

VISTOS :

1. El contrato de Construcción y Mandato de Postulación Colectiva de fecha 12 de julio de 2016, entre la Municipalidad de Temuco, la empresa constructora AISLASUR Limitada y la Comunidad Edificio Block M, Población Llaima.
2. El Convenio Marco Único Regional, de fecha 03 de febrero de 2014, celebrado entre la Municipalidad de Temuco y la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda Región de la Araucanía que habilita a la Municipalidad de Temuco actuar como Entidad Patrocinante dentro del territorio que conforma su comuna de acuerdo a la normativa vigente.
3. El Decreto N° 1.787 de fecha 15 de abril de 2014 que aprueba el Convenio Marco Único Regional.
4. La Resolución N° 787 de fecha 18 de marzo de 2016 de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de la Araucanía que renueva el citado convenio marco.
5. Las facultades que me confieren la Ley N° 18.685, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

DECRETO:

1. Apruébese contrato de Construcción y Mandato de Postulación Colectiva de fecha 12 de julio de 2016, entre la Municipalidad de Temuco, la empresa constructora AISLASUR Ltda. y la Comunidad Edificio Block M, Población Llaima.

El referido Contrato se entiende forma parte integrante de este Decreto.-

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



JUAN ARANEDA NAVARRO
SECRETARIO MUNICIPAL

JGFI/POA/CAV

Distribución:

- Dirección de Desarrollo Comunitario
- EP Municipal
- SERVIU Región de la Araucanía



MIGUEL BECKER ALVEAR
ALCALDE





**PROGRAMA DE PROTECCION DEL
PATRIMONIO FAMILIAR
D.S. N° 255 (V. y U.) de 2006**

**Llamado Extraordinario para
Condominios Sociales
Res. Ex. N°1290, V. y U., de 2016**

CONTRATO DE CONSTRUCCION Y MANDATO

POSTULACION COLECTIVA

**PROYECTO MEJORAMIENTO ENVOLVENTE Y ENTORNO COPROPIEDAD COMUNIDAD EDIFICIO BLOCK
M, POBLACION LLAIMA TEMUCO
(TITULO I Y II)**

En Temuco, 12 de julio de 2016, entre la "COPROPIEDAD COMUNIDAD EDIFICIO BLOCK M, POBLACION LLAIMA", R.U.T. N° 53.323.392-9, en adelante también la "COPROPIEDAD" o "EL MANDANTE", representado por su Presidente don **ALONSO TORRES FREIRE**, chileno, cédula nacional de identidad N° [redacted] domiciliado [redacted] comuna de Temuco, Región de Araucanía; La "MUNICIPALIDAD DE TEMUCO", R.U.T. N° 69.190.700-7, en adelante también el "PSAT" o el "Prestador", representada por don **MIGUEL BECKER ALVEAR**, chileno, estado civil casado, cédula nacional de identidad N° [redacted] ambos domiciliados en Arturo Prat N° 650, comuna de Temuco, Región de Araucanía, y el "AISLASUR LIMITADA", RUT N° 76.246.343-1, representada por don **ARTURO FERNANDEZ GEBERT**, profesión u oficio Ingeniero en construcción, chileno, cédula nacional de identidad N° [redacted] ambos domiciliados en [redacted] comuna de Temuco, Región de Araucanía, en adelante también el "CONTRATISTA", se ha convenido en la celebración del siguiente contrato de construcción:

PRIMERO: El PSAT, dentro de los Servicios de Asistencia Técnica y Social que se encuentra prestando a la COPROPIEDAD, postulará un Proyecto Habitacional al Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Araucanía, en adelante el SERVIU, con el objeto de que la copropiedad con sus respectivas unidades, que se individualizan en la nómina que se anexa al presente contrato y que se entiende forma parte integrante del mismo, resulten beneficiados con el Subsidio Habitacional establecido en el D.S. N° 255, del año 2006, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante el MINVU, que regula el Programa de Protección al Patrimonio Familiar.

Dicho Proyecto Habitacional contempla la envolvente térmica del edificio con sistema EIFS, cambio de las ventanas de fierro de cada unidad de departamento, mejoramiento de las áreas comunes, iluminación de las mismas, cambio de cubierta, en la copropiedad BLOCK M, POBLACION LLAIMA del condominio de vivienda social ubicado en Volcan Socompa N° 01515, block M.

SEGUNDO: En consideración a lo señalado en la cláusula anterior, el presente contrato se encontrará sujeto a la condición suspensiva de que el Proyecto Habitacional que se postulará, resulte seleccionado por la SEREMI de V. y U. y a que la COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS sean beneficiados y se les otorgue el Subsidio Habitacional a que postulan. En consecuencia, en tanto no se verifique el cumplimiento de la referida condición, las partes no podrán hacer exigible, total o parcialmente, el cumplimiento de las obligaciones que emanan del presente contrato, no pudiendo exigirse pagos ni prestaciones de ninguna especie.

"Las partes deberán modificar el presente contrato si el proyecto, a la fecha de su calificación técnica, legal y administrativa por parte del SERVIU experimente variaciones, sea en cuanto al número de familias o unidades de las copropiedades beneficiadas, sea en las obras que efectivamente se ejecutarán o cualquier otra circunstancia. La modificación respectiva deberá contar con la correspondiente aprobación por parte de SERVIU".

En el evento de encontrarse fallida la condición, no serán, bajo ninguna circunstancia, exigibles las obligaciones que contraen las partes, ni dará derecho a que éstas reclamen indemnizaciones de algún tipo.

TERCERO: El CONTRATISTA declara que, posee capacidad económica suficiente, acorde a lo establecido en el D.S. N° 127, de 1977 o en el D.S. N° 63, de 1997, ambos del MINVU, según corresponda, que reglamentan, respectivamente, el Registro de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el Registro de Constructores de Viviendas Sociales Modalidad Privada, para celebrar el presente contrato y adicionalmente declara que las obras que actualmente se encuentra ejecutando, derivadas de contratos celebrados con el sector público o privado, no le impedirán cumplir, en tiempo y forma, con las obligaciones que asume por el presente instrumento.

Las partes dejan constancia que las declaraciones que precedentemente ha efectuado el CONTRATISTA, se han tenido en especial consideración para la celebración de este contrato, elevando dichas declaraciones a la calidad de cláusula esencial.

CUARTO: El Mandante encomienda al CONTRATISTA, quien acepta en virtud de la representación que inviste, la ejecución del o los Proyecto(s) denominado Mejoramiento térmico y de entorno edificio Llaima block A, correspondiente(s) al o a los Título(s) I y II, del D.S. N° 255, (V. y U.), de 2006, que comprende a 16 Familias o unidades de viviendas de la copropiedad beneficiaria, en el caso de ser seleccionado por la SEREMI de V. y U., conforme a la descripción de las obras, especificaciones técnicas, presupuesto, programa de trabajo y si los hubiera, planos que fueron elaborados por EP Municipalidad de Temuco, y que le son entregados en este acto al CONTRATISTA quien los firma en señal de aceptación, los que están contenidos en copia de la Carpeta de Proyecto que forma parte integrante del mismo.

Tanto el Contratista como el Prestador, a través de sus respectivos representantes, declaran que tienen pleno conocimiento de los lugares en que se emplazarán las obras encomendadas, las condiciones de relieve, topografía, calidad y todas las demás características superficiales, geológicas, climáticas u otras que puedan incidir directamente en la ejecución de las obras en el terreno, las que conocen y aceptan, sin tener reserva u observación alguna al respecto. Declaran, además, que han verificado las condiciones de abastecimiento de materiales de construcción y la vialidad de la zona donde se ejecutará el proyecto, sin tener observaciones o reserva alguna de ello.

Las partes incurrirán en incumplimiento de las obligaciones del contrato si realizan cualquier modificación al proyecto sin poner en conocimiento o no haberla sometido previamente a la aprobación del SERVIU, estando obligado a ello.

QUINTO: El precio total del presente contrato se establece en UF (a suma alzada ajustable a precio unitario por cada beneficiario o a serie de precios unitarios), y asciende al equivalente de 3.224 Unidades de Fomento, en adelante U.F., cantidad que se pagará con los recursos que se pasarán a señalar, una vez que se cumplan las condiciones, requisitos y formalidades que se establecen en el D.S. N° 255, del MINVU, del año 2006, en especial en el artículo 37 de ese reglamento, en la Resolución Exenta N° 1290 de 2016, y en el presente contrato:

1. Con el ahorro, enterado en la cuenta de ahorro individual o colectiva según corresponda, o enterado en un depósito a plazo endosable a favor de SERVIU respectivo, endosables y reajustables conforme lo dispuesto en la Resolución N° 1290, (V. y U.), de 2016, y que ascienden a un total de 16 Unidades de Fomento, que se girará previa autorización del SERVIU de la Región de Araucanía, otorgada cuando se cumplan los requisitos reglamentarios del caso;
2. Con el Subsidio Habitacional de cada uno de los beneficiarios, y que sumados ascienden a un total de 3200 Unidades de Fomento;
3. Con los aportes adicionales enterados por terceros o comprometidos mediante los instrumentos señalados en el Reglamento del Programa de Protección del Patrimonio Familiar, que ascienden a un total de 0 Unidades de Fomento, si los hubiere.

El precio convenido incluye todos los gastos que directa o indirectamente demanden el proyecto que se encomienda y el giro del subsidio que se aplicará a tal fin. Sin que la enunciación sea taxativa, dicho precio también cubrirá el pago que deberá efectuar el CONTRATISTA por concepto de impuestos, gastos notariales, honorarios profesionales, planos y gastos financieros de garantías y seguros que correspondan.

El SERVIU descontará del precio total, aquellas partidas del presupuesto que se encuentren mal ejecutadas o que no estén realizadas, de acuerdo a los antecedentes del proyecto, previo informe del Prestador.

SEXTO: Las obras de mejoramiento térmico y entorno edificio block A población Llaima de la copropiedad o grupo organizado denominada **COPROPIEDAD BLOCK M, POBLACION LLAIMA** deberán ser ejecutadas con estricta sujeción al proyecto y sus especificaciones técnicas y presupuestarias y a sus modificaciones posteriores, las que serán aprobadas por el SERVIU.

El CONTRATISTA, reconoce, acepta y declara expresamente que ha estudiado todos los antecedentes y verificado la concordancia entre sí de los planos, especificaciones técnicas y el presupuesto del proyecto. Se entenderá que quedan incluidas en el presente contrato la ejecución de todas las obras contempladas en el proyecto, aún cuando no existan los planos correspondientes.

Los planos, especificaciones y demás antecedentes del proyecto, se interpretarán siempre en el sentido que contribuya a la mejor y más perfecta ejecución de los trabajos, conforme a las reglas de la técnica y del arte.

SÉPTIMO: Las partes acuerdan que las obras contratadas se pagarán una vez recibidos y aprobados por el SERVIU los documentos a que se refiere el numeral 22 de la Res. Ex. N° 1290, (V. y U.), de 2016, y el D.S. N° 255 (V. y U.) de 2006, en lo que sea pertinente, normativa que declaran conocer en su totalidad.

Si las disponibilidades de caja lo permiten, el CONTRATISTA podrá solicitar al SERVIU estados de pagos a cuenta del pago de subsidio, destinados a financiar la ejecución física de las obras, conforme el avance de las mismas.

Para estos efectos, el CONTRATISTA podrá solicitar hasta en cinco estados de pagos, giros a cuenta del pago del subsidio. El monto máximo de recursos por concepto de estados de pagos que podrá girarse al CONTRATISTA, en los primeros cuatro pagos, no podrá exceder el 70% del total del precio del contrato. En casos fundados, y aprobados por la SEREMI de V. y U., SERVIU podrá efectuar pagos contra avance físico del 10%, con un máximo de 7 estados de pago, reservando el 30% del total del precio del contrato para el último pago..

En cualquier caso, antes del inicio de las obras, se deberá entregar una boleta de garantía que caucione tanto el fiel cumplimiento del contrato, como la buena calidad de las obras ejecutadas.

Dicha boleta deberá extenderse por un plazo mínimo de 2 años y por un monto equivalente al 2% del precio total del contrato; extendida a favor del SERVIU, pagadera a la vista a su sola presentación, expresada en Unidades de Fomento o en pesos, moneda nacional. En este último caso deberá incluir, además, un monto adicional correspondiente a una proyección de reajuste calculado de acuerdo al coeficiente fijado mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo. Sea que la boleta de garantía estuviese expresada en Unidades de Fomento o en pesos, moneda nacional, deberá incluir, además, una cantidad adicional correspondiente a una proyección de intereses, calculada de acuerdo a una tasa porcentual que se fijará por resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo en base al promedio de los intereses pagados por los Bancos e Instituciones Financieras para los depósitos en Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda.

En caso de existir prorroga al plazo de ejecución, el SERVIU deberá solicitar la renovación de la boleta de garantía, al finalizar la ejecución de las obras, exigiendo para ello un plazo de vigencia equivalente a un año contado desde el acta de conformidad.

La boleta de garantía se devolverá una vez que se acredite el cumplimiento de todos los requisitos exigidos para el pago del subsidio y sus garantías.

Si no se hubiere dado cumplimiento a los requisitos antes mencionados, el SERVIU hará efectiva dicha boleta de garantía unilateralmente, aún encontrándose vigente el subsidio, en caso que el constructor incurra en alguna de las causales previstas en el artículo 11 del D.S. N° 63, (V. y U.), de 1997, o se constituya en quiebra o se encuentre en estado de notoria insolvencia. Para estos efectos se entenderá que se encuentra en notoria insolvencia, por ejemplo, cuando registre documentos protestados o impagos en el sistema financiero, que no hubieren sido debidamente aclarados, o mantenga deudas en mora con establecimientos comerciales o instituciones financieras, o no esté dando cumplimiento a sus compromisos financieros, tales como obligaciones previsionales y tributarias.

En circunstancias que por cualquier motivo, cualquiera sea su origen y fundamento, el CONTRATISTA no acceda a las modalidades de financiamiento previstas por la normativa vigente en modo alguno involucrará responsabilidad para los beneficiarios y/o la COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS/COPROPIEDAD/GRUPO POSTULANTE, ni cambio en el precio pactado por las obras o de las condiciones de pago indicadas.

En todo caso, los pagos por avance de obra o los anticipos serán considerados como abonos parciales a cuenta del valor de la obra. En ningún caso se considerarán éstos como la aceptación por parte de la COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS/COPROPIEDAD/COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN/GRUPO POSTULANTE, del PSAT o del SERVIU de la cantidad y calidad de obra ejecutada por el CONTRATISTA.

OCTAVO: Una vez aprobado el proyecto, sólo se le podrán introducir modificaciones cuando condiciones de orden constructivo o programarias así lo exijan, siempre que no signifiquen disminución en la calidad de la obra a ejecutar y que no alteren la esencia del proyecto. modificaciones que deberán contar siempre

con el conocimiento y aprobación previa de las familias o asamblea de las copropiedades beneficiadas y del SERVIU. Se deja expresa constancia que dentro de las condiciones señaladas precedentemente debe entenderse comprendida la disminución de la cantidad de beneficiarios o unidades de la copropiedad que integran el proyecto seleccionado, caso en el cual deberá ajustarse a las obras que se ejecuten y el precio que se establece en la cláusula quinta del presente instrumento.

El CONTRATISTA no puede hacer, por iniciativa propia, modificación o cambio alguno al proyecto o a los planos o especificaciones que sirven de base al presente contrato. En caso de que el CONTRATISTA introdujera, sin previa autorización escrita del Prestador, de la COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS/COPROPIEDAD/GRUPO POSTULANTE y del SERVIU, modificaciones al proyecto contratado, de cualquier naturaleza en cualquier sector del mismo, deberá efectuar a su cargo los trabajos rectificatorios, o reemplazar por su propia cuenta los materiales que, a juicio del Prestador o del SERVIU, se aparten de las condiciones del contrato, de lo contrario, la COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS/COPROPIEDAD/GRUPO POSTULANTE y el Prestador pondrán poner término al contrato unilateralmente.

Con todo, las partes dejan expresa constancia que el presente contrato deberá modificarse en el evento que se produzca, por cualquier causa, una disminución permanente de la cantidad de beneficiarios que integran el proyecto, debiendo ajustarse el precio que se establece en la cláusula quinta de esta convención.

NOVENO: Los materiales y elementos industriales para la construcción que se empleen en las obras deberán cumplir con las normas técnicas pertinentes y, a falta de éstas, deberán ser de la mejor calidad y procedencia en su especie de acuerdo con las especificaciones del proyecto.

DÉCIMO: El presente contrato tiene como plazo máximo para el inicio de las obras, 60 días corridos, contados desde la fecha de la resolución de selección de beneficiarios, emitida por la SEREMI, conforme lo dispuesto en la Res. Ex N° 1290, (V. y U.) de 2016.

Si al cabo de dicho plazo no se ha acreditado el inicio de las obras, los subsidios correspondientes caducarán automáticamente, circunstancia que el SERVIU notificará al PSAT, mediante carta certificada, quedando sin efecto el presente contrato y sus modificaciones, si las hubiere. Sin perjuicio de lo anterior, se podrá prorrogar el plazo antes señalado de la manera prevista en el Decreto Supremo N° 255/2006 (V. y U) Programa de Protección del Patrimonio Familiar y en la Res. Ex. N° 1290, (V. y U) de 2016.

DÉCIMO PRIMERA: El plazo máximo para ejecutar las obras es de 120 días corridos contados desde la fecha de la celebración de entrega de terreno, conforme lo dispuesto en el art. 8vo de las bases administrativas ejecución de obras contenidas en la licitación pública N° 99-2016.

El plazo mínimo de ejecución de las obras será de 100 días corridos.

Ambos plazos deberán contar con la expresa aprobación del SERVIU.

DÉCIMO SEGUNDA: Se devengará una multa equivalente a 4,69 Unidades de Fomento por cada día de atraso, que se descontará del precio convenido. Corresponderá al SERVIU decidir, en última instancia, sobre la aplicación de la multa. Los montos derivados de la aplicación de multas sólo podrán destinarse al proyecto habitacional, financiándose a través de éstas, mejoramientos del proyecto tales como, revestimientos cerámicos, muebles de cocina, calefones, juegos infantiles, o cualquier otra que mejore el estándar o equipamiento de las viviendas o del proyecto en general.

El PSAT y la COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS/GRUPO POSTULANTE, facultan desde ya al SERVIU, para que haga efectiva las multas que se cursen o impongan al CONTRATISTA, sea deduciéndolas del monto de los anticipos o pagos que a éste le correspondan o de las garantías o retenciones que debe entregar y mantener de acuerdo a lo preceptuado en el D.S. N° 255, del MINVU, del año 2006.

DÉCIMO TERCERA: El pago de las obras será realizado contra actas de conformidad firmadas por el Representante Legal de la COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS/COPROPIEDAD/GRUPO POSTULANTE, e informes y antecedentes requeridos y aprobados por el SERVIU. En virtud del presente contrato el representante de la COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS/COPROPIEDAD/GRUPO POSTULANTE confiere poder al CONTRATISTA para que solicite el giro de los ahorros señalados en la cláusula quinta, valores que incluirán la variación de la Unidad Reajustable producida hasta la fecha del giro.

Asimismo, la COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS/COPROPIEDAD/GRUPO POSTULANTE otorga mandato especial al CONTRATISTA para realizar ante el SERVIU los trámites y suscribir las solicitudes, que sean necesarios para obtener pólizas de subsidios, para cobrar y para percibir los valores correspondientes a subsidios y al otorgo.

DÉCIMO CUARTA : Corresponderá al PSAT, de acuerdo a la normativa vigente, la realización de los trámites necesarios ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, empresas de servicio de utilidad pública, ante los organismos pertinentes, con el objeto de obtener, certificado de recepción definitiva de las obras ejecutadas y, en general, para la obtención de cualquier otro documento relacionado con la obra cuya construcción se le encomienda al CONTRATISTA por el presente contrato, debiendo el PSAT actuar coordinada y permanentemente con el CONTRATISTA, a fin de no provocar retrasos u otros inconvenientes que puedan afectar la ejecución de las obras.

DÉCIMO QUINTA: Las obras que se contratan estarán sujetas al control y a la supervisión de la EP Municipalidad de Temuco que actuará como Prestador, quien desempeñará sus funciones de acuerdo a las facultades y obligaciones establecidas en el Convenio Marco Único Regional, según corresponda, suscrito con fecha y aprobado por Resolución Exenta N° 787, de fecha 18 de marzo del 2016, instrumentos que las partes declaran conocer.

La falta de un adecuado control y supervisión por parte del Prestador, lo hará incurrir en incumplimiento grave de las obligaciones que en tal carácter ha contraído, quedando sujeto a las sanciones que correspondan.

DÉCIMO SEXTA: El CONTRATISTA, además, se compromete especialmente al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- 1) La ejecución de las obras del proyecto **Mejoramiento térmico y entorno edificio Llaima block M**, se hará de acuerdo a los antecedentes que se tuvieron en vista al celebrar el presente contrato y sus modificaciones posteriores.
- 2) Mantener un responsable de la obra, con capacidad para responder a los requerimientos que pudiera formularle el Prestador.
- 3) Entregar a las familias de la COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS/COPROPIEDAD/GRUPO POSTULANTE un servicio de post venta en obra, durante a lo menos, los 90 días siguientes a la entrega de las obras. En caso de existir observaciones por parte de la comunidad de copropietarios, y si estas proceden, deberá recepcionar el requerimiento canalizado por la comunidad de copropietarios a través del PSAT; contactar a la comunidad de copropietarios para concertar una visita a terreno y realizar las reparaciones correspondientes.
- 4) Brindar al PSAT la cooperación necesaria para que éste obtenga documentación y antecedentes de los distintos servicios, entidades u organismos, con el objeto de gestionar y obtener los Certificados de Recepción Final Municipal de las obras contratadas, dentro del plazo contractual.
- 5) Dar cumplimiento a todas las obligaciones emanadas de las leyes sociales respecto del personal que labora en las faenas, en forma directa o indirecta.
- 6) Acreditar el cumplimiento y pago de las obligaciones establecidas en las leyes sociales, mediante certificados expedidos por los Organismos e Instituciones pertinentes, cuando les sean requeridos.
- 7) Emplear en la ejecución de las obras los materiales especificados en el proyecto, respetando las instrucciones y recomendaciones de los fabricantes de los mismos, para su acopio, almacenamiento, manejo y colocación.
- 8) El CONTRATISTA deberá responder de todo daño, de cualquier naturaleza, que con motivo de las obras se cause a terceros.
- 9) El CONTRATISTA, no venderá, cederá, divulgará, publicará, ni transferirá a personas no autorizadas, cualquier información o antecedente del que tome conocimiento con ocasión del presente contrato, en especial toda aquella información a la que acceda y que se refiera a los integrantes de la COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS/COPROPIEDAD/GRUPO POSTULANTE, respecto de la que deberá mantener la más estricta confidencialidad.
- 10) Para obras que impliquen trabajos en más de 70 viviendas en el caso de mejoramiento o de 40 en el caso de ampliaciones, se deberá proveer e instalar un letrero indicativo de la obra según diseño y especificaciones técnicas entregadas por SERVIU en el lugar que al efecto señale el PSAT dentro de los primeros 30 días contados desde la fecha de la entrega del terreno.

11) Asegurar, a su costa, el tránsito por las vías públicas que haya necesidad de desviar o modificar a causa de los trabajos en ejecución, deberá procurar la seguridad del tránsito para vehículos y peatones, debiendo proveer, colocar y mantener letreros y señales de peligro, diurno y nocturno, durante todo el período de las faenas. Esta señalización de carácter provisional deberá ser retirada por el CONTRATISTA, al término de la construcción de cada sector.

12) No impedir con su trabajo el paso de las aguas, y responder por las indemnizaciones que se deban por la ocupación temporal de terrenos, corta de árboles y, en general, por todos los perjuicios que se irroge a terceros.

13) La provisión de la maquinaria y las herramientas necesarias para los trabajos; la instalación de faenas, almacenajes y depósitos de materiales; la construcción de andamios, puentes y caminos de servicio; la construcción y reposición de los estacados y en general, todos los gastos adicionales que originen las obras.

14) Al término de las obras, deberá despejar y retirar del sitio de las obras todos los materiales excedentes, obras provisionales, escombros y basuras de cualquier especie.

15) Durante la ejecución de las obras, deberá mantener las vías de acceso limpias de todo material proveniente de la obra.

16) Deberá mantener las condiciones medioambientales existentes, minimizando tanto la contaminación acústica como la provocada por material particulado y derrame de líquidos tóxicos que pudieren ocurrir durante los trabajos y, en general, dar cabal cumplimiento a la normativa ambiental.

17) Mantener en la obra, en forma permanente, el expediente técnico oficial aprobado por el SERVIU, con todos los planos y antecedentes técnicos que lo conforman.

18) Se deberá proveer en la obra, de baños para el personal de la obra y, en general, dar cumplimiento a las normas legales y reglamentarias que regulan las condiciones sanitarias y ambientales en lugares de trabajo, en especial las dispuestas en el D.S. N° 594, del Ministerio de Salud, del año 1999.

19) Deberá proveer al personal que labora en obra, de todos los elementos de seguridad necesarios para el buen desarrollo de los trabajos y en general dar cumplimiento a las disposiciones de la ley 16.744, que establece Normas Sobre Accidentes del Trabajo y Enfermedades Profesionales, y las fijadas en el DS N° 76, de 2006, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, que establece normas en materia de seguridad y salud en el trabajo para obras, faenas o servicios en que laboren trabajadores sujetos al régimen de subcontratación.

20) El CONTRATISTA se obliga a aceptar, respetar y cumplir, en lo que corresponda, los procedimientos de supervisión que el SERVIU y la SERKEMI implementen para la supervisión de la gestión del PSAT. Asimismo, se compromete a cumplir los requerimientos y las instrucciones directas del SERVIU necesarias para la completa y correcta ejecución del proyecto habitacional con la calidad y estándares técnicos establecidos en el proyecto y para la total y oportuna aplicación del subsidio otorgado por el MINVU.

DÉCIMO SÉPTIMA: Si el CONTRATISTA incurriera en un incumplimiento grave de las obligaciones que contrae en este acto, el Mandante podrá solicitar la resolución del contrato al tribunal competente, con indemnización de perjuicios y costas. Por este acto el Mandante cede sus acciones al SERVIU, para que éste en su nombre y representación, demande al CONTRATISTA en caso de incumplimiento del contrato. Deberá entenderse que existe incumplimiento grave, sin que la enunciación sea taxativa, en los siguientes casos:

1) Cuando el CONTRATISTA injustificadamente no inicie las obras en el plazo convenido.

2) Cuando las obras se paralicen por más de 15 días corridos por causas imputables al CONTRATISTA.

3) Cuando se produce la quiebra o notoria insolvencia del CONTRATISTA. Se presumirá la notoria insolvencia en caso de mora en el pago de las obligaciones laborales o previsionales.

4) Cuando exista notoria incapacidad técnica del CONTRATISTA para efectuar la obra, informada por el Prestador.

5) Cuando el CONTRATISTA fuere una sociedad y se disolviera o se hubiere manifestado la voluntad de disolverla.

6) Cuando el CONTRATISTA no compare para injustificadamente y reiteradamente a entregar los antecedentes técnicos, financieros y jurídicos que se requirieron en relación a la obra.

7) Cuando exista notorio retraso en el avance de las obras, entendiéndose que así sucede cuando dicho avance es inferior a un 30% del comprometido en el programa de trabajo.

La COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS/COPROPIEDAD/GRUPO POSTULANTE para los casos establecidos en los números 1, 2, 4 y 7 de la presente cláusula, puede poner término anticipado en forma unilateral al contrato y convenir con otro CONTRATISTA la continuación de las obras hasta el término de las mismas.

Para estos efectos, al momento de liquidar el contrato deberá efectuarse por el Prestador un inventario y tasación de las obras realmente ejecutadas, a fin de cancelarle al CONTRATISTA la parte ejecutada, una vez terminadas definitivamente las obras por parte de la nueva empresa.

El contrato, además, se liquidará anticipadamente por fallecimiento del CONTRATISTA, pudiendo la COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS/COPROPIEDAD/GRUPO POSTULANTE convenir con los herederos la continuación de las obras hasta el término de las mismas, lo que deberá constar por escrito.

DÉCIMO OCTAVA: Las partes dejan expresa constancia que de conformidad a lo dispuesto en el N° 2, del artículo 3°, de la Ley 19.983, que Regula la Transferencia y Otorga Mérito Ejecutivo a la Copia de la Factura, acuerdan extender el plazo para reclamar del contenido de las facturas que emita el CONTRATISTA, por cualquier medio, con motivo de la ocasión del presente contrato, sea que las recepcione el PSAT, la COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS/COPROPIEDAD/GRUPO POSTULANTE y/o el SERVIU, hasta el plazo máximo contemplado en dicha ley, esto es hasta 30 días corridos contados desde su recepción por cualquiera de éstos.

En el caso que el CONTRATISTA ceda o factorice cualquiera de las facturas que emita, por cualquier medio, deberá ajustarse estrictamente al procedimiento y formalidades establecidas en la ley que se ha señalado en la presente cláusula, debiendo el PSAT y/o la COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS/COPROPIEDAD/GRUPO POSTULANTE que la recepcione, comunicar por escrito dicha circunstancia al SERVIU, a más tardar, dentro de los tres días siguientes a que reciba la notificación de la cesión o factoring.

Se deja expresa constancia que, indistintamente el PSAT, la COPROPIEDAD o el SERVIU en representación de éstos, podrán ejercer el derecho a reclamar del contenido de la factura, contemplado en el artículo 3°, de la ley 19983, sea que ésta fuere presentada por el CONTRATISTA o por la persona natural o jurídica a quien se hubieren cedido o factorizado. Derecho que se ejercerá toda vez que no se dé cumplimiento a alguno de los requisitos establecidos en el presente instrumento o en el D.S. N° 255, (V. y U.), de 2005, para cursar un anticipo a cuenta de los subsidios o pago.

DÉCIMO NOVENA: Los pagos de la ejecución de las obras, se podrán efectuar contra avance físico, en hasta cinco estados de pago equivalentes en monto al porcentaje de avance físico de obras, acreditado mediante informe del ITO, visado por el SERVIU. El monto máximo de recursos que podrá girarse al contratista o constructor en los primeros cuatro pagos, no podrá exceder el 70% del total del precio del contrato.

En casos excepcionales, a requerimiento del Contratista, previa solicitud fundada del SERVIU, se podrá autorizar el pago de la ejecución de las obras contra avance físico de las mismas, del 10%, con un máximo de 7 estados de pago.

En ambos casos, y previo al inicio de las obras, el Contratista deberá hacer entrega al SERVIU de una boleta bancaria de garantía, que asegure tanto el fiel cumplimiento del contrato como la buena calidad de las obras ejecutadas. Tomada a favor del mismo servicio, por un monto equivalente al 2% del total del presente contrato, expresada en Unidades de Fomento, o en pesos, moneda nacional, en cuyo caso deberá incluir, además, un monto adicional correspondiente a una proyección de reajuste calculada de acuerdo a un coeficiente que se fijará mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, la que deberá tener una vigencia por un plazo mínimo de 2 años. La boleta de garantía se devolverá una vez que se acredite el cumplimiento de todos los requisitos exigidos para el pago del subsidio y sus garantías.

VIGÉSIMA: Para caucionar la buena calidad de las obras ejecutadas, y previo al inicio de las obras, el CONTRATISTA, deberá entregar al SERVIU una Boleta Bancaria de Garantía que caucione tanto el fiel cumplimiento del contrato como la buena calidad de las obras ejecutadas; extendida a favor de dicho Servicio, pagadera a la vista a su sola presentación, por un plazo por un plazo mínimo de 2 años, por un monto igual al 2% del monto del presente contrato de construcción, expresada en Unidades de Fomento, o en pesos, moneda nacional, en cuyo caso deberá incluir, además, un monto adicional correspondiente a una proyección de reajuste calculada de acuerdo a un coeficiente que se fijará mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Esta boleta de garantía se devuelve al CONTRATISTA siempre que durante su vigencia no se hubieren presentado reclamos por la calidad de las obras ejecutadas o que, habiéndose presentado reclamos fundados, éstos hubieren sido debidamente solucionados por el CONTRATISTA, a satisfacción del Prestador o del SERVIU en el caso que el PSAT abandone las obras. Por el contrario, si dentro del plazo indicado se presentaren reclamos que no hubieren debidamente solucionados por el CONTRATISTA, el SERVIU hará efectiva dicha boleta de garantía a requerimiento del beneficiario del subsidio, por la parte que de ella le corresponda a dicho beneficiario, y previo informe del Prestador.

Se deja constancia que si el CONTRATISTA abandonare las obras, su terminación o reparación, en su caso, podrán ser contratadas con otro contratista o constructor, con cargo a los fondos obtenidos del cobro de la boleta de que trata esta cláusula.

Las partes dejan constancia que la recepción definitiva mencionada no exime al CONTRATISTA de las responsabilidades que en su calidad de constructor le impone la legislación vigente.

VIGÉSIMO PRIMERA: El CONTRATISTA deberá permitir el libre acceso a las obras del personal del SERVIU, y también a personal de la SEREMI, según lo dispuesto en la Resolución Exenta N° 1290, (V. y U.) de 2016, designado para el efecto, y podrá las facilidades que sean necesarias para que éste pueda fiscalizar o supervisar las labores de construcción. En caso que SERVIU y/o la SEREMI, cuando corresponda, detectare fallas, podrá optar, entre otras, por las siguientes medidas para resguardar la calidad constructiva del proyecto:

- a) Enviar al Prestador un informe que dé cuenta del estado de la construcción, de las deficiencias en la calidad constructiva y/o de los posibles riesgos asociados a la ejecución del proyecto;
- b) Solicitar al Prestador que ordene al CONTRATISTA la reparación o demolición y posterior ejecución de las partidas que presenten deficiencias constructivas, fallas o problemas de calidad de materiales o de ejecución;
- c) Solicitar al Prestador que ponga en conocimiento de la D.O.M. respectiva, las irregularidades detectadas, cuando corresponda, para que en virtud de las facultades que ésta posee, tome las medidas que sean procedentes.

VIGÉSIMO SEGUNDA: El CONTRATISTA deberá entregar al PSAT, con copia al SERVIU, un programa de trabajo, en un plazo máximo de 10 días corridos, posteriores a la fecha de entrega de terreno.

El programa de trabajo incluirá:

- a) Programación Física de la obra (Carta Gantt), la cual debe considerar como referencia la Carta Gantt presentada por el PSAT al postular el proyecto, manteniendo la secuencia lógica y la oportunidad en que se establece el desarrollo de las diferentes partidas o actividades que componen las obras a ejecutar.

La Carta Gantt deberá estar expresada en días, considerando como día número 1 a aquel correspondiente a la fecha de entrega de terreno.

- b) Indicación del ritmo de avance por partida.

El CONTRATISTA está obligado a cumplir durante el tiempo que dure el contrato con los plazos parciales establecidos y con los avances de obra que indica la Carta Gantt. Si se produjera un atraso injustificado en la obra superior al 30%, con respecto al avance consultado en la Carta Gantt, el PSAT informará de esta situación a la COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS/COPROPIEDAD/ GRUPO POSTULANTE y al SERVIU, lo que, además, dará derecho al PSAT y a la COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS/COPROPIEDAD/GRUPO POSTULANTE a poner término anticipado al contrato. Si el programa de trabajo se está realizando con retraso, el PSAT impartirá las instrucciones destinadas a normalizar el ritmo de las faenas.

El retardo en el cumplimiento de la presentación del programa de trabajo dará derecho al PSAT y a la COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS/COPROPIEDAD/GRUPO POSTULANTE a imponer una multa de acuerdo a lo señalado en la cláusula Segunda precedente.

VIGÉSIMO TERCERA: Toda responsabilidad que ocurra en la obra, que obedezca a negligencia o culpa del CONTRATISTA, Subcontratista y/o los dependientes de estos, será de exclusivo cargo y responsabilidad del constructor y, en general, del costo o pago de cualquier naturaleza que se produzca por causa o con ocasión de estos trabajos, a cargo de su exclusiva cuenta y riesgo, quedando el PSAT y la COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS/COPROPIEDAD/GRUPO POSTULANTE libres de toda responsabilidad al respecto.

VIGÉSIMO CUARTA: Será responsabilidad exclusiva del CONTRATISTA cualquier pago, multa o sanción pecuniaria, o indemnización de cualquier índole, que éste deba pagar por causa de omisión o incumplimiento de las obligaciones laborales, previsionales y de las demás que se deriven de su calidad de empleador de sus trabajadores o de los trabajadores de los Subcontratistas. En caso que el PSAT y/o la COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS/COPROPIEDAD/GRUPO POSTULANTE se vieran obligados a cualquier desembolso por tales conceptos, queda expresamente establecido que tendrán derecho a reembolsarse de las cantidades que corresponda, deduciendo de las sumas que se deban pagar al CONTRATISTA, de las retenciones o de las garantías que obren en poder del SERVIU, y también podrán ser deducidas de cualquier suma que el PSAT, la COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS/COPROPIEDAD/GRUPO POSTULANTE o el SERVIU adeude al CONTRATISTA, se deriven o no del presente contrato o no.

VIGÉSIMO QUINTA: La COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS/COPROPIEDAD/GRUPO POSTULANTE, directamente o a través del PSAT o del SERVIU, hará siempre efectivo el derecho a ser informado y el derecho de retención a que se refiere el artículo 183-C del Código del Trabajo, ya que su decisión es asumir sólo la responsabilidad que se refiere el artículo 183-D de dicho cuerpo legal, y por lo tanto ejercerá todos los derechos que la Ley y el Reglamento respectivo reconocen para estos efectos. En consecuencia, el CONTRATISTA deberá acreditar el cabal cumplimiento de las obligaciones laborales y previsionales que afectan al CONTRATISTA respecto de sus trabajadores y respecto de los trabajadores de los subcontratistas durante todo el tiempo o período durante el cual el o los trabajadores se desempeñen en las obras que se contraen en virtud del presente instrumento.

En virtud de lo señalado en la presente cláusula, para cursar cualquier pago, anticipo, o para devolver retenciones o garantías, la COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS/COPROPIEDAD/GRUPO POSTULANTE, faculta al SERVIU para que exija, en cualquier oportunidad, que el CONTRATISTA acredite, mediante un certificado de la Inspección del Trabajo o del medio idóneo de los que señala la Ley y su Reglamento, que a la fecha del pago no existen reclamos laborales ni previsionales pendientes en su contra o en contra de los subcontratistas de la obra que se encuentra al día en el cumplimiento de dichas obligaciones respecto del personal que presta servicios en virtud del presente contrato.

En caso que el CONTRATISTA o los subcontratistas de la obra, mantengan reclamos, o que el PSAT, la COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS/COPROPIEDAD/GRUPO POSTULANTE y/o el SERVIU tomen conocimiento de que no ha dado cumplimiento íntegro a sus obligaciones laborales y previsionales, el pago o anticipo podrá cursarse previo deducción de las retenciones a que hubiere lugar. La obligación del CONTRATISTA de acreditar que no existen reclamos laborales o previsionales y la facultad de retención se extiende también a los Subcontratistas que presten servicios para el contrato.

VIGÉSIMO SEXTA: El CONTRATISTA no tendrá derecho a cobrar indemnizaciones, ni pedir aumentos o reajustes del precio de los materiales, por pérdidas, averías o perjuicios que la ejecución de las obras puedan causar, ni fundado en que los materiales puedan experimentar el precio de los materiales, en la dictación de leyes generales o especiales que dispongan reajustes o aumentos de remuneraciones, bonificaciones, imposiciones previsionales o reajustes, ni por cualquier otra circunstancia no prevista en forma expresa por este contrato.

VIGÉSIMO SÉPTIMA: El CONTRATISTA no tendrá derecho a pedir aumento del precio por empleo de materiales de mejor calidad a la especificada, si no lo autorizare u ordenare por escrito el PSAT y la COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS/COPROPIEDAD/GRUPO POSTULANTE y lo aceptare el SERVIU.

VIGÉSIMO OCTAVA: Todos los impuestos legales y gastos derivados que graven este contrato son de cargo del CONTRATISTA.

VIGÉSIMO NOVENA: Por los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de Temuco y se someten desde ya a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

TRIGÉSIMA: Se deja constancia que el CONTRATISTA cuenta con inscripción vigente en el Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cumpliendo, por lo tanto, con lo señalado en el artículo 34 del D.S. Nº 285, (17 de Julio), de 2006.

TRIGÉSIMO PRIMERA: La personería de don **ARTURO FERNANDEZ GEBERT** como representante de la Constructora AISLASUR LIMITADA consta de escritura pública inscrita a fojas 1508 N° 1219 del registro de Comercio del año 2012, modificada por la inscripción de fojas 1141 vta. N° 856 del Registro de Comercio del año 2014; la personería de don **ALONSO TORRES FREIRE** representante de la COPROPIEDAD BLOCK M, POBLACION LLAIMA, consta de acta de constitución de comunidad de copropietarios y aprobación de reglamento de copropiedad edificio M, Registro de Hipotecas fojas 3127 N° 2572 de 2016 y la personería de don **MIGUEL BECKER ALVEAR** representante del PSAT MUNICIPALIDAD DE TEMUCO, consta en acta de instalación DE Concejo Municipal de fecha 6 de Diciembre de 2012, aprobada por Decreto Alcaldicio N° 4368, todos documentos que las partes declaran conocer y que forman parte integrante del presente contrato.

TRIGÉSIMO SEGUNDA: El presente contrato se firma en cuatro ejemplares de igual tenor, quedando uno en poder de cada una de las partes y otro en poder del SERVIU.

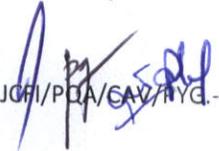

ALONSO TORRES FREIRE
PRESIDENTE COPROPIEDAD


ARTURO FERNANDEZ GEBERT
CONTRATISTA


MIGUEL BECKER ALVEAR
PSAT MUNICIPALIDAD DE TEMUCO


MUNICIPALIDAD DE TEMUCO
ALCALDE


MUNICIPALIDAD TEMUCO
DIRECCIÓN JURÍDICA


JCFI/POA/CAV/RYC