

CONSORCIO INMOBILIARIO MBI LTDA.

PROYECTO INMOBILIARIO CIUDAD DEL SOL

CONTRATO A SUMA ALZADA

OBRAS DE EDIFICACIÓN y URBANIZACIÓN ETAPA E.4

SECTORES 1;2;3;4

ENTRE

-

CONSORCIO INMOBILIARIO MBI LTDA.

y

CONSTRUCTORA MBI LTDA.

Santiago, 1 de marzo de 2006

## TABLA DE CONTENIDO

1.	OBJETO DEL CONTRATO	4
2.	DESCRIPCION DE LAS OBRAS	5
3.	PROYECTOS Y TRAMITACIONES	8
4.	PRECIO	9
4.1.	Resumen General Del Precio:	9
4.2.	Resumen del precio por casa	11
4.3.	Consideración especial de Gastos Generales	11
4.4.	Consideraciones Generales Del Precio	11
5.	ANTECEDENTES QUE FORMAN PARTE DEL PRESENTE CONTRATO	13
5.1.	Antecedentes que forman parte del presente contrato:	13
5.2.	Itemizado de casas:	14
5.3.	Presupuesto itemizado de Urbanización:	16
6.	INICIO DE OBRAS Y PLAZO DE CONSTRUCCIÓN	21
6.1.	Fecha de Inicio	21
6.2.	Plazo y Fecha de Entrega	21
7.	GARANTIA DE CONTRATO	22
8.	ENTREGA TERRENO	22
9.	ANTICIPO	22
10.	ESTADOS DE PAGO	22
10.1.	Estados de Pago de Obra Efectivamente Ejecutada	22
10.2.	Estados de Pago de Gastos Generales y Utilidad	24
11.	RETENCIONES	24
12.	INSPECCION TECNICA	24
13.	VALORES PROFORMA	24
14.	DISMINUCIONES Y/O AUMENTOS DE OBRA	25
15.	OBRAS ADICIONALES	26
16.	MULTAS	27
17.	DISPOSICIONES GENERALES DE LOS DEBERES DE EL CONSTRUCTOR	27
18.	SEGUROS	28
19.	RESPONSABILIDAD DE EL CONSTRUCTOR	28
20.	CONTRATACIÓN DE MANO DE OBRA	28
21.	CALIDADES DE LA OBRA	29

22. CESIÓN DE DERECHOS DE SUBCONTRATOS	29
23. FUERZA MAYOR	29
24. LIBRO DE OBRA	30
25. PERSONAL DE EL CONSTRUCTOR	30
26. INICIO FAENAS	30
27. DOCUMENTACION	30
28. MATERIALES FRUEBAS Y ENSAYOS	31
29. TERMINO ANTICIPADO DEL CONTRATO	31
30. PLANOS "AS BUILT"	32
31. RECEPCION PROVISORIA	32
32. PROCEDIMIENTO DE RECEPCION PROVISORIA	33
33. RECEPCION DEFINITIVA	34
34. POST VENTA	34
35. CUIDADO DE LA OBRA	34
36. ARBITRAJE	34
37. DOMICILIO	35

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN A SUMA ALZADA  
ENTRE  
CONSORCIO INMOBILIARIO MBI LTDA.  
Y  
CONSTRUCTORA MBI LTDA.

En Santiago de Chile, a 1 de marzo de 2006, entre CONSORCIO INMOBILIARIO MBI LTDA. RUT 77.468.720-3 representada por don Fabián Wulf Werner, Cédula de Identidad N° 9.258.214-0 y por don Gonzalo Falcone Benavente Cédula de Identidad N° 6.441.039-3 todos con domicilio en Santiago, Av. Luis Pasteur 7021 comuna de Vitacura, en adelante EL MANDANTE y CONSTRUCTORA MBI LTDA. RUT 77.481.650-K representada por don Francisco Díaz Valdés Cédula de Identidad N° 9.805.136-8 y don Andrés Beca Frei, Cédula de Identidad N° 8.441.039-3 todos con domicilio en Santiago, calle Coyancura N° 2283, Piso 14 comuna de Providencia, en adelante EL CONSTRUCTOR, se ha convenido el siguiente Contrato de Construcción por suma alzada, que se regirá por las cláusulas que se indican a continuación:

1. OBJETO DEL CONTRATO

- 1.1.A. EL MANDANTE encarga a EL CONSTRUCTOR, quien acepta, la dirección, administración y ejecución a suma alzada de las Obras correspondientes a Edificación y Urbanización de la etapa 4 (E.3) Sectores 1, 2, 3 y 4 correspondientes al PROYECTO INMOBILIARIO CIUDAD DEL SOL, comuna de Puente Alto, en adelante EL PROYECTO, en conformidad a los planos y especificaciones técnicas de los arquitectos y proyectistas de especialidades señalados en el Punto 5 de este documento.
- 1.1.B. Se incluyen en el precio contratado todas las obras y elementos necesarios para la construcción y urbanización de las obras antes mencionadas, incluyendo el suministro de materiales y equipos, los fletes, servicios, montajes, etc., hasta su completa terminación, incluyendo entre otros, las instalaciones de faena, excavaciones, obra gruesa, instalaciones y terminaciones con todos sus detalles, especificaciones y características resultantes de los documentos que se adjuntan según lo indicado en el Punto 5 de este documento y que forman parte integrante del presente contrato.

- 1.1.C. El presente contrato considera en forma conjunta y simultanea las siguientes materias:
- a. Obras de Edificación
  - b. Obras de Urbanización Etapa 4 Sectores 1; 2; 3 y 4
  - c. Obras de Urbanización Adelantadas de Otros Sectores

## 2. DESCRIPCION DE LAS OBRAS

### 2.1.A. Casas E 4 Sectores 1; 2; 3 y 4

- a. Consiste en la construcción de casas según tipologías en conformidad a los planos de arquitectura, de especialidades, especificaciones técnicas y demás antecedentes.
- b. También se considerará como parte de la especificación técnica de las casas a construir, las casas pilotos construidas por la misma constructora según lo establecido en contrato entre las partes denominado "CONTRATO A SUMA ALZADA OBRAS INICIO (COI)" de fecha 30 de agosto de 2001 , además de aquellas consideraciones establecidas para las mismas casas según lo referido en el contrato entre las partes denominado "CONTRATO A SUMA ALZADA OBRAS GENERALES (COG)" y aquellas consideraciones establecidas para las mismas casas según lo referido en el contrato entre las partes denominado "CONTRATO A SUMA ALZADA OBRAS GENERALES 2 (COG2)" de fecha 01 de febrero 2004. Del mismo modo, se considerarán como parte de la especificación técnica de las casas a construir todas aquellas modificaciones introducidas en las casas que fueron construidas según lo establecido en los contratos entre las partes denominados "CONTRATO A SUMA ALZADA OBRAS DE EDIFICACIÓN y URBANIZACIÓN ETAPA E.1 SECTORES 1;2 y 3" de fecha 1 de diciembre de 2001., "CONTRATO A SUMA ALZADA OBRAS DE EDIFICACIÓN y URBANIZACIÓN ETAPA E.1 SECTORES 4; 5 y 6" de fecha 16 de septiembre de 2002, "CONTRATO A SUMA ALZADA OBRAS DE EDIFICACIÓN y URBANIZACIÓN ETAPA E.2 SECTORES 1 y 2" de fecha 1 de junio de 2003, "CONTRATO A SUMA ALZADA OBRAS DE EDIFICACIÓN y URBANIZACIÓN ETAPA E.2 SECTORES 3; 4 y 5 " de fecha 01 de febrero de 2004 y "CONTRATO A SUMA ALZADA OBRAS DE EDIFICACIÓN y URBANIZACIÓN ETAPA E.2 SECTORES 6; 7 y 8 " de fecha 01 de julio de 2004 , "CONTRATO A SUMA ALZADA OBRAS DE EDIFICACIÓN y URBANIZACIÓN ETAPA E.3 SECTORES 1; 2 y 3 " de fecha 30 de enero de 2005 y "CONTRATO A SUMA ALZADA OBRAS DE EDIFICACIÓN y URBANIZACIÓN ETAPA E.3 SECTORES 4; 5; 6; 7 y 8 " de fecha 1 de junio 2005
- c. La tipologías de casas a construir según superficies y nomenclatura es la siguiente:

Nomenclatura	Superficies	Características	Nombre
Ap (pareada)	88.30 m2	2 pisos	Milán
Aa (aislada)	89.53 m2	2 pisos	Milán
Bp (pareada)	75.93 m2	2 pisos	Sevilla
Cp (pareada)	67.94 m2	2 pisos	Viena
Dp plus (pareada)	57.56 m2	2 pisos	Miza plus
E1p (pareada)	57.50 m2	2 pisos	Miza
E2p (pareada)	57.44 m2	2 pisos	Miza
Fp (pareada)	54.52 m2	1 piso	Londres
Fa (aislada)	55.16 m2	1 piso	Londres
Gp (pareada)	109.94 m2	2 pisos	Praga
Hp (pareada)	126.04 m2	2 pisos	Mónaco

d. La configuración de casas a construir es la siguiente:

d.1. Sector 1

Ap (pareada)	510.04	18
Aa (aislada)	533.98	11
Bp (pareada)	452.25	22
Cp (pareada)	397.09	12
Dp plus (pareada)	388.85	0
E1p (pareada)	359.80	0
E2p (pareada)	342.11	0
Fp (pareada)	327.19	0
Fa (aislada)	333.26	0
Gp (pareada)	588.34	10
Hp (pareada)	752.19	6
Sector s1		79

d.2. Sector 2

Ap (pareada)	510.04	18
Aa (aislada)	533.98	10
Bp (pareada)	452.25	22
Cp (pareada)	397.09	12
Dp plus (pareada)	388.85	0
E1p (pareada)	359.80	0
E2p (pareada)	342.11	0
Fp (pareada)	327.19	0
Fa (aislada)	333.26	0
Gp (pareada)	588.34	10
Hp (pareada)	752.19	10
Sector s2		88

d.3. Sector 3

Ap (pareada)	510.04	18
Aa (aislada)	533.98	0
Bp (pareada)	452.25	22
Cp (pareada)	397.09	28
Dp plus (pareada)	388.85	0
E1p (pareada)	359.80	0
E2p (pareada)	342.11	0
Fp (pareada)	327.19	0
Fa (aislada)	333.26	0
Gp (pareada)	588.34	12
Hp (pareada)	752.19	6
Sector s3		94

d.4. Sector 4

Ap (pareada)	510.04	0
Aa (aislada)	533.98	1
Bp (pareada)	452.25	2
Cp (pareada)	397.09	0
Dp plus (pareada)	388.85	30
E1p (pareada)	359.80	0
E2p (pareada)	342.11	0
Fp (pareada)	327.19	0
Fa (aislada)	333.26	28
Gp (pareada)	588.34	0
Hp (pareada)	752.19	0
Sector s3		61

2.1.B. Obras de Urbanización

a. Obras de Urbanización Etapa 4 SECTOR 1; 2; 3; 4

Etapa	Concepto	Total
e4-s1	Agua Potable	1.629.63
	Aguas Lluvia	1.608.86
	Alcantarillado	1.736.94
	Ajuminado	481.61
	Electricidad AT	891.55
	Electricidad BT	1.329.56
	Empalme eléctrico	762.86
	Extras	536.39
	Gas	231.03
	Pavimentación	1.797.16
	pl. Área Verde	376.87
	Señalización	113.24
	VTR	682.28

e4-s2	Agua Potable	1 704.36
	Aguas Lluvia	406.14
	Alcantarillado	1 549.98
	Alumbrado	467.27
	Electricidad AT	-
	Electricidad BT	1 833.01
	Empalme eléctrico	849.76
	Extras	755.80
	Gas	291.25
	Pavimentación	2 691.53
	pf: Área Verde	395.77
	Señalización	91.93
	VTR	706.27
e4-s3	Agua Potable	1 403.05
	Aguas Lluvia	393.92
	Alcantarillado	1 410.89
	Alumbrado	622.65
	Electricidad AT	-
	Electricidad BT	2 138.50
	Empalme eléctrico	917.50
	Extras	828.71
	Gas	302.15
	Pavimentación	1 834.94
	pf: Área Verde	351.12
	Señalización	118.24
	VTR	606.40
e4-s4	Agua Potable	1 361.15
	Aguas Lluvia	697.38
	Alcantarillado	1 956.38
	Alumbrado	721.10
	Electricidad AT	-
	Electricidad BT	1 421.55
	Empalme eléctrico	586.70
	Extras	813.28
	Gas	292.97
	Pavimentación	3 269.58
	pf: Área Verde	226.49
	Señalización	109.81
	VTR	566.96
Canal San José	Canal San José	1 878.94

### 3. PROYECTOS Y TRAMITACIONES

- 3.1.A. EL CONSTRUCTOR será responsable de la contratación y coordinación de todos los proyectos de ingeniería tanto de urbanización como de edificación incluidas las tramitaciones de aprobación y recepción en los organismos pertinentes.
- 3.1.B. Solo los costos de honorarios de proyectistas de cálculo estructural en edificación y en urbanización, de proyecto de pavimentación, de aguas servidas, de agua potable, de aguas lluvia y de entubamiento de canales, serán reembolsados por EL MANDANTE a EL CONSTRUCTOR, o serán pagados directamente por EL MANDANTE al proyectista una vez que EL CONSTRUCTOR



informe que el proyectista ha ejecutado el proyecto en conformidad a los requerimientos del proyecto.

- 3.1.C. Los costos de aranceles de organismos públicos, impuestos y costos de tramitaciones también serán reembolsados por EL MANDANTE a EL CONSTRUCTOR.
- 3.1.D. EL MANDANTE se reserva el derecho de vetar a uno o más proyectistas seleccionados y propuestos por EL CONSTRUCTOR en cuyo caso EL CONSTRUCTOR deberá proponer más alternativas e incluso estará obligado a contratar al proyectista que defina EL MANDANTE. Para la contratación de los proyectos a que se refiere esta cláusula, EL CONSTRUCTOR deberá proponer a EL MANDANTE alternativas de proyectistas y deberá solicitar autorización previa y escrita de EL MANDANTE respecto de las condiciones comerciales de contratación de los proyectos (monto de honorarios y forma de pago).
- 3.1.E. EL CONSTRUCTOR será responsable de los atrasos en la oportunidad de entrega de los proyectos, en sus tramitaciones, aprobaciones y recepciones; se exceptúa de esta responsabilidad a EL CONSTRUCTOR en la contratación del proyecto de arquitectura cuya contratación y aprobación será resorte exclusivo de EL MANDANTE quién también será responsable de que los arquitectos revisen la coherencia de los proyectos entre sí (cálculo, instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas y proyectos públicos).

## PRECIO

### 4.1. Resumen General Del Precio:

- 4.1.A. El resumen General del presupuesto correspondiente a las obras que se contratan, es la suma de 249.753,89 UF + IVA. ✓
- 4.1.B. El resumen de casas por sectores, de urbanización, de gastos generales y de utilidad es el siguiente:

Presupuesto CSPA E4 s1234				Ppto.
Partida		Precio unitario	Cantidad de cosas	TOTAL UF
01 Edificación Casas	Suma de casa Ap	510.04	18.00	9.180.00
	Suma de casa Aa	533.98	11.00	5.873.77
	Suma de casa Bp	452.25	22.00	9.949.48
	Suma de casa Cp	397.09	12.00	4.765.02
	Suma de casa Dp plus	388.85		
	Suma de casa Ei	359.80		
	Suma de casa E2	342.11		
	Suma de casa Fp	327.19		
	Suma de casa Fa	323.28		
	Suma de casa Gp	588.34	10.00	5.883.43
	Suma de casa Hp	752.19	8.00	4.512.12
		40186.65		
	01 Edificación Casas	Suma de casa Ap	510.04	18.00
Suma de casa Aa		533.98	10.00	5.339.75
Suma de casa Bp		452.25	22.00	9.549.45
Suma de casa Cp		397.09	12.00	4.765.02
Suma de casa Dp plus		388.85		
Suma de casa Ei		359.80		
Suma de casa E2		342.11		
Suma de casa Fp		327.19		
Suma de casa Fa		323.28		
Suma de casa Gp		588.34	18.00	10.590.17
Suma de casa Hp		752.19	10.00	7.521.54
		46327.10		
01 Edificación Casas		Suma de casa Ap	510.04	18.00
	Suma de casa Aa	533.98	8.00	4.271.82
	Suma de casa Bp	452.25	22.00	9.549.45
	Suma de casa Cp	397.09	28.00	11.118.28
	Suma de casa Dp plus	388.85		
	Suma de casa Ei	359.80		
	Suma de casa E2	342.11		
	Suma de casa Fp	327.19		
	Suma de casa Fa	323.28		
	Suma de casa Gp	588.34	12.00	7.060.12
	Suma de casa Hp	752.19	8.00	4.512.12
		46093.76		
	01 Edificación Casas	Suma de casa Ap	510.04	
Suma de casa Aa		533.98	1.00	533.98
Suma de casa Bp		452.25	2.00	904.50
Suma de casa Cp		397.09		
Suma de casa Dp plus		388.85	30.00	11.565.20
Suma de casa Ei		359.80		
Suma de casa E2		342.11		
Suma de casa Fp		327.19		
Suma de casa Fa		323.28	20.00	6.465.16
Suma de casa Gp		588.34		
Suma de casa Hp		752.19		
		22436.26		
02 URBANIZACION		e4.01	12178.00	1.00
	e4.02	11743.07	1.00	11.743.07
	e4.03	11008.07	1.00	11.008.07
	e4.04	11523.35	1.00	11.523.35
	Canal San José	1878.34	0.55	1.037.43
03 GASTOS GENERALES	COSTO DIRECTO	1520.01	11.00	21.420.12
04 POSVEENTA		272.28	11.00	2.007.17
05 UTILIDADES		227.049	10%	22.704.59
Sub Total:				249.753.88
Retenciones	0%			
- Impuesto de timbre	12.188.40			
Total Neto con Descuentos				249.753.88
- Impuestos				
Total Neto con Impuestos				249.753.88

#### 4.2. Resumen del precio por casa

Descripción	Edific.	Urbaniz.	Gastos Gratías	Gastos Grat. Ictis.	Descuento	Post. Venta	Utilidad	Total	Cantidad Cama	Total sin IVA
Casa Ap: Altam Parada	510 04	148 76	65 59			9 34	70 51	1091 24	62	41 820
Casa An: Millán Abizada	533 98	148 76	65 59			9 34	70 51	828 18	30	24 845
Casa Op: Sevilla	452 25	148 76	65 59			9 34	70 51	745 45	68	50 758
Casa Gp: Viena	397 09	148 76	65 59			9 34	70 51	691 28	52	35 946
Casa Op plus: Iliza S	388 85	148 76	65 59			9 34	70 51	643 05	30	20 481
Casa L1: Iliza E	355 80	148 76	65 59			9 34	70 51	651 00	0	0
Casa L2: Iliza M	342 11	148 76	65 59			9 34	70 51	635 31	0	0
Casa Gp: Londres Parada	327 19	148 76	65 59			9 34	70 51	621 39	0	0
Casa Fa: Londres Abizada	333 26	148 76	65 59			9 34	70 51	627 46	28	17 568
Casa Gp: Praga Parada	588 34	148 76	65 59			9 34	70 51	882 54	40	34 301
Casa JI: Monaco	752 19	148 76	65 59			9 34	70 51	1 046 39	22	23 028

#### 4.3. Consideración especial de Gastos Generales

a. No existe consideraciones especiales

#### 4.4. Consideraciones Generales Del Precio

- 4.4.A. El precio se ha establecido en conformidad a todos los planos y Especificaciones y demás antecedentes. Todos estos antecedentes forman parte del presente contrato.
- 4.4.B. El precio se considera a suma alzada en todas las partidas.
- 4.4.C. Los errores aritméticos u omisiones (si los hubiere), del presupuesto detallado que se adjunta, no serán considerados y no alterarán el valor de la suma alzada por ser de exclusiva responsabilidad de EL CONSTRUCTOR.
- 4.4.D. El precio a suma alzada comprende la ejecución total de las obras especificadas en los antecedentes correspondientes ya sean planos y/o Especificaciones Técnicas.
- 4.4.E. Se entiende que este precio es el único precio que tiene derecho a percibir EL CONSTRUCTOR, el cual cubre en su totalidad todos los costos, gastos generales, imprevistos, impuestos, responsabilidad y riesgos de cualquier clase involucrados en la ejecución de las obras. Este precio ha sido determinado por EL CONSTRUCTOR a través de las cubicaciones y valores que sus propios estudios de los planos, especificaciones y demás antecedentes técnicos que han dado origen.
- 4.4.F. Se entiende que EL CONSTRUCTOR ha considerado en sus precios todos los impuestos que correspondan.
- 4.4.G. Fuera de los términos de las Especificaciones Técnicas y planos, EL CONSTRUCTOR ha agregado todas aquellas partidas que a su juicio son necesarias para la total, adecuada y correcta terminación de las obras.
- 4.4.H. El valor de cualquier parte de la obra que EL CONSTRUCTOR no haya cotizado en forma expresa, se considera incluido dentro de los demás precios cotizados.
- 4.4.I. EL CONSTRUCTOR es el único responsable de la correcta ejecución, suministro y calidad de los materiales, de la construcción, instalación y correcta operación de las instalaciones.
- 4.4.J. EL CONSTRUCTOR ejecutará las obras conforme a las Ordenanzas, Reglamentos, Leyes y Normas chilenas de construcción tanto de Edificación como de

Urbanización, así como las buenas reglas de arte, mejores técnicas, prácticas y usos de la materia.

- 4.4.K. En caso de producirse dudas, discrepancias y/o contradicciones, entre dos o más especificaciones o planos se consultará a los arquitectos; EL MANDANTE podrá hacer valer para la ejecución de los trabajos cualquiera de los antecedentes del proyecto (arquitectura, cálculo, mecánica de suelos, especialidades, especificación técnica, especificación del fabricante del material, etc.). En caso de contradicciones entre un antecedente y otro que EL CONSTRUCTOR no haya solicitado aclaración previa, EL MANDANTE podrá exigir su ejecución en base al antecedente que mas convenga al proyecto.
- 4.4.L. El valor o precio fijo, está expresado en Unidades de Fomento y los pagos que se efectuarán durante la ejecución del presente contrato serán en pesos equivalentes al valor de la Unidad de Fomento, a la fecha de presentación del Estado de Pago aprobado por la ITO. No se considera aplicar reajustes de ninguna especie, salvo el implícito en el valor de la Unidad de Fomento.
- 4.4.M. EL CONSTRUCTOR declara haber estudiado personalmente todos los antecedentes del proyecto y verificado la concordancia entre sí de los planos, Especificaciones Técnicas y Proyectos de Especialidades. Declara asimismo que ha tenido oportunidad y facilidades para solicitar cualquier detalle o explicación necesaria para la correcta interpretación del Proyecto en todos sus aspectos, para lo cual declara haber visitado y conocer el terreno, su topografía y características del mismo, por lo que ha tenido la oportunidad de hacer presente cualquier circunstancia o condición no prevista o indicada en los antecedentes del proyecto y que entorpezca, dificulte o demore las obras fuera de lo previsto.
- 4.4.N. Se considerarán como parte integrante del presente Contrato, en lo que no se contradigan a él, las siguientes disposiciones:
- a. La Ley General de Urbanismo y Construcción y La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
  - b. El Reglamento General de Instalaciones domiciliarias de Alcantarillado, Agua Potable
  - c. La Ley General de Servicios Eléctricos y de Gas.
  - d. Las normas del INN relacionadas con la construcción y sus materiales.
  - e. En general todas las normas oficiales en vigencia relacionadas con la construcción y las de uso corriente.
  - f. Las especificaciones técnicas emitidas por fabricantes de materiales que se usarán en la faena.
  - g. Disposiciones de Impacto Ambiental según resolución del Conama.
  - h. En general todas las normas oficiales en vigencia relacionadas con la construcción y las de uso corriente.
- 4.4.O. Adicionalmente, con respecto a los antecedentes técnicos, cualquier indicación o detalle que aparezca indistintamente, ya sea en el Contrato, Planos o

Especificaciones y no en todas, se considerarán válidas y obligatorias para EL CONSTRUCTOR.

- 4.4.P. Estos documentos se considerarán siempre en el sentido de la más perfecta ejecución de los trabajos y reglas de la técnica.

## 5. ANTECEDENTES QUE FORMAN PARTE DEL PRESENTE CONTRATO

### 5.1. Antecedentes que forman parte del presente contrato:

#### 5.1.A. Casas E.4. Sector 1; 2; 3; 4

- a. Casas Piloto construidas según "CONTRATO A SUMA ALZADA OBRAS INICIO (COI)" de fecha 30 de agosto de 2001
- b. Contrato entre las partes denominado "CONTRATO A SUMA ALZADA OBRAS GENERALES (COG)".
- c. Contrato entre las partes denominado "CONTRATO A SUMA ALZADA OBRAS GENERALES 2 (COG2)".
- d. Proyecto de arquitectura:
  - d.1. Planos de arquitectura
  - d.2. Especificaciones Técnicas de Arquitectura
- e. Proyectos de Especialidades (planos y especificaciones técnicas).
  - e.1. Planos de especialidades.
  - e.2. Especificaciones técnicas de los proyectistas de especialidades
- f. Especificaciones técnicas Generales.
- g. Especificaciones técnicas de Mecánica de Suelos.

#### 5.1.B. Obras de Urbanización

- a. Proyecto General de Urbanización:
  - a.1. Planos Generales de Urbanización.
  - a.2. Planos particulares de Urbanización.
- b. Proyectos de Especialidades de Urbanización (planos y especificaciones técnicas).
  - b.1. Planos de Especialidades de Urbanización.
  - b.2. Las especificaciones técnicas de los proyectistas de especialidades.
- c. Especificaciones técnicas Generales de Urbanización.
- d. Especificaciones técnicas de Mecánica de Suelos.











Item	Descrição	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
1.001	...	...	...	...
1.002	...	...	...	...
1.003	...	...	...	...
1.004	...	...	...	...
1.005	...	...	...	...
1.006	...	...	...	...
1.007	...	...	...	...
1.008	...	...	...	...
1.009	...	...	...	...
1.010	...	...	...	...
1.011	...	...	...	...
1.012	...	...	...	...
1.013	...	...	...	...
1.014	...	...	...	...
1.015	...	...	...	...
1.016	...	...	...	...
1.017	...	...	...	...
1.018	...	...	...	...
1.019	...	...	...	...
1.020	...	...	...	...
1.021	...	...	...	...
1.022	...	...	...	...
1.023	...	...	...	...
1.024	...	...	...	...
1.025	...	...	...	...
1.026	...	...	...	...
1.027	...	...	...	...
1.028	...	...	...	...
1.029	...	...	...	...
1.030	...	...	...	...
1.031	...	...	...	...
1.032	...	...	...	...
1.033	...	...	...	...
1.034	...	...	...	...
1.035	...	...	...	...
1.036	...	...	...	...
1.037	...	...	...	...
1.038	...	...	...	...
1.039	...	...	...	...
1.040	...	...	...	...
1.041	...	...	...	...
1.042	...	...	...	...
1.043	...	...	...	...
1.044	...	...	...	...
1.045	...	...	...	...
1.046	...	...	...	...
1.047	...	...	...	...
1.048	...	...	...	...
1.049	...	...	...	...
1.050	...	...	...	...
1.051	...	...	...	...
1.052	...	...	...	...
1.053	...	...	...	...
1.054	...	...	...	...
1.055	...	...	...	...
1.056	...	...	...	...
1.057	...	...	...	...
1.058	...	...	...	...
1.059	...	...	...	...
1.060	...	...	...	...
1.061	...	...	...	...
1.062	...	...	...	...
1.063	...	...	...	...
1.064	...	...	...	...
1.065	...	...	...	...
1.066	...	...	...	...
1.067	...	...	...	...
1.068	...	...	...	...
1.069	...	...	...	...
1.070	...	...	...	...
1.071	...	...	...	...
1.072	...	...	...	...
1.073	...	...	...	...
1.074	...	...	...	...
1.075	...	...	...	...
1.076	...	...	...	...
1.077	...	...	...	...
1.078	...	...	...	...
1.079	...	...	...	...
1.080	...	...	...	...
1.081	...	...	...	...
1.082	...	...	...	...
1.083	...	...	...	...
1.084	...	...	...	...
1.085	...	...	...	...
1.086	...	...	...	...
1.087	...	...	...	...
1.088	...	...	...	...
1.089	...	...	...	...
1.090	...	...	...	...
1.091	...	...	...	...
1.092	...	...	...	...
1.093	...	...	...	...
1.094	...	...	...	...
1.095	...	...	...	...
1.096	...	...	...	...
1.097	...	...	...	...
1.098	...	...	...	...
1.099	...	...	...	...
1.100	...	...	...	...

Item	Descrição	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
1.001	...	...	...	...
1.002	...	...	...	...
1.003	...	...	...	...
1.004	...	...	...	...
1.005	...	...	...	...
1.006	...	...	...	...
1.007	...	...	...	...
1.008	...	...	...	...
1.009	...	...	...	...
1.010	...	...	...	...
1.011	...	...	...	...
1.012	...	...	...	...
1.013	...	...	...	...
1.014	...	...	...	...
1.015	...	...	...	...
1.016	...	...	...	...
1.017	...	...	...	...
1.018	...	...	...	...
1.019	...	...	...	...
1.020	...	...	...	...
1.021	...	...	...	...
1.022	...	...	...	...
1.023	...	...	...	...
1.024	...	...	...	...
1.025	...	...	...	...
1.026	...	...	...	...
1.027	...	...	...	...
1.028	...	...	...	...
1.029	...	...	...	...
1.030	...	...	...	...
1.031	...	...	...	...
1.032	...	...	...	...
1.033	...	...	...	...
1.034	...	...	...	...
1.035	...	...	...	...
1.036	...	...	...	...
1.037	...	...	...	...
1.038	...	...	...	...
1.039	...	...	...	...
1.040	...	...	...	...
1.041	...	...	...	...
1.042	...	...	...	...
1.043	...	...	...	...
1.044	...	...	...	...
1.045	...	...	...	...
1.046	...	...	...	...
1.047	...	...	...	...
1.048	...	...	...	...
1.049	...	...	...	...
1.050	...	...	...	...
1.051	...	...	...	...
1.052	...	...	...	...
1.053	...	...	...	...
1.054	...	...	...	...
1.055	...	...	...	...
1.056	...	...	...	...
1.057	...	...	...	...
1.058	...	...	...	...
1.059	...	...	...	...
1.060	...	...	...	...
1.061	...	...	...	...
1.062	...	...	...	...
1.063	...	...	...	...
1.064	...	...	...	...
1.065	...	...	...	...
1.066	...	...	...	...
1.067	...	...	...	...
1.068	...	...	...	...
1.069	...	...	...	...
1.070	...	...	...	...
1.071	...	...	...	...
1.072	...	...	...	...
1.073	...	...	...	...
1.074	...	...	...	...
1.075	...	...	...	...
1.076	...	...	...	...
1.077	...	...	...	...
1.078	...	...	...	...
1.079	...	...	...	...
1.080	...	...	...	...
1.081	...	...	...	...
1.082	...	...	...	...
1.083	...	...	...	...
1.084	...	...	...	...
1.085	...	...	...	...
1.086	...	...	...	...
1.087	...	...	...	...
1.088	...	...	...	...
1.089	...	...	...	...
1.090	...	...	...	...
1.091	...	...	...	...
1.092	...	...	...	...
1.093	...	...	...	...
1.094	...	...	...	...
1.095	...	...	...	...
1.096	...	...	...	...
1.097	...	...	...	...
1.098	...	...	...	...
1.099	...	...	...	...
1.100	...	...	...	...

Item	Descrição	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
1.101	...	...	...	...
1.102	...	...	...	...
1.103	...	...	...	...
1.104	...	...	...	...
1.105	...	...	...	...
1.106	...	...	...	...
1.107	...	...	...	...
1.108	...	...	...	...
1.109	...	...	...	...
1.110	...	...	...	...
1.111	...	...	...	...
1.112	...	...	...	...
1.113	...	...	...	...
1.114	...	...	...	...
1.115	...	...	...	...
1.116	...	...	...	...
1.117	...	...	...	...
1.118	...	...	...	...
1.119	...	...	...	...
1.120	...	...	...	...
1.121	...	...	...	...
1.122	...	...	...	...
1.123	...	...	...	...
1.124	...	...	...	...
1.125	...	...	...	...
1.126	...	...	...	...
1.127	...	...	...	...
1.128	...	...	...	...
1.129	...	...	...	...
1.130	...	...	...	...
1.131	...	...	...	...
1.132	...	...	...	...
1.133	...	...	...	...
1.134	...	...	...	...
1.135	...	...	...	...
1.136	...	...	...	...
1.137	...	...	...	...
1.138	...	...	...	...
1.139	...	...	...	...
1.140	...	...	...	...
1.141	...	...	...	...
1.142	...	...	...	...
1.143	...	...	...	...
1.144	...	...	...	...
1.145	...	...	...	...
1.146	...	...	...	...
1.147	...	...	...	...
1.148	...	...	...	...
1.149	...	...	...	...
1.150	...	...	...	...
1.151	...	...	...	...
1.152	...	...	...	...
1.153	...	...	...	...
1.154	...	...	...	...
1.155	...	...	...	...
1.156	...	...	...	...
1.157	...	...	...	...
1.158	...	...	...	...
1.159	...	...	...	...
1.160	...	...	...	...
1.161	...	...	...	...
1.162	...	...	...	...
1.163	...	...	...	...
1.164	...	...	...	...
1.165	...	...	...	...
1.166	...	...	...	...
1.167	...	...	...	...
1.168	...	...	...	...
1.169	...	...	...	...
1.170	...	...	...	...
1.171	...	...	...	...
1.172	...	...	...	...
1.173	...	...	...	...
1.174	...	...	...	...
1.175	...	...	...	...
1.176	...	...	...	...
1.177	...	...	...	...
1.178	...	...	...	...
1.179	...	...	...	...
1.180	...	...	...	...
1.181	...	...	...	...
1.182	...	...	...	...
1.183	...	...	...	...
1.184	...	...	...	...
1.185	...	...	...	...
1.186	...	...	...	...
1.187	...	...	...	...
1.188	...	...	...	...
1.189	...	...	...	...
1.190	...	...	...	...
1.191	...	...	...	...
1.192	...	...	...	...
1.193	...	...	...	...
1.194	...	...	...	...
1.195	...	...	...	...
1.196	...	...	...	...
1.197	...	...	...	...
1.198	...	...	...	...
1.199	...	...	...	...
1.200	...	...	...	...



5.3.B. Antecedentes de Proyectistas:

Se entienden presupuestadas todas las obras descritas en las Especificaciones Técnicas y/o Planos de Arquitectura y/o Especificaciones Generales y/o Especificaciones de Proyectistas y/o Planos de Especialidades y/o Planos de Urbanización, etc., las cuales deberán ser terminadas y ejecutadas de acuerdo a instrucciones de fabricantes de materiales y componentes, debiéndose emplear todos los materiales auxiliares que, aún no estando descritos en las especificaciones ni desglosados en el presupuesto, se requieran para la correcta terminación de las obras.

6. INICIO DE OBRAS Y PLAZO DE CONSTRUCCIÓN

6.1. Fecha de Inicio

6.1.A. Para todos los efectos del presente contrato se considerará como fecha de inicio de las obras el día 1-Mar-06

6.2. Plazo y Fecha de Entrega

6.2.A. Para la entrega de los trabajos, se procederá de la siguiente forma:

- a. Las obras deberán ser entregadas a EL MANDANTE, para que proceda a realizar la recepción provisoria para cada sector según el siguiente calendario de fechas de término:

Etapa	Fecha Inicio	Fecha Término
E4-s1	1-Mar-06	30-Oct-06 /
E4-s2		30-Ene-07 /
E4-s3		30-Abr-07 /
E4-s4		30-Jun-07 /

- b. Para el cumplimiento de este plazo, EL CONSTRUCTOR deberá entregar a EL MANDANTE todos los certificados y antecedentes requeridos para la solicitud de la recepción municipal.
- c. Cumplido el plazo para la entrega final de las obras y si estas no se encontraran totalmente ejecutadas o se encontraran con fallas que no permitan su recepción provisoria o no se cumpliera lo establecido este documento, se sancionará a EL CONSTRUCTOR con una multa según lo indicado en el Punto 16 de este documento.
- d. Se deja como punto informativo que la fecha para iniciar la entrega a propietario es:

RECEPCION PROPIETARIO

Etapa	Fecha Entrega
E4-s1	29-Nov-06 /
E4-s2	1-Mar-07 /
E4-s3	30-May-07 /
E4-s4	30-Jul-07 /

6.2.B. Programa de Entrega

- a. De común acuerdo con EL CONSTRUCTOR, se definirá un Programa de Entrega de cada obra, cuyos incumplimientos estarán sujetos a multas según lo indicado en el Punto 16 de este documento.
- b. El Programa de Entrega acordado, firmado por ambas partes, será parte integrante del presente contrato.

6.2.C. Todos los plazos de construcción establecidos en el presente contrato, hasta la terminación total de EL PROYECTO regirán a partir de la entrega material del terreno de acuerdo a lo establecido en el Punto 8 de este documento.

6.2.D. Los plazos estipulados se modificarán, a juicio de EL MANDANTE, si se ordenan modificaciones o aumentos de obras que por su naturaleza hicieren necesario fijar algún plazo distinto de los indicados. EL CONSTRUCTOR deberá solicitar la fijación de los nuevos plazos de acuerdo a lo establecido en el Punto 13.

6.2.E. Será motivo de aumento de plazo la ocurrencia de alguna situación de fuerza mayor calificada como tal de acuerdo a lo establecido en el Punto 23 de este documento.

## GARANTIA DE CONTRATO

7.1.A. No se contemplan boletas de garantía

## 8. ENTREGA TERRENO

8.1.A. Se deja constancia que EL CONSTRUCTOR se ha recibido del terreno con anticipación a la firma y a la fecha de inicio del presente contrato.

## 9. ANTICIPO

9.1.A. EL MANDANTE anticipará la suma de 12.155.40 UF + IVA del valor del Contrato de acuerdo al calendario de pago que se fijará de común acuerdo entre las partes teniendo en consideración las necesidades de caja para la ejecución de la obra.

9.1.B. No se contempla boleta de garantía para el pago del anticipo.

9.1.C. La devolución del anticipo se efectuará en forma proporcional al avance de la obra. En caso que la obra termine en un plazo inferior al programado en el presente contrato, se deducirá de el o los últimos estados de pago los saldos pertinentes, de modo tal que con el último estado de pago quede devuelto el 100% del anticipo.

## 10. ESTADOS DE PAGO

### 10.1. Estados de Pago de Obra Efectivamente Ejecutada

Tanto para las Obras de Edificación como las Obras de Urbanización, se tendrán presente las siguientes consideraciones:

- 10.1.A. EL CONSTRUCTOR presentará estados de pagos mensuales que incluirán todas las obras contratadas.
- 10.1.B. Cada estado de pago mensual se presentará en un ejemplar firmado por personas autorizadas por EL MANDANTE y presentados de acuerdo con las indicaciones de EL MANDANTE.
- 10.1.C. Los Estados de Pago se formularán por las cantidades de obra efectivamente ejecutadas y referidos a los precios del presupuesto, deduciendo de ellos los descuentos que procedan.
- 10.1.D. Los estados de pago deberán ser presentados respetando el formato, presentación e información de respaldo que solicite EL MANDANTE.
- 10.1.E. En cada estado de pago EL MANDANTE podrá exigir el respaldo que acredite el pago de sueldos, obligaciones previsionales, ensayos de resistencia, procedimientos de control de calidad, etc.
- 10.1.F. En ningún caso se aceptará dentro de un estado de pago partidas de obra mal ejecutadas o ejecutadas en forma incompleta.
- 10.1.G. Los valores en UF serán convertidos a su valor equivalente en pesos a la fecha de presentación de cada Estado de Pago.
- 10.1.H. Los Estados de Pago serán considerados como abonos parciales efectuados por EL MANDANTE durante el curso de los trabajos y tendrán sólo carácter de un pago provisorio concedido a EL CONSTRUCTOR a cuenta del valor de la obra.
- 10.1.I. En ningún caso se estimará este pago provisorio como aceptación por parte de EL MANDANTE de la cantidad y calidad de la obra ejecutada por EL CONSTRUCTOR y a la cual corresponde dicho abono.
- 10.1.J. Las obras incorporadas al proyecto y los materiales incluidos en los Estados de Pago se considerarán, para todos los efectos, propiedad de EL MANDANTE.
- 10.1.K. Cada "Estado de Pago" mensual deberá ser presentado antes del día 5 del mes siguiente, para su revisión por parte de EL MANDANTE quién dispondrá de 8 días hábiles para revisar. La cancelación se efectuará 10 días hábiles después de su aprobación.
- 10.1.L. Se solicitará a EL CONSTRUCTOR que tenga disponible en sus oficinas todas las liquidaciones de pago, la nómina de todos sus trabajadores, los recibos de remuneraciones pagadas y planillas de Cotizaciones Previsionales. Estos antecedentes deberá presentarlos a EL MANDANTE toda vez que éste los requiera.
- 10.1.M. Tanto los Arquitectos, la Inspección Técnica de Obras de Edificación, la Inspección Técnica de Obras de Urbanización como EL MANDANTE podrán solicitar a EL CONSTRUCTOR la información que estimen necesaria para efectuar las revisiones correspondientes a cada estado de pago, por lo que EL CONSTRUCTOR se compromete a suministrarla para efectos de agilizar las aprobaciones de los mismos.

10.1.N. El último estado de pago que curse EL CONSTRUCTOR será a lo menos equivalente al 3% del monto del contrato, y se pagará contra recepción provisoria de los trabajos según lo establecido en el Punto 31 de este documento.

10.1.O. Será requisito para dar curso al último estado de pago, la entrega por parte de EL CONSTRUCTOR de toda la certificación tanto de Edificación como de Urbanización que acredite la ejecución de las diversas instalaciones así como los proyectos y planos se deberán encontrar debidamente aprobados por los servicios respectivos (electricidad, alcantarillado, agua, gas). Del mismo modo, se exigirá toda la documentación necesaria para la obtención de la recepción municipal definitiva de la obra.

## 10.2. Estados de Pago de Gastos Generales y Utilidad

10.2.A. La utilidad se pagará en proporción a las cantidades de obra efectivamente ejecutadas y referidos a los precios del presupuesto.

10.2.B. Los Gastos Generales se pagarán en proporción a las cantidades de obra efectivamente ejecutadas y referidos a los precios del presupuesto.

## 11. RETENCIONES

11.1.A. No habrá retenciones

## 12. INSPECCION TECNICA

12.1.A. EL CONSTRUCTOR es responsable del control de calidad de todas las partidas de obra debiendo contar para este propósito con mano de obra y supervisión Técnica adecuada. En casos en que se cometan errores reiterados, EL MANDANTE podrá exigir el reemplazo de personal que haya demostrado falta de idoneidad para controlar la calidad de las obras a su cargo.

12.1.B. Sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda a los arquitectos, EL MANDANTE estará facultado para designar un fiscalizador de las obras que será designada oportunamente.

## 13. VALORES PROFORMA

13.1.A. Se han establecido ciertos ítemes de la obra que se han denominado VALORES PROFORMA y que corresponden a elementos cuyo precio definitivo se establecerá en el momento que se contraten o adquieran.

13.1.B. Las partidas presupuestarias o ítemes considerados como VALORES PROFORMA están identificados en el itemizado señalado en el Punto 5.3 con el código pf.

13.1.C. Las partidas a VALORES PROFORMA se considerarán incorporadas dentro del precio total señalado en el Punto 4.1.A

13.1.D. Las partidas a VALORES PROFORMA se regirán de acuerdo a la siguiente normativa:

- a. Será de responsabilidad de EL CONSTRUCTOR efectuar oportunamente las gestiones para cotizar y contratar las partidas a VALORES PROFORMA e informarlas detalladamente a EL MANDANTE para su decisión.



- b. Para cada partida a VALORES PROFORMA EL CONSTRUCTOR deberá presentar a EL MANDANTE al menos tres cotizaciones de precio para que éste resuelva.
- c. EL CONSTRUCTOR deberá obtener autorización escrita y previa a su contratación de cualquiera y de todas las partidas VALORES PROFORMA. El no cumplimiento de esta condición por parte de EL CONSTRUCTOR eximirá a EL MANDANTE del pago de las mismas.
- d. EL CONSTRUCTOR será responsable totalmente de la ejecución, coordinación, calidad, oportunidad de su contratación, plazos de ejecución, etc. de estos trabajos; todas las partidas VALORES PROFORMA una vez contratadas quedarán garantizadas por EL CONSTRUCTOR.
- e. Las partidas a VALORES PROFORMA se cancelarán a EL CONSTRUCTOR sin recargo por ningún concepto y sólo en la medida que las obras sean ejecutadas, vale decir sólo contra avance físico de obra; no se pagarán materiales en bodega.
- f. Las variaciones de precio que pudieran experimentar las partidas a valor VALORES PROFORMA en ningún caso producirán variación de aumento o disminución de gastos generales o utilidad.
- g. EL CONSTRUCTOR presentará, a requerimiento de EL MANDANTE, tres cotizaciones para cualquier partida que EL MANDANTE determine, teniendo éste siempre la facultad de rechazar todo subcontratista que no sea de su absoluta confianza. Más aún la selección del subcontrato final será siempre una prerrogativa de EL MANDANTE, lo que no eximirá de responsabilidad sobre lo ejecutado por el subcontratista a EL CONSTRUCTOR.
- h. Una vez autorizada una partida VALORES PROFORMA será responsabilidad de EL CONSTRUCTOR su ejecución y costo como si se tratase de una partida o suma alzada.

#### 14. DISMINUCIONES Y/O AUMENTOS DE OBRA

- 14.1.A. Solo EL MANDANTE podrá ordenar, la disminución o aumento de las cantidades de obras contempladas en el Contrato. Los aumentos o disminuciones de obra serán obligatorios para EL CONSTRUCTOR.
- 14.1.B. En este caso los plazos y gastos generales no variarán, salvo para aquellos casos expresamente definidos y de acuerdo al siguiente procedimiento:
  - a. En caso de que algún aumento de obra por sus características, naturaleza u oportunidad deba comprometer necesariamente aumento de plazo, EL CONSTRUCTOR dispondrá de 15 días calendario desde la fecha en que le sea solicitado aumento de obra por EL MANDANTE para presentarle una solicitud escrita y fundada indicando los días de mayor plazo que el aumento de obra requiera:

- 14.1.C. Tanto las disminuciones como los aumentos se valorizarán de acuerdo con el precio unitario indicado en el presupuesto.
- 14.1.D. Cuando se produzcan aumentos de obra o cambios de especificación EL MANDANTE se reserva el derecho de hacer aportes de materiales o de subcontratos en cuyo caso los correspondientes valores deberán deducirse del precio a los mismos valores unitarios del presupuesto.
- 14.1.E. El valor convenido para la ejecución de la obra se considerará invariable y sin reajuste de ninguna especie salvo el que está implícito en la variación de la Unidad de Fomento.
- 14.1.F. Solo se aceptarán aumentos de obra que cuenten con autorización previa a su ejecución otorgada por EL MANDANTE expresa y escrita. En ningún caso se aceptará aumentos de obra que, aún estando anotados en el libro de obras, no cuenten con autorización previa a su ejecución otorgada por EL MANDANTE expresa y escrita.
- 14.1.G. EL CONSTRUCTOR dispondrá de 15 días calendario para la elaboración del presupuesto de aumento o de disminución de obra solicitado por EL MANDANTE; el no cumplimiento de este artículo por parte de EL CONSTRUCTOR facultará a EL MANDANTE para definir a su criterio el presupuesto de aumento o de disminución de obra. En tal caso EL CONSTRUCTOR declara desde ya aceptar el monto que EL MANDANTE defina.

## 15. OBRAS ADICIONALES

- 15.1.A. EL CONSTRUCTOR no podrá hacer, por iniciativa propia, cambio alguno en los planos o especificaciones que sirvieron de base al Contrato. Sin embargo, cualquier duda o imprevisto que surja en el curso de la obra deberá ponerla en conocimiento de EL MANDANTE por escrito y en su oportunidad.
- 15.1.B. En caso de que alguna obra adicional por sus características, naturaleza u oportunidad deba comprometer necesariamente aumento de plazo, EL CONSTRUCTOR se someterá siguiente procedimiento:
  - a. En caso de que alguna obra adicional por sus características, naturaleza u oportunidad deba comprometer necesariamente aumento de plazo, EL CONSTRUCTOR dispondrá de 15 días calendario desde la fecha en que le sea solicitado aumento de obra por EL MANDANTE para presentarle una solicitud escrita y fundada indicando los días de mayor plazo que el aumento de obra requiera:
- 15.1.C. Sólo se aceptarán, trabajos adicionales o modificaciones al proyecto cuando estos sean ordenados por escrito por EL MANDANTE. Antes de ejecutarlos EL CONSTRUCTOR deberá proponer el valor de ellos para su aceptación por EL MANDANTE a través de la ITO, respetando siempre lo establecido en el Punto 13 de este documento, especialmente en lo relativo al monto, utilidad, gastos generales y plazo.

- 15.1.D. Las variaciones de plazo que originen estos trabajos, considerando el programa de la obra, los evaluará la ITO y deberán contar con aceptación oportuna y escrita de EL MANDANTE.
- 15.1.E. En ningún caso se aceptará la acumulación del cobro de estos trabajos, los que deberán formularse tan pronto como sean solicitados.
- 15.1.F. EL CONSTRUCTOR renuncia desde ya al cobro de cualquier trabajo adicional que no cuente con presupuesto previo a su ejecución elaborado en forma detallada y por escrito por EL CONSTRUCTOR y aprobado previo a su ejecución y por escrito por EL MANDANTE.

## 16. MULTAS

- 16.1.A. El incumplimiento del plazo ofertado por EL CONSTRUCTOR, debido a causas imputables a él dará derecho a EL MANDANTE para cobrar a EL CONSTRUCTOR por el simple retardo una multa diaria que se calculará como un porcentaje del monto del contrato.
- 16.1.B. Cumplido el plazo para la entrega final de los trabajos y si estos no se encontraran totalmente ejecutadas y/o no se cumpliera con las condiciones establecidas en el Punto 6 de este documento, y/o se encontraran con fallas que no permitan su recepción provisoria, se sancionará a EL CONSTRUCTOR con una multa equivalente al uno por mil (0,1%) del valor del contrato, por cada día de atraso, hasta quince (15) días corridos, aumentando al uno coma cinco por mil (0,15%) del valor del contrato, por cada día corrido de atraso siguiente a los quince (15) días. Con todo, la multa a aplicar se limitará a un máximo equivalente al 5% del monto total del contrato
- 16.1.C. Estas multas se aplicarán sin perjuicio de la facultad de EL MANDANTE de poner término al Contrato, según se indica en el Punto 29 de este documento.
- 16.1.D. La aplicación de éstas multas, se harán efectivas sin necesidad de recurrir al árbitro, y serán deducidas de cualquier pago y/o de cualquiera de las garantías que obren en poder de EL MANDANTE.

## 17. DISPOSICIONES GENERALES DE LOS DEBERES DE EL CONSTRUCTOR

- 17.1.A. EL CONSTRUCTOR estará especialmente obligado a cumplir fielmente las disposiciones de la Inspección del Trabajo, de las leyes sobre Medicina Preventiva y Curativa, Sobre Accidentes del Trabajo y Enfermedades Profesionales y, en general, con toda legislación laboral, social y previsional vigente o que se dicte en lo futuro sobre las materias indicadas. Las modificaciones a los códigos y leyes antes mencionadas que pudieren producirse en cualquier tiempo, no dará lugar a cobros adicionales por parte de EL CONSTRUCTOR.
- 17.1.B. También será obligación de EL CONSTRUCTOR proteger y resguardar todas las normas ambientales existentes en el país, siendo de su responsabilidad cualquier denuncia que las autoridades involucradas en el tema cursen con motivo del desarrollo de las obras.

- 17.1.C. Cualquier responsabilidad de EL CONSTRUCTOR que tenga como causa la infracción de las citadas disposiciones podrá ser cubierta con los fondos de garantía y con las retenciones del respectivo contrato. EL MANDANTE no tendrá responsabilidad alguna respecto de estas posibles infracciones por parte de EL CONSTRUCTOR.

## 18. SEGUROS

- 18.1.A. EL CONSTRUCTOR deberá contratar a su costo un seguro contra incendio, robo y accidentes personales, liberando a EL MANDANTE de toda responsabilidad y riesgo que por cualquier causa pudiera afectar a EL PROYECTO.
- 18.1.B. No obstante los seguros, EL CONSTRUCTOR será responsable por todos los riesgos no asegurados, así como por la diferencia que pueda existir entre lo pagado por el seguro y el daño total producido por el siniestro. Se exceptúa de esta responsabilidad a EL CONSTRUCTOR en lo referente a riesgos de la naturaleza como terremoto e inundaciones y actos terroristas.

## 19. RESPONSABILIDAD DE EL CONSTRUCTOR

- 19.1.A. EL CONSTRUCTOR será el único responsable por la calidad de las obras ejecutadas según lo especificado por arquitectos y proyectistas. Se incluye los trabajos realizados por subcontratistas y los equipos instalados en la obra.
- 19.1.B. EL CONSTRUCTOR será responsable exclusivo de los daños y perjuicios que se causen a terceros, ya sea por la mala calidad de los materiales empleados, por defectos de construcción, por infracción a los Reglamentos u Ordenanzas Municipales, por uso indebido de cualquier producto Patentado o con Marcas Registradas; y en general, por cualquier error, negligencia o imprudencia de su parte o de parte de sus dependientes o subcontratistas. EL MANDANTE no tendrá ninguna responsabilidad por posibles daños o perjuicios ocasionados a terceros por EL CONSTRUCTOR.
- 19.1.C. Mientras no se reciban definitivamente los trabajos, EL CONSTRUCTOR estará obligado a ejecutar de su cargo las reparaciones que le indique EL MANDANTE o sus representantes por defectos sufridos en las obras ejecutadas, ya sea por maltrato durante la construcción, por mala calidad de los materiales o deficiente ejecución de la Construcción. En todo caso, la recepción definitiva no exonerará a EL CONSTRUCTOR de las responsabilidades establecidas en el Código Civil y en la Ley General de Urbanismo y Construcción.

## 20. CONTRATACIÓN DE MANO DE OBRA

- 20.1.A. Todo el personal que haya de trabajar en la obra, será contratado en calidad de único y exclusivo empleador por EL CONSTRUCTOR, quién deberá celebrar los contratos de trabajo pertinentes a su nombre y cumplir especialmente con toda legislación laboral, previsional y tributaria en relación a dicho personal, siendo ésta una condición esencial para la celebración del contrato.
- 20.1.B. EL MANDANTE no tendrá, respecto de este personal ningún tipo de relación, y en particular no tendrá la calidad de empleador para ningún efecto.

- 20.1.C. En caso de que EL CONSTRUCTOR subcontrate parte de las obras, éste asumirá la responsabilidad de que el subcontratista cumpla a su vez con toda la legislación laboral y previsional y pague a sus trabajadores que laboren dentro del recinto de faena de que trata, las remuneraciones y regalías que correspondan.

## 21. CALIDADES DE LA OBRA

- 21.1.A. Sin perjuicio del control en el resultado final de las obras, EL MANDANTE puede ordenar durante la ejecución de las mismas, la demolición de aquellas unidades o partidas de obra que no se ajusten a las especificaciones del proyecto y normas generales de buena construcción y/o Urbanización, partidas que serán ejecutadas nuevamente por EL CONSTRUCTOR a su costo. La realización de estos trabajos no supondrá aumento de plazo.
- 21.1.B. Con el objeto de velar por el correcto cumplimiento de las especificaciones técnicas, EL MANDANTE podrá ordenar a EL CONSTRUCTOR ensayos de resistencia y procedimientos de control de calidad para comprobar la calidad de los materiales usados en la obra y de los trabajos ejecutados. EL MANDANTE podrá exigir el cumplimiento de los procedimientos de control de calidad para cursar avance en los estados de pago de las partidas involucradas.
- 21.1.C. EL CONSTRUCTOR efectuará a su costo todos los ensayos de materiales solicitados por los proyectistas de especialidades, respetando las indicaciones de los mismos (frecuencia, procedimientos, laboratorios, etc.).
- 21.1.D. Al margen de los ensayos de materiales solicitados por los proyectistas de especialidades señalados en el Punto 21.1.C, EL MANDANTE podrá solicitar a su arbitrio ensayo de laboratorio de cualquier faena o material utilizado en la obra. En este evento el costo de los ensayos será de cargo de EL CONSTRUCTOR sólo en caso que los resultados den por debajo de las tolerancias definidas previamente.

## 22. CESIÓN DE DERECHOS DE SUBCONTRATOS

- 22.1.A. EL CONSTRUCTOR no podrá, en ningún caso, ceder a terceros los derechos y obligaciones que para él mismo emanan de este contrato.
- 22.1.B. La subcontratación con terceros por parte de EL CONSTRUCTOR no supondrá relación jurídica o de cualquier otra clase entre los mismos y EL MANDANTE ni el traslado a dichos terceros de la responsabilidad plena de EL CONSTRUCTOR frente a EL MANDANTE.
- 22.1.C. Igualmente se obliga EL CONSTRUCTOR a no realizar subcontrato alguno con pacto de reserva de dominio o cualquier otro que pueda privar a EL MANDANTE de los elementos o instalaciones de que se trate.

## 23. FUERZA MAYOR

- 23.1.A. En caso de fuerza mayor, EL CONSTRUCTOR deberá comunicar a EL MANDANTE, dentro de los tres días siguientes de producido, los hechos que a juicio de EL CONSTRUCTOR constituyen fuerza mayor, los que serán calificados

por EL MANDANTE para establecer su procedencia o rechazo, sin derecho a reclamo alguno por parte de EL CONSTRUCTOR.

- 23.1.B. La invocación de fuerza mayor deberá ser solicitada fundamentadamente y por escrito por EL CONSTRUCTOR. Una vez invocada la fuerza mayor, EL MANDANTE la calificará aceptándola o rechazándola. EL MANDANTE resolverá en forma ejecutiva dicha solicitud en un plazo de 4 días hábiles contados desde el momento de recepcionada por EL MANDANTE la invocación escrita solicitada por EL CONSTRUCTOR
- 23.1.C. Transcurridos 15 días de producida y aceptada por EL MANDANTE la fuerza mayor, EL MANDANTE tendrá la facultad de liquidar el Contrato de Construcción con EL CONSTRUCTOR

## 24. LIBRO DE OBRA

- 24.1.A. EL CONSTRUCTOR deberá mantener en la obra un libro de obra conformado por hojas originales y 2 copias de cada una, todas con numeración correlativa. Para este efecto deberá atenerse a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcción
- 24.1.B. La presentación de este libro será requisito indispensable para proceder a la recepción provisoria de la obra.

## 25. PERSONAL DE EL CONSTRUCTOR

- 25.1.A. La atención de los trabajos deberá estar a cargo de un ingeniero o constructor civil con a lo menos 5 años de experiencia de obras similares y de un jefe de obra de experiencia comprobada.
- 25.1.B. Si EL MANDANTE lo exigiere, aún sin expresión de causa, EL CONSTRUCTOR estará obligado a cambiar a la o las personas que aquel indique.

## 26. INICIO FAENAS

- 26.1.A. EL CONSTRUCTOR deberá iniciar los trabajos inmediatamente después de la entrega del terreno y proseguirlos de acuerdo con el programa de trabajo previamente aprobado de común acuerdo por las partes.
- 26.1.B. La demora por más de cinco días en la iniciación de los trabajos o cualquier interrupción en el curso de ellos que dure un lapso igual y que no haya sido causada por fuerza mayor justificada plenamente y aceptada por EL MANDANTE, dará derecho a éste para declarar sin más trámite la disolución del Contrato.

## 27. DOCUMENTACION

- 27.1.A. EL CONSTRUCTOR deberá ejecutar los trabajos de acuerdo a lo señalado en este documento, las Especificaciones Técnicas, los planos generales y de detalle correspondientes al proyecto. Dichos antecedentes se interpretarán siempre en el sentido de la mayor y más perfecta ejecución de los trabajos conforme a las reglas de la técnica.
- 27.1.B. EL CONSTRUCTOR está obligado a mantener en obra un set completo de especificaciones y planos actualizados de todas las especialidades que competan a la construcción de EL PROYECTO.

- 27.1.C. Toda vez que se originen modificaciones de planos de cualquier índole o de especificaciones técnicas, será exclusiva responsabilidad de EL CONSTRUCTOR eliminar de la faena la documentación modificada y mantener en obra solo documentación actualizada.

## 28. MATERIALES PRUEBAS Y ENSAYOS

- 28.1.A. Los materiales proporcionados por EL CONSTRUCTOR empleados en la obra deberán provenir de fabricantes o proveedores de la mejor calidad y procedencia en su especie. La obra deberá estar sometida a controles de calidad a través de organismos competentes (IDIEM, DICTUC O DECON). Para los hormigones se efectuarán controles según las Especificaciones del Calculista.
- 28.1.B. La Inspección Técnica de la Obra podrá comprobar en cada caso, el cumplimiento de estas disposiciones, exigiendo los contratos de provisión, facturas y documentos del caso. EL MANDANTE podrá exigir el retiro de cualquier material que no cumpla con las condiciones antes indicadas. EL CONSTRUCTOR instruirá al Laboratorio en el sentido de remitir los resultados parciales y finales paralelamente a la ITO y a la obra.
- 28.1.C. Cualquier costo en que deba incurrir EL CONSTRUCTOR relacionado con las pruebas y ensayos será de su exclusivo cargo.

## 29. TERMINO ANTICIPADO DEL CONTRATO

- 29.1.A. El Contrato terminará ipso-facto, por decisión de EL MANDANTE, sin derecho a indemnización alguna, en los siguientes casos:
- Si EL CONSTRUCTOR no concurriere dentro del plazo establecido a la entrega del terreno.
  - Si EL CONSTRUCTOR no iniciare las obras en la oportunidad indicada en el contrato, no diere cumplimiento al Programa de trabajo o incurriera en paralizaciones no justificadas a juicio de EL MANDANTE.
  - Si EL CONSTRUCTOR no acatare las órdenes o instrucciones que se le den, de acuerdo con lo dispuesto en este contrato.
  - Si EL CONSTRUCTOR fuere declarado en quiebra o estuviera en situación de notoria insolvencia.
  - Si demostrare incapacidad para ejecutar la obra.
  - Si el avance real descendiera en más de un 20% del programa.
  - Si EL CONSTRUCTOR registrara documentos protestados.
  - Cualquier incumplimiento de EL CONSTRUCTOR o de las obligaciones que este contrato impone a EL CONSTRUCTOR
- 29.1.B. Terminado el Contrato por estas causales, EL MANDANTE determinará el procedimiento que se seguirá para la continuación de las obras; se mantendrán las garantías y retenciones del Contrato, las que servirán para responder del mayor

precio que puedan costar los trabajos al igual que las multas que correspondería aplicar por el atraso que se produzca o para responder por cualquier otro perjuicio de todas las acciones legales que EL MANDANTE pudiera iniciar.

- 29.1.C. Sin perjuicio de lo anterior, EL MANDANTE se reserva el derecho de paralizar la obra sin expresión de causa y sólo en este caso, se aplicará el procedimiento que se indica a continuación.
- a. EL MANDANTE pagará la obra ejecutada hasta la fecha de paralización, previa aprobación de la ITO.
  - b. EL MANDANTE se recibirá y pagará a EL CONSTRUCTOR los materiales existentes en la obra y se hará cargo de aquellos cuya compra no pudiera quedar sin efecto. Este pago se efectuará al valor de mercado de tales materiales, considerando para ello los descuentos habituales para empresas constructoras.
  - c. EL MANDANTE pagará las indemnizaciones que correspondan al personal contratado a la fecha para la ejecución de la obra.
  - d. EL MANDANTE pagará a EL CONSTRUCTOR una única indemnización por daños y perjuicios equivalente al 5% de la obra no ejecutada.

### 30. PLANOS "AS BUILT"

- 30.1.A. EL CONSTRUCTOR deberá entregar a EL MANDANTE, los planos finales de las Obras (Planos "as built"): planos en los cuales deberá quedar representada fielmente y con todos los detalles posibles, tal como quedó efectivamente construida, finalmente, la Obra. Los planos finales serán de propiedad de EL MANDANTE. Se establece que EL CONSTRUCTOR no será responsable de generar los planos finales de las Obras (planos "as built") en materia de cálculo y arquitectura.

### 31. RECEPCION PROVISORIA

- 31.1.A. Terminados totalmente los trabajos, EL CONSTRUCTOR deberá solicitar por escrito, la recepción provisoria en los términos establecidos en el Punto 32 .
- 31.1.B. Junto con la comunicación entregará los siguientes documentos necesarios para obtener la Recepción Final por parte de la Ilustre Municipalidad de Puente Alto.
- a. Certificados de materiales pruebas y ensayos según lo indicado en el Punto 28 de este documento.
  - b. Copia de los dos últimos comprobantes de pago cancelados de los consumos de agua, electricidad, gas y todos los servicios que hubiere utilizado durante la construcción.
  - c. Dos juegos de planos de construcción de todas las instalaciones: Agua Potable, Alcantarillado, Gas, Electricidad, Teléfonos, Alarmas, Citófonos,



Aguas Lluvias, vale decir, planos actualizados tal como quedaron las instalaciones realmente ejecutadas en la obra. (As Built).

d. En general, dos juegos de planos de construcción (As Built) de cualquier trabajo ejecutado por subcontratistas, necesario a juicio de los arquitectos.

31.1.C. Cursada la solicitud de recepción provisoria con los antecedentes señalados en el presente documento y recibida por los Arquitectos y la ITO, podrá cursar el último estado de pago según lo establecido en el Punto 10.1.N y en el Punto 10.1.O de este documento, descontadas las multas si el plazo del contrato se hubiese excedido.

## 32. PROCEDIMIENTO DE RECEPCION PROVISORIA

- 32.1.A. Terminadas las obras, EL CONSTRUCTOR deberá comunicarlo por escrito a EL MANDANTE, quién deberá verificar que efectivamente se haya dado término a las obras contratadas de conformidad con el proyecto.
- 32.1.B. EL MANDANTE constituirá la Comisión de Recepción de la Obra la que estará formada por un representante de EL MANDANTE, uno del Arquitecto y uno de EL CONSTRUCTOR. Esta comisión procederá a efectuar la recepción provisoria de la obra en un plazo no superior a 8 días hábiles contados desde la comunicación por parte de EL CONSTRUCTOR
- 32.1.C. Verificado por la Comisión el cabal cumplimiento del Contrato, se levantará el Acta de Recepción Provisoria lo que será firmada por todos los miembros de la Comisión.
- 32.1.D. Si existiendo observaciones estas fueran menores, a juicio exclusivo de los integrantes de la comisión, se dará un plazo para subsanarlas, el que no deberá ser superior a 14 días corridos.
- 32.1.E. Transcurrido dicho plazo y verificada la corrección de las observaciones se entenderá como fecha de término de la obra, para todos los efectos contractuales, la indicada en la comunicación de EL CONSTRUCTOR.
- 32.1.F. Si por el contrario, se comprobara que las obras no se encuentran debidamente terminadas, la comisión no se recibirá de ellas y perderá valor el aviso de término dado.
- 32.1.G. También perderá valor dicho aviso, si EL CONSTRUCTOR no corrige los defectos menores dentro del plazo fijado.
- 32.1.H. En tales casos EL MANDANTE se reserva el derecho de llevar a cabo la ejecución de dichos trabajos por cuenta de EL CONSTRUCTOR y con cargo a las retenciones y las garantías.
- 32.1.I. Constatada por la Comisión la terminación total y satisfactoria de los trabajos, se levantará el Acta de Recepción Provisoria que fijará como fecha de término de las obras la de ésta recepción.

- 32.1.J. En ningún caso EL CONSTRUCTOR podrá excusar su responsabilidad por los trabajos defectuosos o negarse a reconstruirlos bajo pretexto de haber sido ejecutados por un subcontratista.

### 33. RECEPCION DEFINITIVA

- 33.1.A. Transcurridos 180 días desde la recepción provisoria, se procederá a la recepción definitiva. Cursada ésta sin observaciones se procederá a la recepción definitiva.
- 33.1.B. EL CONSTRUCTOR responderá en todo caso, en los términos dispuestos en el Código Civil y en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

### 34. POST VENTA

- 34.1.A. EL CONSTRUCTOR será responsable de brindar a los propietarios de las casas, un servicio de post venta eficiente y expedito, atendiendo especialmente con celeridad los reclamos y detalles u observaciones que los propietarios pudieran realizar respecto de las casas y sus instalaciones, sean ellas por mala ejecución de EL CONSTRUCTOR, de subcontratistas o por falla de materiales.
- 34.1.B. Este servicio se deberá brindar desde el momento de entrega de la vivienda al propietario, y durante un período de 5 años, ello sin perjuicio de las responsabilidades del constructor que establezca la ley.
- 34.1.C. Para el correcto funcionamiento de este servicio, y buena atención de los propietarios, EL CONSTRUCTOR deberá disponer de personal técnico, administrativo, herramientas, equipos, materiales, vehículos necesarios.
- 34.1.D. EL CONSTRUCTOR declara que el costo que deberá incurrir para brindar en forma eficiente y oportuna el servicio señalado, está incluido en el precio señalado en el Punto 4.

### 35. CUIDADO DE LA OBRA

- 35.1.A. Será de responsabilidad de EL CONSTRUCTOR el cuidado de todas las casas que componen la obra hasta 30 días después de efectuada la Recepción provisoria sin observaciones.
- 35.1.B. EL CONSTRUCTOR deberá entregar la obra completamente terminada en todas sus partes y limpia.

### 36. ARBITRAJE

- 36.1.A. Cualquier duda o dificultad que surja entre las partes con motivo del presente contrato o de sus documentos complementarios o modificaciones, ya sea se refiera a su interpretación, cumplimiento, validez, terminación o cualquier otra causa relacionada con este contrato, se resolverá mediante arbitraje, conforme al Reglamento del Centros de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., cuyas disposiciones constan en la escritura pública de diez de diciembre de mil novecientos noventa y dos, otorgada en la Notaría de Santiago a cargo de don Sergio Rodríguez Garcés, publicada en el Diario Oficial de veintidós de junio de

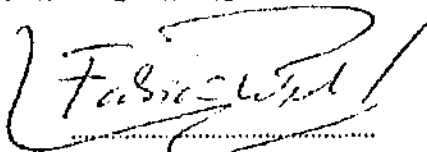
mil novecientos noventa y tres, que, formando parte integrante de esta cláusula, las partes declaran conocer y aceptar.

- 36.1.B. Las partes designarán de común acuerdo como árbitro arbitrador a un integrante del cuerpo arbitral del Centro de Arbitrajes antes mencionado. Si no hay acuerdo sobre la designación, las partes confieren mandato especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G. para que proceda a designar al árbitro. En contra de las resoluciones del arbitrador no procederá recurso alguno. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.

### 37. DOMICILIO

- 37.1.A. Para todos los efectos de este contrato, las partes fijan domicilio en la comuna de Santiago, Región Metropolitana, y consiguientemente se someten a la competencia de sus tribunales de justicia.

El presente contrato se firma en tres ejemplares, quedando uno en poder de EL CONSTRUCTOR y dos en poder de EL MANDANTE.

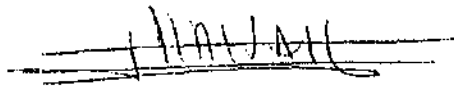


.....  
Fabian Wolf Werner



.....  
Gonzalo Falcone Benavente

Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.



.....  
Francisco Díaz Valdés



.....  
Andrés Beca Frei

Constructora MBI Ltda.

