**Programa de mejoramiento de viviendas y barrios**

**CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN**

**BENEFICIARIO[[1]](#footnote-1)**

**Y**

**“NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONTRATISTA”**

En ……… , a … de ………… de 20…., entre EL BENEFICIARIO, representado por don(ña) ………………., chileno, cédula nacional de identidad Nº ………. domiciliado/a en **…………**, comuna de …………., Región ……………………; y “NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONTRATISTA”, RUT Nº ………………, representada por don(ña) …………., profesión u oficio, chileno, cédula nacional de identidad Nº ……………., domiciliado en ……………., comuna de ………….., Región …………, en adelante también el CONTRATISTA, se ha convenido en la celebración del siguiente contrato de construcción:

**PRIMERA. Marco Normativo y Antecedentes del Contrato**

Constituyen el marco normativo del presente contrato especialmente las siguientes normas:

* D.S. N° 27 (V. y U.), del año 2016, que regula el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, en adelante D.S. N° 27;
* Res. Ex. N° 5081, (V. y U.), de 2016, que aprueba Formato de Convenio Regional de Asistencia Técnica para Programas Habitacionales;
* Res. Ex. N° 2167, (V. y U.), de 2019, que aprueba instrucciones para aplicar el Convenio Regional de Asistencia Técnica al Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios;
* Res. Ex.- N° 1237, (V. y U.), de 2019, que Fija Procedimiento para la Prestación de Servicios de Asistencia Técnica y Fiscalización Técnica de Obras;
* Los Itemizados Técnicos, Tablas de Costos y/o factores multiplicadores del subsidio e incrementos que se aprueben por resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, y
* La Res. Ex. N° \_\_\_, (V. y U.), de 202\_, que llamó a postulación de proyectos en el marco del DS N° 27, y sus modificaciones.

Con fecha …….. el BENEFICIARIO, (N° \_\_\_ integrantes) y la ENTIDAD PATROCINANTE \_\_\_\_\_\_, en adelante también la ENTIDAD, suscribieron un contrato en virtud del cual esta última se obligó a prestar los servicios de asistencia técnica, jurídica y social necesarios para ingresar al SERVIU de la Región de \_\_\_\_\_\_\_\_, en adelante también SERVIU, un Proyecto, con el objeto que el BENEFICIARIO postule a un Subsidio del D.S. N° 27, del Capítulo \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en su Tipología \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Mediante Resolución Exenta N°\_\_\_\_\_\_, (V. y U.), de fecha \_\_\_\_\_, se llamó a postulación de proyectos en el marco del Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, regulado por el D.S. N°27.

Conforme al artículo 43 del DS N° 27, se deja constancia que el CONTRATISTA se encuentra inscrito en el Registro …………., regulado por el D.S. Nº …., (V. y U.), de ….., y que su inscripción se encuentra vigente, según consta del certificado que se acompaña, el que se entiende formar parte integrante del presente contrato.

Las partes declaran que reconocen el rol que el SERVIU desempeña en este contrato, en su calidad de ejecutor de las políticas, planes y programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

**SEGUNDA: Objeto del Contrato**

En virtud de lo expresado en los antecedentes, el BENEFICIARIO encarga al CONTRATISTA, quien acepta, la construcción de todas las obras contempladas en el Proyecto singularizado en el Anexo A del presente instrumento, y todas las obras complementarias que considere.

Las partes declaran expresamente que aceptan desde ya que el Proyecto que se encarga está sujeto a todas las modificaciones necesarias para obtener la Calificación por parte del SERVIU, a que se refiere el artículo 27 numeral 4 del D.S. N° 27.

Los antecedentes necesarios para la ejecución del Proyecto deben ser entregados al CONTRATISTA por la ENTIDAD, quien es responsable de su elaboración, siendo de responsabilidad del CONTRATISTA la buena ejecución de las obras.

El CONTRATISTA declara que, posee capacidad económica suficiente, 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.

**TERCERA: Del Proyecto**

El Proyecto que por este acto se contrata es aquel singularizado en el Anexo A del presente instrumento, una vez que cuente con la calificación otorgada por el SERVIU. Por tanto, la ejecución de las obras se hará conforme a dicho Proyecto, sus especificaciones técnicas y presupuestos aprobados por el SERVIU.

|  |
| --- |
| Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, D.S. N°27 (V. y U.), de 2016  Capítulo \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Tipología \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Organización Comunitaria: |
| Características generales del Proyecto: |

El Proyecto se ejecutará en el inmueble ubicado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, comprometiéndose el BENEFICIARIO a que este inmueble estará disponible al momento de iniciar la ejecución del Proyecto.

El BENEFICIARIO acredita su vínculo con el inmueble donde se aplicará el subsidio habitacional, mediante (documento) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, emitido por \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

El CONTRATISTA, reconoce, acepta y declara expresamente:

1. Haber estudiado todos los antecedentes y haber verificado la concordancia entre sí de los planos, especificaciones técnicas y el presupuesto del proyecto aprobado por SERVIU. Se entenderá que quedan incluidas en el presente contrato la ejecución de todas las obras contempladas en el proyecto, aun cuando no existan los planos correspondientes.

2. Haber visitado el terreno y conocer su relieve, topografía, calidad y todas las demás características superficiales, geológicas, climáticas u otras que puedan incidir directamente en la ejecución de las obras;

3. Haber verificado las condiciones de abastecimiento de materiales y vialidad de la zona;

4. Estar conforme con las condiciones generales del proyecto.

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 de la construcción.

El CONTRATISTA no podrá hacer por iniciativa propia modificación o cambio alguno al proyecto o a los planos o especificaciones que sirven de base al presente contrato, salvo que medie autorización expresa del BENEFICIARIO y del SERVIU. Cuando la modificación sea requerida por las empresas de servicios públicos de agua potable, alcantarillado, electricidad, gas, telefonía u otras deberá dar inmediato aviso al SERVIU para los fines correspondientes. De no hacerlo, los mayores costos que pudieran implicar las modificaciones requeridas serán asumidos por el CONTRATISTA.

En caso que el CONTRATISTA introdujera, sin previa autorización escrita del BENEFICIARIO y del SERVIU, modificaciones al proyecto contratado, de cualquier naturaleza que sean y 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 SERVIU, se aparten de las condiciones del contrato. De lo contrario, el BENEFICIARIO procederá conforme a los términos previstos en la cláusula décimo sexta del presente instrumento.

Todos los planos, diagramas y en general todo documento que defina o del que pueda deducirse una definición total o parcial del Proyecto o de cualquiera de las obras que éste considere, serán de propiedad del BENEFICIARIO, no pudiendo el CONTRATISTA ni la ENTIDAD usarlos ni facilitarlos a terceros para otros usos que no sean los estrictamente relacionados con este contrato.

**CUARTA: Precio**

El precio total del presente contrato es la suma de \_\_\_\_\_\_ Unidades de Fomento (UF), cantidad que se pagará al CONTRATISTA una vez que se cumplan las condiciones, requisitos y formalidades establecidos en el D.S. N° 27, y en la resolución que realiza el llamado.

El contrato es a suma alzada, entendiéndose las cantidades de obras como inamovibles, por lo que el pago de las partidas que considera el Proyecto se realizará sobre la base de las cantidades de obras que se han estimado por las partes comparecientes como necesarias para la correcta ejecución del contrato, aun cuando la cubicación final de lo efectivamente realizado sea diversa, asumiendo el CONTRATISTA las diferencias que pudieran existir y con ello la contingencia de ganancia o pérdida de dicha cuantificación. Por lo tanto, el precio del contrato incluye la construcción, aportes, seguros de cualquier especie relacionados con la obra, costos de los instrumentos de garantía, impuestos y cualquier gasto financiero que el contrato pudiere originar.

Así mismo, 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 o de la mano de obra, 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.

El precio se conforma de la siguiente manera:

1. El subsidio asignado que asciende a la suma total de \_\_\_\_\_ UF, cantidad equivalente a $ \_\_\_\_\_\_\_\_\_, al valor de la UF al día \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
2. Los aportes adicionales comprometidos por \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, que ascienden a la suma total de \_\_\_\_\_\_\_ UF, al valor de la UF al día \_\_\_\_\_\_\_, que el aportante entregará en la oportunidad y condiciones establecidas al momento del ingreso del Proyecto Habitacional, lo que el CONTRATISTA declara conocer y aceptar.
3. El ahorro que dispone la familia en cuenta de ahorro N° \_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (institución financiera), y que asciende a la suma total de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ UF, equivalentes a $ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, al valor de la UF al día \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

El pago del subsidio se verificará conforme a lo establecido en los artículos 51 y 52 del D.S. N° 27. Los beneficiarios autorizan desde ya al CONTRATISTA para que solicite al SERVIU, en su oportunidad, el pago de los montos correspondientes al Subsidio Habitacional, aportes adicionales y ahorro de las familias.

El SERVIU podrá efectuar anticipos a cuenta del pago de los subsidios de los beneficiarios, destinados a financiar la ejecución física de las obras en conformidad a lo dispuesto en el artículo 54 del D.S. N° 27. En todo caso, los anticipos serán considerados como abonos parciales a cuenta del precio de la obra. En ningún caso se considerarán éstos como la aceptación, por parte del BENEFICIARIO o del SERVIU, de la cantidad y calidad de las obras ejecutadas por el CONTRATISTA.

**QUINTA: Plazo**

El plazo de ejecución de las obras que se contratan será de \_\_\_\_\_ días corridos, y comenzará a regir a contar de la fecha de entrega del terreno, levantándose un Acta en que quede constancia de ello, la que será firmada por el BENEFICIARIO, un representante de la ENTIDAD, por el SERVIU mediante el Fiscalizador Técnico de Obras (FTO) o el funcionario que se designe para estos efectos, y por el CONTRATISTA.

Las obras deberán iniciarse dentro del plazo de 60 días corridos, contados desde la publicación del extracto de la selección en el Diario Oficial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 del D.S. N° 27.

Previo informe favorable del FTO, el BENEFICIARIO podrá otorgar al CONTRATISTA, a petición de éste y dentro del plazo de ejecución de la obra, un aumento de plazo en razón de eventuales retrasos que no le sean imputables. En tal caso, el CONTRATISTA se obliga a cubrir y solventar el mayor gasto correspondiente al profesional residente de obras y al profesional y/o técnico encargado del autocontrol de la obra, como cualquier otro mayor gasto que se ocasione con motivo de la ampliación de plazo acordada, no teniendo derecho a reclamar indemnización o compensación alguna por esta circunstancia.

**SEXTA: Obligaciones del Contratista**

Son obligaciones del CONTRATISTA, entre otras, las siguientes:

1. Ejecutar correcta y diligentemente el Proyecto que por este instrumento se encarga.
2. Dar inmediato aviso al FTO, al BENEFICIARIO y a la ENTIDAD en el evento que incurra en alguna de las situaciones previstas en la Ley N° 20.720, que Sustituye el Régimen Concursal Vigente por una Ley de Reorganización y Liquidación de Empresas y Personas, y Perfecciona el Rol de la Superintendencia del Ramo.
3. Cumplir con las obligaciones laborales y previsionales con sus trabajadores, y con los trabajadores subcontratados que estén laborando en la obra.
4. Emplear en la ejecución de las obras los materiales especificados en el Proyecto, respetando las normas técnicas y las instrucciones y recomendaciones de los fabricantes de los mismos, para su acopio, almacenamiento, manejo y colocación.
5. Responder por el deterioro de las obras, producto de defectos en la construcción o vicios ocultos que quedasen de manifiesto como consecuencia de eventos climáticos o telúricos.
6. Responder de todo daño, de cualquier naturaleza, que con motivo de las obras se cause a terceros. Para caucionar la obligación del pago de indemnizaciones que pudiere corresponderle por estos daños, el CONTRATISTA deberá presentar y entregar, junto con la boleta de garantía a que se refiere la cláusula undécima, una póliza de seguro equivalente al 3% del monto del contrato. Esta garantía se devolverá una vez verificado el término conforme de las obras contratadas.
7. Proveer e instalar un letrero indicativo de la obra dentro de los primeros 30 días corridos contados desde la fecha de la entrega del terreno, según diseño y especificaciones técnicas entregadas por el SERVIU, en el lugar que al efecto señale el FTO, si correspondiere.
8. Al término de la obra deberá despejar y retirar del sitio de las obras todos los materiales excedentes, obras provisorias, escombros y basuras de cualquier especie, debiendo contar con la certificación de respaldo del botadero autorizado, otorgado por la Municipalidad respectiva. Durante la ejecución del Proyecto deberá mantener las vías de acceso limpias de todo material proveniente de la obra.
9. Deberá cumplir con las normas medioambientales vigentes.
10. Proveer al personal que labora en la 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 N° 16.744, que establece Normas Sobre Accidentes del Trabajo y Enfermedades Profesionales, y las fijadas en el D.S 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.
11. Mantener y custodiar el Libro de Inspección en formato físico y digital, consignando el avance de los trabajos, observaciones y reclamos. Este libro debe ser devuelto al FTO para su archivo final.
12. Acogerse al Procedimiento de Calificación dispuesto por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y autorizar su publicación en los medios que disponga dicha Secretaría de Estado, con el fin de evaluar el desempeño de la constructora en la ejecución de las obras que se encomiendan mediante el presente contrato.
13. Mantener durante todo el periodo de ejecución de las obras una capacidad económica disponible, que le permita cumplir con la construcción de todas las obras contratadas, dentro de los plazos establecidos. El cálculo de la capacidad económica, se realizará de conformidad con las instrucciones que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo imparta al respecto.
14. Tramitar y pagar el permiso de ocupación de un bien nacional de uso público, si corresponde.
15. Permitir al personal del SERVIU designado para tal efecto y al FTO, el libre acceso a la obra y brindarles las facilidades que sean necesarias para que puedan cumplir con las medidas que señala el Artículo 38 del D.S N° 27.
16. Disponer en la obra de las fichas, cartillas y listados para aplicar la metodología de control y gestión de calidad del Sistema de Inspección Técnica de Obras establecido en el Manual de Inspección Técnica de Obra, cuando se trate de Proyectos que lo contemplen, u otro sistema de control validado por SERVIU.
17. No ceder, total o parcialmente, el presente contrato a otra persona, sea natural o jurídica.

**SÉPTIMA: Del Programa de Trabajo y la ejecución del Contrato**

El CONTRATISTA se obliga a entregar al FTO y a la ENTIDAD, para su aprobación, un Programa de Trabajo, en un plazo máximo de 15 días corridos, contados desde el inicio de ejecución de la obra**.** Dentro de este mismo plazo, el CONTRATISTA deberá informar al FTO los Laboratorios de Control Técnico de Calidad de Construcción del MINVU, regidos por el D.S. N° 10, (V. y U.), de 2002, a los que encomendará, a su costa, los estudios, ensayos y controles que requieran las obras que se contratan.

El retardo en la presentación del Programa de Trabajo dará derecho al BENEFICIARIO a imponer una multa de acuerdo a lo señalado en la cláusula décimo segunda.

El Programa de Trabajo deberá incluir:

1. La programación física de la faena, considerando como referencia el Programa de Trabajo presentado por la ENTIDAD al ingresar el Proyecto al SERVIU, manteniendo una secuencia lógica en el desarrollo de las diferentes partidas o actividades que componen las obras a ejecutar.
2. La identificación de la ruta crítica que pudiera impactar en la programación del Proyecto.

El CONTRATISTA se obliga a cumplir con los plazos parciales y los avances de obra comprometidos en el Programa de Trabajo. Si se produjera un atraso injustificado en la obra superior al 20% con respecto al avance consultado en el Programa de Trabajo, o una paralización de las obras por un período superior a 15 días corridos, se procederá conforme a los términos previstos en la cláusula décimo segunday/o décimo séptima del presente instrumento.

**OCTAVA: De los materiales para la construcción del Proyecto**

Los materiales y elementos industriales para la construcción que se empleen en las obras deberán cumplir con las disposiciones establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y en su Ordenanza (OGUC), en 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, debiendo, en todo caso, ajustarse al Itemizado Técnico de Construcción a que se refiere el D.S. N° 27, (V. y U.), de 2016.

En casos excepcionales el FTO podrá solicitar al CONTRATISTA ensayos, o certificación de los materiales y elementos industriales que se utilicen para la construcción de las obras, para efectos de verificar el cumplimiento de la normativa vigente.

**NOVENA: De la Fiscalización Técnica de las Obras**

La correcta ejecución de las obras contratadas se supervisará a través de un FTO, cuya función será cautelar los intereses del BENEFICIARIO, mandante en este contrato, vigilando que las soluciones constructivas entregadas sean consistentes con la calidad, estándares y especificaciones del proyecto aprobado por el SERVIU, del permiso de edificación otorgado por la DOM y de la normativa vigente.

El CONTRATISTA se obliga expresamente a dar el máximo de facilidades para permitir el acceso de la Fiscalización Técnica a las obras durante su desarrollo y a cumplir las obligaciones que para con ella le correspondan.

Las partes acuerdan que la FTO tendrá todas las facultades, atribuciones y derechos que para el ITO se establecen en el Manual de Inspección Técnica de Obras, aprobado mediante D.S. Nº 85, (V. y U.), de 2007 o el que lo reemplace, y las que se establecen en la Resolución Exenta N° 1237 de (V. y U.) del 2019 y sus modificaciones, por lo que tendrá, entre otras atribuciones, acceso a toda la documentación oficial de la obra. Podrá, asimismo, requerir copia de todos y cada uno de los antecedentes que precise, relacionados con los trabajos y/o con el contrato.

En el cumplimiento de su cometido, la FTO, queda facultado para:

1. Realizar la fiscalización técnica de las obras y desempeñar las funciones de contraparte técnica del CONTRATISTA, lo que incluye la visación de los estados de avance y la atribución para formular observaciones y/o reclamos a la empresa, a través del Libro de Inspección respectivo, que digan relación con el cumplimiento de las especificaciones del presente contrato.
2. En caso en que el CONTRATISTA solicite anticipos, contra avance de obras y las disponibilidades de caja lo permiten, el FTO deberá verificar que el avance físico de las obras ejecutadas conforme al presupuesto aprobado por SERVIU, sea siempre superior o igual al avance financiero otorgado al CONTRATISTA.
3. Rechazar materiales defectuosos o de mala calidad y ordenar su retiro de la obra si no cumplen con las especificaciones técnicas y planos aprobados por parte de SERVIU.
4. Evaluar la pertinencia, según la complejidad de la obra y/o volumen, de solicitar al CONTRATISTA la presentación de ensayos de materiales emitidos por Laboratorios especializados y declarados oficiales por el MINVU, estudiar sus resultados y aprobarlos o rechazarlos en su caso.
5. En aquellas situaciones en que la FTO tenga dudas respecto a un material o resultado de ensayo, podrá ordenar al CONTRATISTA efectuar ensayos adicionales, cuyos resultados predominaran por sobre los resultados originales. Estos últimos serán de cargo del SERVIU, salvo que se determine que las obras fueron mal ejecutadas, no cumplen con las especificaciones contractuales o los materiales son de mala calidad, en cuyo caso serán de cargo del CONTRATISTA, descontándose su valor del estado de avance más próximo.
6. Exigir el pleno cumplimiento de la normativa vigente asociada a las áreas de: construcción, seguridad, salud, medio ambiente y demás aplicables.

Se deja expresamente establecido que las inadvertencias u omisiones en que pueda incurrir la FTO antes referida, en modo alguno liberan al CONTRATISTA de las obligaciones que le impone el contrato de construcción, ni lo excusará de responder íntegra y cabalmente de las responsabilidades que asume por este contrato y las que legal y reglamentariamente le corresponden por los incumplimientos en que pueda incurrir. Tampoco liberan a la ENTIDAD del cumplimiento de sus obligaciones en relación con la ejecución de la obra, de conformidad a lo indicado en la Resolución Exenta N° 1237 de (V. y U.) del 2019.

Se deja constancia que las actuaciones de la FTO, no sustituyen las funciones del Revisor Independiente previstas en el artículo 116 bis de la LGUC, ni liberan al CONSTRUCTOR del cumplimiento de su obligación de velar porque en la construcción de la obra se adopten medidas de gestión y control de calidad para que ésta se ejecute conforme a las normas de la LGUC, su Ordenanza General, y se ajuste a los instrumentos de Planificación Territorial, planos y especificaciones del proyecto contratado, conforme a lo dispuesto en el artículo143 de la citada ley.

El CONTRATISTA se obliga a responder en un plazo no superior a 10 días corridos, las observaciones y reclamos formulados por el FTO, las que deben ser detalladas en el Libro de Inspección respectivo o comunicadas por escrito al contratista. Por cada día de atraso se aplicará la multa establecida en la cláusuladécimo segundaEn caso debidamente calificados por el FTO, este plazo podrá ser modificado.

Asimismo, el CONTRATISTA 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 de los subsidios otorgados por el MINVU.

**DÉCIMA: Del Término y Recepción de las Obras.**

Una vez finalizada la ejecución de las obras y obtenida su recepción definitiva por parte de la DOM, si corresponde, el CONTRATISTA solicitará a la FTO verificar su término y el fiel cumplimiento de los planos y especificaciones del contrato, la que, en un plazo no superior a 5 días hábiles, contados desde la fecha de dicha solicitud, se pronunciará mediante un informe técnico:

1. Si la FTO concluye que las obras se encuentran correctamente ejecutadas conforme a los términos establecidos en el presente contrato de construcción, elaborará un Acta que será firmada por el FTO, la empresa CONTRATISTA, el BENEFICIARIO y la ENTIDAD.
2. Si a juicio de la FTO, los trabajos no estuvieren terminados o ejecutados en conformidad con los planos, especificaciones técnicas y reglas de la técnica y del arte o se hubieren empleado materiales defectuosos o inadecuados, el CONTRATISTA, en un plazo no superior al 10 % del plazo contractual, deberá proceder a ejecutar a su costa los trabajos y reparaciones correspondientes. En ningún caso podrá el contratista excusar su responsabilidad por los trabajos defectuosos o negarse a reconstruirlos bajo pretexto de haber sido aceptados por la FTO. Si el CONTRATISTA no hiciere las reparaciones y/o cambios que se le ordenaren, dentro del plazo fijado por la FTO, se procederá conforme a lo dispuesto en la cláusula décimo segundadel presente instrumento y se harán efectivas las garantías de fiel, total y oportuno cumplimiento del contrato.

Para efectos de tramitar la solicitud de recepción de las obras, la FTO deberá verificar que al subsidio le resten al menos 30 días de vigencia antes de su vencimiento, en caso contrario de forma previa a su tramitación se deberá gestionar la prórroga del subsidio.

**UNDÉCIMA: Garantías.**

El CONTRATISTA, antes del inicio de las obras deberá entregar una garantía por un monto equivalente al 2% del precio total del contrato, que caucione tanto su fiel cumplimiento como la buena calidad de las obras ejecutadas y el cumplimiento de las obligaciones laborales y previsionales con sus trabajadores, conforme con el artículo 44 del DS N° 27.

La garantía a presentar deberá cumplir con las exigencias contenidas en el artículo 45 del DS N° 27, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 47.

Este plazo de garantía se entenderá sin perjuicio del plazo de garantía legal de cinco años establecido en el artículo 2.003, regla tercera, del Código Civil y de las acciones contempladas en el artículo 18 y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que puedan interponerse en los plazos ahí establecidos, si corresponden.

**DÉCIMO SEGUNDA: Multas**

El atraso en el cumplimiento de cualquiera de los plazos establecidos en el presente instrumento y/o conferidos por la FTO para subsanar incumplimientos de las obligaciones del CONTRATISTA, facultará al BENEFICIARIO, para cobrar al CONTRATISTA una multa equivalente al 1 por mil del precio del presente contrato, por cada día de atraso, previo informe del FTO.

Los montos derivados de la aplicación de multas sólo podrán destinarse a mejoras del Proyecto. Las obras que pueden ser consideradas mejoras y que se financiarán con estos montos, deberán contar siempre con el conocimiento y aprobación previa del BENEFICIARIO y del SERVIU. Para estos efectos se deberá suscribir un Anexo que detalle las mejoras y su plazo de ejecución, conforme al plan de trabajo que el CONTRATISTA presente.

El BENEFICIARIO faculta desde ya al SERVIU para que haga efectivas las multas que se cursen al CONTRATISTA, sea deduciéndolas del monto de los anticipos o pagos que a éste le correspondan o de las garantías que debe entregar.

**DÉCIMO TERCERA: De las Facturas**

El BENEFICIARIO, o el SERVIU en su representación, podrá ejercer el derecho a reclamar del contenido de la factura, contemplado en el artículo 3°, de la ley 19.983, sea que ésta fuere presentada por el CONTRATISTA o por la persona natural o jurídica a quien se hubiere cedido o factorizado. Para tal efecto comunicará por escrito al SERVIU y a la ENTIDAD, el hecho de haber recibido la factura o la notificación de su cesión, o factoring, a más tardar, dentro de los tres días hábiles siguientes. El incumplimiento a esta obligación de informar lo hará responsable de cualquier perjuicio que dicha falta le irrogue al SERVIU.

En el caso que el CONTRATISTA ceda o factorice cualquiera de las facturas que emita, deberá ajustarse estrictamente al procedimiento y formalidades establecidas en la Ley 19.983, que Regula la Transferencia y Otorga Mérito Ejecutivo a la Copia de la Factura.

**DÉCIMO CUARTA:** **De la Subcontratación**

El CONTRATISTA podrá subcontratar parte de las obras que se le han encomendado, previa autorización de la FTO otorgada en el Libro de Inspección, entendiéndose, en todo caso, que el CONTRATISTA es responsable de todas las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato, como asimismo del pago de todas las obligaciones laborales y previsionales que el subcontratista no efectúe respecto de los trabajadores que hubieren sido ocupados en la ejecución de las obras.

En caso que la normativa vigente exija para la ejecución de determinadas obras la inscripción en Registros Especiales, el subcontratista que las ejecute deberá contar con la inscripción que corresponda.

Si durante el desarrollo del contrato se determina que el CONTRATISTA tiene subcontratos no autorizados, se procederá conforme a los términos previstos en la cláusula décimo séptima del presente instrumento.

**DÉCIMA QUINTA:** **Obligaciones laborales y previsionales del contratista**

El BENEFICARIO faculta al FTO para que en su nombre y representación haga efectivo el derecho a ser informado y el derecho de retención a que se refiere el artículo 183-C del Código del Trabajo. En consecuencia, el CONTRATISTA al solicitar cualquier pago, anticipo, o la devolución de garantías, deberá acreditar, mediante un certificado emitido por la Inspección del Trabajo el cumplimiento de las obligaciones laborales y previsionales con sus trabajadores, como las de sus subcontratistas, en el periodo en que se ejecutaron las tareas que se están cobrando.

Será de cargo exclusivo del CONTRATISTA cualquier pago,multa o sanción pecuniaria, o indemnización de cualquier especie que éste deba pagar por causa o como consecuencia de omisión o incumplimiento de las obligaciones laborales, previsionales y de las demás que se deriven de su calidad de empleador, respecto de sus trabajadores o de los trabajadores de los subcontratistas. En caso que el SERVIU y/ o el BENEFICIARIO 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.

**DÉCIMO SEXTA: Modificaciones Del Contrato**

En el evento que durante la ejecución del contrato se determine la necesidad de efectuar modificaciones al Proyecto, se estará a lo dispuesto en los artículos 32 y 33 del D.S. N°27, debiendo dichas obras ajustarse al monto del subsidio otorgado.

Para estos efectos, se considerarán como disminuciones o aumentos de obras toda modificación del Proyecto que rebaje o incremente la cantidad de obras incluidas en el presente contrato. En este caso, los ajustes al precio del contrato se determinarán a partir de los precios establecidos en el presupuesto aprobado por el SERVIU, para el o los ítems y partidas que se disminuyan o aumenten, no pudiendo el CONTRATISTA considerar valores superiores a los fijados en el señalado presupuesto.

En ningún caso el CONTRATISTA podrá paralizar las obras del Proyecto contratado, justificado en la falta de pronunciamiento de SERVIU, a menos que la continuación de las obras esté condicionada a dicho pronunciamiento. En tal caso, será el FTO quien autorizará la paralización.

El CONTRATISTA tendrá derecho en estos casos a un aumento del plazo, proporcional al incremento que, por concepto de aumento de obras u obras extraordinarias, haya experimentado el contrato inicial.

**DÉCIMO SÉPTIMA: Término anticipado del contrato**

El BENEFICIARIO podrá unilateralmente poner término anticipado al contrato, en el evento de incurrir el CONTRATISTA en un incumplimiento grave de sus obligaciones, previo informe del FTO, sin perjuicio de su derecho a ejercer acciones judiciales para solicitar la indemnización de los perjuicios que el incumplimiento cause.

Sin que la siguiente enumeración sea taxativa, se entenderá que hay incumplimiento grave por parte del CONTRATISTA, en los siguientes casos:

1. Si incurre en alguna de las causales previstas en el artículo 11 del D.S. Nº 63, (V. y U.), de 1997, Reglamento del Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, o el instrumento que lo reemplace o, si incurre en alguna de las causales previstas en el artículo 45 del D.S. 127, (V. y U.), de 1977, Reglamento del Registro Nacional de Contratistas.
2. No dar inmediato aviso al SERVIU y al BENEFICIARIO de la circunstancia de encontrarse en alguna de las situaciones previstas en la Ley N° 20.720, que Sustituye el Régimen Concursal Vigente por una Ley de Reorganización y Liquidación de Empresas y Personas, y Perfecciona el Rol de la Superintendencia del Ramo.
3. Por encontrarse en notoria insolvencia. Se presumirá notoria insolvencia del CONTRATISTA cuando tenga documentos protestados o registre retardo en el pago de sus obligaciones laborales, previsionales o tributarias, sea directamente por éste o por algún subcontratista.
4. Si el CONTRATISTA fuere una sociedad y ésta se disuelve o manifiesta la voluntad de disolverse, encontrándose pendiente la ejecución de las obras.
5. Si el CONTRATISTA se niega a renovar las garantías del contrato próximo a la expiración de su vigencia.
6. En caso de ocurrir cualquier accidente, falla o acontecimiento inesperado en las obras contratadas, como consecuencia del proceso constructivo, y el CONTRATISTA fuere incapaz o renuente a solucionar de inmediato tales hechos.
7. Si se paraliza la obra sin causa justificada por más de 15 días corridos.
8. Si la obra presenta, sin causa justificada, un retraso superior al 20% de diferencia entre el avance real y el avance programado de acuerdo al programa de trabajo que se hubiere presentado.
9. No contar con la capacidad económica disponible, que le permita cumplir con la construcción de todas las obras contratadas, dentro de los plazos establecidos, de conformidad con las instrucciones que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo imparta al respecto.
10. Si durante la vigencia de las obras, se detecta que mantiene subcontratos no autorizados.

La decisión de poner término anticipado al contrato por causa de incumplimiento del CONTRATISTA, operará ipso facto en el plazo de cinco días contados desde la fecha de notificación de dicha decisión al CONTRATISTA, mediante carta certificada enviada por el BENEFICIARIO con copia al SERVIU, quedando este último facultado para ejecutar la caución de fiel cumplimiento del contrato y las garantías con que se hubieren caucionado los anticipos, si ello fuere procedente.

**DÉCIMO OCTAVA: Cesión de Acciones**

El BENEFICIARIO deja expresa constancia que, en el evento de verificarse por parte del CONTRATISTA un incumplimiento grave de las obligaciones establecidas en el presente contrato, cederá sus acciones al SERVIU, para efectos de que éste pueda demandar el término anticipado del contrato e indemnización de los perjuicios ocasionados, en caso de ser procedente.

**DÉCIMA NOVENA: Facultades de SERVIU**

El SERVIU a través del FTO deberá velar por la correcta aplicación de los subsidios habitacionales y ejercer las acciones administrativas y judiciales que correspondan en caso de detectar su mal uso.

En caso de detectarse por la FTO graves fallas constructivas, las partes facultan al SERVIU para adoptar, entre otras, las siguientes medidas para resguardar la calidad constructiva del proyecto:

1. Disponer la paralización de las obras mientras no sean subsanados los problemas constructivos detectados.
2. Ordenarle al CONTRATISTA la reparación o demolición y posterior construcción de las partidas que presenten deficiencias constructivas o problemas de calidad de materiales.
3. Requerir al BENEFICIARIO poner término anticipado al contrato con el CONTRATISTA, sin perjuicio del ejercicio de las respectivas acciones judiciales.

**VIGÉSIMA: Personerías**

La personería de don (ña)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_como representante del BENEFICIARIO, consta en certificado de Personería Jurídica Vigente N°\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de fecha\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, emitido por el Registro Civil de\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, y la personería del representante legal del CONTRATISTA emana de escritura pública de fecha …….., otorgada ante el Notario Público de ……….. todos ellos documentos que no se insertan por ser conocidos de las partes contratantes y las presentes a este acto.

**VIGÉSIMA PRIMERA: Gastos, Domicilio y Ejemplares.**

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

Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** y se someten desde ya a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

El presente contrato se firma en cuatro ejemplares de igual tenor y fecha quedando un ejemplar en poder de: el BENEFICIARIO, el SERVIU, la ENTIDAD, y el CONTRATISTA.

**FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES**

1. **Nota aclaratoria**: Se entiende por BENEFICIARIO al postulante, sea éste persona natural o jurídica, cuyo proyecto resulte seleccionado. [↑](#footnote-ref-1)