**CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN A SUMA ALZADA**

 **MANDANTE xxxx** **CON** **CONSTRUCTORA xxxx**

En Santiago de Chile, a xxxx de xxxx de xxxx , entre: **MANDANTE xxxx**, sociedad del giro desu denominación, Rol Único Tributario **Nº xxxx,**, representada, según se acreditará, por don xxxx, nacionalidad , estado civil xxxx, de profesión xxxx , cédula nacional de identidad Nº xxxx, y por don xxxx , nacionalidad xxxx , estado civil xxxx , de profesión xxxx, cédula nacional de identidad N° xxxx, en adelante también e indistintamente el “Propietario” o el “Mandante”, por una parte, y por la otra, la **CONSTRUCTORA xxxx**, sociedad del giro de su denominación, RolÚnico Tributario N° xxxx, representada, según se acreditará por don xxxx, (nacionalidad), (estado civil), (profesión), cédula nacional de identidad Nº xxxx, ambos/todos domiciliados en esta ciudad en xxxx, comuna de xxxx, en adelante también e indistintamente como el “Contratista” o la “Constructora”; se ha convenido la celebración de un contrato de construcción a suma alzada, que se regirá por las estipulaciones contenidas en el presente instrumento y, en lo no previsto en ellas, por las normas del Código Civil, Ley General de Urbanismo y Construcción y su Ordenanza, y demás disposiciones legales y reglamentarias que sean aplicables, en adelante también e indistintamente el “Contrato”;

**PRIMERO: ANTECEDENTES.-**

**1.1** MANDANTEes dueña de :…………………, en adelante indistintamente denominado el “Inmueble” o el “Terreno”, que de acuerdo a sus títulos y plano archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago tiene los siguientes deslindes especiales:……….

**1.2** El Propietario ha proyectado en el Terreno la construcción de un proyectohabitacional compuesto de.............................. en adelante también e indistintamente el “Proyecto” o las “Obras". La ejecución del Proyecto se encuentra amparada por el Permiso de Edificación Nº …….., emitido por la Dirección de Obras Municipales de …….. con fecha ……..

**1.3.** El Proyecto se ejecutará de acuerdo a los siguientes antecedentes que loconforman:

1. Proyecto de arquitectura y especificaciones técnicas elaboradas por Arquitectos (en adelante denominado el “Arquitecto” o los “Arquitectos");
2. Proyecto de cálculo estructural y especificaciones técnicas elaboradas por ………
3. Planos y especificaciones técnicas de: agua potable; alcantarillado; aguas lluvias, gas; electricidad y corrientes débiles; Extracción de Aire y Central de agua caliente;……. todos elaborados por los proyectistas respectivos.

Para todos los efectos legales y contractuales a que hubiere lugar, los proyectos y planos mencionados precedentemente forman parte integrante del presente Contrato.

**SEGUNDO**: **DEL OBJETO Y ALCANCE DEL CONTRATO.-**

**2.1** En este acto y en virtud del presente instrumento, Mandante, a través de sus representantes ya individualizados, contrata a Constructora, por quien aceptan sus mandatarios individualizados en el encabezamiento, para que ejecute la construcción del Proyecto descrito en la cláusula primera anterior, que comprende, especial pero no limitadamente, la ejecución de los siguientes trabajos: (a) Excavaciones; (b) Rellenos perimetrales;

(c) Obra gruesa de las viviendas y recintos comunes; (d) Terminaciones de la vivienda y recintos comunes; (e) Instalaciones de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas; (f) La obtención de las acometidas y empalmes eléctricos, arranques domiciliarios de agua potable, uniones domiciliarias de alcantarillado y acometidas de gas, incluyendo la tramitación y gestiones necesarias ante la

respectivas empresas de servicios; (g) Cierres perimetrales y medianeros; (h) Obras de evacuación de aguas lluvias; (i) Estacionamientos y accesos; (j) Obras exteriores y (k) Rellenos y excavaciones para constituir los niveles del Terreno exigidos por los planos de arquitectura, en conformidad a las especificaciones técnicas de arquitectura, cálculo e informe de mecánica de suelos; planos de arquitectura; planos de cálculo estructural; planos de especialidades referidos en el párrafo 1.5 y anexos descritos en la cláusula tercera del presente Contrato.

1. Las partes declaran que las Obras materia del presente Contrato se dividen en una las actividades esbozadas en el párrafo 2.1 anterior, las que se detallan y especifican en los Anexos del presente Contrato, los que se singularizan en la cláusula tercera siguiente.
2. Las partes dejan constancia que se comprenden en el presente Contrato todos aquellos permisos o autorizaciones que el Contratista deba obtener de los organismos correspondientes para la correcta ejecución y recepción de las Obras, tales como el permiso de carga y descarga, permiso de instalación de grúas, permiso de instalación de faenas y permiso de uso de espacio público, entre otros.
3. Las partes dejan constancia que tanto el lugar en que se ejecutarán las Obras materia de este Contrato como las características geográficas, geotécnicas, geomecánicas y niveles topográficos del terreno son conocidas por el Contratista, quien las acepta y declara tenerlas especialmente en consideración para suscribir el presente Contrato.
4. Las partes declaran que las modalidades y condiciones que se pactan en este Contrato revisten las características de un Contrato de Construcción a Suma Alzada, a precio único, fijo y total, expresado en unidades de fomento, no sujeto a revisión ni variación de ninguna especie, de responsabilidad total del Contratista. Lo anterior, con la sola excepción de las variaciones que se produzcan en los precios de aquellas partidas del presupuesto indicadas en el **Anexo Nº 8** del presente Contrato, que se han considerado como valores Pro-Forma, diferencias que serán de cargo o beneficio de la Mandante, según corresponda. En consecuencia, corresponderá al Contratista ejecutar la totalidad de las Obras en el Terreno descrito en la cláusula primera anterior, así como todos los servicios de infraestructura, terminaciones y especialidades que sean necesarios para que una vez entregadas a plena y total satisfacción de la Mandante, permitan su recepción final por parte de la Dirección de Obras Municipales de ………

**2.6** Para estos efectos, el Contratista suministrará la totalidad de los materialesy equipos necesarios para el trabajo y desarrollará la totalidad de los servicios contratados y requeridos hasta la recepción final del Proyecto por parte de la

Dirección de Obras Municipales de ……., de acuerdo con los alcances de los planos y demás especificaciones técnicas contenidas en este Contrato y sus documentos complementarios o accesorios. Asimismo, serán de cargo y costo del Contratista la obtención de todas las autorizaciones y permisos que sea menester recabar de la autoridad o que exijan las normas legales y reglamentarias vigentes para la ejecución de las Obras. El Contratista se obliga a dar cumplimiento a todas las normas legales y reglamentarias vigentes, aplicables a la ejecución de las Obras. Entre sus labores se comprende, además, la supervisión y dirección de las Obras, sin perjuicio de las inspecciones y facultades de dirección general que le corresponde al Propietario, conforme lo expresado en la cláusula décimo primera siguiente.

1. Las partes dejan expresa constancia que se comprenden dentro de los servicios que el Contratista deberá prestar, cualquiera otra actividad que no estando específicamente enunciada en el presente Contrato y sus documentos complementarios y accesorios, pero que fluyan de su espíritu general, sea necesario ejecutar, a fin de obtener la recepción de las Obras materia del presente Contrato, a entera y total satisfacción de la Mandante y de la Dirección de Obras Municipales correspondiente.
2. El Contratista declara estar capacitado para la ejecución de todas y cada una de las Obras comprendidas en el presente Contrato en los términos precisos en los que se señalan en el mismo y sus documentos complementarios o accesorios.
3. Las partes dejan expresa constancia que la superficie del Proyecto considerada por el Contratista para los efectos de la elaboración de su Oferta, son

las indicadas en el Presupuesto de la Obra que forma parte del **Anexo Nº 8** del presente Contrato. En consecuencia el Contratista renuncia desde ya a cualquier acción o recurso destinado a recalcular la superficie del Proyecto.

1. Cualquier partida o ítem no incluido en el presente Contrato o en sus documentos complementarios singularizados en la cláusula tercera siguiente, y que deban considerarse para la construcción de las Obras, o cualquier error en la interpretación del presente Contrato o los referidos documentos complementarios, o dudas extemporáneas durante el proceso de construcción serán de absoluta responsabilidad y costo del Contratista, quien estará obligado a incluir dichas partidas o ítems en la construcción de las Obras.
2. Por medio del presente instrumento, las partes declaran que tienen recíproco interés en establecer y especificar los acuerdos relativos a la forma, contenido y alcance de los servicios que prestará el Contratista al Propietario, así como las obligaciones de este último para con el Contratista.

1. Las partes dejan expresa constancia que a todos los valores que se consignen en el presente Contrato o que se determinen de acuerdo a cláusulas contenidas en él, y que deban estar gravados con Impuesto al Valor Agregado (IVA), se les deberá adicionar el monto correspondiente a dicho impuesto, en la tasa que se encuentre vigente al momento de su devengamiento, salvo que el Contrato establezca lo contrario para un caso en particular, o bien se exprese que el valor incluye dicho impuesto.
2. Las partes dejan expresa constancia que cualquier disminución o aumento de obra, obras extraordinarias, cambio en especificaciones, cambios en el Proyecto y, en general, cualquier modificación a lo establecido en el presente Contrato y sus documentos anexos, sólo procederá previa aprobación por escrito de parte de la Mandante. En el caso que el Contratista ejecuta obras extraordinarios o aumentos de obra sin previa autorización por escrito de la Mandante, éstas serán de su exclusivo costo.

**TERCERO**: **DEL CONTRATO Y SUS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS O**

**ACCESORIOS.-**

El Contratista se compromete a dar cumplimiento a sus obligaciones en la forma que se especifica en el presente Contrato, de acuerdo a las actividades o tareas que en él se definen, cuyo alcance y definición se establecen en el presente instrumento y en los documentos complementarios y accesorios que se indican a continuación, todos los cuales fueron entregados al Contratista:

**ANEXO Nº 1** denominado“Planos de Arquitectura de…. Arquitectos, que fueronentregados al Contratista”

**ANEXO Nº 2** denominado“Planos de Cálculo Estructural de …., que fueron entregados al Contratista”.

**ANEXO Nº 3** denominado“Planos de Especialidades que fueron entregados alContratista”.

**ANEXO Nº 4** denominado“Especificaciones técnicas, informes y memorias quefueron entregadas al Contratista”.

**ANEXO Nº 5** denominado“Carta Ganttde la Obra“.

**ANEXO Nº 6** denominado“Metodología de cálculo de estados de pago”.

**ANEXO Nº 7** denominado “Modelo de Acta de Entrega del Terreno”.

5

**ANEXO Nº 8** denominado “Presupuesto de la Obra. Presupuesto general ydetallado de la Obra”.

**ANEXO Nº 9** denominado “Servicio de Postventa”.

**ANEXO Nº 10** denominado “Procedimiento de Recepción Provisoria de Las

Obras”

Los documentos singularizados precedentemente denominados **Anexos Nº 1** al **Nº 10**, ambos inclusive, debidamente firmados por ambas partes, se incorporan alpresente Contrato formando parte del mismo para todos los efectos legales y contractuales a que haya lugar.

Con todo, asiste a las partes recíproco interés en dejar constancia que cada una de las obligaciones principales o accesorias que asume el Contratista de conformidad a lo establecido en los Anexos singularizados precedentemente, tienen el carácter de esenciales y han sido determinantes para la celebración del presente Contrato.

En caso de discrepancia, contradicción o inconsistencia del Contrato y sus Anexos, las partes aplicarán aquella interpretación que favorezca la plena y cabal ejecución de las Obras en forma armónica, siempre que guarden relación con el Proyecto y especificaciones técnicas conocidas y aceptadas por el Contratista y que forman parte de este Contrato, sin costos adicionales para la Mandante, dada la naturaleza del Contrato.

Con todo, las partes acuerdan que en caso de existir contradicción o inconsistencia entre las disposiciones relativas a aspectos administrativos del presente Contrato y sus anexos que no hayan podido ser resueltas de la forma antes indicada, para su correcta interpretación deberá estarse, en primer lugar, a las estipulaciones contenidas en el presente Contrato.

**CUARTO**: **REQUERIMIENTOS TÉCNICOS.-**

El Contratista se compromete a cumplir con la Obra contratada y los servicios solicitados bajo los requerimientos, parámetros y especificaciones técnicas establecidas en los Anexos del presente Contrato y las instrucciones que imparta la Inspección Técnica de la Obra, la respectiva Dirección de Arquitectura y/o las autoridades y organismos municipales o ministeriales competentes.

En relación a los requerimientos técnicos de las Obras contratadas, las partes acuerdan que en caso de existir discrepancia o contradicción en aspectos técnicos contenidos en los Anexos del presente Contrato y las instrucciones dadas por la

Mandante o la ITO al Contratista durante la ejecución de las Obras, o bien durante el período comprendido entre la Recepción Provisoria y la Recepción Definitiva de las mismas, para su correcta interpretación deberá estarse, en primer lugar, a los siguientes documentos, en el orden señalado:

1. Anotaciones o aclaraciones de la Mandante o de la ITO en el Libro de Obras.
2. Planos de arquitectura, planos de cálculo y planos de especialidades, en dicho orden. Los planos de detalle prevalecen sobre los planos generales.
3. Especificaciones técnicas de arquitectura, cálculo y especialidades. Informes técnicos.
4. Presupuesto de la Obra. (**Anexo Nº 8**)

La ejecución o falta de ejecución de partidas de las Obras, producto de discrepancia o contradicción en aspectos técnicos contenidos en los Anexos del presente Contrato, que no hubieren sido aclarados según el procedimiento anterior, serán de exclusivo cargo y costo del Contratista.

**QUINTO:** **PRECIO DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO.-**

**5.1** ElPrecio del Contratoserá la cantidad única, fija y total de UF……(unidadesde fomento), equivalentes a esta fecha a $ ……...-pesos, según la paridad de dicha unidad vigente a esta fecha, suma que incluye el Impuesto al Valor Agregado que corresponda, según se indica en el párrafo 5.15 siguiente, y a la cual se ha descontado el crédito fiscal que corresponde en conformidad al artículo 21 del

Decreto Ley N°910 de 1975, en adelante el “Precio del Contrato”.

De acuerdo a lo señalado, el Precio del Contrato se desglosa de la siguiente forma:

Precio del Contrato = Valor Neto del Contrato + Impuesto al Valor Agregado – Crédito Fiscal.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Precio del Contrato | = UF |  |
| Valor Neto Total del Contrato | = UF |  |
| Impuesto al Valor Agregado Edificación Vivienda | = UF |  |
| Crédito Fiscal | = UF |  |

Se deja expresa constancia que la única variación al Precio del Contrato aludido precedentemente, corresponde a las partidas que se indican en **el Anexo Nº 8** de este Contrato, que han sido itemizadas en sus valores Pro-Forma.

1. En el Precio del Contrato se incluyen todas las obras, servicios, estudios, trabajos, suministros, insumos, equipos, construcción y montaje, así como todos los costos, honorarios, gastos, remuneraciones, gastos generales directos e indirectos, utilidades y cualquier otra contribución, cargo, tasas, derechos, impuestos y, en general, todo otro valor que sea necesario para la cabal y completa ejecución de las Obras materia del presente Contrato, por tratarse de un Contrato a Suma Alzada. De consiguiente, no asiste al Contratista derecho a invocar aumentos de costos ni circunstancia alguna que justifique cobros adicionales, complementarios ni extraordinarios.
2. El Precio del Contrato que la Mandante pagará al Contratista por las Obras y servicios contratados se pagará mediante estados de pagos correspondientes a períodos no inferiores a 30 días, cuyo monto se expresará en unidades de fomento, sin perjuicio de expresar su valor total en pesos de acuerdo al valor de la referida unidad al día de la facturación del estado de pago respectivo, que será fijado por la Mandante, de acuerdo al avance real y efectivo de las Obras medidas en terreno en el transcurso del mes calendario inmediatamente anterior al de presentación del estado de pago y al porcentaje que el valor de los trabajos ejecutados represente respecto del total del Contrato. Dicho monto se imputará como abono parcial al Precio del Contrato y tendrá sólo el carácter de anticipo concedido al Contratista a cuenta del valor de la obra.

Para todos los efectos del presente Contrato, no se considerarán como avance real o físico de las Obras las provisiones de materiales en la Obra y los anticipos a los subcontratistas o partidas que estando acabadas, no estén instaladas o funcionando en el lugar que corresponda de acuerdo al Proyecto.

En ningún caso se estimará que el pago de los Estados de Pago implique la aceptación por parte de la Mandante respecto de la cantidad y calidad de las Obras ejecutadas por el Contratista.

**5.4** Los Estados de Pago parciales llevarán ese nombre y serán mensuales ynumerados. En ellos se incluirán las Obras ejecutadas hasta el último día de cada mes y se presentarán dentro de los cinco primeros días hábiles del mes siguiente a su ejecución, en el domicilio de la Mandante indicado en la comparecencia. Conjuntamente con los Estados de Pago ordinarios, el Contratista deberá presentar al propietario una declaración escrita indicando que ha cumplido con todas sus obligaciones de pago de las remuneraciones y leyes sociales de todos sus empleados y los pagos a sus subcontratistas. El no cumplimiento de esta obligación constituirá causal de rechazo del Estado de Pago presentado, e incumplimiento de las obligaciones del Contrato. Lo anterior es sin perjuicio de la facultad de la Mandante de solicitar a la Constructora, en cualquier momento durante la vigencia del Contrato, los certificados emitidos por las instituciones

competentes, que acrediten la veracidad de las declaraciones presentadas por ésta.

1. La Mandante y/o la Inspección Técnica de Obra (en adelante también la “ITO”) podrán impugnar fundadamente, en forma total o parcial, uno o más Estados de Pago o las facturas remitidas por el Contratista, dentro de los 7 días siguientes de recibidos. Transcurrido dicho plazo, sin que se formule reclamación o impugnación, se entenderán aprobados por ellos, sin que ello implique aprobación tácita ni expresa respecto de la cantidad ni calidad de las Obras.
2. En el caso de producirse una impugnación o rechazo a un Estado de Pago o factura, la Mandante devolverá al Contratista el o los documentos observados y éste deberá rehacerlo(s) y volver a presentarlo(s) para su revisión y aprobación dentro de los mismos plazos aludidos en el párrafo 5.4 precedente, sin reajustes.
3. La presentación de una impugnación o reparo -sea total o parcial- a un Estado de Pago o factura, no impide el pago de la suma no disputada por parte de la Mandante.
4. Sólo una vez recibida la aprobación por escrito del estado de pago ordinario presentado por parte de la Mandante y la ITO, el Contratista podrá emitir la respectiva factura.
5. El pago se efectuará en pesos chilenos, según la paridad de la Unidad de Fomento informada por el Banco Central de Chile o la entidad que lo reemplace o subrogue en sus funciones, vigente al día de la facturación del estado de pago respectivo. El pago se efectuará dentro de los 30 días siguientes contados desde la fecha de presentación de la factura con la documentación completa que respalde el monto del respectivo Estado de Pago, con la aprobación conforme de la Inspección Técnica de la Obra, en las oficinas de Propietario.
6. De cada Estado de Pago la Mandante retendrá el 10% del valor del mismo hasta alcanzar la suma correspondiente al 5% del Valor Neto del Contrato, con el objeto de constituir el Fondo de Garantía para los fines indicados en la cláusula décimo tercera siguiente. En consecuencia, del valor del Estado de Pago facturado, la Mandante pagará la suma líquida que resulte después de efectuar la retención establecida en este párrafo.

El cálculo de los estados de pago se realizará según el ejemplo indicado en el **Anexo Nº 6** del presente Contrato, singularizado en la cláusula tercera delmismo.

**5.11** La Mandante se reserva el derecho a deducir administrativamente decualquiera de los Estados de Pago, cualquier suma que le adeude el Contratista

por multas, suministros, servicios prestados, daños causados a la propiedad o a los bienes de la Mandante, por requerimientos judiciales o administrativos de las Instituciones de Previsión, Inspección del Trabajo o trabajadores del Contratista, multas de atraso en el cumplimiento de las obligaciones y plazos establecidos en este Contrato, multas administrativas y, en general, cualquier suma derivada de otro concepto. La deducción de que trata este párrafo podrá ser impugnada por el Contratista dentro de los 3 días siguientes contados desde el timbre o certificado de recepción de la comunicación por parte del Contratista. Vencido este plazo, la deducción se entenderá aprobada por el Contratista.

Especialmente, y sin perjuicio de lo estipulado en el párrafo 5.13 siguiente, el Mandante podrá retener de los Estados de Pago la cantidad que estime suficiente para cumplir con las obligaciones laborales que le correspondan al Contratista y para con sus trabajadores, cuando éste último no entregue al Mandante la información a que alude el párrafo 7.6 de la cláusula séptima siguiente, dentro del plazo de 5 días hábiles desde la solicitud respectiva.

**5.12** Si la Mandante no pagare al Contratista los Estados de Pago dentro de los15 (quince) días siguientes al vencimiento del plazo señalado en el párrafo 5.9 anterior, incurrirá por el simple retardo en un interés moratorio a favor del Contratista equivalente a la TAB nominal de 30 días más un spread de 0,15 % mensual sobre el valor adeudado, por los días de atraso en el cumplimiento de su obligación.

Con todo, las partes convienen expresamente que la mora o simple atraso de la Mandante en el pago de cualquier Estado de Pago, no facultará al Contratista para retrasar la ejecución normal de las Obras, de acuerdo al presente Contrato y sus Anexos, ni tampoco a alterar la calidad de los materiales o suministros utilizados en las Obras.

1. La Mandante tendrá derecho a suspender los pagos, sin que ello signifique incumplimiento de su parte, en caso que el Contratista o sus subcontratistas adeuden sumas de dinero a sus trabajadores o instituciones previsionales y de salud. Asimismo, podrá suspender los pagos en caso de insolvencia del Contratista o sus subcontratistas, o de producirse daños al personal o a las instalaciones de la Mandante o a sus clientes. El ejercicio de esta facultad no impide al Propietario hacer uso de los demás derechos que le conceden la ley y el Contrato, ni exime al Contratista de su responsabilidad total frente al Propietario ante el incumplimiento de los subcontratistas.
2. Los estados de pago extraordinarios serán emitidos, rechazados o aprobados y pagados de conformidad a las mismas estipulaciones aplicables a los estados de pago ordinarios.

**5.15** Se deja expresa constancia que al Valor Neto del Contrato deberáadicionarse el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente, en la tasa que se encuentre vigente al momento de su devengamiento. Atendido que el Proyecto será destinado a fines habitacionales, el Contratista gozará, del crédito fiscal especial contenido en el artículo 5º de la Ley Nº 18.630 que incorpora un nuevo artículo 21 al Decreto Ley Nº 910 de 1975.

**SEXTO**: **PLAZO DE TERMINACIÓN DE LAS OBRAS Y MULTAS POR ATRASO.**

**6.1** Las Obras materia del presente Contrato deberán estar concluidas en sutotalidad dentro del plazo de ….. días contados desde la fecha de entrega del Inmueble al Contratista, de la que se dejará constancia a través de la suscripción por las partes de un Acta de Entrega del Terreno, conforme al modelo que se adjunta como **Anexo Nº 7**.

1. Los plazos parciales señalados en la Carta Gantt confeccionada por el Contratista, incorporada como **Anexo Nº 5** de este Contrato, y entregada al

Mandante deberán ser especificados en una “Carta Gantt Detallada”, que el

Contratista deberá entregar a la Mandante antes de la presentación del primer Estado de Pago, como requisito para ser aprobados y pagado. Dicha Carta Gantt Detallada no podrá tener ampliaciones del plazo señalado en el Carta Gantt Inicial, sino que solamente deberá precisar las fechas y avances de la Obra, desglosándose en ella todas las partidas de construcción de la Obra e indicándose, especialmente, los plazo para la terminación de los siguientes hitos parciales según Proyecto: (a) Casas piloto (b) Término de Obra Gruesa; (c) Término de Terminaciones; (d) Urbanización.

1. En caso de mora o simple atraso en la entrega y/o ejecución de las Obras en el plazo señalado en la Sección 6.1 anterior por parte del Contratista, se devengará en favor de la Mandante, a título de pena o cláusula penal moratoria avaluada anticipadamente, una multa equivalente en pesos moneda corriente de curso legal al 0,12% (cero coma doce por ciento) del Precio del Contrato por cada día o fracción de día de atraso, considerando como fecha inicial del atraso el día siguiente al previsto para la entrega o término de ejecución.

Transcurridos 15 (quince) días corridos de incumplimiento en el plazo final del Contrato, la multa moratoria indicada precedentemente será el equivalente en moneda corriente de curso legal a 0,13% (cero coma trece por ciento) del Precio del Contrato por cada día o fracción de día de atraso. Con todo, la totalidad de estas multas no podrán exceder al equivalente en pesos moneda corriente de curso legal del 7% del Precio del Contrato.

**6.4** Asimismo, en caso de mora o simple atraso en la entrega y/o ejecución deuno cualquiera de los hitos parciales a que alude el párrafo 6.2 anterior por parte

del Contratista, se devengará cada vez en favor de la Mandante, a título de pena o cláusula penal moratoria avaluada anticipadamente y de común acuerdo por las partes, una multa equivalente en pesos moneda corriente de curso legal al 20% del monto de la multa moratoria indicada en el párrafo 6.3 anterior, por cada día o fracción de día de atraso, considerando como fecha inicial del atraso el día siguiente al previsto para la entrega o término de ejecución de la Obra de que se trate.

1. Con todo, cumplidos 30 días de incumplimiento del plazo final, la Mandante se reserva el derecho de poner término anticipado al Contrato, en la forma prevista en la cláusula vigésima primera siguiente.
2. Por otra parte, en caso de incumplimiento por parte del Contratista de alguna de las obligaciones estipuladas en las cláusulas octava y décima siguientes, cuya constatación conste en el Libro de Obra, se devengará, cada vez, en favor de la Mandante, una multa o cláusula penal que las partes avalúan anticipadamente en la suma equivalente en pesos moneda corriente de curso legal a 10 unidades de fomento por cada día en que subsista el incumplimiento y hasta que se hubiere subsanado o cumplido, quedando facultado desde ya la Mandante para hacerla efectiva de los Estados de Pago, fondos de garantía, retenciones y demás cauciones que obren en su poder.
3. En caso de producirse un atraso en la fecha de entrega de las Obras según lo dispuesto en el párrafo 6.1 anterior, los costos adicionales en que incurra la Mandante por concepto de Inspección Técnica de Obra serán de cargo y costo exclusivo del Contratista. La Mandante podrá descontar las sumas correspondientes del fondo de garantía que establece el presente Contrato, o bien de los montos a pagarse por la ejecución de las obras extraordinarias o aumentos de obra aprobados por la Mandante.

**SÉPTIMO**: **DERECHOS DE LA MANDANTE.-**

Sin perjuicio de los demás derechos que asisten al Propietario en virtud del presente Contrato, tendrá especialmente las siguientes facultades:

1. Controlar por sí o por medio del Inspector Técnico de Obras, el avance de las Obras. Esta fiscalización se realizará no sólo a través de los diversos Estados de Pago, sino mediante inspecciones en terreno, que podrán llevarse a efecto en cualquier tiempo y forma, sin perjuicio de las demás reglas sobre fiscalización que se establecen en la cláusula décimo primera siguiente.
2. Impartir al Contratista las instrucciones que estime pertinentes para el buen término de las Obras contratadas, sea a través de sus propios representantes o

del Inspector Técnico de Obras, conservando la Mandante en todo momento, la dirección final de las Obras.

1. Solicitar al Contratista la nómina completa de las personas naturales y jurídicas que actuarán por su cuenta en la ejecución de las Obras. La Mandante se reserva el derecho a requerir al Contratista que disponga el cambio de cualquiera de ellos, quien se obliga a cumplir dicho requerimiento a más tardar dentro de las 48 horas siguientes a su formulación.
2. Citar a los representantes del Contratista a una o más reuniones de análisis de avance de las Obras materia de este Contrato.
3. Rechazar materiales, equipos y elementos que no cumplan con los requisitos de las especificaciones técnicas y demás documentos Anexos del Contrato.
4. Ser informado a su solo requerimiento por el Contratista del monto y el estado de cumplimiento de las obligaciones laborales y previsionales que a éste correspondan respecto a sus trabajadores, como asimismo de las mismas obligaciones que tengan los subcontratistas contratados por la Constructora, con sus trabajadores, mediante certificados otorgados por la respectiva Inspección del Trabajo o por medios idóneos que garanticen la veracidad del monto y del estado de cumplimiento, en conformidad al Reglamento de la Ley Nº 20.123 y a las instrucciones y circulares dictadas por ésta

**OCTAVO**: **RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA.-**

1. El Contratista utilizará sus mejores conocimientos y herramientas en el desarrollo de las Obras encomendadas, conforme a las buenas prácticas de la ingeniería, la construcción y la arquitectura en Chile y considerando todos los parámetros que los diseños específicos requieran.
2. El Contratista empleará en la ejecución de las Obras materia del presente Contrato, procedimientos aceptados para el desarrollo de la ingeniería, construcción y arquitectura conformes a todas las leyes y normas aplicables, haciéndose responsable de sus propios medios, métodos, técnicas, secuencias y procedimientos para la buena y eficiente ejecución de las Obras encomendadas.
3. El Contratista será el único responsable de la calidad, métodos y sistemas de trabajo y de los rendimientos que se obliga a obtener en virtud del presente Contrato y en sus Anexos, comprometiéndose al logro de todos los parámetros ofrecidos y a desarrollar las Obras de la mejor manera posible atendido el servicio contratado y los objetivos del presente Contrato, debiendo emplear en la

ejecución del mismo, esmerada diligencia y cuidado que los hombres juiciosos emplean en la administración de sus negocios importantes.

1. El Contratista ejecutará las Obras materia del presente Contrato, con personal que se halle bajo su exclusiva subordinación y dependencia, no asistiendo al Propietario ninguna obligación de carácter laboral, previsional ni de ninguna otra índole con los trabajadores del Contratista con los cuales la Mandante no tendrá relación ni vínculo alguno, constituyendo una obligación esencial del Contratista para con la Mandante, asumir todos los costos y obligaciones que se generen con sus trabajadores y del personal subcontratado con terceros.
2. El Contratista dará cumplimiento a todas las disposiciones legales sobre accidentes del trabajo, medicina preventiva y curativa, como asimismo a las obligaciones tributarias, retenciones judiciales y demás obligaciones previsionales, tributarias, laborales y asistenciales respecto del personal que se ocupe en las Obras materia de este Contrato. Sin perjuicio de lo estipulado en el párrafo 7.6 de la cláusula séptima anterior, toda suma que el Propietario resulte obligado a pagar en virtud de lo establecido en el Título VII del Libro I del Código del Trabajo, podrá ser solucionada directamente por el Propietario, deduciendo la cantidad que proceda de los Estados de Pago, Fondo de Garantía, retenciones y demás cauciones que mantenga en su poder.

A tal efecto, el Contratista faculta irrevocablemente al Propietario para destinar los recursos correspondientes a tales Estados de Pago, Fondos de Garantía y/o retenciones, al pago de las deudas aludidas en este párrafo, sin perjuicio del derecho que asiste al Contratista para enterar el valor de dichas multas mediante vale vista a nombre de la Mandante.

1. El Contratista deberá cumplir con los reglamentos, ordenanzas y normativas fiscales y municipales aplicables a las Obras materia de este Contrato. El Contratista será responsable de los perjuicios, deterioros o daños que sufran las instalaciones de otras empresas de servicio de utilidad pública u otros terceros, con motivo de las Obras objeto del presente Contrato, como también de los perjuicios, daños o deterioros que pueda ocasionar a bienes o equipos de la Mandante o a sus dependientes, de conformidad a las reglas generales de derecho.
2. Instruir a su personal en materias generales y específicas de seguridad industrial y normas de prevención de riesgos adecuado a las Obras que debe ejecutar.

**8.8** El Contratista deberá solicitar a los profesionales competentes lascorrecciones que correspondan, a todos los informes, planos y documentos de ingeniería que merezcan observaciones o reparos por parte de la Mandante.

**8.9** El Contratista deberá suministrar todos los insumos, materiales, equipos ydemás elementos, queden o no incorporados a las Obras, que sean necesarios para dejar las Obras encomendadas terminadas y en operación, esto es habilitadas y en funcionamiento.

El suministro de todos los repuestos y herramientas será entregado por el Contratista en las instalaciones de la Mandante y sólo pasará a custodia y responsabilidad de éste último cuando emita el Certificado de Recepción Definitiva a que se refiere el párrafo 12.9 de la cláusula décimo segunda siguiente.

1. Durante la vigencia del presente Contrato, el Contratista se obliga a la custodia y cuidado de planos, memorias de cálculo, especificaciones y demás documentos o materiales de diseño relacionados con la ejecución de este Contrato y que obren en su poder, y será el único responsable de su pérdida o deterioro, inclusive por caso fortuito, correspondiéndole su reposición en caso de ocurrir algún siniestro, sin costo alguno para la Mandante.
2. Una vez emitido el Certificado de Recepción Provisoria a que aluden los párrafos 12.1 y 12.5 de la cláusula décimo segunda siguiente, el Contratista deberá entregar al Propietario todos los planos, memorias, registros impresos y demás documentos relacionados con las Obras aquí encomendadas y, especialmente los planos de construcción (As Built) de todos los proyectos de especialidades, especificaciones técnicas y memorias corregidas en una copia sensibilizada de cada uno.

El Contratista deberá entregar, además, un manual de uso y mantenimiento de las viviendas del Proyecto, servicios y áreas comunes, incluyendo todas las indicaciones e instrucciones entregadas por el mismo y por los distintos proveedores de materiales incorporados a la Obra. Para estos efectos, el Contratista deberá gestionar con todos sus proveedores, la entrega de una carta de garantía y de un manual de instalación, uso y mantenimiento de todas las máquinas y equipos que se hubieren instalado en el Proyecto, si correspondiere, con indicación de las especificaciones técnicas del respectivo producto o material. Dicho manual contendrá las indicaciones básicas sobre el mantenimiento que deberán efectuar los usuarios finales de las Obras, a objeto de prolongar su vida útil y evitar deterioros o daños producidos por un mal uso o falta de mantenimiento, señalando incluso las contraindicaciones o riesgos por dicho uso, que pudiere acarrear responsabilidad para el proveedor, el Contratista o la Mandante.

A este efecto, la Mandante realizará y aprobará las pruebas de funcionamiento de las máquinas y equipos que se hubieren instalado en las edificaciones y áreas comunes del Proyecto, e inspeccionará todos los suministros empleados y los trabajos efectuados.

1. El Contratista no podrá divulgar a terceros ninguna información técnica, operacional o económica suministrada por la Mandante, o que sea desarrollada por él, con motivo del trabajo objeto del presente Contrato, ni darle un uso desligado del mismo o que no ceda en exclusivo beneficio de la Mandante.
2. Las huelgas, paros, paralizaciones ilegales de faenas, paralizaciones y/o retraso de obra producto de negociaciones colectivas en las que sea parte o puedan afectarle o derivadas de paralizaciones de faenas al margen de negociaciones colectivas u otros hechos que afecten el normal funcionamiento de las Obras pactados, no serán calificados, en caso alguno, como fuerza mayor o caso fortuito y no relevan al Contratista de dar cumplimiento a las obligaciones derivadas del presente Contrato.
3. Las partes convienen que todos los resultados de los trabajos físicos e intelectuales desarrollados por el Contratista durante la ejecución del presente contrato, serán de propiedad de la Mandante.
4. Gestionar, tramitar y obtener todas las autorizaciones o permisos municipales y/o ministeriales que sean necesarias y pertinentes para ejecutar las Obras y llevar a cabo los servicios contratados, así como las instalaciones provisorias de agua potable, alcantarillado, electricidad y demás servicios que sean necesarios y pertinentes a las Obras materia de este Contrato, con independencia del comienzo de las mismas, excluyendo el pago de los permisos, derechos, aportes y empalmes de instalaciones definitivas de las Obras, que serán de cargo de la Mandante.
5. Efectuar bajo su cargo, costo y responsabilidad todos las Obras que se requieran en el terreno para corregir deficiencias en los equipos suministrados y sus pruebas correspondientes.

**NOVENO: OBLIGACIONES DE LA MANDANTE.-**

1. Recibir las Obras y servicios encomendados en los términos estipulados en la cláusula décima segunda siguiente.
2. Pagar los Estados de Pago de conformidad a lo dispuesto en la cláusula quinta anterior.

**9.3** Pagar los derechos y permisos municipales de edificación y los derechos,empalmes y aportes reembolsables a las empresas proveedoras de servicios domiciliarios.

**DÉCIMO**: **OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.-**

1. Construir, suministrar e instalar todos los equipos, dispositivos y materiales que forman parte de las Obras.
2. Proveer todos los recursos humanos y materiales para cumplir con los servicios pactados.
3. Proveer al personal que se desempeñe en las Obras con todos los elementos de seguridad y equipamiento necesarios, de acuerdo a las recomendaciones impartidas por el Departamento de Prevención de Riesgos del Instituto de Normalización previsional, de la ACHS y de la Mutual de Seguridad las que el Contratista declara conocer y aceptar.
4. Realizar las Obras en forma directa y con personal propio e idóneo. Podrá subcontratar parte de las Obras, previa autorización escrita de la Mandante, en los términos a que alude la cláusula décima octava siguiente.
5. Someterse a las normas generales de construcción, de acuerdo a las especificaciones técnicas contenidas en los Anexos del presente Contrato. Asimismo, el Contratista deberá someterse en todo momento a los términos y condiciones establecidas en el presente Contrato y sus documentos complementarios o accesorios, los cuales declara conocer y aceptar en su totalidad.
6. El Contratista deberá dar estricto cumplimiento a todas las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas vigentes en materia laboral, de seguridad social, previsional, tributaria y de seguridad en el trabajo, lo cual podrá ser fiscalizado por la Mandante. Especialmente, el Contratista deberá mantenerse al día en el pago de las imposiciones previsionales y de seguro de accidentes del trabajo para todo su personal. En caso que el Contratista no acredite ante la Mandante el encontrarse al día en el cumplimiento de dichas obligaciones, y sin perjuicio de otros derechos que le correspondan en virtud del presente Contrato, la Mandante podrá suspender el pago de los Estados de Pago hasta que el Contratista acredite, a entera y total conformidad de la Mandante, el cumplimiento de las obligaciones antes referidas, según se pacta en la cláusula séptima precedente.

Al efecto, el Contratista deberá poner a disposición de la Mandante y sin perjuicio del derecho que se le concede al mismo por el párrafo 7.6 de la cláusula séptima anterior, cuando ésta lo estime conveniente, la siguiente documentación:

1. Copias de las planillas de pago de imposiciones del Instituto de Normalización Previsional, Administradora de Fondos de Pensiones, Instituto de Salud Previsional, Caja de Compensación e Instituto de Prevención de Riesgos, en las cuales se acredite que el Contratista y los subcontratistas se encuentran al día en el pago de las obligaciones previsionales de los trabajadores ocupados en las Obras.
2. Certificado de la Inspección del Trabajo correspondiente al lugar de contratación del trabajador, en el que se acredite que no existen reclamos presentados en contra del Contratista o subcontratistas por el personal ocupado en ella. Este documento será requerido en forma previa a la expiración del presente Contrato y podrá ser requerido en forma previa a la liquidación y pago de las retenciones, y estará sujeta a la condición suspensiva consistente en la emisión del aludido certificado en los términos indicados.

**10.7** El Contratista deberá mantener al personal técnico superior dirigido por uningeniero civil con a lo menos 15 años de experiencia en obras de edificación de similar tamaño como supervisor; un ingeniero civil o constructor civil con a lo menos 10 años de experiencia en obras de edificación de viviendas como administrador de obra; dos ingenieros civiles o constructores civiles con a lo menos 3 años de experiencia en obras de edificación de viviendas como jefes de terreno y a un jefe de obra de experiencia comprobada, estos cuatro últimos a jornada completa, los cuales serán designados previa aceptación por la Mandante, y representarán al Contratista válidamente en todo momento y en todo lo relacionado con la ejecución de las Obras y las disposiciones del presente Contrato.

Deberá, asimismo, disponer del personal y equipos calificados y suficientes para la ejecución adecuada en tiempo y calidad de las Obras. La Mandante, a través de la ITO, tendrá derecho a controlar lo anterior y exigir el aumento del número de personas ocupadas y/o la mejoría de su calificación, al igual que la del equipo directivo y resto de los equipos y tendrá derecho además, sin necesidad de expresar causa, a pedir el retiro de las Obras de determinadas personas a cargo del Contratista o de sus subcontratistas. Lo anterior no faculta al Contratista a solicitar pago o compensación adicional alguna, o aumento del plazo para la ejecución de las Obras.

**10.8** El Contratista realizará las Obras con la mayor perfección posible,conforme a los antecedentes entregados y a las exigencias del Arquitecto, de la

ITO y de la Mandante, empleando materiales y equipos de la mejor calidad, compatibles con los planos y especificaciones. Asimismo, deberá adoptar todas las medidas para ejecutar completamente las Obras en la oportunidad prevista hasta entregar las Obras terminadas.

1. Durante la ejecución de las Obras, el Contratista cuidará especialmente el aspecto exterior de las faenas, procurando en todo momento que la imagen de las Obras sea la mejor posible. A este efecto, deberá mantener la instalación de faenas en perfecto estado, mantener permanentemente limpia de escombros las Obras e instalaciones, y mantener en perfecto orden los materiales acopiados y equipos. Al tiempo de la Recepción Provisoria de las Obras, ésta deberá encontrarse limpia y ordenada, sin instalaciones provisorias, materiales, escombros, equipos o maquinarias, no obstante que la instalación de faenas serán retiradas cuando se lo solicite formalmente la Mandante.
2. Toda y cualquier publicidad que el Contratista efectúe, por cualquier medio, relacionada con la ejecución de las Obras o en la que se mencionen las Obras materia de este Contrato y aún una vez terminadas, deberá contar con la autorización previa de la Mandante, el cual podrá denegarla sin expresión de causa. Será responsabilidad y cargo y costo exclusivo del Contratista obtener de la Dirección de Obras Municipales de .... la autorización para colocar estos letreros y el pago de sus respectivos derechos municipales. La Mandante podrá efectuar publicidad en las Obras, para lo cual el Contratista deberá proporcionar todos los medios necesarios para su instalación y mantención.
3. El Contratista deberá mantener en la Obra un libro de órdenes foliado y en triplicado, denominado “Libro de Obra". En este libro, la Inspección Técnica y los Arquitectos anotarán las órdenes, instrucciones, observaciones y comunicaciones que estimen oportunas, autorizándolas con su firma. Junto con el Libro de Obra se conservará una copia del presente Contrato de Construcción y sus Anexos. El Contratista tendrá un plazo de dos días para estampar en el Libro de Obra los comentarios u observaciones que las órdenes e instrucciones le merezcan. Transcurrido dicho plazo sin formularlas, se entenderá que las acepta en forma incondicional e irrevocable.
4. Los perjuicios que ocasionare el Contratista en pavimentos u obras públicas o privadas existentes en el área que corresponde a la ejecución de las Obras materia de este Contrato o adyacentes a ella, serán de su responsabilidad y deberá proceder a su reparación.

Asimismo, el Contratista será responsable por los daños y/o perjuicios que se irroguen a terceros y, en especial, de los siguientes: (a) Daños y perjuicios en obras de canalización y servicios existentes con frente a las calles existentes o

proyectadas en que ejecuten las Obras; y (b) Daños o perjuicios por los riesgos y derrames provocados por las obras que ejecute.

**10.13** Las señalizaciones de Tránsito, diurnas y nocturnas, para cualquier trabajoen la vía pública se regirán por los siguientes instrumentos legales que contienen disposiciones sobre la materia, y para las cuales se exigirá estricto cumplimiento:

(a) Ley Nº 18.290 (Ley de Tránsito), en especial los Arts. 102 y 165 Nºs. 7 y 8; (b) Manual de Normas Técnicas para Señalización, Control y Regulación del Tránsito (M.O.P.); (c) Manual de Señalización de Tránsito del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones y su Anexo; y (d) las demás disposiciones municipales que sean aplicables.

Será de cargo y responsabilidad del Contratista la colocación, el control y vigilancia de estas señalizaciones. Asimismo, será de su exclusiva responsabilidad, todo accidente, daño, perjuicio o menoscabo en personas o bienes ajenos, con motivo del cumplimiento tardío de estas obligaciones.

Asimismo, el Contratista deberá elaborar e implementar un plan de desvío de tránsito, con la señalización diurna y nocturna correspondiente, que cumpla con las normas y permisos que le señale la Dirección de Tránsito de la Municipalidad de .....

1. Los escombros y excedentes de excavaciones que realice el Contratista, deberán trasladarse a botaderos externos autorizados, y no deberán permanecer en ningún caso en el Inmueble o la vía pública, salvo que el Contratista haya obtenido un permiso municipal que así lo autorice para este último caso.
2. Los trabajos a ejecutar por el Contratista, dentro de lo proyectado y especificado, será de primera calidad. El trabajo se desarrollará con sujeción a los planos, especificaciones técnicas, memorias y demás documentos que forman parte del presente Contrato y sus documentos Anexos y complementarios y a las instrucciones que impartan los Arquitectos, y/o la Inspección Técnica de la Obra y/o o cualquier otra persona natural o jurídica en representación de la Mandante.
3. Realizar de su cargo y costo los ensayos y análisis que le ordene realizar los Arquitectos y/o la Inspección Técnica, para verificar la calidad de los equipos, materiales y procedimientos constructivos empleados en la ejecución de las Obras, de acuerdo con lo dispuesto en las especificaciones técnicas, sin que ello lo faculte para solicitar ampliaciones de plazo para su ejecución.
4. Rehacer las partidas de Obra o sustituir los materiales que los Arquitectos y/o la Inspección Técnica hayan rechazado u ordenado demoler o retirar, por no reunir los requisitos de calidad exigidos en el presente Contrato y sus Anexos, sin costo alguno para la Mandante.

**10.18** El Contratista deberá disponer de una oficina para la ITO, la cual contarácon al menos dos escritorios, sillas, una planera, repisas para dejar archivadores y documentación, acceso a internet, fax y teléfonos. Esta oficina deberá tener espacio suficiente para albergar cómodamente a dos inspectores.

**DÉCIMO PRIMERO**: **INSPECCIÓN Y FISCALIZACIÓN DEL CONTRATO.-**

**11.1** La Mandante designará a su arbitrio a una persona natural o jurídica encarácter de Inspector Técnico de Obras (“ITO”). Su función será ejercer y desarrollar una labor de fiscalización y control de todas las estipulaciones y especificaciones del presente Contrato y de sus documentos Anexos.

**11.2**. La Mandante se encuentra facultada para reemplazar al ITO en cualquierépoca y sin expresión de causa, debiendo comunicarse el reemplazo por escrito al Contratista

1. Sin que la enumeración siguiente sea limitativa, la labor de Inspección Técnica encomendada a quien la Mandante designe comprenderá, entre otras, las siguientes funciones y atribuciones: (a) La interpretación del Contrato y sus Anexos en sus aspectos técnicos; (b) Comprobar que los suministros hechos por el Contratista correspondan a aquellos indicados en el Proyecto y que su calidad corresponda a los niveles convenidos en el presente Contrato y en sus documentos anexos y complementarios; (c) Requerir al Contratista los antecedentes que den testimonio acerca del cumplimiento de las obligaciones laborales, previsionales, tributarias y administrativas que digan relación con la ejecución de las Obras; (d) Supervigilar y fiscalizar técnicamente y en todos los aspectos, el avance y la calidad de las Obras haciendo cumplir fielmente las especificaciones de los respectivos proyectos; (e) Revisar los estados de avance de obra ejecutada y Estados de Pago y su documentación anexa, verificando que se de cumplimiento a lo estipulado en el presente Contrato, acerca de la efectividad de concurrir los hechos que justifican y amparan cada uno de los Estados de Pago; (f) Requerir del Contratista en cualquier momento la información que estime necesaria a fin de mantener informado al Propietario del avance de la obra y del cumplimiento de sus obligaciones; y (g) Inspeccionar todas las Obras o suministros destinados a quedar ocultos, dejando constancia de ello en el Libro de Obras.
2. La existencia de un Inspector Técnico de Obras no impedirá ejercer directamente al Propietario todas y cada una de las funciones antes comprendidas dentro de la esfera de atribuciones de tal inspector, así como cualesquiera otra que estime conducente al fiel y oportuno cumplimiento del presente Contrato.

**DÉCIMO** **SEGUNDO**: **CERTIFICADOS DE RECEPCION PROVISORIA Y**

**DEFINITIVA DE LAS OBRAS.-**

**12.1** Para los efectos de este Contrato y, en especial, en lo que respecta a loestipulado en la cláusula sexta, referida al plazo de ejecución de las Obras y multas por atraso en su cumplimiento, las Obras sólo se entenderán terminadas una vez que la Mandante emita el certificado de Recepción Provisoria de las Obras, el cual se denominará Certificado de Recepción Provisoria. Para estos efectos, el Contratista deberá solicitar formalmente y por escrito al Propietario y además, estampar por escrito en el Libro de Obra, que ha finalizado sus trabajos, con una anticipación mínima de 7 (siete) días corridos, indicando el día y hora en que la Mandante podrá revisar las Obras, a fin de determinar si recibe provisoriamente las mismas.

Para solicitar la Recepción Provisoria, el Contratista no podrá tener Obras en ejecución, y deberá cumplir al menos con lo siguiente:

1. Deberán estar terminadas todas las obras exteriores, y en particular los cierros medianeros, los muros de contención, la plaza y jardineras, los pavimentos y gradas de acceso, los estacionamientos, medidores y remarcadores instalados y nichos terminados.
2. Deberán estar concluidas todas las terminaciones del proyecto del Proyecto, y en particular las techumbres, los estucos interiores y exteriores, los trabajos de yesos y pinturas, los pavimentos interiores y exteriores, los revestimientos interiores y exteriores, toda la carpintería de madera y metálica (muebles, puertas, closets, etc.), grifería, las ventanas instaladas, instalaciones conectadas a red pública y funcionando.
3. Deberán estar concluidas todas las instalaciones eléctricas y de corrientes débiles, de extracción y central de agua caliente, de agua potable y alcantarillado y gas. Todas las instalaciones anteriores deberán ser entregadas con sus respectivos arranques, acometidas y uniones domiciliarias conectadas y en funcionamiento.
4. Entregar al Propietario los originales de los certificados finales de recepción de las instalaciones de agua potable y alcantarillado, eléctricas, de gas, y demás certificados finales de recepción emitidos por las empresas o servicios competentes, y los que se requieran para la presentación del expediente de recepción de las obras de edificación ante la Dirección de Obras Municipales de .....
5. Deberá haber firmado la solicitud de Recepción Final de las Obras, en su calidad de constructor.

1. Entregar al Propietario los documentos originales que acrediten en forma fehaciente el estado de el cumplimiento de todas las obligaciones previsionales y laborales relacionadas con los trabajadores del Contratista y subcontratistas, incluyendo los respectivos certificados emitidos por la Inspección del Trabajo, Administradoras de Fondos de Pensiones e Instituto de Normalización Previsional.
2. Entregar al Propietario una declaración jurada, suscrita por el Contratista ante Notario Público, en que éste declare que no adeuda suma de dinero alguna por concepto de tratos, salarios, subcontratos, transportistas o remuneraciones que digan relación con las Obras.
3. Entregar al Propietario los comprobantes que acrediten que no existen cuentas pendientes por consumos de agua potable, electricidad y gas.
4. Entregar al Propietario los planos de construcción de las obras (original en papel poliéster, 2 copias y archivo magnético en CD con planos en Autocad), los que deberán reflejar fielmente las obras construidas. Estos planos deberán quedar firmados por el Contratista y ser aprobados por la ITO.
5. Entregar al Propietario un certificado emitido por los Arquitectos del Proyecto, que acredite que se han completado las exigencias y antecedentes necesarios para presentar a la respectiva Dirección de Obras Municipales el expediente solicitando la Recepción Final de las Obras.
6. No obstante lo estipulado en el párrafo 12.1 anterior, la comunicación escrita del Contratista podrá ser objetada por la ITO o la Mandante, cuando a su juicio las Obras no se encontraren en condiciones de ser recibidas provisoriamente, caso en el cual quedará sin efecto la referida comunicación, debiendo efectuarse nuevamente por el Contratista con una fecha posterior, de acuerdo al mismo procedimiento y con la misma anticipación que se indicó precedentemente. La objeción de la ITO o la Mandante deberá realizarse a través de la correspondiente anotación en el Libro de Obras, indicando expresamente su oposición a la Recepción Provisoria de las Obras.
7. Si la ITO o la Mandante no objetare la comunicación del Contratista a que se refiere el párrafo 12.1 anterior, aquel solicitará al Propietario la Recepción Provisoria de las Obras.
8. Dentro del plazo de 14 (catorce) días hábiles siguientes a la fecha de solicitud de Recepción Provisoria, la Mandante podrá analizar la calidad de las Obras ejecutadas. En caso de manifestar la Mandante observaciones o reclamos

a dichas Obras, el Contratista deberá reanudar sus servicios a fin de completar los trabajos y subsanar las observaciones efectuadas por la Mandante.

**12.5** En caso de ser recibidas las Obras, el Certificado de Recepción Provisoriase emitirá por escrito por la Mandante, dentro de los 21 (veintiún) días siguientes a la fecha en que dicha recepción se efectúe. Con todo, el referido certificado deberá emitirse con las fechas que a continuación se indican:

1. En caso que las Obras se hayan recibido provisoriamente sin que la Mandante haya formulado observación o reparo alguno que deba haber sido subsanado por el Contratista, el certificado se emitirá con la fecha de la solicitud presentada por este último al Propietario, en que le comunicó haber finalizado las Obras; y
2. En caso de haber realizado la Mandante observaciones a las Obras ejecutadas en la primera solicitud de Recepción Provisoria, y estas hayan sido subsanadas dentro de un plazo de 15 días corridos, el certificado se emitirá con la fecha de la solicitud presentada por el Contratista al Propietario, en que le comunicó haber finalizado las obras; y
3. En caso de haber existido observaciones o reparos por parte de la Mandante que no hayan sido subsanadas por el Contratista según lo indicado en las letras (a) o (b) anteriores, el certificado se emitirá con la fecha de la última solicitud presentada por este último al Propietario, comunicándole que ha subsanado todas las observaciones o reparos.

La metodología de Recepción Provisoria de las Obras se encuentra representada gráficamente en el **Anexo Nº 10**

1. La existencia de demandas o reclamos de terceros contra la Mandante, derivadas del incumplimiento de sus obligaciones por parte del Contratista, podrán ser causal de suspensión de la emisión del Certificado de Recepción Provisoria, sin perjuicio de los demás derechos que tiene la Mandante de acuerdo al presente Contrato.
2. A contar de la emisión del Certificado de Recepción Provisoria a que aluden los párrafos 12.1 y 12.5 anteriores, comenzará un período de garantía de 365 días corridos dentro del cual el Contratista deberá concluir en su totalidad los trabajos encomendados en los términos pactados en este Contrato y sus Anexos y durante el cual, además, deberá reparar todos los vicios, defectos o fallas que hubieren sido puestos en su conocimiento por la Mandante o por las autoridades municipales o ministeriales u organismos correspondientes.

Sin perjuicio de lo anterior, la Mandante podrá encargar la ejecución de tales trabajos a terceros si el Contratista no diere cumplimiento a su obligación, en cuyo caso el valor de dichos trabajos se imputará a las garantías que obraren en su poder, no obstante la responsabilidad del Contratista si estas fueren insuficientes.

**12.8** Expirado el período de garantía a que alude el párrafo anterior, y siempre ycuando la Dirección de Obras correspondiente hubiere emitido el Certificado de Recepción Final del Proyecto, que conjuntamente con la autorización de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria habilita al Propietario para enajenar los inmuebles como unidades vendibles, la Mandante emitirá un documento denominado "Certificado de Recepción Definitiva", debiendo seguirse el mismo procedimiento indicado en los párrafos 12.1 y siguientes de esta cláusula.

Por su parte, si la Mandante considera que existen obras defectuosas o vicios en ellas de responsabilidad del Contratista durante el período de garantía, se abstendrá de otorgar la Recepción Final y podrá exigir la renovación de las boletas bancarias que mantenga en su poder, de conformidad a lo estipulado en el párrafo 15.1 de la cláusula décimo quinta siguiente. Asimismo, en ese caso la Mandante otorgará un nuevo plazo para la corrección de estos defectos. Una vez que se encuentren subsanadas las observaciones de la Mandante, el Contratista podrá solicitar la emisión del Certificado de Recepción Definitiva de las Obras.

1. Dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la emisión del Certificado de Recepción Definitiva a que alude el párrafo 12.8 anterior, la Mandante deberá devolver al Contratista las retenciones de los Estados de Pago que conforman el fondo de garantía, en los términos estipulados en la cláusula décimo cuarta siguiente, o la boleta de garantía que lo hubiere sustituido, en su caso, salvo en aquella parte en que dichas retenciones o boletas hubieren sido hechas efectivas de conformidad a las estipulaciones del presente Contrato.
2. Lo dispuesto en los párrafos 12.8 y 12.9 precedente en caso alguno implica la extinción de la obligación de saneamiento que de conformidad a la ley corresponde al Contratista, ni de sus demás responsabilidades legales.
3. Una vez emitido el Certificado de Recepción Definitiva de las Obras, el Contratista permanecerá obligado a reparar, sustituir o modificar toda o parte de las Obras, construcción material o equipo defectuoso que no cumpla con las especificaciones de conformidad a los Anexos del presente Contrato, sea inoperante, o que se encuentre en malas condiciones, a sólo requerimiento de la Mandante, debiendo subsanarlas dentro del más breve plazo, todo ello sin perjuicio de la obligación legal de saneamiento a que alude el artículo 2.003 del Código Civil y sin perjuicio de la responsabilidad legal que al Contratista corresponde en su calidad de constructor de la Obra, en conformidad a lo

dispuesto en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que subsiste por los plazos indicados en la ley.

**DÉCIMO TERCERO: FONDO DE GARANTÍA.-**

1. El Contratista para responder al fiel, oportuno e íntegro cumplimiento de todas y cualquiera de las obligaciones que para él emanan del Contrato en favor de la Mandante, incluidas las relativas a calidad, rendimientos y parámetros garantizados, autoriza al Propietario para que de cada Estado de Pago a que se refiere el párrafo 5.3 precedente, retenga el 10% del valor de cada uno hasta alcanzar una suma ascendente al 5% del Valor Neto del Contrato según lo indicado en la cláusula quinta precedente, destinado a constituir un fondo de garantía (“Fondo de Garantía”).
2. Cada una de las deducciones que se hagan a los Estados de Pago con el fin de formar el Fondo de Garantía indicado, se expresará en unidades de fomento al valor vigente a la fecha fijada para el pago correspondiente, de forma tal que el total de las sumas que lo integran, se reajusten con relación a ese indicador, debiendo restituirse dichos fondos al Contratista en el número de unidades de fomento retenidas en cada uno de los Estados de Pago, salvo que se haya hecho efectiva esta garantía en todo o parte.
3. La Mandante podrá hacer efectivo el Fondo de Garantía, sin necesidad de trámite o declaración de ninguna especie si, a su juicio, el Contratista no cumple íntegra y oportunamente cualquiera de las obligaciones que para él emanan del presente Contrato, debiendo la Mandante, en todo caso, comunicar por escrito su decisión al Contratista. En tal caso, el valor de las garantías se imputará al pago de los perjuicios que el incumplimiento irrogue al Propietario. Todo ello, sin perjuicio del derecho a la indemnización y cobro de los perjuicios que superen los montos retenidos, estipulando las partes que la Mandante está expresamente facultado para exigir, cualquiera otra indemnización adicional, conviniéndose que el cumplimiento de la pena no exonera al Contratista, en caso alguno, de cumplir la obligación principal.
4. Si el Fondo de Garantía no se hiciese efectivo total o parcialmente, éste se restituirá al Contratista dentro de los 30 días siguientes a la emisión del Certificado de Recepción Definitiva de las Obras a que alude el párrafo 12.9 de la cláusula décimo segunda anterior.
5. Una vez que se emita el Certificado de Recepción Provisoria referido en el párrafo 12.1 y 12.5 de la cláusula décimo segunda anterior, y siempre y cuando el Contratista no mantenga instrucciones de la Mandante sin cumplir, ni haya dado motivo para hacer efectivas las retenciones que constituyen el Fondo de Garantía, el Contratista podrá sustituir dichas retenciones por una Boleta Bancaria de

Garantía, pagadera a la vista y sin aviso previo en Santiago de Chile, irrevocables e incondicionales a la orden de la Mandante, con vigencia de 13 (trece) meses posteriores a la fecha de emisión del Certificado de Recepción Provisoria.

La glosa de dicha boleta deberá indicar: "Para garantizar a Mandante R.U.T. …… el fiel, íntegro y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por Constructora ……. RUT ……en el Contrato de Construcción por suma alzada suscrito entre ellos con fecha …… y la correcta ejecución de las obras realizadas.”. Los costos que irrogue la obtención de las boletas bancarias de garantía serán de costo y cargo exclusivo del Contratista.

**DÉCIMO CUARTO**: **GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y BUENA** **EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.-**

**14.1** El Contratista para responder al íntegro, fiel y oportuno cumplimiento detodas y cada una de las obligaciones que para él emanan del Contrato en favor de la Mandante, incluidas las relativas a calidad, rendimientos y parámetros garantizados, entregará en el mismo acto de otorgarse por las parte el Acta de Entrega del Terreno, una Boleta Bancaria de Garantía, pagadera a la vista y sin aviso previo en Santiago de Chile, irrevocable e incondicional, a la orden de la Mandante, con vigencia hasta 14 (catorce) meses posteriores a la fecha de término de las Obras a que alude el párrafo 6.1 anterior, por un monto equivalente al 10% (diez por ciento) del Precio del Contrato, equivalentes a la cantidad de UF ….. (unidades de fomento), con la siguiente glosa: "Para garantizar Mandante R.U.T. …… el fiel, íntegro y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por Constructora Constructora ….. RUT ….. en el Contrato de Construcción por suma alzada suscrito entre ellos con fecha …..”.

El Contratista se obliga a sustituir o prorrogar la boleta de garantía de cumplimiento a que se refiere la presente cláusula, dentro del período comprendido entre los 15 y 5 días -ambos inclusive- anteriores a su vencimiento, por una boleta de garantía de cumplimiento del mismo monto y características de la inicialmente entregada, si el plazo de ejecución de las Obras fuere prorrogado o ampliado por las partes. La sustitución o prórroga de la boleta de garantía de cumplimiento deberá efectuarse por un plazo que exceda al menos 30 días a la fecha que corresponda al vencimiento de la prórroga o ampliación respectiva. Si el Contratista no sustituye o prorroga la boleta de garantía en el plazo indicado, la Mandante queda expresamente facultado para hacer efectiva la boleta bancaria de garantía inicial hasta con 3 días de anticipación a la fecha de su vencimiento.

**14.2** La Boleta de Garantía de Cumplimiento aludida en el párrafo anterior, serádevuelta al Contratista si no ha sido hecha efectiva por la Mandante y no hay

demandas de terceros contra la Mandante derivadas de incumplimientos o deudas del Contratista, después de transcurridos 60 (sesenta) días de emitido el Certificado de Recepción Definitiva a que alude el párrafo 12.8 de la cláusula décima segunda anterior.

1. En caso de incumplimiento del Contratista de cualquiera de sus obligaciones, la Mandante estará facultada para hacer efectiva la garantía establecida en el párrafo 14.1 de la cláusula décimo quinta anterior, sin necesidad de requerimiento, trámite ni declaración judicial ni administrativa de ninguna especie, quedando expresamente facultado para imputar el monto de la boleta de garantía al pago de las multas estipuladas en el presente Contrato, todo lo cual no obstaculizará la realización de las demás cauciones establecidas en el presente Contrato ni el ejercicio de todas las acciones destinadas a obtener el cumplimiento del mismo.
2. A objeto de garantizar las obligaciones que el Contratista asume en virtud del párrafo 12.11 de la cláusula décimo segunda anterior y las que se contemplan

en la cláusula décimo novena siguiente y el **Anexo Nº 9** del presente Contrato, relativos estos últimos al servicio de postventa, con una anticipación no mayor a treinta días y no inferior a quince días previos al vencimiento de la Boleta de Garantía de Fiel Cumplimiento a que alude el párrafo 14.1 precedente, el Contratista deberá hacer entrega al Propietario de una Boleta Bancaria de Garantía, pagadera a la vista y sin previo aviso en Santiago de Chile, irrevocable e incondicional, por un valor de 1.000 (mil) unidades de fomento la que permanecerá vigente por 48 meses, contados desde la fecha de entrega de la misma al Propietario. Dicha boleta, será restituida al Contratista dentro de los treinta días siguientes a la expiración de dicho plazo, siempre y cuando a esa fecha la Mandante no haya sido notificado de acciones en su contra derivadas de la responsabilidad como primer vendedor que establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones. La glosa de dicha boleta deberá indicar: "Para garantizar Mandante R.U.T. ….. el fiel, íntegro y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por Constructora …….RUT ……. en el Contrato de Construcción por suma alzada suscrito entre ellos con fecha [•] y la correcta ejecución de las obras realizadas.”

**14.5** Los costos que irrogue la obtención de la boleta bancaria de garantíaaludida en esta cláusula serán de cargo y costo exclusivo del Contratista

**DÉCIMO QUINTO**: **AUMENTOS Y DISMINUCIONES DE OBRAS Y OBRAS**

**EXTRAORDINARIAS.-**

1. **Aumentos de obra:**

Para todos los efectos del presente Contrato, las partes pactan que corresponderá privativa y exclusivamente al Propietario aprobar aumentos de las cantidades de obra de cualquier actividad o ítem indicado en el presente Contrato, las que serán valorizadas de acuerdo a lo estipulado en el párrafo 15.4 siguiente.

Los aumentos de obra aprobados por la Mandante serán obligatorios para el Contratista. Con todo, la ITO evaluará si la realización de las obras aumentadas afecta la ruta crítica de la programación indicada en el **Anexo Nº 5** singularizado en la cláusula tercera del presente Contrato, caso en el cual la Mandante podrá conceder un aumento del plazo para la ejecución de las Obras.

1. **Disminuciones de obra:**

Asimismo, será facultad privativa y exclusiva de la Mandante suprimir o reducir las cantidades de obra de cualquier actividad o ítem indicado en el presupuesto, descontando el total o parte del Precio del Contrato indicado en la cláusula quinta anterior, según corresponda, hasta el 20% del Valor Neto del Contrato.

La Mandante tendrá derecho a solicitar que se reduzca de común acuerdo el plazo de construcción pactado en este Contrato, si las disminuciones de obra justifican un menor plazo de ejecución de las mismas.

1. **Obras extraordinarias:**

La Mandante se reserva el derecho de ordenar por escrito al Contratista la ejecución de trabajos u obras adicionales a aquellas que son materia del presente Contrato, en cualquier momento durante la ejecución de las Obras objeto del mismo, las que se denominarán obras extraordinarias.

Se considerarán como tales, solamente aquellas que obedezcan a la incorporación de partidas u obras nuevas no incluidas en el Proyecto original, determinado por los términos del presente Contrato y sus Anexos.

La responsabilidad de calificar a una obra extraordinaria como tal, recaerá privativa y exclusivamente sobre la Mandante a través de la Inspección Técnica de Obras, quien emitirá su juicio basado en un análisis técnico sobre las características de las obras cuestionadas.

Toda obra extraordinaria deberá ser presupuestada por el Contratista y aprobada por la Mandante en forma previa a su ejecución, de acuerdo a lo estipulado en el párrafo 15.4 siguiente.

Con el mérito de los antecedentes que tuviese a la vista, la ITO evaluará si se justifica o no un aumento de plazo para la ejecución del Proyecto, lo que se comunicará por escrito al Contratista antes de iniciarse las nuevas obras.

La Mandante concederá un aumento en el plazo de ejecución de las Obras, incluyendo los gastos generales y utilidades que correspondan, sólo si a juicio de la ITO la realización de las obras extraordinarias afecta la ruta crítica de la programación indicada en el **Anexo Nº 5** singularizado en la cláusula tercera del presente Contrato. El Contratista deberá presentar la solicitud de aumento de plazo con una anticipación de al menos 15 días corridos al inicio de los trabajos ordenados por la Mandante, vencido el cual, si no hubiese presentado la solicitud, no tendrá derecho a dicho aumento.

**15.4 Valorización de los aumentos y disminuciones de Obras y de las Obras extraordinarias:**

Los aumentos de obras, las disminuciones de obras y las obras extraordinarias, se presupuestarán de acuerdo con el procedimiento que se establece a continuación:

1. Aumentos y Disminuciones de Obras:

Las partidas similares en sus características a las contenidas en el presente Contrato, independiente de variaciones en sus formas o detalles, se presupuestarán a los mismos precios unitarios establecidos en el presupuesto itemizado del presente Contrato adjunto como **Anexo Nº 8**, aumentando o rebajando el Valor Neto del Contrato a suma alzada indicado en el párrafo 5.1 de la cláusula quinta anterior, sin que por ellos se recarguen o disminuyan los gastos generales indirectos, gastos generales directos y utilidad del Contratista.

Para estos efectos, sólo se cubicarán las cantidades netas medidas de los planos, por lo tanto las pérdidas de materiales y otras consideraciones adicionales se considerarán incluidas en los precios unitarios ya establecidos en el Contrato.

Asimismo, para estos efectos se cubicarán exclusivamente las variaciones que se originen por el aumento o disminución de obra y en ningún caso, se procederá a recubicar el Proyecto original.

La ejecución de obras aumentadas no dará derecho a un mayor cobro por concepto de gastos generales directos o indirectos del Contratista, como tampoco por concepto de utilidad.

1. Obras Extraordinarias:

Respecto a las partidas que por sus características sean distintas a todas las partidas contratadas en virtud de este Contrato y no fuere posible aplicar un precio establecido en el Presupuesto Itemizado adjunto como **Anexo Nº 8** de este Contrato, las partes deberán de común acuerdoestablecer un precio. Para convenir el precio, el Contratista deberá presentar al Propietario para su aprobación, previo visto bueno de la ITO un análisis de precios unitarios, cuyos costos y rendimientos deberán ser idénticos a los costos y rendimientos básicos empleados en la justificación de precios unitarios del presupuesto itemizado contenido en el **Anexo Nº 8** de este Contrato.

Dentro del costo directo del precio unitario de cada partida, se incluirán a lo menos los siguientes componentes:

* 1. Costo de Mano de Obra: Se aplicarán los costos directos hombre/día, distinguiendo claramente categorías y especialidades, siendo idénticos a las tarifas y rendimientos básicos del presente Contrato.
	2. Costo de la Maquinaria: Se aplicarán idénticos costos directos maquinaria/hora a los establecidos en el presente Contrato.
	3. Costo Materiales: En el caso de materiales no incluidos en los precios unitarios contenidos en el presente Contrato, el Contratista respaldará los valores con cotizaciones formales de los proveedores. La Mandante podrá aplicar precios de sus propias cotizaciones si fueren más bajos.
	4. Costo de Herramientas: En caso que no fuera posible obtener costos o rendimientos de aquellos contenidos en el presente Contrato, se podrán utilizar como referencia, manuales de construcción, como por ejemplo el manual ONDAC.

Para estos efectos, sólo se cubicarán las cantidades netas que arrojen los planos, por lo tanto las pérdidas de materiales y otras consideraciones adicionales se considerarán incluidas en los nuevos precios unitarios.

La ejecución de obras extraordinarias no dará derecho a un mayor cobro por concepto de gastos generales directos o indirectos del Contratista, como tampoco por concepto de utilidad.

1. **Gastos Generales (Directos e Indirectos) y Utilidades:**

Si resultare que al considerar en conjunto los aumentos de obra, disminuciones de obras y las obras extraordinarias, éstas superaren el 10% del Valor Neto del Contrato originalmente contratado, el Contratista tendrá derecho a cobrar gastos generales y utilidades por sobre aquellas obras que superen el 10% anteriormente establecido.

El porcentaje de gastos generales y utilidades a cobrar no podrá ser en caso alguno superior a los gastos generales y utilidades comprendidos en el presente Contrato.

El porcentaje de gastos generales y utilidad, se aplicará sobre el costo directo de las obras que cumplan el requisito anterior.

En el evento que la Mandante autorice un aumento de plazo para la ejecución de las Obras por causas no especificadas en el presente Contrato, esto no dará derecho a un cobro adicional por gastos generales ni por utilidades, a menos que a juicio exclusivo de la ITO, el aumento de plazo afecte la ruta crítica de la programación indicada en el **Anexo Nº 5** singularizado en la cláusula tercera del presente Contrato.

1. **Pago de los aumentos de obra y de las obras extraordinarias:**

Los aumentos de obra y las obras extraordinarias se pagarán después de ejecutadas y aprobados los presupuestos correspondientes, mediante Estados de Pago extraordinarios, que se regirán en todo por lo dispuesto en la cláusula quinta anterior, pero que deberán ser presentados y cobrados separadamente de los Estados de Pago ordinarios, los que asimismo, deberán numerarse correlativamente. El procedimiento de pago será el mismo que para los Estados de Pago ordinarios.

En caso de existir disminuciones de obra, el porcentaje de avance de la sumatoria de los aumentos de obra, disminuciones de obras y las obras extraordinarias no podrá exceder el porcentaje de avance físico de la Obra, indicado en el respectivo estado de pago.

**15.7 Aprobación de los aumentos y disminuciones de obra y de las Obras Extraordinarias:**

Tanto los aumentos de obras, como las disminuciones y las obras extraordinarias, deberán ser aprobadas previamente por la Mandante, quien deberá contar en

forma previa con el visto bueno de la ITO al presupuesto presentado por el Contratista.

De consiguiente, si el Contratista ejecutare aumentos de obras u obras extraordinarias sin la aprobación previa de la Mandante, éstas serán de su único y exclusivo cargo, costo y responsabilidad, renunciando desde ya a cualquier acción destinada a exigir su pago por parte de la Mandante.

**15.8 Comunicación de la aprobación de los aumentos y disminuciones de obra, de las Obras Extraordinarias y del aumento de plazo:**

Los aumentos de obra, disminuciones de obra y obras extraordinarias, así como los aumentos de plazo serán comunicados mediante carta suscrita por la Mandante al Contratista, no siendo válidas para estos efectos las anotaciones que sólo consten en el Libro de Obras.

**DÉCIMO SEXTO**: **SEGUROS.-**

1. Todos los riesgos de pérdidas y daños que sufra la Mandante o la persona y bienes de terceros, así como de los subcontratistas; o los que sufran los materiales, equipos e implementos a incorporar a las Obras y aquellos que sufran las Obras en sus diferentes etapas de ejecución; los que sufran las maquinarias y equipos o bien, el personal dependiente del Contratista, de la Mandante y de los subcontratistas y los bienes nacionales de uso público, cualquiera sea su causa, incluida la fuerza mayor, el caso fortuito y los actos o hechos culpables o dolosos del Contratista, de los subcontratistas, del personal dependiente de unos y otros o de terceros y, en general, todos los riesgos derivados de la ejecución de las Obras, desde su iniciación y hasta su terminación definitiva, serán de cargo y costo exclusivo del Contratista. La Mandante no tendrá responsabilidad alguna por uno o más de los hechos antes mencionados, debiendo ser liberado íntegra y oportunamente por el Contratista de cualquier reclamación que se haga o intente hacer valer en su contra.
2. Con el fin de cubrir los riesgos y responsabilidades mencionados en el párrafo precedente y de asegurar la correspondiente indemnización a los afectados por cualquiera de los hechos o actos allí señalados, el Contratista deberá contratar de su cargo y costo exclusivo, a contar de la fecha en que se suscriba el Acta de Entrega del Terreno al Contratista, y mantener vigentes mientras dure la ejecución de las Obras y hasta el mes siguiente de su terminación inclusive, los siguientes seguros:
3. Un seguro que cubra todo riesgo por responsabilidad civil originada en daños a terceros y daños a propiedades, incluyendo perjuicios causados

por vehículos, equipos, contratistas, empleados u obreros del asegurado que estén bajo su responsabilidad.

1. Seguro de accidentes del trabajo, cuya vigencia deberá ser certificada por la institución competente.
2. Seguro contra incendio, terremotos, inundaciones, aluviones, derrumbes y/o catástrofes y actos terroristas que destruyan o menoscaben el Inmueble, las Obras materia del presente Contrato, así como los acopios de materiales, las instalaciones de obra, equipos y maquinarias y demás bienes que se encuentren en la obra, bajo la modalidad de póliza progresiva o todo riesgo de construcción.
3. El monto mínimo asegurado del seguro indicado en el subpárrafo 16.2.1 precedente será el equivalente de XXXXX unidades de fomento y del valor de la Obra efectivamente ejecutada, en el caso del seguro aludido en la Sección 16.2.3.
4. Todas las pólizas deberán ser tomadas en una compañía de primera clase, aprobada previamente por la Mandante, a favor Inmobiliaria ……….R.U.T. ………como beneficiaria y deberán incluir una cláusula que impida la modificación de sus términos sin la aprobación previa y por escrito de los beneficiarios.
5. Toda carencia o insuficiencia de los seguros será de única y exclusiva responsabilidad del Contratista, de tal forma que deberá complementar o suplir las indemnizaciones que correspondan, hasta la reparación total del daño producido.
6. Las partes pactan que la constitución de estos seguros será requisito previo para la aprobación de los Estados de Pago.

**DÉCIMO SÉPTIMO: CESIÓN DE DERECHOS, COORDINACIÓN DE ESPECIALIDADES Y SUBCONTRATOS.-**

1. Las partes convienen que los derechos y obligaciones emanados para el Contratista del presente Contrato no podrán cederse ni constituir sobre ellos ningún derecho o gravamen, sin el consentimiento expreso y por escrito de la Mandante.
2. El Contratista estará facultado para subcontratar parte de las especialidades que requiera la ejecución de la Obra, conforme a las normas contenidas en las especificaciones técnicas, siempre que cuente con la aprobación previa y por escrito de la Mandante, quien además, podrá participar en

el análisis y selección de los subcontratistas. En este caso, los subcontratos sólo podrán celebrarse previo visto bueno de la Mandante.

**17.3** La Mandante se reserva la facultad de intervenir en la selección de lossubcontratistas y proveedores.

Para estos efectos, el Contratista deberá comunicar al Propietario por escrito y con una anticipación mínima de quince días, la circunstancia de encontrarse en condiciones de subcontratar parte de las Obras. La Mandante indicará al Contratista el nombre de las empresas subcontratistas y/o proveedoras a las cuales deberá solicitarle cotización.

Obtenidas las cotizaciones, la Mandante podrá decidir libremente la adjudicación del respectivo subcontrato y/o provisión de materiales a una cualquiera de las empresas que hubieren efectuado cotizaciones.

Corresponderá al Contratista la suscripción de los referidos subcontratos, los cuales quedarán regidos en todo por las estipulaciones del presente Contrato, sin exclusiones de ninguna especie. El Contratista deberá velar por que el derecho contemplado en este párrafo en favor de la Mandante sea ejercido en forma compatible con la ejecución de las Obras, de forma que no produzca retrasos en la programación.

**17.4** Sin perjuicio de lo anterior, la suscripción de los subcontratos será de únicay exclusiva responsabilidad del Contratista, así como la coordinación entre ellos y la calidad de las Obras que los subcontratistas ejecuten, en las oportunidades previstas, de tal forma que éste será el único responsable de los subcontratistas ante la Mandante, incluso respecto de aquellos Contratos de especialidades en cuya selección haya intervenido el éste último. Igualmente, la subcontratación no creará relación jurídica ni de ninguna especie entre los subcontratistas y la Mandante.

**DÉCIMO OCTAVO**: **PERÍODO DE GARANTÍA.-**

1. El período de garantía tendrá una duración de 14 meses contados desde la emisión del Certificado de Recepción Provisoria a que se refiere la cláusula décimo segunda anterior, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad que le corresponde al Contratista en conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.003 y siguientes del Código Civil, artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y demás responsabilidades inherentes a la construcción.
2. Conjuntamente con la emisión del Certificado de Recepción Provisoria de las Obras, el Contratista deberá entregar a la Mandante el “Manual de Uso y Mantenimiento” a que hace referencia el párrafo 8.11 de la cláusula octava

anterior, todos los certificados de garantía que los fabricantes de equipos, materiales y sistemas hubieren entregado al Contratista, emitidos a nombre de la Mandante. Dichas garantías deberán tener una vigencia mínima de un año a contar de la emisión del Certificado de Recepción Provisoria y deberán incluir la posibilidad de reemplazar, a requerimiento de la Mandante y sin costo alguno para éste, todos y cada uno de los equipos y materiales suministrados que presenten defectos o alteraciones que digan relación con su calidad, rendimientos, parámetros garantizados y correcto funcionamiento de los mismos, de acuerdo a las normas y especificaciones técnicas contenidas en el presente Contrato y sus Anexos, así como aquellas especificaciones técnicas contenidas en los manuales entregados por el fabricante. La Mandante deberá solicitar por escrito al Contratista el reemplazo de los equipos o materiales que presenten reparos, alteraciones o deficiencias.

Asimismo, durante el período de garantía a que alude esta cláusula, el Contratista deberá adicionalmente reparar, sustituir o modificar toda parte de la Obra, construcción material o equipo defectuoso que no cumpla con las especificaciones, sea inoperante, deficiente o que se encuentre en malas condiciones, al sólo requerimiento escrito de la Mandante, debiendo subsanar dichas observaciones en el menor plazo posible.

**18.3** Lo dispuesto en el subpárrafo 18.2 precedente es sin perjuicio de lasobligaciones y servicios de postventa que debe prestar el Contratista de conformidad a la cláusula décimo novena siguiente, y en caso alguno implicará la extinción de la obligación de saneamiento que de conformidad a la ley corresponde al Contratista, ni de sus demás responsabilidades legales.

**DÉCIMO NOVENO: SERVICIO DE POST VENTA.**

Se comprenderán dentro de las obligaciones del Contratista los servicios de post-venta y atención a los reclamos de los futuros propietarios de viviendas del Condominio, de acuerdo al procedimiento establecido en **Anexo Nº 9** del presente Contrato, singularizado en la cláusula tercera anterior.

**VIGÉSIMO: DECLARACIÓN ESPECIAL.-**

Las partes declaran y establecen expresamente que de este Contrato no derivan ni derivarán situaciones de dependencia o subordinación que pudieran entenderse o estimarse constituir un contrato de trabajo.

A mayor abundamiento, las partes declaran que en virtud del ejercicio de los derechos que en virtud del presente Contrato asisten a la Mandante y los deberes que corresponden al Contratista en relación con las obligaciones laborales de éste y de los subcontratistas para con sus trabajadores, no cabrá al Mandante más que

la responsabilidad subsidiaria que establece el artículo 183-D del Código del Trabajo.

**VIGÉSIMO PRIMERO**: **TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO.-**

La Mandante podrá, a su juicio exclusivo, poner término anticipado, ipso-facto y de pleno derecho al presente Contrato, debiendo proceder a su liquidación anticipada de acuerdo a las siguientes reglas:

**21.1** Cuando por causas de fuerza mayor calificadas por la Mandante, se debaparalizar la Obra. En este caso, la Mandante dará aviso por carta certificada al Contratista con no menos de quince días de anticipación, plazo en el cual ambas partes convendrán la forma y condiciones en que se paralizarán las Obras y se efectuarán aquellas cuya continuación sea indispensable según lo decida unilateralmente la Mandante. En la liquidación del Contrato, la Mandante pagará al Contratista los Estados de Pago pendientes que correspondan a trabajos ejecutados hasta la fecha de la paralización, a los precios convenidos y en conformidad a una cubicación hecha de común acuerdo y los gastos que correspondan a liquidaciones de seguros y a indemnizaciones legales de empleados y obreros, tales como desahucio y otros.

La Mandante se recibirá y pagará al Contratista todos los materiales existentes en la Obra y se hará también cargo de aquellos cuya compra estuviese comprometida y no pudiere quedar sin efecto. Finalmente, el Contratista estudiará con los subcontratistas de especialidades la forma de liquidar sus respectivos Contratos, liquidaciones que deberán ser pagadas por la Mandante al Contratista.

Con todo, la Mandante no pagará indemnización alguna al Contratista ni ninguna suma adicional a las señaladas, por ningún concepto, pero le devolverá las retenciones y garantías una vez que éste haya entregado la Obra paralizada a entera satisfacción de la Mandante.

**21.2** Cuando el Contratista incurra en mora o simple retardo o no decumplimiento íntegro a las obligaciones que para él emanan del Contrato de Construcción, y especialmente por las siguientes causas:

1. Demora de más de siete días en la iniciación de las Obras, contados desde la fecha de la suscripción del acta de entrega del terreno.
2. Cuando el avance físico de las Obras, determinado por la ITO, no cumpla los siguientes mínimos, según la estimación de la Mandante:



A un 15% del plazo 10% de avance

|  |  |
| --- | --- |
| A un 50% del plazo | 40% de avance |
|  |  |
| A un 75% del plazo | 65% de avance |
|  |  |
| A un 90% del plazo | 85% de avance |
|  |  |

1. Por cualquier interrupción de la obra sin causa justificada, por un período igual o superior a 7 días corridos.

En los casos señalados en las letras (a), (b) y (c) precedentes, el Contrato terminará sin necesidad de aviso ni declaración previa alguna, ni de trámite o procedimiento judicial, administrativo o arbitral de ninguna especie, hecho que será puesto en conocimiento del Contratista por la Mandante mediante carta certificada despachada a su domicilio por intermedio de Notario Público. La Mandante pagará únicamente los Estados de Pago y los materiales que decida adquirir, de acuerdo a lo señalado en el párrafo 21.1, sin perjuicio de su derecho de hacer íntegramente efectivas las garantías constituidas por el Contratista, de acuerdo a lo señalado en el presente Contrato. En tal caso, el valor de las garantías se imputará al pago de los perjuicios que el incumplimiento irrogue al Propietario, no obstante que éste pueda acreditar y cobrar perjuicios superiores al Contratista.

1. En los casos de quiebra, notoria insolvencia, proposiciones de convenio judicial o extrajudicial o disolución que afectan al Contratista, en cuyo caso se aplicarán las disposiciones señaladas en el párrafo 21.2 precedente.
2. En caso que, una vez suscrito el Contrato y previo al inicio de las Obras, ocurrieren hechos que configuren caso fortuito o fuerza mayor, o bien circunstancias imprevistas para la Mandante al momento de contratar, que le impidan perseverar en el Contrato en los términos estipulados en este instrumento. En estos casos, la Mandante comunicará al Contratista mediante carta certificada el hecho de haberse dado término al Contrato. El Contratista, a través de su representante, declara aceptar expresamente que en caso de configurarse esta causal de término anticipado del Contrato, no tendrá derecho al cobro del Precio del Contrato o indemnización alguna.

**VIGESIMO SEGUNDO**: **ARBITRAJE.-**

Todas las dificultades o divergencias relativas al cumplimiento, resolución, interpretación, validez o nulidad que se susciten entre las partes y que estén relacionadas directa o indirectamente con el presente Contrato y sus documentos complementarios o accesorios, así como la determinación y monto de las indemnizaciones a que hubiese lugar y que no estuvieren expresamente pactadas o cuando los perjuicios superasen las indemnizaciones estipuladas, serán resueltas cada vez por un árbitro arbitrador o amigable componedor, quien actuará

breve y sumariamente, sin forma de juicio, y en contra de cuyas resoluciones no procederá recurso alguno, a los cuales las partes renuncian desde luego.

Las partes designan en primer lugar y en calidad de árbitro arbitrador a don …….. y si éste no quisiere o pudiere aceptar, o faltare en cualquier época, aún por una causal sobreviniente, a don ……...

A falta de ambos árbitros, el árbitro será designado de común acuerdo por las partes. A falta de acuerdo, el árbitro será designado por la justicia ordinaria, caso en el cual el nombramiento deberá recaer en algún abogado que sea o haya sido profesor titular por 5 años consecutivos a lo menos, de las cátedras de Derecho Civil o Derecho Comercial en la Universidad de Chile o Pontificia Universidad Católica de Chile, con sede en Santiago. El árbitro será en este evento arbitrador en cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fallo.

**VIGESIMO TERCERO: DOMICILIO ESPECIAL.-**

Para todos los efectos legales y contractuales derivados del presente Contrato las partes fijan domicilio especial en la ciudad y comuna de Santiago, Región Metropolitana y se someten a la jurisdicción arbitral pactada en la cláusula precedente.

**VIGESIMO CUARTO**: **GASTOS.-**

Todos los gastos, derechos e impuestos derivados del otorgamiento del presente Contrato, serán de cargo exclusivo del Contratista.

**VIGESIMO QUINTO**: **PERSONERIAS.-**

1. La personería de don .........para representar a Mandante consta de escritura pública de fecha ……., otorgada en la Notaria de Santiago de………
2. La personería de …….para representar a Constructora ……, consta de escritura pública de fecha ……., otorgada en la Notaria de Santiago de don Constructora …...

**VIGESIMO SEXTO: SUSCRIPCION Y EJEMPLARES.-**

El presente contrato se firma en cuatro (4) ejemplares de igual tenor y fecha, quedando uno en poder de cada una de las partes, el tercero en poder de la ITO y el cuarto en poder de la asesoría legal de la Mandante.

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |

p.p. MANDANTE

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

CONTRATISTA