el medio ambiente y protección de los recursos naturales, además del total entendimiento con la comunidad en general, de manera de poder lograr sus expectativas y necesidades.

8.- Orientación a resultados:

Con este criterio se examinarán los diferentes niveles dentro de la Empresa Subcontratista, se tomarán los índices los últimos años (de 3 a 5 años). Además esta información se compara con el mercado y con los principales competidores que esta Empresa presente.

El criterio utilizado es ideal para organización de cualquier tipo de Empresa debido que son conceptos los cuales se aplican diariamente, sin saber que sé esta recurriendo al Método. Esta medición se toma como una manera de fortalecer la Empresa para lograr la manera más eficiente.

9.- No discriminación:

La Calidad de una Empresa se presenta en sus más pequeños detalles, por lo que sé vera que en la Empresa Subcontratista, no exista ningún tipo de discriminación, ya sea de género, edad, raza, religión o eventuales discapacidades.

10.- Enfoque sistémico:

Este criterio examina la selección, gestión y utilización de los datos y como éstos transformarán en información para apoyar el mejoramiento continuo de los procesos, planes y operación de la Empresa Subcontratista.

CAPITULO VI

IMPLEMENTACION DEL SISTEMA DE

SELECCIÓN DE EMPRESAS

SUBCONTRATISTAS

6.1. Selección de Empresas Subcontratistas.

Para las Empresas Constructoras, es de gran responsabilidad la selección y la entrega de alguna partida en Subcontrato. Como ya se ha mencionado en capítulos anteriores, logran grandes beneficios al contar con Empresas Subcontratistas, pero se debe tener especial cuidado en su contratación, debido a las responsabilidades ya mencionadas y además de la imagen de la Empresa Constructora, la cual depende en gran medida de los trabajos realizados por los Subcontratistas.

Debido a la gran cantidad de Empresas Constructoras, el grado de competitividad cada vez más alto, y la forma de destacar sobre otras, es lograr tener un alto y amplio conocimiento del aseguramiento de la Calidad aplicado a las obras de Construcción.

En las Empresas Constructoras, es imprescindible disponer en el staff de un profesional que tenga alto conocimiento de las Empresas Subcontratistas, lo que le permitirá emitir un juicio respecto de la calidad de ellas. Este profesional debiera ser un Director de Obra, con título de Constructor Civil o Ingeniero Constructor.

Las Empresas que trabajan con Subcontratos, generalmente tienen registros de las Empresas Subcontratistas, las cuales han desarrollado trabajos con ellos, estas Empresas Subcontratistas deberán estar seleccionadas por el trabajo que realicen, pero sin dejar de considerar la aparición de nuevas Empresas que solicitan ser inscritas en los registros de Subcontratistas. Si se comienzan a formar cada vez más Empresas, inscritas en los registros de Subcontratistas si no se toman las medidas necesarias se formará un desorden, es por esta razón que se propone crear un Registro

Capítulo VI : Implementación del Sistema de Selección de Empresas Subcontratistas

para Obras de Edificación, en el cual se clasifican las Empresas de acuerdo a las actividades definidas en la Nch.1156, esta divide en cuatro grupos:

- Obra Gruesa.
- Terminaciones.
- Instalaciones Domiciliarias.
- Obras Complementarias.

Dichas actividades a su vez constan de Subactividades, las cuales facilitan la búsqueda directa de un determinado servicio.

Una vez confeccionado el registro, se procede a definir el nivel de las Empresas Subcontratistas, de acuerdo a los años de experiencia y capacidad económica, entre otros.

6.2. Clasificación de Empresas Subcontratistas de acuerdo a NCh 1156.

La NCh 1156 señala: Especificaciones Técnicas para la Construcción. Ordenamiento y designación de partidas. La que esta definida para la edificación.

Clasificación de Actividades según NCh 1156 Of. 77.**Especificaciones Técnicas para la Construcción****Ordenación y Designación de Partidas.**

Obras de Construcción:

1. Obra Gruesa:

1.1 Excavaciones y movimiento de tierra.

1.2 Cimientos.

1.3 Sobrecimientos.

1.4 Bases de Pavimentos.

1.5 Estructura Resistente.

1.6 Moldajes.

1.7 Elementos Separadores Verticales.

1.8 Escaleras y Gradadas.

1.9 Estructura de Techumbre.

1.10 Cubiertas.

1.11 Protección Hídrica.

1.12 Antepechos.

2. Terminaciones.

2.1 Aislación Térmica.

2.2 Revestimientos Exteriores.

2.3 Tratamiento de Fachadas.

2.4 Revestimientos Interiores.

2.5 Cielos Rasos.

Capítulo VI : Implementación del Sistema de Selección de Empresas Subcontratistas

- 2.6 Pavimentos.
- 2.7 Puertas y Ventanas.
- 2.8 Persianas y Cortinas.
- 2.9 Cerrajería y Quincallería.
- 2.10 Vidrios y Cristales.
- 2.11 Carpinterías Especiales.
- 2.12 Molduras Sobrepuestas.
- 2.13 Chimeneas.
- 2.14 Ferretería y Mallas Protectoras.
- 2.15 Protección de Mecanismos.
- 2.16 Pinturas y Barnices.

- 3. Instalaciones Domiciliarias.
 - 3.1 Instalaciones Sanitarias.
 - 3.1.1 Artefactos Sanitarios.
 - 3.1.2 Abastecimiento de Agua Potable.
 - 3.1.3 Captación y Evacuación de Aguas Servidas.
 - 3.1.4 Evacuación de Aguas Lluvias.
 - 3.1.5 Captación y Eliminación de Desperdicios.
 - 3.2 Instalaciones Eléctricas.
 - 3.2.1 Alumbrado y Fuerza Eléctrica.
 - 3.2.2 Intercomunicación.
 - 3.2.3 Teléfonos y Antenas.
 - 3.2.4 Lampostería y artefactos de iluminación
 - 3.3 Instalaciones Domiciliarias de Combustible.
 - 3.3.1 Gas.
 - 3.3.2 Parafina, Petróleo y otros Combustibles.

Capítulo VI : Implementación del Sistema de Selección de Empresas Subcontratistas

3.4 Instalaciones de Climatización Artificial.

3.4.1 Calefacción.

3.4.2 Aire Acondicionado.

3.4.3 Ventilación Forzada.

3.5 Instalaciones Mecánicas de Transporte.

3.5.1 Ascensores.

3.5.2 Montacargas.

3.5.3 Escaleras Mecánicas.

3.5.4 Montaplatos y Montalibros.

3.6 Instalaciones contra incendio

3.6.1 Descripción del Sistema

3.6.2 Ubicación en el Edificio y forma de utilización.

3.6.3 Mantenimiento y Pruebas de Funcionamiento.

3.7 Instalaciones Especiales.

3.7.1 Conducción de Vapor.

3.7.2 Sistema de Altoparlantes.

3.7.3 Corriente Eléctrica Continua.

3.7.4 Aire Comprimido.

3.7.5 Oxígeno.

3.7.6 Correo Neumático.

3.7.7 Energía Solar.

3.7.8 Purificación De Gases o Humos de Chimeneas.

3.7.9 Otras Instalaciones.

4. Obras Complementarias.

4.1 Cierros Exteriores Definitivos

Capítulo VI : Implementación del Sistema de Selección de Empresas Subcontratistas

4.2 Cierros Interiores o Medianeros.

4.3 Pavimentos Exteriores.

4.4 Arborizaciones y Jardines.

4.5 Terrazas y Pérgolas.

4.6 Obras Varias.

La Empresa Constructora, contará con un registro de Empresas Subcontratistas, en distintas categorías y de acuerdo a la NCh 1156, presentada anteriormente, con lo que se efectuará un ordenamiento de ellas, estructurando una base de datos eficiente, con lo que se facilitará la búsqueda.

Registro de Subcontratistas de la Empresa.

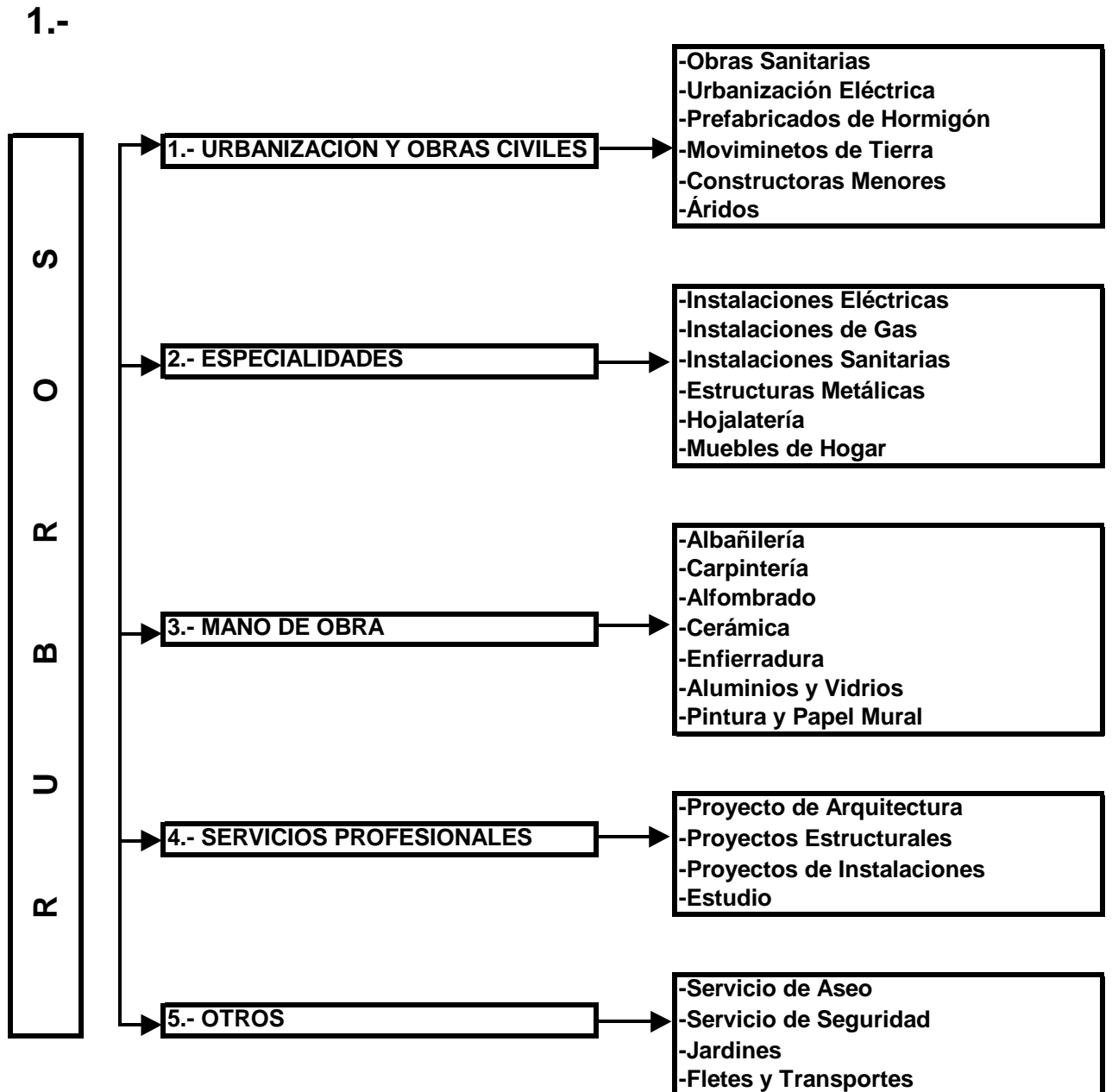


Figura 6.1a: Rubros para el Registro de Empresas Subcontratistas

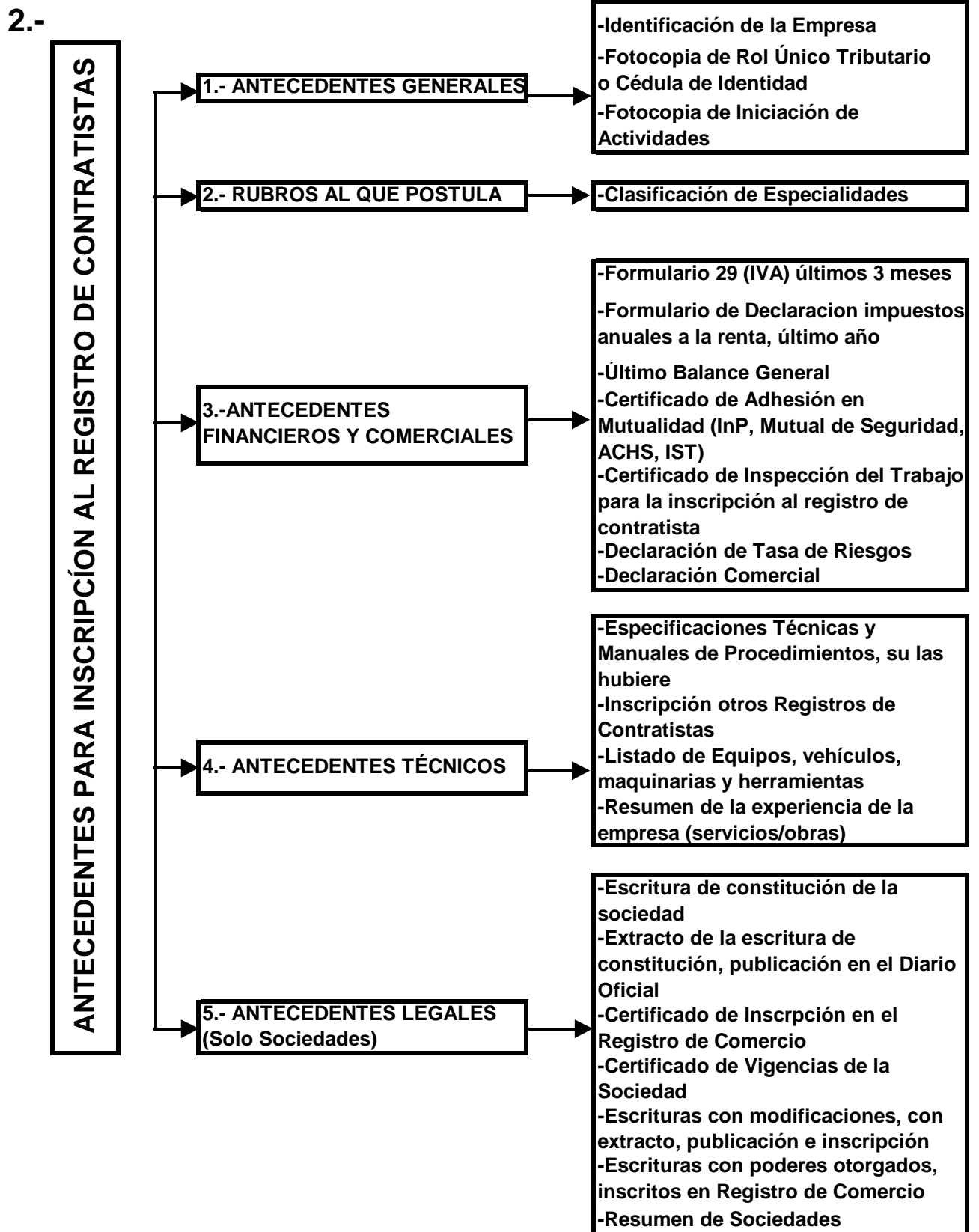


Figura 6.1b: Antecedentes para el Registro de Empresas Subcontratistas

Capítulo VI : Implementación del Sistema de Selección de Empresas Subcontratistas

El Registro de Contratistas es un conjunto clasificado de antecedentes de empresas habilitadas para prestar servicios a las distintas obras de la Empresa Constructora.

El esquema anterior nos permitirá mantener un registro ordenado de las Empresas Subcontratistas, que han trabajado en la Empresa Constructora. En dicho registro las empresas Proveedores de Servicios se clasifican en “Rubros”. Cada Rubro esta dividido en especialidades, según se detalla en el esquema anterior en la parte N° 1 .(fig. 6.1). Este se divide en 5 grandes grupos, después se especificara la tarea que efectuará, luego irán todos los Antecedentes para inscripción de la Empresa, y finalmente lo acompañara un comentario que es el argumento de importancia para seleccionar la Empresa Subcontratista que se adjudicará la partida.

Ya definidos los pasos que se deben seguir para el ordenamiento de la Empresas Subcontratistas, sólo basta definir los criterios de evaluación de Empresas.

6.3. Criterios a ocupar del Modelo de Gestión de Excelencia, para la Evaluación de las Empresas Subcontratistas.

Ya definido el Modelo de Gestión de Excelencia, y estudiado cada uno de sus criterios, lo que sé complementó con lo estudiado en la Empresa Constructora Socovesa en Castro, para así disponer de los criterios con que las Empresas Constructoras, califican a sus Subcontratistas.

Con lo vivido en la Empresa Constructora Socovesa en Castro, y la consulta acerca de los criterios que evalúa el Modelo de Gestión de Excelencia, logramos darnos cuenta que los más recurridos por esta

Capítulo VI : Implementación del Sistema de Selección de Empresas Subcontratistas

Empresa son los nombrados a continuación, además de lo que entienden por los criterios elegidos.

- **Liderazgo:** La dirección superior de la obra, quien evalúa la forma y procedimiento en que se realizarán los trabajos. Además deberá estar informado de todo lo acontecido dentro de la obra, y ver si se están logrando los tiempos programados.
- **Gestión de la satisfacción a la Empresas Contratistas:** Es como la Empresa desarrolla los trabajos de acuerdo, a los requerimientos de la Empresa que los contrata.
- **Compromiso y desarrollo de las personas y la organización:** Esta es la forma como la Empresa lleva la Gestión y organización del grupo humano con el que se desempeña las labores de la obra.
- **Resultados:** Son los datos históricos de la Empresas, que pueden ser el crecimiento obtenido en los últimos trabajos realizados o la Calidad de grupo humano que presenta y la Calidad en sus trabajos.

Estos criterios sacados del Modelo Gestión de Excelencia, son la base con que la Empresa Socovesa, evalúan a sus Subcontratistas.

A continuación, y habiendo estudiado los capítulos anteriores, corresponde definir una propuesta final acerca de la gestión que deben tener las Empresas Constructoras ante las Empresas Subcontratistas.

6.4. Desarrollo de un formato de Selección de Empresas Subcontratistas.

Para la selección de la Empresas es necesario dividir las en etapas:

Etapas 1.

Registro: Conjunto Clasificado de Antecedentes de las Empresas Subcontratistas, en donde existe toda clase de ellas dedicadas a diferentes actividades definidas en la Norma 1156, se invitarán a las Empresas que actualmente estén o se encuentren terminando recientemente algún trabajo. Esta preselección la efectuará la Empresa Constructora de acuerdo a sus registros, donde elegirá a Empresas de igual categoría y especialidad. Para que en el momento de su selección sean de igual nivel o muy semejantes.

Etapas 2.

Análisis de los Antecedentes: La especialidad y la categoría la determina la Empresa Constructora basándose en los indicadores económicos, la experiencia y los recursos demostrados por la empresa que se suscribe.

Etapas 3.

Clasificación: Una vez revisados los antecedentes, la que presente mejores antecedentes ocupará el primer lugar, en los registros para desarrollar la actividad para lo que se presentó. Este registro durará sólo por un período que la Empresa Constructora crea que es óptimo, y de ahí debe volver a evaluarse, y calificarse el desarrollo y fortalecimiento de la Empresa Subcontratista.

Etapa 4.

Cotización: Ya ponderadas las Empresas Subcontratistas y posteriormente clasificadas dentro del registro propuesto (es aquí donde se define que partida subcontratada), entonces se busca en las clasificadas y se le solicita una cotización o presupuesto de las obras a ejecutar. Esta etapa es la más importante, debido a que la Empresa Constructora decidirá a que Empresa adjudicará la partida. Además se solicitaran los documentos mostrados en la fig. 6.1b.

La no presentación de algunos de estos documentos, la existencia de alguna deuda fiscal, como el no pago de Leyes Sociales o algún antecedente penal, significará el rechazo del Subcontratista.

Etapa 5.

Selección: Esta decisión debe tomarla el Departamento de Estudio de Propuestas, o el Director de Obra, ya que debido a un estudio echo por los antecedentes obtenidos y con un punto de vista mas profesional, definen lo mejor para el desarrollo de la obra, lo cual es lo más importante de esta etapa quedando sólo él tramite de firmar el respectivo contrato.

Todas estas etapas son las que se consideran de acuerdo a este estudio, se estiman que son necesarias para implementar en una Empresa Constructora para que las use como mecanismo de apoyo para mejoramiento de Calidad que cada día las Empresas requieren.

Confección del Contrato de Subcontrato.

Todos los tipos de Contratos que se firmen, se realizarán en tres copias, destinados de la siguiente forma:

- Una copia, en el archivo de la Obra.
- Una copia, con el Contratista.
- Una copia, en el Archivo de la oficina Central de la Empresa Constructora.

Puntos Importantes en el Contrato:

Primero: La Empresa Constructora, encarga al Subcontratista, el que acepta la ejecución de la partida, de acuerdo se lo especifique, la Empresa Constructora.

Segundo: Para la ejecución de los Trabajos, el Subcontratista, se registrará por los mismos planos, especificaciones técnicas y bases administrativas, que está sometida la Empresa, por parte del mandante, antecedentes que el Subcontratista declara conocer y aceptar en todas sus partes sin restricción.

Tercero: Se verá el valor convenido para la ejecución del trabajo. Además se dictarán condiciones por ejemplo, algún tipo de anticipo, condiciones, como por ejemplo, la mala ejecución de los trabajos, implica que los costos de reparación serán de cargo del Subcontratista, y deberán ser corregidos como máximo en 48 horas, de no ser así la Empresa Constructora, está facultada a repararla como ella lo estime conveniente, y se le descontará de forma inmediata los gastos incurridos para dicha reparación al Subcontratista.

Capítulo VI : Implementación del Sistema de Selección de Empresas Subcontratistas

Cuarto: Se indicará la fecha en que comiencen los trabajos, como también su fecha de termino, estos recibidos satisfactoriamente por el profesional a cargo. Además, se pondrán cláusulas por si la Empresa quiere por algún motivo ponerle fin a los trabajos del Subcontratista.

Los atrasos en que pudiera incurrir el Subcontratista, serán sancionados por una multa diaria, equivalente a un porcentaje del monto total del contrato, las cuales serán descontadas de los estados de pago, retenciones, garantías o cualquier otro recurso del Subcontratista. Además si el Subcontratista estima que las causas del atraso no son de su responsabilidad, deberá comunicarlo por escrito a la Empresa, la que resolverá sobre ellos.

Quinto: En este punto se estipularán las formas de pago. por ejemplo:

1. Se pagará mediante estados de pago mensuales en los cuales se considerarán sólo aquellas partidas que se encuentren terminadas en su totalidad.
2. Se retendrá un 10% del valor bruto total de cada estado de pago en garantía de la correcta ejecución de los trabajos y el cumplimiento de este contrato.
3. Las retenciones serán devueltas al Subcontratista una vez contados 180 días después de terminados y recibidos conforme los trabajos y siempre que el Subcontratista haya cumplido con todas las obligaciones del contrato.

Sexto: Se deberá dejar claro que los precios pactados en este contrato son fijos y no están sujetos a ningún reajuste por causa alguna como lo pueden

Capítulo VI : Implementación del Sistema de Selección de Empresas Subcontratistas

ser: aumentos de cubos, alzas en precios de materiales o servicios, imprevistos u otros motivos.

Séptimo: Se deberá dejar claro que los valores convenidos por los trabajos encomendados incluyen todos los gastos necesarios para la completa ejecución y entrega, como lo son: mano de obra, leyes sociales, herramientas, fletes, garantías, seguros, intereses, implemento de seguridad, inspecciones, gastos generales, utilidad, impuestos y cualquier otro que el Subcontratista considere necesario para la correcta ejecución y el cumplimiento de las normativas de construcción y laborales.

Cada insumo que ingrese o salga de la obra deberá contar con la autorización del encargado de la obra y su permanencia en obra será administrada por la Empresa.

La correcta ejecución de los trabajos implica que el Subcontratista deberá entregar sus trabajos limpios y sin excedentes. Si fuese necesario que la Empresa tenga que terminar los trabajos contratados, el Subcontratista, deberá correr con todos los gastos que esto implique, además podrá hacer uso de todos los recursos del Subcontratista, para hacerse del pago.

Octavo: El Subcontratista deberá considerar en sus costos la provisión de todos los equipos necesarios para el buen desarrollo del Subcontrato.

Noveno: El Mandante podrá pedir el alejamiento de uno o más miembros del personal del Subcontratista o de quien éste encomiende ejecutar parte de las obras renunciando expresamente a cualquier indemnización o pago por este concepto.

Capítulo VI : Implementación del Sistema de Selección de Empresas Subcontratistas

La falta de ejercicio de este derecho a veto por parte del Mandante, no podrá entenderse como aceptación de las obras o de la conducta del personal del Subcontratista.

Décimo: En forma previa a la cancelación de los estados de pago, el Mandante podrá requerir al Subcontratista presentar la siguiente documentación:

- a) Hacer entrega en forma mensual del Certificado de la Inspección del Trabajo correspondiente al lugar de ejecución de la obra, en el que se acredite que no existen reclamos, ni deudas pendientes, presentados en su contra o de la Empresa, por el personal ocupado en la obra, materia de este contrato.
- b) No obstante lo anterior el Mandante podrá requerir al Subcontratista presentar la siguiente documentación: Contratos de Trabajo, Liquidaciones, Cotizaciones Previsionales canceladas, Libro de asistencia, Finiquitos cuando proceda.

Décimo Primero: El no cumplimiento de las obligaciones establecidas en los incisos anteriores del contrato privado facultará a la Empresa Constructora a efectuar la retención íntegra del estado de pago del Subcontratista. Quedando la Empresa facultada para pagar directamente a las Instituciones Previsionales u otros acreedores del Subcontratista por las obligaciones mencionadas en las letras precedentes, cuando éstas se encuentren impagas, lo que será descontado del Estado de Pago. Las cantidades que la Empresa el Mandante a terceros, acreedores del Subcontratista, se entenderán cancelados al Subcontratista sin derecho a reclamos posteriores. Para estos

Capítulo VI : Implementación del Sistema de Selección de Empresas Subcontratistas

efectos el Subcontratista otorga mandato irrevocable mediante este mismo documento a la Empresa Constructora para efectuar estos pagos por su cuenta, mandato que la Constructora, deberá aceptar.

Décimo Segundo: De igual forma la Empresa Constructora queda facultada para no permitir el ingreso a la obra de los trabajadores de aquellos Subcontratistas que no cumplan las obligaciones establecidas en los incisos anteriores del presente contrato privado.

Reglamento.

- 1.- Los pagos que realice la Empresa, se realizarán contra factura, luego de previa verificación del pago de remuneraciones al personal del Subcontratista.
- 2.- Durante la ejecución de los trabajos el Subcontratista deberá mantener permanentemente en la obra a un representante, el cual pueda recibir instrucciones del responsable de la obra. Además se mantendrá un libro de Obra, en el cual se dejará constancia de todo lo que se considere relevante para la buena ejecución de los trabajos.
- 3.- La relación con cualquier mandante será llevada exclusivamente por el responsable de la obra.
- 4.- El Subcontratista deberá cuidar de los materiales, maquinaria, herramientas, equipos e instalaciones de su propiedad y, en consecuencia, no tendrá derecho a indemnización alguna por, pérdida, destrucción o deterioro, producido por robo, incendio o fuerza mayor. A sí mismo el Subcontratista se hace responsable de devolver en iguales condiciones cualquier herramienta o equipo que en algún momento pudiera prestarle la

Capítulo VI : Implementación del Sistema de Selección de Empresas Subcontratistas

Empresa. Cualquier daño que ocasionare a algún elemento de propiedad de la Empresa, se restituirá con cargo al Subcontratista.

5.- El personal del Subcontratista que trabaje en el recinto de la obra, incluso su representante, deberá atenerse a los horarios de trabajo, normas de seguridad y otras normas que presente la Empresa a su personal. En caso que la conducta o desempeño de cualquier trabajador del Subcontratista no respete dicha disposiciones generales de la obra o sea considerado no apto para el trabajo que debe ejecutar, la Empresa queda facultada para exigir su retiro y reemplazo en forma inmediata, sin que los costos que de ello pudieran derivarse de derecho al Subcontratista para oponerse a la medida ni a solicitar reintegro alguno de tales costos.

6.- El Subcontratista será el único empleador o patrón de los trabajadores que a cualquier título emplee en la ejecución de los trabajos encomendados y, por lo tanto, asume todas las responsabilidades y obligaciones que, como tal, le corresponde de acuerdo con el Código del Trabajo y serán de su cargo todas las Leyes Sociales, accidentes de trabajo, previsión y otras, quedando la Empresa, en consecuencia, exenta de toda responsabilidad por tales causas.

Criterios a aplicar por el No Cumplimiento de los Trabajos por parte del Subcontratista.

Se establecerá, que los Subcontratistas que no cumplan con los requerimientos estipulados por la Empresa Constructora, para el resguardo de las responsabilidades solidarias, las cuales fueron explicadas en capítulos anteriores, las que deberán cumplir con la Legislación Laboral, a ellas se le aplicaran los siguientes criterios:

Capítulo VI : Implementación del Sistema de Selección de Empresas Subcontratistas

- La falta en que se haya incurrido, se deberá notificar por escrito para ser resuelta, este plazo no deberá exceder a la siguiente liquidación, desde la fecha de notificación. Si los antecedentes solicitados no fueran presentados en la fecha acordada se impedirá el ingreso al personal del Subcontratista a la obra, hasta el momento que se regularice la situación, lo que implicará presentar la documentación solicitada.

Es importante que en el momento de exigir el Certificado de la Inspección del Trabajo, al Subcontratista se haya establecido el Contrato Civil entre ambas partes, debido que este es un documento que se debe adjuntar a la solicitud de la Inspección del Trabajo.

Administración en Terreno respecto de las Obligaciones de los Subcontratistas.

Se deberá controlar que los Subcontratistas cuenten con un sistema de control de asistencia, y además verificar que se encuentre en terreno todo el personal informado en los registros de los Subcontratistas

Se deberá citar periódicamente en terreno a todo el personal, del Subcontratista, para así realizar una verificación directa del número de personas registradas, debiendo retirar al personal que no se encuentre registrado en los controles de asistencia, fuera de la obra.

Capítulo VI : Implementación del Sistema de Selección de Empresas Subcontratistas

Evaluación de Subcontratistas.

Nombre Subcontratista	:
Especialidad	:
Cantidad de Trabajadores	:
Responsable de la Obra	:
Fecha de Evaluación	:

LIDERAZGO	Malo	Regular	Bueno	Excelente
1.- Como se planifico el trabajo realizado.				
2.- Como era la preocupación del Subcontratistas por los trabajos, que realizaba.				
3.- Como era la calidad en los trabajos realizados.				
4.- Nivel de Conocimientos del Subcontratista.				
COMPROMISO Y DESARROLLO DE LAS PERSONAS				
DE LAS PERSONAS	Malo	Regular	Bueno	Excelente
1.- Relación con sus trabajadores.				
2.- Los trabajadores entienden cuando el Subcontratista les explica.				
GESTION DE SATISFACCION	Malo	Regular	Bueno	Excelente
1.- La Empresa Subcontratista desarrolla los trabajos de acuerdo a lo requerimientos de la Empresa Constructora.				
2.-Relación del Subcontratista, con el Director de la Obra.				
RESULTADOS	Malo	Regular	Bueno	Excelente
1.- Como evaluaría el trabajo realizado por el Subcontratista.				

Comentarios:

Figura 6.2: Evaluación de Subcontratistas

CAPÍTULO VII

CONCLUSIÓN

7.1.-Conclusiones

El estudio anteriormente expuesto, nos revela la baja especialización por parte de las Empresas Subcontratistas en la Décima Región, de modo que al compararlas con el Modelo de Gestión de Excelencia, estas son incapaces de incorporarlo en su accionar. Este último plantea un alto nivel de exigencia, el cual está orientado a grandes Empresas, basándose en la Planificación Estratégica, Liderazgo y satisfacción al cliente, por lo que es de suma importancia imponerlo para así lograr mayor calidad y mejores rendimientos en los trabajos que estos realicen.

Dentro de estos criterios los más destacados son la gestión y la administración de los recursos humanos, constituyendo la base de las pequeñas y medianas Empresas como las Subcontratistas. El desorden administrativo de estos recursos, en el que generalmente incurren estas empresas, provoca un mal desarrollo de las relaciones con sus trabajadores lo que conlleva el descontento por parte de éstos, produciendo bajas en el rendimiento y calidad de los trabajos que estos ejecutan.

La investigación desarrollada analiza las relaciones contractuales entre las empresas involucradas en la realización de una obra, como a su vez expone criterios que permitirán a las Empresas lograr los objetivos de calidad al mismo tiempo que mejora la relación entre esta y su personal, para lo cual debe conocer a cabalidad las fortalezas y debilidades con las que cuenta su personal, esto es efectivamente logrado siempre y cuando la empresa enfoque sus esfuerzos en la implementación de una mejora continua que abarque a cada uno de los integrantes de esta.

Capítulo VII: Conclusión

Se creó un registro de calificación y evaluación de Empresas Subcontratistas, que permitirá una mayor confiabilidad y seguridad tanto en la calidad de los trabajos, como en la seriedad que estas empresas presenten, logrando así un trabajo de equipo más productivo, capaz de cumplir con las condiciones, plazos y programaciones establecidas por parte del Mandante, además de permitir el desarrollo de los criterios de calidad al interior de la organización, esto último constituye la base de la gestión de calidad imperante en el mercado actual de la construcción.

Bibliografía

- 1.- Barros A. Diego – Parga G. José, 1995-1996, “Formulario de Contratos” ,
Vol. 3, 2° Ed. Distribuidora Forense, Santiago Chile.
- 2.- 2002, “Nuevo Código del Trabajo”, Nueva Reforma Laboral, Santiago
Chile.
- 3.- <http://www.cchc.cl/>
- 4.- <http://www.direcciondeltrabajo.cl/>
- 5.- <http://www.ist.cl/>
- 6.- http://www.paginaschile.cl/biblioteca_juridica/código_civil.htm
- 7.- <http://www.revisabit.cl/>
- 8.- <http://www.sociedadmedicallanquihue.cl>

ANEXOS

ANEXO A

CONTRATO DE TRABAJO

En.....a.....de.....año.....
entre Don.....R.U.T.....con domicilio
en.....calle..... n°.....
y Don.....R.U.T..... de nacionalidad.....
nacido el.....de.....año....., domiciliado en calle
.....N°..... de estado civil.....y procedente de.....
.....se ha convenido en el siguiente CONTRATO DE TRABAJO, para
cuyos efectos las partes convienen denominarse, respectivamente,
EMPLEADOR Y TRABAJADOR.

1°- El trabajador se compromete a ejecutar el trabajo
de.....en el establecimiento de.....
denominado.....y ubicado en.....calle.....
.....N°....., pudiendo ser trasladado a otro domicilio, o labores
similares dentro de la ciudad, por causa justificada, sin que ello importe
menoscabo para el trabajador.

2°- La jornada de trabajo será la siguiente.....
.....
.....

3°- El tiempo extraordinario se pagara con el recargo legal y se cancelara
conjuntamente con el respectivo sueldo.

4°- El empleador se compromete a remunerar al trabajador con la suma de \$.....como sueldo fijo por.....además se asigna al trabajador una comisión de.....

Las remuneraciones se pagarán.....por..... periodos vencidos, en dinero efectivo, moneda nacional y del monto de ellas el empleador hará las deducciones que establecen las leyes vigentes.

5°- El Empleador se compromete a suministrar al trabajador los siguientes beneficios que aprecian las partes en la forma que se indica: (casa, luz, alimentacion, combustible, etc.)

.....
.....
.....
.....
.....
.....

6°- El presente contrato durara..... y podrá ponerse término cuando ocurran para ello causas justificadas que, en conformidad a la ley pueden traducir su caducidad, o sea permitido dar al Trabajador el aviso de desahucio con 30 dias de anticipacion, a lo menos.

7°- Se entienden incorporadas al presente contrato todas las disposiciones legales que se dicten con posterioridad a la fecha de suscripcion y que tengan relacion con él.

8°- Se deja en constancia que Don.....
ingreso al servicio el.....de.....año.....

.....

FIRMA DEL TRABAJADOR

.....

CED.NAC.IDENTIDAD

.....

FIRMA DEL EMPLADOR

.....

CED.NAC.IDENTIDAD R.U.T.

ANEXO B

CONTRATO DE ESPECIALIDAD

En.....,a.....de.....del 20.....Comparecen don..... de profesión....., Cédula Nacional de Identidad N°....., en representación de la Sociedad.....compañía industrial de responsabilidad (limitada, anónima o en comandita, etc.), ambos domiciliados en..... numero.....

De la ciudad de.....en adelante la Constructora; y don....., de profesión.....,domiciliado ennumero....., oficina/departamento numero....., de la ciudad de....., Cédula Nacional de Identidad N°....., en adelante , el Contratista; y expresan que:

PRIMERO. La Constructora encarga al contratista, la ejecución de los trabajos de (especialidad)....., en el conjunto de departamentos ubicados en la calle..... N°....., de la Comuna de....., de la..... región, consiste en la confección de..... y demás de la especialidad.

El contratista acepta este encargo y se obliga a cumplirlo, en el tiempo y la forma determinada mas adelante.

SEGUNDO. EL Contratista deberá ejecutar los trabajos a que se refiere la cláusula anterior, con estricta sujeción a los planos y especificaciones de la obras, que declara conocer y aceptar en todas sus partes como, asimismo, a las leyes, ordenanzas y reglamentos vigentes; y también, a las instituciones que les imparta la Constructora.

TERCERO. El Contratista realizara todos los trabajos que sean necesarios. Serán de su cargo, el costo de materiales, fletes, herramientas, útiles e instalaciones necesarias para su ejecución; lo propio, todo otro gasto que origine la ejecución, incluyendo los sueldos, salarios, leyes sociales y demás de manera que la Constructora no tendrá responsabilidad alguna por estos conceptos, salvo el pago del precio, que se pasa a estipular.

CUARTO. El precio de los trabajos íntegramente terminados será de....., UF (..... unidades de fomento) neto, mas el 19% de impuesto al valor agregado (IVA), suma alzada fija, no sujeta a reajuste alguno, salvo el aumento de la unidad de fomento, en su caso. Este valor corresponde al presupuesto entregado por el Contratista con fecha.....de..... pasado y que forma parte del presente contrato y se resume:

a) Anticipo deunidades de fomento, igual al.....% del valor de los trabajos por realizar, en las.....etapas. En garantía de pago de devolución, el Contratista gira un cheque, sin fecha, por la misma cantidad y autoriza para ponerle fecha y llevarlo al cobro, en caso de incumplimiento.

b) El saldo de.....% del valor total, se pagaran en unidades de fomento, según sea el avance de las obras, por estados de pago, en periodos máximos de quince días, en los cuales se descontara, proporcionalmente, el anticipo.

QUINTO. Se eleva a la calidad de esencial de este contrato, la obligación que tiene el Contratista, de entregar, oportunamente, cada uno de los trabajos encomendados, de la forma de no demorar, a su vez, el progreso de los demás trabajos de la construcción. La oportunidad, así como el avance de las obras, serán calificados, privativamente, por la Constructora.

SEXTO. Se estable una multa de un 1% del precio convenido, por cada día de simple atraso, lo que calificara la Constructora, asumiendo, el Contratista, los riesgos del caso fortuito y de la fuerza mayor.

SEPTIMO. El plazo máximo de ejecución integra, conforme , es de..... días, a contar desde el día.....de.....en curso, hasta el día.....depróximo. Si, a juicio de la Empresa, las obras no avanzan según lo proyectado o si ellas se suspenden o si ellas se ejecutan malamente, la constructora podrá encomendar su terminación a quien considere adecuado, con los fondos y las garantías del caso.

OCTAVO. El Contratista realizara los trabajos con personal de su dependencia. En consecuencia, tendrá el carácter de único y el exclusivo patrón y empleador del personal que ocupe en la ejecución de las obras. Por tanto, será de su cargo exclusivo, el pago de sueldos, salarios, imposiciones, beneficios, indemnizaciones, retenciones de impuesto y demás, relacionado

con dicho personal. Especialmente el Contratista se obliga a mantener, a sus dependientes, asegurados contra accidentes del trabajo, lo que se eleva a la calidad de esencial de ese contrato.

El contratista deberá pagar, oportunamente, a sus trabajadores, las remuneraciones y cotizaciones previsionales, debiendo presentar los certificados del caso, de la Dirección del Trabajo o de las instituciones de Previsión, cada vez que sea requerido.

NOVENO. Además de lo dicho, el Contratista será responsable de todos los accidentes de su personal, en el recinto de la obra y de todos los daños que se produzcan, a la Constructora o a terceros, por acciones u omisiones de sus empleados o trabajadores.

DECIMO. Los trabajos que se ejecuten dentro del recinto de la obra, se deberán realizar en el horario y bajo las disposiciones de la Empresa.

No podrá retirar, de la obra, material alguno, sin autorización del ejecutivo encargado de la obra, por la Constructora. El Contratista deberá cuidar los bienes materiales, herramientas, equipos e instalaciones de su propiedad. En consecuencia, no tendrá derecho alguno a indemnización de ninguna especie, por la pérdida, destrucción, deterioro, desgaste producidos por robo, uso, mal uso u otra razón, incluyendo la fuerza mayor y el caso fortuito.

El Contratista deberá mantener, en la obra, mientras se realiza su trabajo un representante, Jefe de Obra calificado, que se podrá y se deberá reemplazar, en el acto, en cualquier tiempo, a petición de la Constructora.

UNDECIMO. Asimismo, el Contratista deberá en la ejecución de este contrato cuidar preocupadamente, del medio ambiente y la naturaleza procurando producir el menor daño posible.

DUODECIMO. Para todos los efectos de este contrato, las partes contratantes fijan su domicilio en la ciudad de y prorrogan competencia para ante sus tribunales.

En comprobante firman.....

ANEXO C

Identificación de la norma : Ley – 19472
Fecha Publicación : 16.09.1996
Fecha Promulgación : 04.09.1996
Organismo : Ministerio de la Vivienda y Urbanismo

Modifica el D.F.L. N° 458, de 1975. Ley General de Urbanismo y Construcción, estableciendo Normas Relativas a la Calidad de la Construcción teniendo presente que el H. Congreso Nacional ha dado su aprobación al siguiente.

Proyecto de Ley:

“Artículo único”.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de Ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones:

5) Reemplázase el artículo 18, por el siguiente:

“Artículo 18.- 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 construcciones que hayan dado origen a los daños y perjuicios.

Los proyectistas serán responsables por los errores en que hayan incurridos, si de estos se han derivado daños o perjuicios.

Sin perjuicios 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 los 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.

Las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como proyectistas o constructor respecto de los señalados daños y perjuicios.

El propietario primer vendedor estará obligado a incluir en la escritura pública de compraventa, una nomina que contenga la individualización de los proyectistas y constructores a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo al presente artículo.

Tratándose de personas jurídicas deberá individualizarse a sus representantes legales. Las condiciones ofrecidas en la publicidad se entenderán incorporadas al contrato de compraventa. Los planos y las especificaciones técnicas, definitivos como asimismo el libro de obras a que refiere el artículo 143, se mantendrán en un archivo en la Dirección de Obras Municipales a disposición de los interesados.

Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en cinco años, contando desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.

ANEXO D

Artículo 2003 Código Civil.

Art. 2003. Los contratos para la 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:

1.- El empresario no podrá pedir aumento de precio, a pretexto de haber encarecido los jornales o los materiales, o de haberse hecho agregaciones o modificaciones en el plan primitivo; salvo que se haya ajustado un precio particular por dichas agregaciones o modificaciones.

2.- Si circunstancias desconocidas, como un vicio oculto del suelo, ocasionaren costos que no pudieron preverse, deberá el empresario hacerse autorizar para ellos por el dueño; y si este se rehúsa, podrá ocurrir al juez para que decida si ha debido o no preverse el recargo de obra, y fije el aumento de precio que por esta razón corresponda.

3.- Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los cinco años subsiguientes a su entrega, por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por el 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, si no en conformidad al artículo 2000, inciso final.

4.- El recibo otorgado por el dueño, después de concluida la obra, solo significa que el dueño la aprueba, como exteriormente ajustada al plan y a las reglas del arte, y no exime al empresario de la responsabilidad que por el inciso precedente se le impone.

5.- Si los artífices u obreros empleados en la construcción del edificio han contratado con el dueño directamente por sus respectivas pagas, se miraran como contratistas independientes, y tendrán acción directa contra el dueño; si no subsidiariamente, y hasta concurrencia de lo que éste deba al empresario.

Art. 2000. La pérdida de la materia recae sobre su dueño.

Por consiguiente, la pérdida de la materia suministrada por le que ordeno la obra, pertenece a este; y no es responsable el artífice sino cuando la materia perece por su culpa o por culpa de las personas que le sirven.

Aunque la materia no perezca por su culpa, ni por la de dichas personas, no podrá el artífice reclamar el precio o salario, si no es en los casos siguientes:

- 1.- Si la obra ha sido reconocida y aprobada.
- 2.- Si no ha sido reconocida y aprobada por mora del que encargo la obra.
- 3.- Si la cosa perece por vicio de la materia suministrada por el que encargo la obra, salvo que el vicio sea de aquellos que el artífice por su oficio haya debido conocer, o que conociéndolo no haya dado aviso oportuno.