

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA MATERIAL INMUEBLE, POR SUMA ALZADA.

En Santiago de Chile a 01 de Marzo de 2010/ comparecen, por una parte, como Propietario, SOCIEDAD INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LTDA., Persona jurídica de derecho privado, Rut: N° 78.391.700-7; debidamente Representada en este acto según acredita al final por el Sr (a). MARGARITA CABO OSMER RUT: 6.245.249-8; domiciliado para estos efectos en calle Santa Rosa N° 7876, comuna de La Granja; y por la otra, como Constructora, SOCIEDAD CONSTRUCTORA ORIÓN LIMITADA, persona jurídica de derecho privado y del giro de su denominación, Rut.: N° 78.405.920-0, debidamente representada en este acto, según acredita al final por Don LUIS OSVALDO RONDANELLI MORALES, chileno, casado, contratista, Rut.: N° 7.771.051-5, domiciliado para estos efectos en Blas Vial N° 8727, La Cisterna; quienes han convenido en celebrar el siguiente Contrato de Construcción a suma alzada, del que dan cuenta las cláusulas siguientes:

PRIMERO : El propietario encarga a SOCIEDAD CONSTRUCTORA ORIÓN LIMITADA, quien acepta, la dirección, administración y ejecución del proyecto de Construcción Fabrica Industrial de partes y piezas, con un terreno de Superficie Total, 5.118,89 mt² según proyecto. Se realizará en los terrenos que posee el Propietario, ubicados en calle Victoria N° 0105, comuna de La Granja, hasta su total terminación y aprobación por los organismos o autoridades correspondientes, se establece que ante cualquier variación de la Superficie corresponderá la señalada y/o establecida en los planos de Arquitectura respectiva, los que corresponden exclusivamente el Proyecto.

SEGUNDO : La construcción se ejecutará en conformidad a los proyectos de Arquitectura e Ingeniería, especialidades, planos de detalles, especificaciones técnicas detalladas del proyecto elaborados por los profesionales de Soc. Constructora Orión Ltda., antecedentes que han sido aprobados por el Propietario y que las partes declaran conocer y aceptar, y que, junto a los demás antecedentes relativos al expediente de Edificación aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Granja, forman parte integral del presente contrato para todos los efectos legales. A mayor abundamiento, un ejemplar del presente contrato, más el presupuesto detallado, y las especificaciones técnicas a que se hace referencia en la cláusula tercera, debidamente firmados por los contratantes.

La fiscalización de la obra estará a cargo de profesionales de Soc. Constructora Orión Ltda., quienes desempeñaran su cometido con amplias facultades; en conformidad del proyecto Arquitectónico e Ingeniería y lo referente a los proyectos de especialidades, que también serán de responsabilidad de Sociedad Constructora Orión Ltda.

Sociedad Constructora Orión Ltda., se responsabiliza de la aprobación de los Proyectos ante la Municipalidad de la Granja, incluye la tramitación proyectos y obtención de los Permisos de obra que se requieren para la ejecución del trabajo contratado, y tramitar y obtener la aprobación de los proyectos de agua potable, alcantarillado frente a los organismos públicos correspondientes y la Recepción Final Municipal.

TERCERO : Sociedad Constructora Orión Ltda., se obliga a ejecutar la totalidad de la obra que se contrata según el Presupuesto, Especificaciones Técnicas y Libro de Obra aprobados por ambas partes y que formará parte integral de este.

CUARTO : El propietario podrá ordenar, por escrito, a Sociedad Constructora Orión Ltda., que se aumenten o disminuyan los cubos, de uno o varias partidas del Presupuesto, modificando las obras contratadas o pidiendo la ejecución de obras nuevas complementarias.

Si estas modificaciones son ordenadas antes de transcurrido el 50% del plazo contractual, se conservarán los precios unitarios del contrato indicados en el presupuesto, siempre que se cumplan, además, las siguientes condiciones.

- a) Que las modificaciones no signifiquen aumentar o disminuir en más de un 10% el monto del total del contrato.
- b) Que las modificaciones no signifiquen aumentar o disminuir en más de un 20% el monto de una partida del presupuesto.
- c) El precio de toda modificación o aumento de Obra que se desee efectuar después de transcurrido el 50% del plazo, deberá fijarse, de común acuerdo, y por escrito entre el Propietario y Sociedad Constructora Orión Ltda.
También deberá pactarse un nuevo precio para aquellas modificaciones, aumentos o disminuciones de Obra, que signifiquen variar el monto de una partida del presupuesto en más de un 20% o el monto total de la inversión en más de un 10%.
- d) Todas las inspecciones, incluida la establecida en el inciso final de la cláusula segunda, serán registradas en el Libro de Obra, como también las observaciones e indicaciones de ésta, pudiendo determinar modificaciones menores que no afecten al Proyecto pero si puedan tener injerencia en su costo, las que se consideran como Partidas Complementarias en los presupuestos.

QUINTO : El precio convenido en la modalidad de Suma Alzada, es de 42.647,38 UF. + IVA.- los que serán pagados por el Propietario en la siguiente forma:

- a) Con un anticipo del 20% del costo total de la obra + IVA.
- b) Por Estado de Pago de avance de obra, que Sociedad Constructora Orión Ltda., presentará mensualmente de acuerdo a presupuesto.

El primero de ellos cumplidos los 30 días corridos contados desde el inicio de la obra.

- c) Los Estados de Pagos mensuales serán presentados al propietario, quién tendrá un plazo máximo de 5 días para pagarlo en dinero efectivo. Los plazos establecidos en este inciso empezarán a correr a contar de la fecha de presentación por escrito del Estado de Pago. El propietario revisará el Estado de Pago y en caso que no esté de acuerdo con el avance indicado, deducirá la parte objetada del valor del estado de Pago.

Los gastos notariales del Contrato a Suma Alzada, serán de cargo del propietario.

SEXTO : El plazo para la completa terminación de los trabajos contratados se fija en 180 días, con fecha de inicio el día 01 de Marzo del 2010. y fecha de término el 30 de Agosto del 2010. La Obra se proyecta en tres etapas:

- a) Etapa Uno, con fecha de entrega, el 30 de mayo del 2010: Consiste en la ejecución de la fábrica de partes y piezas, todo lo relacionado con la obra gruesa y sus diversas estructuras. Incluyendo las terminaciones del interior tales como; cierros, foros de paramentos, pisos en hormigón armado con alisado mecánico y todos los elementos de terminación y seguridad que se requiera para dar inicio a las instalaciones de la puesta en marcha de la fabrica de partes y piezas. Específicamente, se estable la entrega de la obra como etapa uno, del 100% de la ejecución de la obras contratada del interior de la fabrica.
- b) Etapa Dos, con fecha de entrega, el 30 de junio del 2010: se considera las terminaciones de las obras del exterior de la fabrica y las obras civiles de cierros divisorios, circulaciones estacionamientos y rejas de cierros.
- c) Etapa Tres, con fecha de entrega, el 30 de agosto del 2010: todo conforme a la aprobación de los proyectos serviu por los accesos y obras de urbanización tales como; accesos vehiculares, veredas, áreas verdes, señalética verticales y horizontales.
- d) En cualquier periodo de las distintas etapas, que se encuentren en plena ejecución, se autoriza a la empresa Imperial S.A., a ingresar a la obra, con el fin de ejecutar los trabajos de equipamiento e instalaciones a su cargo, que se encuentren relacionadas con las necesidades de la fábrica de partes y piezas. Para ello se requiere coordinar con el profesional a cargo de la obra dependiente de Soc. Constructora Orión Ltda.

Este plazo se modificará en los siguientes casos:

- a) Si se ordenan modificaciones o aumento de Obras que representen hasta un 10% del valor del contrato, el plazo variará en forma proporcional a dicho aumento. No obstante, cuando la naturaleza de las modificaciones aludidas hicieren necesario fijar un plazo distinto al que pueda resultar de las normas señaladas en la presente letra, se procederá de común acuerdo entre las partes y por escrito a establecerlo y, en su efecto, será fijado por el árbitro señalado en la cláusula decimoséptima.

- b) Si se ordenan modificaciones o aumentos o disminuciones de obras que representen más de un 10% del valor del contrato, se fijará por escrito y de común acuerdo, un nuevo plazo. En igual forma se procederá en el caso de disminuciones de obra que representan menos de un 10% del valor del contrato.
- c) Si se ordena modificaciones, o aumentos o disminuciones de obras después de transcurrido, el 50% del plazo, se modificará por escrito y de común acuerdo el plazo, cualquiera que sea el monto de éstas variaciones.
- d) Si el propietario se retardare en el pago de los Estados respectivos, se entenderá prorrogando el plazo del término de la obra con tantos días cuantos sean los del atraso en el pago, sin perjuicio de lo prescrito en las cláusulas sexta y decimotercera.
A falta de acuerdo de las partes en los casos indicados en las letras b) y c), corresponderá al árbitro salvar el diferendo.
- e) Los días de lluvia y los tiempos ocupados para las obras complementarias se descontarán del plazo estipulado para la ejecución de la obra.

SÉPTIMO : El incumplimiento del plazo estipulado en la cláusula anterior, debido a causas imputables a la Sociedad Constructora Orión Ltda., dará derecho al Propietario para hacer retenciones del estado de pago, hasta subsanar el retraso de la obra y se aplicará una multa del 50 UF diarios del costo de la obra hasta el término de esta.

Multa que se aplicará en la misma forma y contenido al propietario, frente al atraso de la cancelación de los Estados de Pagos pactados.

OCTAVO : El precio convenido según presupuesto indicado en la cláusula tercera de este instrumento sólo estará afecto a modificaciones por las causales que se indican a continuación:

- a) Por aumento o disminución de las obras contratadas. Toda orden de aumento, modificaciones o disminuciones de obra deberá ser comunicada por escrito por el Propietario o su representante autorizado.
Sociedad Constructora Orión Ltda., deberá confeccionar el respectivo presupuesto indicando las variaciones de plazos que estos trabajos involucren, de acuerdo a lo establecido en las cláusulas cuarta y séptima del presente instrumento acuerdo a lo establecido en las cláusulas cuarta y séptima del presente instrumento.
Estos presupuestos deberán ser aprobados por escrito, entre el Propietario y Sociedad Constructora Orión Ltda., para proceder a ejecución.

NOVENO : Serán obligaciones de Sociedad Constructora Orión Ltda.:

- a) Dar cumplimiento a las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; Ordenanzas y Reglamentos Locales Municipales; Leyes y Reglamentos de Sanidad y de toda otra Ley o reglamento que rija las actividades de la construcción y que sean pertinentes.
- b) Mantener en forma permanente a cargo de las faenas a un representante autorizado.
- c) Emplear en la ejecución de los trabajos, materiales de primera calidad y que cumplan con las especificaciones técnicas aprobadas. El Propietario podrá rechazar el empleo de aquellos materiales que no cumplan con lo especificado y ordenar su retiro del recinto de las faenas. Asimismo, el Propietario podrá ordenar la reparación de toda obra defectuosa, o que no cumpla con lo indicado en los planos y especificaciones, trabajos que deberá realizar Sociedad Constructora Orión Ltda., sin cargo para el Propietario.
- d) Desarrollar los trabajos colocando en cada faena el personal de empleados y obreros suficientes e idóneos para dar cumplimiento a los plazos y calidades estipuladas.
- e) Dar cumplimiento a todas las leyes sociales que afectan a sus empleados y obreros, pago de sueldos, remuneraciones y horas extras; contratar los seguros de accidentes del trabajo; liberando al Propietario de todo riesgo que por estas causas pudieran afectarle.
Se deja constancia desde ya que el propietario no tiene ninguna responsabilidad en dar cumplimiento a lo señalado en esta letra.
- f) Obtener al término de los trabajos, los certificados de aprobación de las diferentes instalaciones y la Recepción Final Municipal de la Obra.

DÉCIMO : Terminada la obra, Sociedad Constructora Orión Ltda., deberá comunicarlo por escrito al Propietario, quien deberá efectuar la Recepción Provisoria de la construcción dentro del plazo de cinco días, contados desde la fecha de dicha comunicación, la que deberá llevar el visto bueno.

Si en la recepción se comprobare que ésta ha sido efectuada en conformidad a los planos y especificaciones, sin observaciones, el Propietario procederá a certificarlo por escrito, mediante un Acta de Recepción. En caso de que se comprobare defectos de poca importancia, se dejará constancia de ello en el Acta de Recepción y se fijará un plazo para la corrección de estos defectos. En cualquiera de ambos casos se entenderá como fecha de término de la obra, para todos los efectos contractuales, la indicada en la comunicación enviada por Sociedad Constructora Orión Ltda., todo lo que se entiende sin perjuicio de lo establecido en la relación a la restitución de la garantía conforme a esta cláusula y la cláusula decimocuarta de este contrato.

Si por el contrario, se comprobare que la obra no se encuentra debidamente terminada o adolece de defectos graves, el Propietario no se recibirá de ella y perderá su valor el aviso de terminación dado por Sociedad Constructora Orión Ltda., también perderá su valor dicho aviso si Sociedad Constructora Orión Ltda., no corrige los defectos leves dentro del plazo que se fija en el Acta de Recepción.

Transcurridos 15 días contados desde la fecha de la Recepción Provisoria efectuada sin reparos, o en el caso que proceda, 15 días desde la fecha en que fueron recibidas conformes las observaciones formuladas, se efectuará entre las partes la Recepción Definitiva del total de las obras, materia de este contrato.

Hecha esta Recepción Definitiva entre las partes, sin observaciones y entregados los Certificados de los organismos o autoridades pertinentes, incluyendo la Recepción Final Municipal, el Propietario continuara cancelando a Sociedad Constructora Orión Ltda., sin intereses los saldos restantes.

DÉCIMO PRIMERO: Si a solicitud del Propietario las partes acuerdan la paralización definitiva de la obra, se procederá de la siguiente manera:

- a) El Propietario pagará a Sociedad Constructora Orión Ltda.:
 - a.1) El estado de pago por avance formulado por ésta a la fecha de paralización, en conformidad al grado de avance y forma de pago establecida en la cláusula quinta, letra c), del presente contrato.
 - a.2) Los gastos que corresponden a liquidaciones de Seguros generales. (art. 9 letra e).
 - a.3) Los saldos no amortizados hasta la fecha, de aquellas inversiones en equipos especiales para esta obra gastos cuya total amortización, se consultaba en la Obra.
- b) El Propietario se recibirá y pagará a Sociedad Constructora Orión Ltda., todos los materiales existentes en la obra y se hará también cargo de aquellos cuya compra estuviere comprometida y no pudiera quedar sin efecto, todo ello según factura.
- c) La Sociedad Constructora Orión Ltda., estudiará con los Contratistas de Especialidades, la forma de liquidar sus respectivos contratos, liquidaciones que deberán ser pagadas por el Propietario a Sociedad Constructora Orión Ltda.
- d) El propietario pagará a Sociedad Constructora Orión Ltda., una indemnización de perjuicios equivalentes al 1% del valor de la Obra no ejecutada.

DÉCIMO SEGUNDO: Si el Propietario, en conformidad a lo dispuesto en la cláusula quinta, no pagare un Estado de Pago dentro de los 15 días siguientes a su presentación, la Sociedad Constructora Orión Ltda., podrá paralizar la obra con derecho a indemnización de los perjuicios derivados de la paralización, y si transcurrieran 45 días sin hacerse el pago, Sociedad Constructora Orión Ltda., tendrá derecho a poner término de inmediato a éste contrato, el que será liquidado en conformidad al mismo procedimiento estipulado en la cláusula precedente.

Tendrá también este mismo derecho en caso de quiebra o estado de notaria insolvencia del Propietario.

Para los efectos de la determinación de los perjuicios se estará, además, a lo prescrito en las cláusulas sexta y décimo segunda.

DÉCIMO TERCERO: Sociedad Constructora Orión Ltda., a objeto de garantizar el fiel cumplimiento del presente contrato, de acuerdo al presupuesto aprobado a que se hace referencia en la cláusula tercera de este instrumento. Se acuerda con el propietario, terminar de cancelar a Sociedad Constructora Orión Ltda., el ultimo estado de pago, una vez obtenida la Recepción Definitiva satisfactoria de la obra efectuada entre las partes, y siempre que hayan sido entregados los certificados de los Organismos Públicos que corresponda, según lo establecido en la cláusula décimo primera.

DÉCIMO CUARTO: Los impuestos que afectan al presente contrato serán de cargo del Propietario, sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula quinta.

DÉCIMO QUINTO: El incumplimiento por parte de la Sociedad Constructora Orión Ltda., de las obligaciones que en esta cláusula se señalan, dará derecho al Propietario para solicitar, la terminación inmediata de este contrato, y formular al árbitro las indemnizaciones y demás peticiones que estime convenientes.


Para estos efectos se entenderá que existe incumplimiento de la Sociedad Constructora Orión Ltda., en los siguientes casos:

- a) Si paraliza la Obra sin causa justificada, se considerará entre otras, como causa justificada las huelgas de empleados u obreros, sean legales o ilegales.
- b) Cuando la Sociedad Constructora Orión Ltda., demostrare incapacidad técnica para terminar la Obra.
- c) Cuando la Sociedad Constructora Orión Ltda., se encuentre en quiebra o en estado de notoria insolvencia.

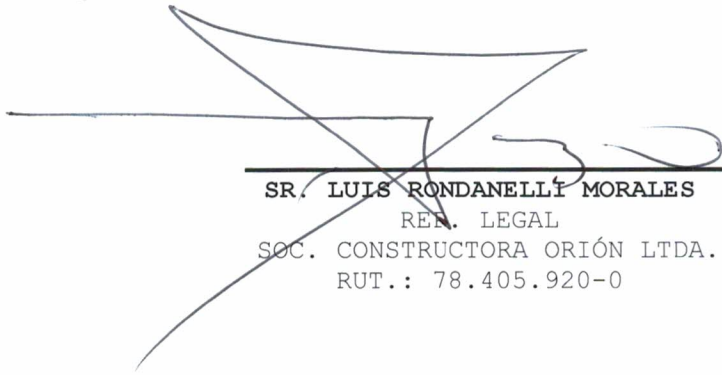
DÉCIMO SEXTO: Toda dificultad que se produzca entre el Propietario y la Sociedad Constructora Orión Ltda., con motivo de la validez, nulidad, interpretación, aplicación, ejecución, cumplimiento resolución o terminación del presente contrato, así como cualquier otra materia que con él se relacione, serán resueltas por la Justicia Ordinaria, a solicitud de cualquiera de las dos partes, en cuyo caso tendrá también la calidad de Arbitro de derecho, con facultades de arbitrador en cuanto al procedimiento, en contra de cuyas resoluciones también procederán todos los recursos ordinarios y extraordinarios que establece la Ley.

DÉCIMO SEPTIMO: A mayor abundamiento de lo indicado en otras cláusulas del presente contrato, y para todos los efectos legales a que haya lugar, las partes dejan expresa constancia que la Sociedad Constructora Orión Ltda., es y será el único empleador de los trabajadores que se empleen para la ejecución de los trabajos, sean éstos de dotación propia o subcontratados, sin que nada en este contrato pueda entenderse que configura un vínculo de subordinación y dependencias de ese personal, en uno y otro, con el Propietario.

En comprobante, Firman:



SRA. MARGARITA CABO OSMER
SOC. INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LTDA.
RUT.: 78.391.700-7



SR. LUIS RONDANELLI MORALES
REN. LEGAL
SOC. CONSTRUCTORA ORIÓN LTDA.
RUT.: 78.405.920-0