

**VISTOS :**

1. El Contrato de Construcción y Mandato de Reparaciones de fecha 16 de diciembre de 2016, entre la Municipalidad de Temuco, Constructora AISLASUR Limitada y la Comunidad Edificio Coquimbo N° 565, Block I
2. El Decreto Alcaldicio N°599 de fecha 22 de junio de 2016 que aprueba Trato Directo N°136-2016, de Ejecución de obras de reparación Condominio LLaima, 1ra Etapa, copropiedades CDEF, I, K, Ñ y O.
3. 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.
4. El Decreto N° 1.787 de fecha 15 de abril de 2014 que aprueba el Convenio Marco Único Regional.
5. 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.
6. Las facultades que me confieren la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

**DECRETO:**

1. Apruébese el Contrato de Construcción y Mandato de reparaciones suscrito entre la Municipalidad de Temuco, Constructora AISLASUR Limitada y Comunidad Edificio Coquimbo N° 565, Block I

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

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**



**JUAN ARANEDA NAVARRO**  
SECRETARIO MUNICIPAL

JCH/POA

Distribución:

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



**MIGUEL BECKER ALVEAR**  
ALCALDE





N°	Descripción	Unida	Cantidad	P. Unitario	Adicional
1	Hojalateria shaft D= 1,0 mt	ml	13	0,74	8,49
2	Sello cubierta	ml	60	0,15	9,00
3	Reparaciones por filtración	Un			
3.1	Pintura	m2	35	0,18	6,30
3.2	Lana de fibra de vidrio e=120 mm	m2	35	0,24	8,40
4	Problemas eléctricos	un	1	1.5	1,50
Sub total					33,69
G.G 15%					5,05
Util. 10%					3,37
Neto					42,11
IVA					8,00
Total					<b>50,08</b>

El CONTRATISTA, debidamente representado, hace expresa declaración de que tiene pleno conocimiento de los lugares en que se emplazarán las obras que se le han encomendado, cuyas 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, conoce y acepta, sin tener observación o reserva al respecto, declarando, además, que ha verificado las condiciones de abastecimiento de materiales y vialidad de la zona, respecto de las que tampoco tiene observaciones o reservas.

**CUARTA:** El precio total del presente contrato, es el equivalente a la suma de 50,08 Unidades de Fomento, en adelante U.F., cantidad que será cancelada por SERVIU en un solo pago una vez que las obras se encuentren terminadas y recepcionadas a conformidad de las partes involucradas (EP, Copropiedad, SERVIU).

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

**QUINTA:** Sólo se podrán introducir modificaciones a las partidas contratadas cuando condiciones de orden constructivo o presupuestarias así lo exijan, siempre que no signifiquen disminución en la calidad de las obras a ejecutar y que no alteren la esencia del proyecto, modificaciones que deberán contar siempre con el conocimiento y aprobación previa de cada uno de los integrantes de la COMUNIDAD y del SERVIU.

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 PSAT, de la COMUNIDAD 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 PSAT o

del SERVIU, se aparten de las condiciones del contrato, de lo contrario, la COMUNIDAD y el PSAT pondrán dar por terminado el 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 la COMUNIDAD, debiendo ajustarse el número de viviendas que se encarga intervenir y el precio que se establece en la cláusula novena de esta convención.

**SEXTA:** 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.

**SEPTIMA:** El plazo máximo para ejecutar las obras es de **60** días corridos contados desde la fecha de inicio de obra consignada por el ITO en el libro de obras.

**OCTAVA:** Las obras que se contratan estarán sujetas al control y a la supervisión de la EP MUNICIPALIDAD DE TEMUCO que actuará como Prestador de Servicios de Asistencia Técnica, quien desempeñará sus funciones de acuerdo a las facultades y obligaciones establecidas en el Convenio Marco Único Regional, según corresponda, suscrito al efecto con fecha 03 de febrero de 2014 que las partes declaran conocer.

**NOVENA:** El CONTRATISTA, además, se compromete especialmente al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- 1) La ejecución de las obras de reparación **Edificio Coquimbo N° 565 Block I**, se hará de acuerdo a los antecedentes que se tuvieron en vista al contratar.
- 2) Mantener un responsable de la obra, con capacidad para responder a los requerimientos que pudiera formularle el Prestador.
- 3) Dar cumplimiento a todas las obligaciones emanadas de las leyes sociales respecto del personal que labora en las faenas, en forma directa o indirecta.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) El CONTRATISTA deberá responder de todo daño, de cualquier naturaleza, que con motivo de las obras se cause a terceros, incluyendo los daños provocados por la ejecución de la obras en los inmuebles sujetos a intervención que no digan relación directa con las partidas intervenidas, esto sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula décimo segunda.

7) El CONTRATISTA, no venderá, cederá, divulgará, publicará, ni transferirá a personas no autorizadas, cualquier información o antecedente de que tome conocimiento con ocasión del presente contrato, en especial toda aquella información a la que acceda y que se refiera a la COMUNIDAD, respecto de la que deberá mantener la más estricta confidencialidad.

8) 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.

9) 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 irroque a terceros.

10) 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, de puentes y caminos de servicio, la construcción y reposición de los estacados y en general, todos los gastos adicionales que originen las obras.

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

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

12) 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.

13) Se deberá proveer a la obra de baños para 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.

14) 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.

15) El CONTRATISTA se obliga a aceptar, respetar y cumplir, en lo que corresponda, los procedimientos de supervisión que el SERVIU implemente 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.

**DÉCIMA:** 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 multas. Por este acto el Mandante cede sus acciones al SERVIU de la Región de la Araucanía, para que éste 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 paralizan 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 se negara injustificada y reiteradamente a entregar los antecedentes técnicos, financieros o jurídicos solicitados por el Prestador en relación a la obra.
- 7) Cuando exista notorio retardo 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.

El CONTRATISTA otorga mandato irrevocable a la COMUNIDAD para que en los casos establecidos en los números 4 y 7 de la presente cláusula pueda 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 convenir con los herederos la continuación de las obras hasta el término de las mismas, lo que deberá constar por escrito.

**DÉCIMA PRIMERA:** Las partes dejan expresa constancia que de conformidad a los 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 u ocasión del presente contrato, sea que las recepcione el PSAT, la

COMUNIDAD 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 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 COMUNIDAD o el SERVIU en representación de éstos, podrán ejercer el derecho a reclamar del contenido de la factura, contemplado en el artículo 3º, 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.

**DÉCIMA SEGUNDA:** Para caucionar la buena calidad de las obras ejecutadas, al momento en que el CONTRATISTA solicite al Prestador por escrito la recepción final de las obras, deberá entregar al SERVIU una Boleta Bancaria de Garantía extendida a favor de dicho Servicio, pagadera a la vista a su sola presentación, por un plazo que exceda a lo menos en un año la fecha de pago del respectivo Certificado de Subsidio, 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 será devuelta 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 fueren debidamente solucionados por el CONTRATISTA, el SERVIU hará efectiva dicha boleta de garantía, a requerimiento de la COMUNIDA, 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.

**DECIMA TERCERA:** El CONTRATISTA deberá permitir el libre acceso a las obras al personal del SERVIU designado para el efecto, y brindará las facilidades que sean necesarias para que este pueda fiscalizar o supervisar las labores del Prestador. En caso que SERVIU detectarse 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 eventuales riesgos asociados a la ejecución del proyecto;
- b) Solicitar al Prestador que exija 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.

**DECIMA CUARTA:** El CONTRATISTA deberá entregar al PSAT, con copia al SERVIU un programa de trabajo, en un plazo máximo de 5 días corridos, posteriores a la fecha de inicio de obra

El programa de trabajo incluirá:

- a) Programación Física de la faena (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 inicio de obra.

- b) Indicación del ritmo diario, 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 y al SERVIU, lo que, además, dará derecho al PSAT y a la COMUNIDAD 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 a imponer una multa de acuerdo a lo señalado en la cláusula Décima Segunda anterior.

**DECIMA QUINTA:** Todo accidente que ocurra en la obra que obedezca a negligencia o culpa del CONTRATISTA, Subcontratista o de los dependientes de estos, será de exclusivo cargo y responsabilidad del constructor y, en general, todo gasto o pago de cualquier naturaleza que se produzca por causa o con ocasión de estos trabajos, será de su exclusiva cuenta y riesgo, quedando el PSAT y la COMUNIDAD libres de toda responsabilidad al respecto.



**DECIMA SEXTA:** Será de cargo exclusivo del CONTRATISTA cualquier pago, multa o sanción pecuniaria, o indemnización de cualquier especie, 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 se vieran obligados a cualquier desembolso por tales conceptos, queda expresamente establecido que tendrán derecho a reembolsarse de las cantidades que corresponda, deduciéndolas 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 o el SERVIU adeude al CONTRATISTA, se deriven del presente contrato o no.

**DECIMA SEPTIMA:** LA COMUNIDAD, 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 subsidiaria a 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 afecten 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 contratan por este instrumento.

En virtud de lo señalado en la presente cláusula, para cursar cualquier pago, anticipo, o para devolver retenciones o garantías, la COMUNIDAD, faculta al SERVIU para que exija, en cada oportunidad, que el CONTRATISTA acredite, mediante un certificado de la Inspección del Trabajo u otro 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 y 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, a la COMUNIDAD 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 descuento de las retenciones a que hubiere lugar. La obligación del CONTRATISTA de b) Indicación del ritmo diario, 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 y al SERVIU, lo que, además, dará derecho al PSAT y a la COMUNIDAD 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 a imponer una multa de acuerdo a lo señalado en la cláusula Décima Segunda anterior.

**DECIMA OCTAVA:** El CONTRATISTA no tendrá derecho a cobrar indemnizaciones, ni pedir aumentos o reajustes del precio del contrato, por pérdidas, averías o perjuicios que la ejecución de las obras puedan causar, ni fundado en alzas que 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 impuestos, ni por cualquier otra circunstancia no prevista en forma expresa por este contrato.

**DECIMA NOVENA:** 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 y lo aceptare el SERVIU.


**VIGÉSIMA:** Todos los impuestos legales y gastos derivados que graven este contrato, son de cargo del CONTRATISTA.

**VIGÉSIMA PRIMERA:** Para todos 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.

**VIGÉSIMA SEGUNDA:** Se deja constancia que el CONTRATISTA cuenta con inscripción vigente en el Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo Rol N° 9-609, cumpliendo, por lo tanto, con lo señalado en el artículo 34 del D.S. N° 255, (V. y U.), de 2006.


**VIGESIMA TERCERA:** La personería de don **ARTURO FERNANDEZ GEBERT** como representante de la CONSTRUCTORA AISLASUR LTDA. Rut: 76.246.343-1, consta de escritura pública a inscrita a fojas 15081 vta. N° 1219 año 2012 del registro de comercio del conservador de bienes raíces de Temuco; la personería de doña **MARIANELA ARANEDA YEVENES**, representante de la Comunidad Edificio Block I consta de acta de constitución del comité de Administración de fecha 29 de abril de 2013, ante notario público Jorge Elías Tadres Hales de Temuco y la personería de don **MIGUEL ANGEL BECKER ALVEAR** como representante legal de la PSAT y Municipalidad de Temuco, consta en Decreto Alcaldicio N° 3.929 de fecha 6 de diciembre de 2016, todos documentos que las partes declaran conocer y que forman parte integrante del presente contrato.

**VIGESIMA CUARTA:** El presente contrato se firma en cuatro ejemplares de igual tenor, quedando uno en poder de cada una de las partes, otro en poder del Prestador y otro en poder del SERVIU de la Región de la Araucanía.

  
MARIANELA ARANEDA YEVENES  
PRESIDENTA  
COMUNIDAD COQUIMBO N° 565 EDIFICIO I

  
ARTURO FERNANDEZ GEBERT  
CONTRATISTA  
EMPRESA CONSTRUCTORA AISLASUR LTDA.



  
MIGUEL ANGEL BECKER ALVEAR  
ALCALDE  
MUNICIPALIDAD DE TEMUCO



CFI/POA/CAV  
