Temuco
MUNICIPALIDAD

DECRETO Nº 3367

TEMUCO, 23 OCT. 2017

VISTOS :

1. El Contrato de Construcción y Mandato de Postulación Colectiva del Programa de Protección al Patrimonio Familiar PPPF de fecha 12 de octubre de 2017, entre la Municipalidad de Temuco, Empresa Constructora e Inmobiliaria Las Trancas Ltda. y el Comité de mejoramiento JJ.VV Alameda VIII P.D.A.

2. El Convenio Marco Único Regional, de fecha 08 de marzo de 2017, 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 Nº 1105 de fecha 10 de abril de 2017 que aprueba el Convenio Marco Único Regional.

4. Las facultades que me confieren la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

DECRETO:

1. Apruébese Contrato de Construcción y Mandato de Postulación Colectiva del Programa de Protección al Patrimonio Familiar PPPF de fecha 12 de octubre de 2017, entre la Municipalidad de Temuco, Empresa Constructora e Inmobiliaria Las Trancas Ltda. y el Comité de mejoramiento JJ.VV Alameda VIII P.D.A.

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

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

MUNICIPALIDAD DE TEMUCO ALCALDE

MIGUEL BECKER ALVEAR
ALCALDE

SECRETARIO MUNICIPAL MUNICIPALIDAD TEMUCO

JUAN ARANEDA NAVARRO
SECRETARIO MUNICIPAL

MUNICIPALIDAD DE TEMUCO DIRECTOR CONTROL INTERNO

MUNICIPALIDAD TEMUCO DIRECCIÓN JURÍDICA V° B°

JCFI/CAV

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

1386475.

	PROGRAMA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO FAMILIAR D.S. Nº 255 (V. y U.) de 2006

CONTRATO DE CONSTRUCCION Y MANDATO
POSTULACION COLECTIVA
PROYECTO DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS
COMITÉ DE MEJORAMIENTO
"JJ.VV ALAMEDA VIII P.D.A"

En Temuco, a 12 Octubre 2017, entre el **Comité de Mejoramiento "JJ.VV ALAMEDA VIII P.D.A"**, en adelante también el "COMITÉ" o "EL MANDANTE", representado por su Presidente **don ADOLFO GARCIA URIBE**, chileno, cédula nacional de identidad **Nº** La **EGIS Municipalidad de Temuco, R.U.T. N° 69.190.700-7**, en adelante también el "PSAT" o el "Prestador", representada por su alcalde don **MIGUEL ANGEL BECKER ALVEAR**, chileno, Cédula Nacional de Identidad Nº domiciliados en calle Arturo Prat N° 650, Temuco, Región de La Araucanía, y la empresa **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA "LAS TRANCAS LTDA.", RUT: N°76.541.186-6**, Representada por don **RODRIGO ALMUNA CARRUT**, Cédula Nacional de Identidad Nº chileno, domiciliado en y por don **SERGIO PEÑA CABRERA**, Cédula de Identidad N' , Domiciliado en en la comuna de Temuco, Región Araucanía, en adelante también el "CONTRATISTA", se ha convenido en la celebración del siguiente contrato de construcción:

PRIMERA: El PSAT, dentro de los Servicios de Asistencia Técnica y Social que se encuentra prestando al COMITÉ, postulará un Proyecto Habitacional al Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de la Araucanía, en adelante el SERVIU, con el objeto de que los integrantes de éste, que se individualizan en la nómina que se anexa al presente contrato y que se entiende formar 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 mejorar térmicamente **22** viviendas, de acuerdo a la necesidad de cada vivienda.

SEGUNDA: 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 el SERVIU y a que los integrantes del COMITÉ 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. 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.

TERCERA: El CONTRATISTA declara que, posee capacidad económica suficiente, acorde a lo establecido en el DS N° 127, de 1977 o en el DS 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.

CUARTA: El Mandante encomienda al CONTRATISTA, quien acepta en virtud de la representación que inviste, la ejecución del o los Proyecto(s) denominado(s) **Comité de Mejoramiento JJ.VV Alameda VIII P.D.A**, correspondiente(s) al o a los Título(s) II del D.S. N° 255, (V. y U.), de 2006, que comprende a **22** familias, en el caso de ser seleccionado por el SERVIU, conforme a la descripción de las obras, especificaciones técnicas, presupuesto, programa de trabajo y si los hubiera 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.
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.

QUINTA: El precio total del presente contrato, es el equivalente a la suma de 4957 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 y en el presente contrato:
1. Con el ahorro enterado al último día del mes anterior al del inicio del proceso de selección de cada uno de los postulantes, y que sumados ascienden a un total de **50 Unidades de Fomento**, que se girará previa autorización del SERVIU de la Región de la Araucanía, otorgada cuando se cumplan los requisitos reglamentarios del caso;
2. Con el Subsidio Habitacional de cada uno de los beneficiarios: **Subsidio Base 2536 Unidades de Fomento**; subsidio incremento por Complejidad Técnica **1502 Unidades de Fomento**; subsidio de obras de Regularización **441 Unidades de Fomento**; Subsidio Incremento por Cambio de Techumbre **267 Unidades de Fomento;** Subsidio Incremento por Pisos Ventilados; Y que sumados ascienden a un total de **4907 Unidades de Fomento**;
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 de impuestos, gastos notariales, honorarios profesionales, planos y gastos financieros de garantías y seguros que correspondan.

SEXTA: Las obras de mejoramiento de las viviendas y la ejecución de las demás que se consideran dentro del presente instrumento, se ejecutarán conforme al Proyecto Habitacional y demás especificaciones técnicas y presupuestos ingresados y aprobados 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.

SÉPTIMA: Las partes acuerdan que las obras contratadas se pagarán una vez recibidos y aprobados por el SERVIU de la Región de la Araucanía los documentos a que se refiere el artículo 37 del D.S. Nº 255, (V. y U.), de 2006, que reglamenta el Programa de Protección del Patrimonio Familiar, decreto que declaran conocer en su totalidad.

En caso de que los beneficiarios sean seleccionados en el Título III o en el Título II, salvo que afecte bienes comunes edificados, el subsidio podrá ser cobrado en la medida que se certifique que las obras asociadas a los subsidios otorgados se encuentran terminadas, debiendo presentarse los documentos a que se refiere el artículo 37 antes indicado.

Si las disponibilidades de caja lo permiten, el CONTRATISTA podrá solicitar al SERVIU anticipos a cuenta del pago de subsidio, destinados a financiar la ejecución física de las obras. Para estos efectos, el CONTRATISTA podrá solicitar como anticipo un máximo de dos giros a cuenta del pago del subsidio. El monto máximo de recursos por concepto de anticipos que podrá girarse al CONTRATISTA no podrá superar el 50% del monto del subsidio, no pudiendo ninguno de los giros exceder del 25 % del monto total del subsidio. Este anticipo podrá solicitarse a partir de la fecha de inicio del período de vigencia para el cobro del certificado de subsidio.

Cada uno de los giros solicitados por el CONTRATISTA deberá ser caucionado con una boleta bancaria de garantía por un monto no inferior al del giro solicitado, extendida a favor del SERVIU, pagadera a la vista a su sola presentación, por un plazo que exceda a lo menos en 90 días al de la vigencia del respectivo certificado de subsidio, 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.

Para solicitar el primer anticipo no será necesario demostrar avance de obras. Para el segundo giro deberá acreditarse un avance físico de las obras igual o superior al 50%, mediante informe del Prestador de Servicios de Asistencia Técnica, visado por el SERVIU. Las boletas de garantía se devolverán una vez que se acredite el cumplimiento de todos los requisitos exigidos para el pago del subsidio. Si no se hubiere dado cumplimiento a los requisitos antes mencionados, el SERVIU hará efectivas dichas boletas de garantía unilateralmente, aún encontrándose vigente el certificado de subsidio, en caso que el constructor incurra en alguna de las causales previstas en el artículo 11 del D.S. Nº 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.

La circunstancia 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 el COMITÉ, ni cambio en el precio pactado por las viviendas 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 del COMITÉ, del PSAT o del SERVIU de la cantidad y calidad de obra ejecutada por el CONTRATISTA.

OCTAVA: Sólo se podrán introducir modificaciones al proyecto contratado, 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 del COMITÉ 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 alguno de los integrantes del COMITÉ 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, el COMITÉ 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 el COMITÉ, debiendo ajustarse el número de viviendas que se encarga intervenir y el precio que se establece en la cláusula novena de esta convención.

NOVENA: 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.

DÉCIMA: El presente contrato tiene como plazo máximo para el inicio de las obras 60 días corridos, contados desde la fecha de de emisión de los certificados de subsidio, consignada en éste, según lo indicado en la letra l) del artículo 21 del D.S. Nº 255, (V. y U.), de 2006.
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. Sin perjuicio de lo anterior, se podrá prorrogar el plazo antes señalado de la manera prevista en el Decreto Supremo que reglamenta el Programa de Protección del Patrimonio Familiar.

DÉCIMA PRIMERA: El plazo máximo para ejecutar las obras es de **180 días corridos** contados desde la fecha de de emisión de los certificados de subsidio, consignada en éste, debiendo en todo caso ejecutarse antes del vencimiento de los Certificados de Subsidio, plazo que incluye el pago de éste conforme a los procedimientos señalados en el artículo 37 del D.S. Nº 255, (V. y U.), de 2006.
El plazo mínimo de ejecución de las obras será de 60 días corridos.

DÉCIMA SEGUNDA: Se devengará una multa equivalente a 0,01% del MTC por cada día de atraso, que se descontará del precio convenido. Corresponderá al SERVIU de la Región de la Araucanía 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 el COMITÉ, 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. Nº 255, del MINVU, del año 2006.

DÉCIMA TERCERA: Los integrantes del COMITÉ, si son seleccionados por el SERVIU, entregarán al CONTRATISTA dentro del plazo máximo de inicio de obras señalado en el cláusula décima, los Certificados de Subsidio Habitacional correspondientes, indicando los nombres y cédulas de identidad de los beneficiarios, debidamente endosados a favor del CONTRATISTA. Igualmente, por el presente contrato los Beneficiarios confieren 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, los beneficiarios y el COMITÉ otorga mandato especial al CONTRATISTA para realizar ante el SERVIU de la Región de la Araucanía, los trámites y suscribir las solicitudes, que sean necesarios para obtener prórroga de subsidios, para cobrar y para percibir los valores correspondientes a subsidios y al ahorro.

DÉCIMA 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 la edificación 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 permanentemente coordinada con el CONTRATISTA, a fin de no provocar retrasos u otros inconvenientes que puedan afectar la ejecución de las obras.

DÉCIMA QUINTA: Las obras que se contratan estarán sujetas al control y a la supervisión de la **EGIS 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 12 de marzo 2012 que las partes declaran conocer.

DÉCIMA SEXTA: El CONTRATISTA, además, se compromete especialmente al cumplimiento de las siguientes obligaciones:
1) La ejecución de las obras del proyecto **Mejoramiento de Viviendas JJ.VV ALAMEDA VIII P.D.A,** 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) Entregar a las familias beneficiarias un servicio de post venta en obra, durante, a lo menos, los 30 días siguientes a la entrega de las viviendas.
.4) Brindar al PSAT, la cooperación necesaria para que ésta obtenga 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 de que tome conocimiento con ocasión del

presente contrato, en especial toda aquella información a la que acceda y que se refiera a los integrantes del COMITÉ, 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 irrogue 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, de 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 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.

15) 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.

16) 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.

17) 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.

18) 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.

19) 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 SEPTIMA: 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 dela 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 disolviere 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 al COMITÉ para que en los casos establecidos en los números 1, 2, 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 el COMITÉ convenir con los herederos la continuación de las obras hasta el término de las mismas, lo que deberá constar por escrito.

DÉCIMA OCTAVA: 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, el COMITÉ 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 el COMITÉ 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, el COMITÉ 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.

DÉCIMA NOVENA: 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 del beneficiario del subsidio, por la parte que de ella le corresponda a dicho beneficiario, 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.

VIGÉSIMA: 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.

VIGÉSIMA PRIMERA: 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 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 entrega de terreno.
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 al COMITÉ y al SERVIU, lo que, demás, dará derecho al PSAT y al COMITÉ 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 al COMITÉ a imponer una multa de acuerdo a lo señalado en la cláusula Décima Segunda anterior.

VIGÉSIMA SEGUNDA: 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 el COMITE libres de toda responsabilidad al respecto.

VIGÉSIMA TERCERA: 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 el COMITE 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, el COMITÉ o el SERVIU adeude al CONTRATISTA, se deriven del presente contrato o no.

VIGÉSIMA CUARTA: El COMITÉ, 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, el COMITÉ, 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, el COMITÉ 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 al COMITÉ y al SERVIU, lo que, además, dará derecho al PSAT y al COMITÉ 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 al COMITÉ a imponer una multa de acuerdo a lo señalado en la cláusula Décima Segunda anterior.

VIGÉSIMA QUINTA: 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.

VIGÉSIMA SEXTA: 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 el COMITÉ y lo aceptare el SERVIU.

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

VIGÉSIMA OCTAVA: 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 NOVENA: Se deja constancia que el CONTRATISTA cuenta con inscripción vigente en el Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo Rol Nº 452, cumpliendo, por lo tanto, con lo señalado en el artículo 34 del D.S. Nº 255, (V. y U.), de 2006.

TRIGÉSIMA: La personería de don **RODRIGO ALMUNA CARRUT y SERGIO IVAN PEÑA CABRERA** conjuntamente como representantes de la Empresa Constructora e Inmobiliaria **"LAS TRANCAS LTDA.",** consta de escritura pública, Fojas 719 n°450 del registro de comercio del conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2016; la personería de don **ADOLFO GARCIA URIBE**, representante del **Comité de Mejoramiento JJ.VV ALAMEDA VIII P.D.A**, consta en Certificado de Personalidad Jurídica N° 116992 de fecha 27 junio 2013; y la personería de don **MIGUEL ANGEL BECKER ALVEAR** como representante legal de la PSAT y Municipalidad de Temuco, consta en Acta de Instalación del Concejo Municipal de fecha 6 de diciembre del 2016, aprobado por Decreto Alcaldicio Nº 3929 de fecha 06 de diciembre de 2012, todos documentos que las partes declaran conocer y que forman parte integrante del presente contrato.

TRIGÉSIMA PRIMERA: 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.

RODRIGO ALMUNA CARRUT
E. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
LAS TRANCAS LTDA.
CONTRATISTA

SERGIO IVAN PEÑA CABRERA
E.CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
LAS TRANCAS LTDA.
CONTRATISTA

ADOLFO GARCIA URIBE
COMITÉ DE MEJORAMIENTO
JJ.VV ALAMEDA VIII P.D.A

MIGUEL ANGEL BECKER ALVEAR
ALCALDE
MUNICIPALIDAD DE TEMUCO

MUNICIPALIDAD DE TEMUCO ALCALDE

MUNICIPALIDAD TEMUCO DIRECCIÓN JURÍDICA V° B°

JCFI/CAV