**CONTRATO DE CONSTRUCCION**

**DE OBRA MATERIAL INMUEBLE POR SUMA ALZADA**

**INMOBILIARIA [\_] SpA**

**&**

**[CONSTRUCTORA MONUMENTAL SpA/ CONSTRUCTORA FG SpA]**

En Santiago de Chile, a 17 de junio de 2022, entre **Baltasar Miguel Mayol Calvo** chileno, abogado, casado, cédula nacional de identidad Nº15.378.083-8, y don **Eduardo** **Patricio Valenzuela Barros**, chileno, casado, cédula nacional de identidad N°9.843.486-0, ambos en representación, según se acreditará, de **INMOBILIARIA [\_] SpA**, persona jurídica del giro de su denominación, rol único tributario Nº[\_], ambos domiciliados Av. del Valle 714, Huechuraba, a quién en adelante se denominará la **“*Inmobiliaria*”;** y por la otra, don **Baltasar Miguel Mayol Calvo**, chileno, cédula nacional de identidad Nº15.378.083-8, y don **Eduardo Patricio Valenzuela Barros**, chileno, casado, cédula nacional de identidad N°9.843.486-0,ambos en representación de **[CONSTRUCTORA MONUMENTAL SpA/ CONSTRUCTORA FG SpA]**, del giro de su denominación, Rol Único Tributario N° [\_], domiciliado en Avenida Del Valle Norte N°714, comuna de Huechuraba, en adelante también como el **“*Contratista*”**, exponen que han convenido en celebrar el siguiente contrato de Construcción de Obra Material Inmueble por Suma Alzada.

**PRIMERO:** Mediante comunicación emitida con fecha [\_\_\_\_\_\_] por la Inmobiliaria, esta adjudicó al Contratista la obra denominada \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, la cual comprende \_\_\_\_\_\_\_\_\_ viviendas en \_\_\_\_\_\_\_\_\_ tipos: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_viviendas tipo\_\_\_\_\_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_viviendas tipo\_\_\_\_\_\_\_\_\_; [y las obras de urbanización del Loteo].

**SEGUNDO**: Se deja constancia que antes de la firma de este contrato, el Contratista ha inspeccionado exhaustivamente el terreno y estudiado todos los factores que de algún modo pueden condicionar la ejecución de la Obra de este contrato.

Asimismo, declara el Contratista, conocer y haber revisado todos los antecedentes; estar de acuerdo con los mismos y haberlos tomado en consideración para los efectos de fijar la calidad, precio, plazo y demás condiciones de ejecución de la obra objeto de este contrato, haber visitado el terreno, conocer la topografía y condiciones de suelo y demás características que inciden o puedan incidir en la ejecución de la obra. Adicionalmente, declara que es de su responsabilidad indagar por sí mismo las características físicas del terreno superficial y subterráneo y su topografía antes de formular su oferta, haber verificado las condiciones de abastecimiento de materiales y vialidad en la zona donde se ejecutará la obra, estar conforme con las condiciones generales de la obra y conocer y aceptar las condiciones y exigencias medioambientales exigidas para la ejecución de la obra. En el caso de que el proyecto requiera una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) esta deberá ser de cargo y responsabilidad de la Inmobiliaria, al igual que las obras que emanen de ella.

En razón de lo anterior, el Contratista se hace responsable del contenido de sus declaraciones antes señaladas y declara haber considerado tales circunstancias al momento de convenir el precio del presente contrato, no pudiendo en el futuro alegar perjuicios ni compensaciones adicionales (costos y/o plazos) a la Inmobiliaria por eventuales errores, discrepancias, ignorancia u omisiones relativas a las mismas, renunciando en este acto a reclamar y/o demandar cualquier indemnización y/o compensación por estos conceptos según lo permite el artículo 12 del Código Civil.

 El Contratista dará siempre cumplimiento a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a las normas INN pertinentes, y demás normas generales y reglamentarias vigentes de construcción.

**TERCERO:** La obra se ejecutará en conformidad al Proyecto de Arquitectura, proyecto de Calculo estructural, proyecto de pavimentación, aguas lluvias, alcantarillado y agua potable, antecedentes que han sido aportados por la Inmobiliaria y que las partes declaran conocer y aceptar. Estos documentos forman parte integrante del presente contrato.

El orden de prelación de los documentos basándose en los cuales se ejecutará la obra objeto del presente contrato y que se entienden formar parte integrante del mismo, es el siguiente:

1. Contrato de construcción.

2. Bases Administrativas

3. Especificaciones Técnicas - Planos del Proyecto.

4. Programa de obra.

5. Precios Unitarios.

6. Presupuesto Desglosado.

7. Manual Técnico de Construcción FG.

8. Acta de entrega.

**CUARTO**: El Contratista se obliga a ejecutar la obra detallada en el presupuesto y especificaciones técnicas en el precio total equivalente a **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ UF (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Unidades de Fomento)** sin que el Contratista tenga derecho a cobrar obras extraordinarias o adicionales no autorizadas por la Inmobiliaria.

 El precio indicado incluye la provisión de los materiales necesarios para la ejecución de las obras, el valor de la mano de obra, Cotizaciones e Imposiciones de Seguridad Social, Leyes laborales, Impuestos, equipos y herramientas, fletes, Gastos Generales, Utilidades e Imprevistos, boletas de garantía, pólizas de seguro y cualquier otro gasto necesario para la correcta y total ejecución de la obra, de acuerdo con sus planos, especificaciones técnicas, y antecedentes aportados

Así como también, las partes dejan expresa constancia que el Contratista es responsable de prestar los servicios de post venta por el lapso que establece la ley. Dichos servicios implican la ejecución de obras de reparación y mantención de las construcciones efectuadas, a solicitud de la Inmobiliaria.

El precio del contrato se detalla a continuación:

[insertar cuadro]

Los Permisos Municipales serán gestionados y pagados por la Inmobiliaria. Los aportes, empalmes, refuerzos de redes u otros derechos que se deban pagar a empresas de servicio público, con motivo de los empalmes definitivos del condominio, serán de cargo de la Inmobiliaria; sin embargo, la gestión de cada uno de ellos será responsabilidad del Contratista.

 Serán de cargo del Contratista los posibles permisos por usos de veredas públicas y otros bienes nacionales de uso público relacionados directamente con la obra. También serán de cargo del Contratista los cobros y garantías por concepto de rotura y reposición de pavimentos, veredas, etc., por el uso necesario para la construcción.

El precio indicado comprende también el Impuesto al Valor Agregado y cualquier otro tributo que afecte la realización de la obra contratada. Cualquier variación de la tasa del Impuesto al Valor Agregado, favorecerá o será soportada, por la Inmobiliaria.

 En el evento que, estando vigente el presente contrato, la Unidad de Fomento, por cualquier razón, dejare de ser un padrón de reajustabilidad diaria en los mismos términos y forma de calcularse actualmente, o su valor se modificare por la autoridad, las obligaciones de pago de dinero derivadas de este contrato, se reducirán a pesos, moneda corriente nacional al día anterior al de la modificación, y se reajustarán desde ese instante en adelante para los efectos del presente contrato, en la misma proporción en que variare el Índice de Precios al Consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo reemplace, con un mes de desfase y aplicando numerales diarios, proporcionalmente, en términos similares a aquellos con que actualmente se calcula la Unidad de Fomento.

**QUINTO:** El precio convenido será pagado por la Inmobiliaria en la siguiente forma y oportunidades:

**5.1 Anticipo:**

Las partes acuerdan que se pagará un anticipo correspondiente al 15% de precio convenido a la Constructora con la finalidad de entregar una provisión de fondos para los gastos que demande construcción del Proyecto. La Constructora se obliga a utilizar dicho fondo sólo en la ejecución de la obra encargada, pudiendo la Inmobiliaria solicitar, en cualquier oportunidad, que se acredite dicha circunstancia. El uso total o parcial del anticipo para fines distintos a los indicados, se considerará como una apropiación indebida de dichos recursos.

El anticipo será restituido mediante descuentos de un 15% en cada uno de los estados de pago descritos en el punto siguiente, debiendo completarse su total devolución a más tardar en el último Estado de Pago.

**5.2 Estados de pago:**

El saldo de precio será pagado mediante Estados de Pago según el avance de obra que el Contratista presentará de acuerdo con la siguiente modalidad:

Los estados de pago deberán ser presentados por el Contratista el día 20 del mes correspondiente al respectivo avance (el día hábil anterior a ese). El cierre del avance de cada estado de pago debe realizarse el día 20 del mes o el día hábil anterior a éste.

Los Estados de Pago deberán ser presentados a la I.T.O. para su visto bueno o para que efectúe las observaciones que corresponda. Para cualquiera de ambos casos la I.T.O. tendrá un plazo máximo de 5 días hábiles. Una vez aprobado el estado de pago por la I.T.O.

El pago de los Estados de Pago deberá hacerse en un plazo máximo de 30 días corridos contados desde la fecha de aprobación total por parte de la I.T.O., de la entrega de la factura correspondiente.

Todos los Estados de Pago se expresarán en Unidades de Fomento y se pagarán al valor del día de fin de mes correspondiente al estado de pago. El Contratista no tendrá derecho a solicitarle a la Inmobiliaria pagos o indemnizaciones por la diferencia en pesos que se produzca entre el valor de la Unidad de Fomento del día de presentación del Estado de Pago correspondiente a las obras ejecutadas y el día que el Contratista reciba el pago efectivo de cada estado de pago, siempre y cuando la Inmobiliaria pague dentro del plazo estipulado.

Se deja expresamente establecido que el último Estado de Pago se presentará al aceptarse la Recepción Provisoria de las obras por parte de la Inmobiliaria y no podrá ser por un monto inferior al 3%del monto total del contrato.

Los Estados de Pago serán considerados abonos parciales que efectúa la Inmobiliaria y tendrán sólo el valor de anticipo a cuenta del valor de la obra. En ningún caso se considerarán estos anticipos como la aceptación por parte de la Inmobiliaria de la cantidad y calidad de la obra ejecutada por el Contratista y a la cual corresponde dicho abono.

Para el cobro de cada Estado de Pago el Contratista deberá acompañar, los pagos hechos a las organizaciones correspondientes por concepto de impuestos de retención o retenciones judiciales, pagos previsionales, salud, accidentes del trabajo y otros, tanto de sus trabajadores como los de sus subcontratistas, más un certificado emitido por la Inspección del Trabajo competente en el domicilio en que este ubicada la obra o de una entidad acreditadora autorizada, que acredite la inexistencia de reclamos pendientes ni de cotizaciones provisionales y/o de salud impagas respecto del personal del Contratista que se desempeñe en la obra. Asimismo, el Contratistas deberá acompañar la documentación que acredite la vigencia de los seguros de Todo Riesgo de Construcción y de Responsabilidad Civil.

En caso que el Contratista no acredite oportunamente el cumplimiento íntegro de las obligaciones laborales y previsionales y de seguridad por medio de los certificados que establece la Ley, la Inmobiliaria podrá retener de los estados de pago pendientes los montos correspondientes a remuneraciones, cotizaciones previsionales y otros pagos que establezca la Ley a favor de los trabajadores de modo tal que la Inmobiliaria pague por subrogación las cantidades adeudadas a los trabajadores del Contratista. Las obligaciones enunciadas son extensivas respecto de la obligación laboral, previsional y de seguridad que tengan a su vez los trabajadores del Contratista, todo lo anterior según lo establece el artículo 183-C de la Ley 20.013, de fecha 16 de octubre de 2006, y su Reglamento.

En el caso que corresponda, el Contratista deberá presentar un solo Estado de Pago u identificándose de forma independiente en el mismo, las obras de edificación y urbanización interior. Por tanto, la Inmobiliaria emitirá Órdenes de Compra referentes a cada uno de dichos Estados de Pago, incluyendo ambas obras, para que la Constructora emita una sola factura. Se rechazarán las facturas que no hagan alusión a su respectiva Orden de Compra.

**SEXTO:** La Inmobiliaria podrá formalmente modificar el volumen de las obras contratadas o solicitar disminuciones o aumento de obras o la ejecución de obras adicionales o extraordinarias.

**6.1. Definiciones.**

Se entiende por **Obras Adicionales**, las obras solicitadas al Contratista formalmente por escrito por la I.T.O. o la Inmobiliaria a través del Libro de Obra u otro documento Oficial, y que corresponden a trabajos cuyos Precios Unitarios están contemplados en el Contrato o cuyos montos pueden deducirse de los análisis de Precios Unitarios presentados por el Contratista.

Se entiende por **Obras Extraordinarias** aquellas obras solicitadas al Contratista formalmente y por escrito por la I.T.O. o la Inmobiliaria, a través del Libro de Obra u otro documento oficial, y que corresponden a trabajos fuera del alcance original del Contrato y cuyos precios no han sido contemplados en el Contrato o no pueden ser deducidos de los correspondientes análisis de Precios Unitarios. Por ello, su valor se determinará, de común acuerdo, entre el Contratista y la I.T.O. considerando los precios de mercado a la época de la discusión del nuevo Convenio.

**6.2. Aumentos o disminuciones de obra ya sean Adicionales o Extraordinarios.**

La Inmobiliaria podrá solicitar disminuciones o aumento de obras, las que una vez acordadas, serán parte del contrato y en consecuencia, será responsabilidad del Contratista la ejecución en cumplimiento del costo, la calidad y el plazo. En estos casos se procederá conforme a lo dispuesto en los párrafos siguientes:

**6.2.1 Plazos y Gastos Generales.**

i. Las modificaciones solicitadas por la Inmobiliaria no estarán afectas a alteraciones del plazo de ejecución de las obras ni de Gastos Generales, siempre que las variaciones que experimente el monto del contrato en razón de estas modificaciones, ya sea por aumento o disminución, sean de hasta un 10% del monto original del contrato.

ii. Para el caso en que el monto de las modificaciones sobrepase el porcentaje establecido en el párrafo precedente, o ellas sean solicitadas extemporáneamente de acuerdo al programa original de la obra o sus actualizaciones de acuerdo a impactos aprobados por las partes, o cuando afecten la ruta crítica del programa de trabajo de la obra, el plazo original del contrato deberá ser aumentado o disminuido de común acuerdo por las partes y los Gastos Generales aumentarán o disminuirán en función del valor día del contrato original sobre aquella parte que supere el 10% referido en el párrafo anterior, basados en los desgloses y detalles del presupuesto del contrato. Ahora bien, si el aumento o disminución no implique una modificación en los plazos del gasto general a pagar será equivalente al porcentaje de gasto general del contrato original.

Si no se llegare a acuerdo en el precio, la Inmobiliaria podrá contratar los trabajos con un tercero. En tal caso, el Contratista estará obligado a dar las facilidades necesarias para la ejecución de las nuevas partidas.

**6.2.2 Utilidades**.

i. Las modificaciones solicitadas por la Inmobiliaria estarán afectas a pago o descuento de utilidades, siempre que las variaciones que experimente el monto del contrato en razón de estas modificaciones, ya sea por aumento o disminución, sean de hasta un 5% del monto original del contrato.

ii. Para el caso en que el monto de las modificaciones sobrepase el porcentaje establecido en el párrafo precedente, procederá el descuento o cobro de utilidades. En el evento que procediere el cobro de utilidades, éstas ascenderán al 8% del aumento respectivo sobre aquella parte que supere el porcentaje referido en el numeral 6.2.2. i. anterior.

iii. Las utilidades en ningún caso podrán sobrepasar en porcentaje al determinado en la propuesta original. Cualquier modificación de obra, ya sea por aumento o disminución, se calculará en base a los Costos Directos y, si corresponde de acuerdo con lo anterior, al porcentaje de Utilidades indicado en el Presupuesto del Contrato; y los Gastos Generales. Se debe entender que la determinación de este porcentaje es el resultado de la diferencia entre los aumentos y disminuciones reales de las partidas contempladas en el presupuesto.

Asimismo, la base para el cálculo porcentual del aumento o disminución del monto del contrato será el Monto del Contrato fijado, expresado en Unidades de Fomento.

Una vez que las disminuciones o aumento de obras hayan sido convenidos entre el Contratista y la I.T.O. en cuanto a monto y plazo si corresponde, ésta deberá ser presentada a la consideración de la Inmobiliaria para su aprobación por escrito, ya sea en el Libro de Obras u otro documento oficial. Sólo en ese momento, el Contratista estará autorizado para ejecutar las obras encargadas. La Inmobiliaria tendrá un plazo de 10 días corridos contados desde que se presenta a su consideración la obra para autorizar o rechazar la ejecución de ésta. En caso de que la Inmobiliaria no se pronuncie dentro del citado plazo se entiende que rechaza la ejecución de las obras.

Las partes dejan expresa constancia que el último Estado de Pago deberá considerar una liquidación final de las utilidades de manera de efectuar los cobros adicionales o descuentos que correspondan en función de los aumentos y disminuciones que hubiere sufrido el Contrato.

**6.3 Variaciones de Obras.**

En caso de producirse variaciones de obras, ya sea por disminución o aumento de los volúmenes de trabajos contratados, por obras adicionales o extraordinarias en conformidad a los numerales precedentes, o si el Contratista estimare que alguna circunstancia le da derecho a cobro de Gastos Adicionales, el pago de una Indemnización o una ampliación del plazo, entonces éste deberá efectuar la correspondiente presentación a la I.T.O. dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la ocurrencia de tales circunstancias. De no efectuarse en estos plazos, el Contratista no podrá hacer valer posteriormente dichas causales para una solicitud de aumento de plazo o monto, produciéndose una caducidad de su derecho.

Si la decisión de la I.T.O. sobre su solicitud no le satisface, el Contratista deberá presentar el reclamo en el plazo de siete (7) días hábiles contados desde la fecha de notificación de aquella decisión. En caso contrario, se considerará que ha renunciado a reclamar y que ha aceptado la decisión de la I.T.O.

El hecho de que la I.T.O. no resuelva de inmediato un reclamo, no implica su aceptación.

Para la presentación de la solicitud, el Contratista deberá presentar toda la información necesaria para que la I.T.O. conozca de manera completa y definitiva los fundamentos y alcances del reclamo. Deberá indicar además las disposiciones contractuales en que se apoya, las circunstancias precisas que lo originan y acompañará la documentación que acredite la veracidad y magnitud de lo reclamado.

En los Estados de Pago se deberá considerar un capítulo aparte especial para las Obras Adicionales, Extraordinarias, Aumentos y Disminuciones de obras. La forma de pago de estas será por Estados de Pago de acuerdo con el avance de obra y se regirá bajo las mismas condiciones estipuladas en el Artículo Quinto número dos precedentes.

**6.4. Obras no autorizadas.**

Se deja especial constancia, que la Inmobiliaria podrá ordenar sin más trámite la paralización o demolición y reconstrucción, como también el reemplazo y reposición por cuenta y cargo del Contratista, de una modificación o trabajo hecho sin autorización escrita de la Inmobiliaria.

**6.5 Anexo Modificación de Contrato.**

Todo aumento de obra, obra adicional o extraordinaria que genere un aumento del valor del contrato, generará la obligación para el Contratista de generar un anexo de Modificación de Contrato que establezca este aumento de valor, todo ello para dar cumplimiento a la legislación tributaria.

**SÉPTIMO:** El precio convenido para el Contrato sólo se modificará en caso de aumento o disminución de las obras contratadas, todas las cuales deberán ser comunicadas por escrito por la I.T.O. al Contratista. Este último deberá confeccionar el respectivo presupuesto y deberá cumplir con las normas y procedimientos que para ello se establecen en el artículo Sexto precedente.

 El presupuesto deberá ser aprobado por la I.T.O. y la Inmobiliaria y será comunicado por escrito en el Libro de Obras u otro documento Oficial, para que el Contratista pueda proceder a su ejecución.

**OCTAVO:** El plazo para la completa terminación de los trabajos contratados por suma alzada, se fija en **\_\_\_\_\_\_\_** días corridos contados desde la fecha indicada en el acta de entrega de terreno. Sin perjuicio de la prestación de servicios por concepto de post venta que será otorgada dentro del plazo establecido por la ley.

A mayor abundamiento, el Contratista deberá presentar en su programa, las fechas para el cumplimiento de los siguientes hitos, los cuales se obliga a cumplir íntegramente . Estos Hitos son:

**Hito número 1:** Entrega viviendas pilotos y sala de ventas;

**Hito numero 2**:

Entrega de Carpeta para Recepción Municipal.

**Hito numero 3:** Solicitud escrita del Contratista a la Inmobiliaria y a la I.T.O. Comunicando el término de la obra, requiriendo la recepción provisoria.

**Hito numero 4**: Para solicitar la recepción provisoria el Contratista deberá haber entregado un programa de entregas o recepciones parciales, con a lo menos **60** días corridos de anticipación al plazo establecido para proceder a la recepción provisoria.

**Termino de Obra**: La recepción provisoria solo se llevará a cabo una vez que el 100% de las unidades a entregar tengan su recepción número 1 (R1) recibida a entera conformidad de la ITO.

En caso de que, por fuerza mayor, según la define el artículo 45 del Código Civil, el Contratista no pueda dar cumplimiento a los plazos señalados, esas causas serán reconocidas por la Inmobiliaria siempre que hayan sido comunicadas por escrito por el Contratista dentro de los tres días corridos siguientes de producidas y aprobadas por la Inmobiliaria. En cada caso se fijarán de común acuerdo el aumento de plazo correspondiente.

**NOVENO:** El incumplimiento en el plazo para la completa terminación de los trabajos contratados por suma alzada señalado precedentemente, o de cualquiera de los hitos parciales, dará derecho a la Inmobiliaria para cobrar, por el simple retardo, una multa equivalente al cero coma setenta y cinco por mil del monto actualizado del contrato por cada día de atraso con un tope de un 6,5% del monto total del Contrato, incluidas sus modificaciones”.

El monto máximo de la multa corresponde a la utilidad de la constructora.

El cobro de dicha multa se efectuará de acuerdo con el siguiente método:

* 1 a 30 días de atraso un 33% de la multa.
* 31 a 60 días de atraso un 66% de la multa.
* 61 o más días de atraso un 100% de la multa.

 Las multas antes señaladas podrán ser descontadas por la Inmobiliaria del último Estado de Pago y se podrán aplicar las garantías otorgadas. Sin perjuicio del derecho de la Inmobiliaria a utilizar todos los medios legales para el cobro de las multas y perjuicios irrogados por el incumplimiento de los plazos señalados en el contrato.

En caso de que el Contratista no cumpla alguna instrucción de la Inmobiliaria y/o de la ITO o en caso de ausencia de alguna de las personas que conforman el personal superior del Contratista asignado a la Obra, dará derecho a la Inmobiliaria para cobrar una multa de 5 UF.- por cada evento. Este monto se considerará una retención dentro del Estado de Pago y se reintegrará una vez que se haya subsanado el motivo que dio lugar a la multa.

 Las multas antes señaladas serán descontadas por la Inmobiliaria del Estado de Pago próximo inmediato a la verificación del incumplimiento señalado, de las garantías otorgadas o de las retenciones efectuadas, en el cúmulo de ellas.

Las partes convienen en que cualquier dificultad o controversia que se produzca entre ellos respecto de la aplicación de las multas establecidas en el Contrato podrá será sometida a mediación ante el Contralor General del Grupo de Empresas FG.

**DÉCIMO:** El Contratista de acuerdo con la Ley responderá por la correcta ejecución de las obras, de acuerdo con los planos, presupuesto y antecedentes recibidos. Los detalles de construcción que no estén expresamente diseñados los resolverá el Contratista de acuerdo con las normas y prácticas usuales, previa aprobación de la Inmobiliaria, y en este caso, se aplicará lo dispuesto en la cláusula Sexta del presente instrumento, según corresponda.

 El Contratista será responsable, a su costo, de todos los permisos necesarios para la ejecución de las obras tales como ocupación de veredas, letreros, empalmes provisorios, rompimiento de calzadas, etc., y los que se requieran de los distintos servicios para la obtención de los certificados de electricidad, agua potable y alcantarillado, sanidad, pavimentación, etc., necesarios para la recepción definitiva de la obra; así como las multas que se generen por la infracción a la reglamentación vigente, leyes sociales o subcontratos. Asimismo, el Contratista será responsable del aseo y mantención civil y eléctrica dentro de la instalación de faenas, incluyendo la extracción de basura, de tal manera de cumplir con las condiciones mínimas de higiene exigidas y de asegurar que se preserven en buenas condiciones dichas instalaciones.

 Toda visita a la faena de personas que no forman parte del personal permanente de la obra deberá ser previamente autorizada por la ITO, quién exigirá el cumplimiento de estas normas y las de seguridad.

 El Contratista deberá controlar que el acceso del personal al recinto de la Obra deberá hacerse según reglamento aprobado previamente por la ITO. Por lo tanto, deberá mantener una planilla de control de acceso y permanencia de todas las personas que ingresen a la obra. Tiene la obligación de mantener en la obra herramientas, implementos de seguridad, útiles y equipo en número y tipo adecuados para el normal desarrollo del trabajo. La I.T.O. estará facultada para exigir, en cualquier momento, toda la información pertinente para la identificación y calificación del personal dependiente del Contratista

**DÉCIMO PRIMERO**: La I.T.O. tendrá la autoridad para suspender los trabajos total o parcialmente debido a las fallas del Contratista en corregir condiciones inseguras para su personal o para el público en general, por fallas en el cumplimiento de las condiciones y término del contrato o por cualquier otra razón que atente contra los intereses de la Inmobiliaria en materias relacionadas con el presente contrato, , sin que esto dé derecho alguno al Contratista para exigir aumento de plazo o gastos generales.

La I.T.O. no tendrá ninguna autoridad para relevar al Contratista en ninguna de sus obligaciones contractuales o para ordenar ningún trabajo que implique modificaciones a pagos extraordinarios, sin la aprobación previa escrita de la Inmobiliaria. Asimismo, el personal de la I.T.O. bajo ninguna circunstancia ejercerá labores de supervisión que le correspondan a la Constructora.

La imposibilidad de la I.T.O. de inspeccionar alguna parte de los trabajos, no impedirá a la Inmobiliaria ejercer su autoridad para rechazar y ordenar el retiro y reemplazo de dichos trabajos ante la menor sospecha de que ellos hayan sido mal ejecutados o acusen algún tipo de defecto.

 La Inmobiliaria podrá, en cualquier momento y por causa justificada grave, ordenar el Contratista el cambio de su personal profesional o de jefatura, así como el del personal inferior o del personal de los subcontratistas destacados en la Obra. El nombramiento o cambio del personal superior de la obra deberán ser aprobados por escrito por la I.T.O. o por la Inmobiliaria.

 Cualquier aprobación por parte de la I.T.O. de cualquier etapa de la obra, no exime al Contratista de su responsabilidad de haber ejecutado fielmente la obra contratada, de acuerdo con las disposiciones de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, ordenanzas y reglamentos locales de carácter municipal, y de toda otra ley o reglamento que rijan las actividades de construcción y que sean pertinentes; como también conlas Especificaciones Técnicas, Planos del proyecto, y el arte del buen construir.

 **DÉCIMO SEGUNDO:** El Contratista asume todos los riesgos y responsabilidades en materia de daños a la empresa y/o terceros y responsabilidad civil por causa de la ejecución de la Obra, cualquiera sea su causa, riesgos de los que expresamente libera a la Inmobiliaria. De producirse algún daño, su costo de reparación o indemnización será pagada directamente por el Contratista o en caso contrario se retendrá dicha cantidad del Estado de Pago más próximo, de las garantías otorgadas o de las retenciones efectuadas, en el cúmulo de ellas.

El Contratista deberá contratar a su costa y mantener vigente durante toda la construcción de la Obra, a entera satisfacción de la Inmobiliaria, dentro de los 10 días siguientes a la fecha de este Contrato, una póliza de seguro contra Todo Riesgo de Construcción y Montaje, incluyendo la Responsabilidad Civil con cláusula de Responsabilidad Civil Patronal y Responsabilidad Civil a consecuencia de Incendio y Explosión, y un seguro de accidentes personales para la totalidad de los trabajadores y personal de la obra.

No obstante, los seguros antes individualizados, el Contratista será responsable por todos los riesgos no asegurados y de sus propios bienes, incluso equipos y maquinarias, así como por la diferencia que pueda existir entre lo pagado por la compañía aseguradora y el valor total del daño producido por el siniestro.

El Contratista no podrá, en ningún caso, ceder a terceros los derechos y obligaciones que para el mismo emanen de este contrato.

La Subcontratación con terceros por el Contratista no supondrá relación jurídica o de cualquier otra clase entre los mismos y la Inmobiliaria, ni el traslado a dichos terceros de la responsabilidad plena del Contratista frente a la Inmobiliaria.

Igualmente se obliga al Contratista a no realizar subcontrato alguno con pacto de reserva de dominio o cualquier otro que puede privar a la Inmobiliaria de los elementos o instalaciones de que se trate.

Tampoco podrá el Contratista establecer derechos en favor de terceros con respecto al presente contrato, ni especialmente prendar los créditos que para él emanan del mismo.

**DECIMO TERCERO:** Será de cargo exclusivo del Contratista la responsabilidad por cumplimento de la legislación laboral y de seguridad respecto de sus trabajadores y de los subcontratistas, instaladores o terceros, por lo tanto, será responsable de todo riesgo o daño que pudiere producirse con motivo o con ocasión del presente contrato, como asimismo, de toda obligación de orden legal, contractual o extracontractual, incluyendo la retención de impuesto a la renta sobre remuneraciones, el pago de toda clase de impuestos y el pago de las obligaciones impuestas por las leyes laborales correspondientes.

Si por cualquier causa derivada de la prestación de los servicios del Contratista en la obra, la Inmobiliaria o alguno de sus representantes tuviere que desembolsar alguna cantidad de dinero y/o experimentará algún daño o perjuicio patrimonial o extrapatrimonial, derivados de reclamos o demandas de cualquier naturaleza interpuestas por trabajadores o ex – trabajadores del Contratista o de subcontratistas o terceras personas, incluidos los herederos de todos ellos; o en razón de multas o sanciones administrativas impuestas por entidades fiscalizadoras, el Contratista estará obligado a indemnizar íntegramente de tales daños o perjuicios a la Inmobiliaria, para lo cual la Inmobiliaria estará facultada para compensar dichos valores con cualquier suma que con motivo del presente contrato adeude o pudiera llegarle a adeudar al Contratista o bien, para cobrarlos directamente a éste último o hacer efectivas las garantías pactadas. En caso de que se produzca alguna de estas situaciones, el Contratista, dará aviso a la Inmobiliaria a fin de que esta tenga la oportunidad de evitar mayores perjuicios.

Si la Inmobiliaria fuese demandada en juicio laboral por algún trabajador o ex – trabajador del Contratista o subcontratista, debido a incumplimiento de las obligaciones laborales y/o previsionales de dar del Contratista o de uno de sus subcontratistas, sean estas contractuales o legales, la Inmobiliaria procederá a comunicar esta situación al Contratista o subcontratista. Se entenderá que son de cargo del Contratista o subcontratista las costas de los juicios antes mencionados y los honorarios que procedan. Todas las sumas pagadas por la Inmobiliaria en virtud de sentencias definitivas, sentencias definitivas firmes, incluyendo los gastos de honorarios de abogados y las sumas pagadas en virtud de acuerdos judiciales o extrajudiciales, derivadas de un juicio laboral en que se pretenda hacer valer la responsabilidad solidaria o subsidiaria de la Inmobiliaria , deberán serle reembolsadas por el Contratista o subcontratista dentro del plazo de diez días hábiles, contados desde el momento en que la Inmobiliaria lo requiera por escrito, sin perjuicio que desde ya, el Contratista autoriza a la Inmobiliaria para compensar dichos valores con cualquier suma que con motivo del presente contrato el Contratista le adeude o pudiera llegar a adeudarle, e incluso hacer efectivas las garantías pactadas. En este mismo caso, y a su elección, podrá retener de lo que pueda adeudar al Contratista hasta el monto total de lo demandado, pudiendo luego compensar en ellas todas las sumas de dinero, incluidas las costas y el monto a que fuere condenada por la responsabilidad legal solidaria o subsidiaria que pudiere tener respecto de las obligaciones laborales y previsionales de dar o el monto que tuviere que pagar por concepto de acuerdo judicial o extrajudicial. Las sumas retenidas no devengarán ni reajuste ni intereses a favor del Contratista.

**DECIMO CUARTO:** Sin perjuicio de las demás obligaciones del Contratista contraídas en virtud del presente contrato, el Contratista se obliga especialmente a:

1. Ejecutar fielmente la obra contratada, para lo cual deberá cumplir con las disposiciones de la Ley, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Reglamento para instalaciones de agua potable y alcantarillado, el Reglamento para instalaciones eléctricas y gas, la Ordenanza Municipal, el Plan Regulador Comunal y la práctica de la buena construcción, o reglamento que rijan las actividades de construcción y que sean pertinentes.
2. Mantener en forma permanente a cargo de las faenas a un representante autorizado; correspondiente al "Personal Superior" del Contratista;
3. Emplear en la ejecución de los trabajos materiales de calidad apropiados para las obras. entregando a la I.T.O los certificados de dichos materiales.
4. Desarrollar los trabajos colocando en cada faena el personal suficiente e idóneo para dar cumplimiento a los plazos y calidades estipuladas.
5. Entregar un organigrama detallado de la plana directiva de la obra.

**DECIMO QUINTO:** Con el objeto de proceder a la Recepción Provisoria de la Obra, el Contratista, a lo menos con **5 días** hábiles de anticipación al término de la obra, deberá comunicar por escrito a la I.T.O. dicho evento. En dicha comunicación el Contratista deberá adjuntar lo siguiente:

1. Certificados de Recepción correspondientes por parte de los organismos públicos y privados competentes, si proceden.
2. Una liquidación provisional de las obras ordinarias, aumentos, disminuciones, adicionales y obras extraordinarias.
3. Certificados de calidad de los hormigones utilizados en fundaciones, vigas, pilares, muros y losas según corresponda
4. Informe de medidas de gestión y control de calidad adoptada en la obra, según artículo cinco puntos ocho punto tres de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
5. Libro de obras.
6. Certificado extendido por la Inspección del Trabajo, que acredite que el Contratista no tiene reclamos pendientes.
7. Certificados de los organismos previsionales correspondientes, que acrediten que el Contratista no tiene obligaciones pendientes con ellos.
8. Comprobantes que acrediten que la obra no tiene saldos pendientes por consumos de agua y electricidad. -
9. En el caso que el contrato contemple la ejecución de obras de urbanización, deberá, además, considerarse la entrega de los siguientes documentos:
* Certificados y planos de recepción final de las instalaciones públicas de agua potable y aguas servidas, extendido por la empresa sanitaria correspondiente.
* Certificado de recepción y planos de las obras de pavimentación y aguas lluvias de carácter público, extendido por Serviu.
* Certificado de ejecución de las redes de electrificación pública emitido por la empresa eléctrica correspondiente.
* Declaración ejecución de la red de alumbrado público, inscrita en S.E.C.
* Declaración de instalación de las redes públicas de gas, inscrita en S.E.C, si procede.
* Certificado de ejecución de áreas verdes y obras de ornato, emitido por el departamento municipal correspondiente.
* Certificado de recepción de alumbrado público, emitido por el departamento municipal correspondiente.
* Certificado de recepción de señalética vial pública, emitido por el departamento municipal correspondiente.
	+ 1. Cualquier antecedente o certificado que sea requerido por la normativa vigente.

Todos los certificados deberán ser presentados, junto con la carpeta de planos, con todas las modificaciones efectuadas en el curso de los trabajos, debidamente aprobados por los organismos que correspondan y registrados en el Libro de Obras, en formato físico y digital.

La Inmobiliaria en conjunto con la I.T.O. dentro del plazo de 15 días corridos siguientes a la fecha de término de la obra señalada por el Contratista en su solicitud escrita procederá a verificar el fiel cumplimiento de la ejecución de las obras contratadas. Luego de transcurrido ese plazo, se levantará un Acta de Recepción provisoria que se extenderá en tres ejemplares, quedando dos en poder de la Inmobiliaria y uno en poder del Contratista, y será firmada por la Inmobiliaria, la I.T.O. y el Contratista y/o su representante.

Si la Inmobiliaria en su inspección detecta trabajos mal ejecutados o inconclusos, fijará un plazo de común acuerdo con el Contratista, con un tope de 30 días, para que efectúe las reparaciones, modificaciones y termine correctamente las obras contratadas.

Una vez corregidos los defectos observados por la Inmobiliaria, esta deberá proceder a efectuar la recepción definitiva de la obra, fijándose como fecha de término de la obra, la fecha en que se levante el Acta correspondiente. Para los efectos del presente contrato se entenderá por recepción definitiva de la obra, la efectuada por la Inmobiliaria según los términos señalados en la presenta cláusula.

Con todo, si el Contratista no hiciera las reparaciones y terminaciones indicadas dentro del plazo establecido, la Inmobiliaria siempre podrá efectuar dichos trabajos por cuenta del Contratista, con cargo a las retenciones y garantías del Contrato, procediendo a ejecutar todas las garantías que procedieren y a cobrar las multas señaladas en la cláusula novena del presente contrato.

Sin perjuicio de lo indicado en los párrafos precedentes, si transcurrido el plazo de quince días señalado, la Inmobiliaria y la I.T.O. no tuvieren observaciones respecto al cumplimiento de las obras, se procederá a levantar el acta de recepción definitiva la cual será otorgada por la Inmobiliaria.

**DÉCIMO SEXTO:** El incumplimiento por parte del Contratista, de las obligaciones que en este contrato se señalan, dará derecho a la Inmobiliaria para proceder a la liquidación y término inmediato o ipso facto del Contrato sin forma de juicio, procediendo para ello a dar comunicación escrita al Contratista, y proceder a hacer efectivas las garantías y retenciones que obren en su poder, sin perjuicio de la facultad de la Inmobiliaria para proceder a terminar las obras ya sea directamente o por medio de terceros y cobrar al Contratista todo monto en el que incurra para la correcta ejecución y terminación de la obra.

Sin perjuicio de las demás obligaciones contraídas por el Contratista en virtud del presente contrato y sin que la siguiente enumeración sea taxativa, existe incumplimiento del Contratista en los siguientes eventos:

1. Si el Contratista paraliza la obra sin causa justificada.
2. Cuando el Contratista demostrare incapacidad técnica para terminar la obra, ante evidentes faltas reiteradas.
3. Cuando el Contratista se encontrare en situación de insolvencia, cesación de pagos o hubiere adquirido o está en posición de adquirir la calidad de “Empresa Deudora” en cualquiera de los supuestos contemplados en la Ley 20.720 de Reorganización y Liquidación de Empresas y Personas.
4. Si el Contratista ejecuta la obra apartándose de los planos generales de detalles y especificaciones técnicas a que se aluden en las cláusulas precedentes, o cuando habiéndose convenido una modificación, se apartare de lo convenido.
5. Si por causa imputable al Contratista se demora la iniciación de la obra o se interrumpiere en un período superior a 10 días, sin causa justificada a juicio de la Inspección Técnica.
6. Si el valor del trabajo realizado correspondiera a menos del 10% de lo previsto en la programación
7. Si el Contratista infringe normativas relativas a la seguridad de los trabajadores.
8. Si el Contratista no cumple con las instrucciones dadas por la Inmobiliaria o la I.T.O. en los plazos que se le otorguen.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Los planos y la totalidad de los proyectos relativos al presente Contrato son de propiedad la Inmobiliaria, quien podrá utilizarlos del modo que estime conveniente.

**DÉCIMO OCTAVO:** Las obras ejecutadas en el presente Contrato están afectas al impuesto al valor agregado establecido en el Decreto Ley Nº 825, de 1974, y Ley Nº 18.630 y sus modificaciones posteriores. Por consiguiente, el Contratista recargará el citado tributo en la factura que emita con ocasión de cada pago que reciba de la Inmobiliaria, incluido el anticipo, sin que se afecten con el citado impuesto las sumas retenidas para garantizar tal anticipo y la buena ejecución de la obra, las cuales se facturarán y afectarán con I.V.A. y su crédito correspondiente,al momento del canje o devolución al Contratista. Cualquier variación de la tasa del Impuesto al Valor Agregado, favorecerá o será soportada, por la Inmobiliaria.

**DÉCIMO NOVENO:** **Sistema de Prevención del Delito**

El Contratista declara expresamente que ha tomado conocimiento de las disposiciones de la Ley N°20.393, por lo que garantiza a la inmobiliaria que adoptará las medidas de prevención de los delitos que resulten necesarias y suficientes para dar cumplimiento a los más altos estándares de probidad, buenas prácticas, moral, orden público y del “Sistema de Prevención de Delitos” implementado por la Inmobiliaria, durante toda la vigencia de la relación contractual.

En razón de lo anterior, el Contratista garantiza que su personal se encuentra debidamente capacitado y que ha hecho extensible este compromiso a todos los subproveedores u terceros que participen bajo su control, dependencia y/o a petición del mismo en actuaciones que supongan desarrollo del Contrato.

Adicionalmente, el Contratista declara conocer que la Inmobiliaria está obligada a cumplir un elevado estándar ético en el desarrollo de sus actividades, por lo que deberá desempeñarse respetando y dando cumplimiento a todas las normas legales vigentes que prohíben la realización de conductas delictivas, contrarias a la moral o a la ética, y aquellas indicadas en la Ley N°20.393.

Asimismo, en el evento que la ejecución del Contrato sea necesaria la solicitud, tramitación, obtención y renovación de autorizaciones, permisos o solicitudes de cualquier especie o naturaleza ante cualquier autoridad, ya sea ambiental, sectorial, fiscal, semi-fiscal, provincial, gubernamental, municipal o de otra índole, el Contratista, sus subproveedores o terceros deberán actuar con la más alta y debida diligencia cumpliendo en todo momento con la normativa aplicable en materia de responsabilidad penal, comportamiento ético y responsabilidad civil y administrativa, prohibiéndose el otorgamiento de incentivos económicos al realizar las gestiones antes indicadas y cualquiera de las actuaciones sancionadas por la Ley N°20.393

El incumplimiento de cualquiera de los compromisos recogidos en esta cláusula constituirá un incumplimiento grave del Contrato y será motivo suficiente para la terminación unilateral sin derecho a indemnización alguna a favor del Contratista”.

**VIGÉSIMO:** Cualquier dificultad o controversia que se produzca entre los contratantes con motivo o en razón de la validez, interpretación, aplicación, ejecución, cumplimiento, resolución, extensión, terminación, o liquidación de este Contrato, o de cualesquiera de sus partes y anexos, y cualquier otro asunto relacionado con el presente Contrato y las materias que cualesquiera de las partes planteare con relación al mismo o de cualquier otro convenio que las partes celebraren, será sometida cada vez, a **Arbitraje,** conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje vigente delCentro de Arbitraje y Mediación de Santiago.

Las partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a solicitud escrita de cualquiera de ellas, designe al árbitro mixto, es decir, arbitrador en cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fallo, de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago.

En contra de las resoluciones del árbitro no procederá recurso alguno, por lo que las partes renuncian expresamente a ellos. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción. El arbitraje tendrá su sede en la ciudad de Santiago.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Para todos los efectos de este contrato las partes fijan y constituyen su domicilio en la ciudad de Santiago y se someten expresamente a la competencia arbitral señalada.

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** El presente contrato se firma en tres ejemplares de igual tenor y fecha, quedando uno de ellos en poder del Contratista y dos en poder de la Inmobiliaria.

VIGÉSIMO TERCERO: La representación de la sociedad INMOBILIARIA [\_\_\_] SpA Consta de escritura pública de fecha \_\_\_\_\_\_\_ otorgada en la notaría de don Juan Ricardo San Martin Urrejola. La personería de don los representantes de CONSTRUCTORA \_\_\_\_\_\_\_ SpA consta de escritura pública de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, extendida en la notaría de don Juan Ricardo San Martin Urrejola.

Las partes dejan constancia que el presente instrumento es suscrito por ellas, conforme se singularizó en la comparecencia del presente instrumento, mediante firma electrónica simple, la que da cuenta de la formación del consentimiento respecto al contenido del presente instrumento. En razón de lo anterior, por medio de la firma electrónica simple, las partes aceptan y hacen suyas todas las declaraciones, obligaciones y derechos que de este instrumento emanan para cada una de ellas. Asimismo, se deja constancia que la firma electrónica simple de que trata la presente disposición cumple con la normativa legal vigente en Chile (ley N° 19.799). La certificación, la firma, y otros elementos, permitirán acreditar la identidad de cada firmante en juicio, conforme a las reglas generales del Código de Procedimiento Civil.