

MODELOS DE CONTRATOS

CONTRATO PARA LA CONSTRUCCION DE OBRA MATERIAL INMUEBLE POR SUMA ALZADA

Comparecen: don
de Nacionalidad....., Estado Civil, de profesión
....., domiciliado en,
Cédula de Identidad N°, en representación de
....., (empresa industrial comercial),
del mismo domicilio, en adelante denominada "la propietaria"; y don
....., de Nacionalidad,
Estado Civil, profesión, domiciliado en
..... Cédula de Identidad
N°, en representación de
del mismo domicilio, que en adelante se denominará "la empresa constructora",
y exponen:

Que han convenido en celebrar el presente contrato de construcción de obra material inmueble por suma alzada, de acuerdo con las estipulaciones que a continuación se indican:

PRIMERO: La propietaria encarga a la empresa constructora, quién acepta, la dirección, administración y ejecución hasta su total terminación, de las siguientes obras:

- A) La Construcción de
- B) La realización de modificaciones en

SEGUNDO:La construcción se hará en conformidad a los planos de arquitectura elaborados por el Arquitecto señor ;
a los planos de estructuras elaborados por el Ingenieros señor
..... a las especificaciones técnicas
y bases administrativas del proyecto y sus pertinentes aclaraciones, las cuales se encuentran protocolizadas con el número, en la

Notaría , antecedentes que han sido aprobados por la propietaria y que las partes declaran conocer y aceptar.

Estos documentos, más la propuesta y el presupuesto a que se hace referencia en el número tercero, debidamente firmados por los contratantes, forman parte integrante del presente contrato.

La fiscalización de la obra estará a cargo del don quién se desempeñará como Inspector Técnico de la obra y cualquiera omisión o discrepancia en los planos y especificaciones será resuelta por dicho profesional sin ulterior recurso.

Se deja constancia que los permisos de construcción están aprobados y pagados.

Serán de cargo de la empresa constructora los posibles permisos por usos de veredas públicas y otros bienes nacionales de uso público relacionados directamente con la obra.

TERCERO: La empresa constructora se obliga a ejecutar la totalidad de la obra que se contrata, mediante la modalidad de suma alzada, por el precio de Unidades de Fomento, sin que la empresa constructora tenga derecho a cobrar obras extraordinarias no solicitadas por el propietario.

El precio alzado indicado incluye la provisión de los materiales necesarios para la ejecución de las obras, el Valor de la Mano de Obra, Cotizaciones e Imposiciones de Seguridad Social, Leyes Sociales y Gastos Generales; así como también los cobros que puedan formular las empresas Metropolitana de Obras Sanitarias y CHILECTRA, y el cobro de valores de inspecciones, incorporación y aportes reembolsables que correspondan y cualquier otro gasto necesario para la correcta y total ejecución de la obra, de acuerdo con sus planos y especificaciones técnicas.

El precio indicado comprende también el Impuesto al Valor Agregado y cualquier otro tributo que afecte la realización de la obra contratada.

También serán de cargo de la empresa constructora los cobros por concepto de rotura y reposición de pavimentos, uso de veredas, etc., por el uso necesario para la construcción.

CUARTO: Si la propietaria ordena modificar las obras contratadas o solicitar la ejecución de obras nuevas complementarias, se aplicarán las siguientes normas:

- 1) Si las modificaciones se ordenan antes de transcurridos un 50% del plazo contractual, se conservarán los precios unitarios, indicados en el presupuesto detallado, siempre que las modificaciones no signifiquen aumentar o disminuir en más de un 10% el monto total de la obra.
- 2) El precio de las modificaciones que se ordenen después de transcurrido el 50% del plazo, deberá convenirse por las partes.
- 3) Si las modificaciones, aumentos o disminuciones significan variar el monto total de la obra en más de un 10%, también el precio deberá ser acordado por las partes.

QUINTO: El precio convenido será pagado por la propietaria de la siguiente forma:

- A) Con un anticipo del 30% del valor de la obra que la propietaria entrega en ese acto a la empresa constructora y que ésta declara recibir.
En garantía del anticipo estipulado, la empresa constructora entrega al propietario una póliza de seguro de garantía por el mismo valor, la cual se devolverá junto con la cuarta cuota del precio, el día
- B) Por estados de pago de avance de obra que la empresa constructora presentará de acuerdo al siguiente programa:
- 1) Un 20% del precio el día de de, siempre que estén terminadas la siguientes obras:
 - 2) Un 20% del precio al día de de, siempre que estén terminadas las siguientes obras:
 - 3) Un 20% del precio al día de de, siempre que en esa fecha se entregue la obra terminada.
 - 4) Un 10% del precio el día de de, siempre que a esa fecha se encuentren debidamente solucionadas, a juicio del Inspector Técnico de la obra, las observaciones hechas al recibir la obra.

En caso de atrasos de la empresa constructora en el cumplimiento del programa antedicho, los respectivos pagos se efectuarán en las fechas efectivas de cumplimiento satisfactorio de las respectivas etapas.

Cada cuota se pagará de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento vigente en las fechas señaladas en este contrato, sin que se deba pagar reajuste alguno, en caso de atraso en el cumplimiento de las etapas, por el tiempo que medie entre el plazo pactado para la realización de las mismas y su ejecución efectiva.

Para el cobro de cada cuota, la empresa constructora deberá exhibir la nómina del personal de trabajadores junto con las respectivas planilla de cotizaciones y/o impositivos previsionales ante la Administradora de Fondos de Pensiones, Cajas de Previsión, Cajas de Compensación y Mutuales de Prevención de Accidentes del Trabajo.

SEXTO: El plazo para la completa terminación de los trabajos contratados se fija en días corridos.

El plazo se modificará si se ordenan modificaciones o aumentos de obras que representen hasta un 10% del valor del contrato, en forma proporcional a dicho aumento.

Si las modificaciones, aumentos o disminuciones de obras representan más un 10% del valor del contrato, el plazo se fijará de común acuerdo.

Igual regla se aplicará si las disminuciones son de un valor inferior al 10% del contrato.

SEPTIMO: El incumplimiento del plazo estipulado en la cláusula anterior, debido a causas imputables a la empresa constructora dará derecho al propietario para aplicar una multa de. Unidades de Fomento por cada día de retraso, con un tope de. Unidades de Fomento.

Del mismo modo, el adelanto en la entrega de las obras contratadas, dará derecho a la empresa constructora para cobra un premio del mismo monto indicado para la multa, por cada día de reducción del plazo convenido, con igual tope.

Este premio deberá pagarse en un plazo de 30 días contados desde la recepción provisoria de la obra.

El atraso en el pago se sancionará en un recargo del . % del monto del premio por cada día de atraso.

OCTAVO: El precio convenido para el contrato sólo se modificará en caso de aumento o disminución de las obras contratadas todas las cuales deberán ser comunicadas por escrito por la propietaria a la empresa constructora.

Esta deberá confeccionar el respectivo presupuesto que incluirá las posibles variaciones de plazo.

El plazo deberá ser aprobado por la propietaria y el profesional Inspector Técnico de la obra para que la empresa constructora pueda proceder a su ejecución.

NOVENO: Serán obligaciones de la empresa constructora:

- A) Ejecutar fielmente la obra contratada, para lo cual deberá cumplir con las disposiciones de la ordenanza general de construcciones y urbanización, ordenanzas y reglamentos locales de carácter municipal, y de toda otra ley o reglamento que rijan las actividades de construcción y que sean pertinentes; como también cumplir con las bases de la propuesta y las especificaciones técnicas y planos del proyecto.
- B) Mantener en forma permanente a cargo de las faenas a un representante autorizado y dar inicio a las obras en un plazo máximo de cinco días hábiles a partir de la fecha de entrega del terreno;
- C) Emplear materiales de primera calidad salvo el caso en que las especificaciones permitan otro tipo.
El Profesional Inspector Técnico de la obra podrá rechazar el empleo de materiales que no cumplan con lo especificado y ordenar su retiro de la obra. Igualmente, el profesional Inspector Técnico de la obra podrá ordenar que se repare o demuela toda obra defectuosa la que deberá ser repuesta sin cargo para el propietario.
- D) Contar con el personal idóneo para el desarrollo de las faenas.
- E) Tener permanentemente en la obra un libro de obra foliado, en el cual se dejará

constancia de las partidas y de las observaciones que hiciere el profesional Inspector Técnico de la obra.

- F) Dar cumplimiento a las leyes de seguridad social y del trabajo que afecten a los trabajadores, incluidas especialmente las cotizaciones previsionales y las normas sobre accidentes del trabajo, contratando un seguro contra daños a terceros, liberando a la propietaria de todo riesgo que por esta causa pudieren afectar. En caso de incumplimiento, la propietaria podrá hacer efectiva la boleta de garantía establecida en la cláusula Duodécima.
- G) Obtener las aprobaciones que corresponden por las instalaciones y urbanización y, el término de los trabajos, la recepción municipal de la obra.

DECIMO: Una vez concluída la obra, la empresa constructora deberá comunicarlo por escrito a la propietaria para proceder a la recepción provisoria dentro de la semana siguiente a la comunicación visada por el profesional Inspector Técnico de la obra.

Si la recepción resulta conforme, la propietaria procederá a levantar un acta de constancia.

Si se comprueban defectos de menor relevancia, se indicarán en el acta y se fijará un plazo para corregirlos.

En ambos casos se entenderá, para todos los efectos del contrato, que la fecha de término es la indicada en la comunicación de la empresa constructora.

Si se comprueba que la obra no está debidamente terminada o que adolece de defectos graves, el aviso no surtirá efectos y el propietario no se recibirá de la obra.

Tres meses después de la fecha de recepción provisoria o de la fecha en que recibieran conformes las observaciones formuladas, se efectuará la recepción definitiva del total de las obras objeto del presente contrato.

Hecha esta recepción sin observaciones, se devolverá a la empresa constructora la garantía de fiel cumplimiento del contrato.

UNDECIMO: En caso de paralización definitiva de la obra por solicitud de la propietaria, se aplicará el siguiente procedimiento:

- A) La propietaria pagará la obra ejecutada hasta la fecha de paralización, previa aprobación del profesional Inspector Técnico de la obra.
- B) La propietaria se recibirá y pagará a la empresa constructora los materiales existentes en la obra y se hará cargo de aquéllos cuya compra no pudiere quedar sin efecto.
- C) La propietaria pagará a la empresa constructora una indemnización de perjuicios equivalente al 3% de la obra no ejecutada.

DUODECIMO: Para garantizar el fiel cumplimiento del contrato, la empresa cons-

tructoradora entrega al propietario una boleta de garantía por el 10% del valor del contrato, la que será devuelta al momento de la recepción definitiva de la obra.

DECIMO TERCERO: Los planos y la totalidad de los proyectos relativos al presente contrato son de propiedad de la propietaria, quien podrá utilizarlos del modo que estime conveniente.

DECIMO CUARTO: Las obras ejecutadas en el presente contrato están afectas al impuesto al valor agregado establecido en el Decreto Ley 825, de 1974, y Ley N° 18.630. Por consiguiente, la empresa constructora recargará el citado tributo en la factura que emita con ocasión de cada pago que reciba de la propietaria, incluido el anticipo, sin que se afecten con el citado impuesto las sumas retenidas para garantizar tal anticipo y la buena ejecución de la obra, las cuales se facturarán y afectarán con IVA al momento del canje o devolución a la empresa constructora.

DECIMO QUINTO: Toda dificultad que se produzca entre la propietaria y la empresa constructora acerca de la interpretación, aplicación, ejecución, cumplimiento o resolución del presente contrato o con cualquiera otra materia que con él se relacione, será resuelta breve y sumariamente, sin forma de juicio, por don . . .
..... a quién las partes designan árbitro arbitrador, sin ulterior recurso.

En caso de que éste no aceptare el cargo o de inhabilidad sobreviniente por cualquier causa, las partes designan árbitro arbitrador, con iguales facultades, a don

DECIMO SEXTO: Para todos los efectos de este contrato, las partes fijan y constituyen su domicilio en la ciudad de

La personería de don
para representar a
consta de

La personería de don ,
para representar a ,
consta de

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS PARA LA CONSTRUCCION DE OBRA MATERIAL INMUEBLE

Entre (nombre)
..... (profesión) (domicilio)
representado (a) por (nombre)
..... (profesión) (domicilio)
quien en adelante se denominará "El Propietario", y
..... (nombre) (profesión)
..... (domicilio) representado (a)
por (nombre) (profesión)
..... (domicilio) que en adelante se
denominará la "Empresa Constructora", se ha convenido en celebrar el Contrato
de Arrendamiento de Servicios para la Construcción de Obra Material Inmueble que
consta de las cláusulas que a continuación se indican:

PRIMERO: El Propietario encarga a la Empresa Constructora, quien acepta, la
dirección, administración y ejecución de la construcción de
.....
que se realizará en los terrenos que posee el Propietario ubicados en
....., hasta su total terminación.

SEGUNDO: La construcción se hará en conformidad a los planos generales y de
detalle, proyecto de especialidades y especificaciones técnicas del proyecto
elaborado por el Arquitecto Sr.
....., antecedentes que han sido aportados por el Propietario y que las partes declaran
conocer y acepta. Estos documentos, debidamente firmados por los contratantes,
forman parte integrante del presente convenio.

La Fiscalización de la obra estará a cargo del Arquitecto ya nombrado quien
desempeñará su cometido con amplias facultades. La responsabilidad del
proyecto arquitectónico y de los proyectos de especialidades corresponderá al
Arquitecto y la del proyecto estructural de la obra al Ingeniero Calculista y, en
consecuencia, en ellos no tienen responsabilidad la Empresa Constructora.

Será también responsabilidad del Arquitecto, la aprobación de los proyectos
por la Municipalidad respectiva y demás organismos públicos que corresponda. La
Empresa Constructora deberá colaborar con el Arquitecto en la tramitación de
estas aprobaciones.

TERCERO: La Empresa Constructora deberá confeccionar un presupuesto infor-
mativo detallado del costo de las obras, en el que se indicarán los valores de
materiales y jornales vigentes a la fecha de este Contrato. Deberá, también,
presentar al Propietario un programa de la avance de las obras, indicando plazos
parciales y totales.

La obra deberá realizarse dentro del plazo de
.....

El Propietario se reserva el derecho de modificar el proyecto y aumentar o disminuir el monto de la inversión hasta en un 20% de su valor, en cuyo caso deberá pactarse, de común acuerdo, las modificaciones del plazo.¹

.....

.....

.....

.....

CUARTO: La Empresa Constructora ejecutará la construcción por administración, de modo que el costo total y efectivo de la construcción será de cargo exclusivo del Propietario y la Empresa Constructora solo recibirá un honorario por la dirección, administración y ejecución de la obra.

QUINTO: Se entenderá por costo de la obra todo gasto necesario para ejecutarla, tales como los siguientes: remuneraciones de los profesionales y trabajadores al servicio exclusivo de la obra como ser: Ingeniero Civil, Constructor Civil, Jefe de Obras y Ayudante, Bodeguero, Topógrafo, y demás trabajadores calificados o no que se desempeñen en la obra, comprendiéndose dentro del concepto de remuneraciones los sueldos, sobresueldos, honorarios, bonificaciones, viáticos, cuotas de movilización, de colación y de desgaste de herramientas, leyes sociales y gratificaciones e indemnizaciones legales, así como cualquiera otra forma de remuneración de este personal, sea por año cumplido o por la parte proporcional; Desembolsos por desahucio de trabajadores, tratos, contratos o subcontratos; todos los materiales que se ocupen en la obra; todos los artefactos, equipos y elementos que queden adheridos a la obra; gastos de traslado, ida y regreso del personal que sea necesario llevar desde otros lugares; transportes y fletes; instalaciones de faenas como ser: construcciones de oficinas, bodegas, talleres, cierros, etc.; instalaciones de maquinarias y equipos, instalaciones provisionales higiénicas; consumos de electricidad, agua, servicios de teléfonos, etc., gastos de ensayos de materiales; combustibles y lubricantes para las maquinarias; herramientas manuales y mecánicas; seguros de accidentes del trabajo, de incendio y responsabilidad civil; gastos por boletas o pólizas de garantía; copias de planos; artículos de escritorio y otros gastos de la oficina administrativa de la obra; empalme, medidores matrices y derechos y garantías que cobran las Empresas de Utilidad Pública; derechos o impuestos municipales y fiscales, incluyendo a los que esté efecto el presente contrato y en general todo otro gasto que diga relación directa con la ejecución de la obra.

El Propietario reembolsará de acuerdo con lo estipulado en las cláusulas N° 9 y N° 10 a la Empresa Constructora todos los gastos en que esta última hubiera incurrido a raíz o con ocasión de la ejecución de la obra.

¹ Los plazos indicados en el contrato podrán estar afectos a premios o multas según se pacte. En estos casos es conveniente que también se establezca incentivos respecto al costo y se estipule que el atraso en los pagos por parte del propietario dará derecho a ampliación de plazos que guarden relación con el atraso.

No se consideran como costo de la construcción, para los efectos de este contrato, los honorarios del Arquitecto y del Ingeniero Calculista; tampoco formarán parte del costo de la obra, salvo estipulación en contrario, los gastos generales de la oficina central de la Empresa Constructora.

SEXTO: Al iniciarse la obra se presentará al Propietario, para su consideración, la nómina de trabajadores que se ocupará en ella con sus obligaciones y remuneración. La contratación de los trabajadores de la obra será facultad exclusiva de la Empresa Constructora, entendiéndose en todo caso que ésta actúa por cuenta del Propietario. Cualquiera alteración que la Empresa Constructora desee efectuar en el transcurso de la obra, ya sea en la planta del personal o en sus remuneraciones, deberá comunicarla al Propietario. No será necesaria la comunicación al Propietario para aumentos de sueldos que se efectúen con el objeto de dar cumplimiento a disposiciones legales.

El Propietario se reserva el derecho de exigir la sustitución de cualquier trabajador cuando existan causas graves que lo justifiquen, debiendo en este caso expresar por escrito el motivo de su decisión.

SEPTIMO: La Empresa Constructora se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización que sean pertinentes, a colaborar en la obtención de los Permisos Municipales, a dar cumplimiento a lo dispuesto en las leyes de Accidentes del Trabajo y en la legislación previsional, de la semana corrida y demás leyes laborales y sociales y a contratar los seguros de incendio y de responsabilidad civil que correspondan.

OCTAVO: La Empresa Constructora proporcionará, para la ejecución de la construcción, la siguiente maquinaria y equipos en las condiciones de arrendamiento que a continuación se indican:

Esta renta de arrendamiento, más el Impuesto al Valor Agregado se incluirá en la liquidación de gastos que presente la Empresa Constructora y tiene por objeto compensar a la Empresa constructora el interés del capital invertido en maquinaria y equipo, su amortización y los gastos de reparación.

NOVENO: El honorario que el propietario pagará a la Empresa Constructora será²

Será de cargo del propietario el Impuesto al Valor Agregado que afecte a la obra.

² La redacción del párrafo deberá adaptarse en cada caso a la modalidad que se desee pactar para el honorario, pudiendo ser: fijo, porcentual sobre el costo de la obra, con o sin límites, honorario global, fijo o reajutable, honorario fijo con premio o multa o en relación al costo de la obra, etc.

La Empresa Constructora deberá entregar en su oportunidad la factura respectiva al Propietario, debidamente timbrada por el Servicio de Impuesto Internos.

DECIMO: El financiamiento de la obra corresponde íntegramente al Propietario. Los pagos del costo de la Construcción se efectuarán directamente por el Propietario o provisoriamente por la Empresa Constructora, quien, al iniciarse la obra, recibirá del Propietario como provisión de fondos para los gastos que demanda la construcción la suma de

..... que corresponde a la liquidación de gastos probables de treinta días. Esta suma deberá reembolsarse al Propietario al término de la construcción.

Para garantizar el reembolso de la provisión de fondos la Empresa Constructora entregará al Propietario

La Empresa Constructora, formulará al Propietario mensualmente (quincenalmente) la liquidación de gastos efectuados del mes (la quincena) anterior, la que llevará el visto bueno del Arquitecto de la obra, e irá acompañada de los comprobantes de pago y demás documentos que corresponda. Esta liquidación deberá ser pagada totalmente por el Propietario dentro de los siete días siguientes a su presentación.

La liquidación de gastos comprenderá también todas aquellas facturas, estados de pago o recibos de proveedores y contratistas de especialidades que el Propietario haya pagado directamente.

Los honorarios de la Empresa Constructora y el IVA se adicionarán a cada liquidación y se calcularán sobre los gastos efectuados por la Empresa Constructora en el mes (quincena) como sobre los pagos directos efectuados por el Propietario.

El Propietario tendrá en todo caso el control que estime necesario sobre cada pago que se efectúe.

DECIMO PRIMERO: Tanto los sub-contratos como las compras de materiales más importantes serán resueltos de común acuerdo por el Propietario, el Arquitecto y la Empresa Constructora, recurriendo a propuestas si se estima necesario; en este caso corresponderá a la Empresa Constructora solicitar dichas propuestas, realizar los estudios comparativos e informar al Propietario. Los contratos correspondientes con estos contratistas de especialidades y proveedores serán firmados directamente por la Empresa Constructora, quien en este caso se entiende que obra por cuenta y a nombre del Propietario. Los contratistas de especialidades y proveedores de materiales quedarán bajo la tuición de la Empresa Constructora quien coordinará y fiscalizará su intervención en la obra.

DECIMO SEGUNDO: La contabilidad de la obra será llevada en forma clara y precisa por la oficina de la Empresa Constructora y estará siempre a disposición del Propietario, hasta la total terminación de la obra.

DECIMO TERCERO: Terminada la obra la Empresa Constructora deberá comunicarlos por escrito al Propietario, quien deberá efectuar la recepción de la construcción dentro del plazo de diez días, contados desde la fecha de dicha comunicación, la que deberá llevar el visto bueno del Arquitecto.

Si en la recepción de la obra se comprobare que ésta ha sido efectuada en conformidad a los planos y especificaciones, el propietario procederá a certificarlo por escrito mediante un acta de recepción. En caso de que se comprobaren defectos de poca importancia se dejará constancia de ellos en el acta de recepción y se fijará un plazo para la corrección de esos defectos. En cualquiera de ambos casos se entenderá como fecha de término de la obra para todos los efectos contractuales la indicada en la comunicación enviada por la Empresa Constructora.

Si por el contrario, se comprobare que la obra no se encuentra debidamente terminada o adolece de defectos graves, el Propietario no se recibirá de ella y perderá su valor el aviso de terminación dado por la Empresa Constructora.

DECIMO CUARTO: Las herramientas, enseres, materiales nuevos y usados, etc., comprados con cargo al costo de la obra y que sobren el término de la construcción, podrán ser adquiridos por la Empresa Constructora, de común acuerdo con el Propietario por el precio que se convenga; en caso contrario el Propietario procerá a venderlos y abonará al costo de la construcción el producto líquido obtenido. También se abonará al costo de la construcción el producto de las ventas de sacos vacíos de cemento, despuntes de fierro, leña, etc., que se realicen durante la construcción.

DECIMO QUINTO: En caso que el Propietario resuelva paralizar la obra se procederá de la siguiente manera:

- a) Se recibirá de todos los materiales existentes en la obra y se hará cargo de aquellas inversiones destinadas a la obra cuya compra estuviere comprometida y no pudiera quedar sin efecto;
- b) Se estudiará por la Empresa Constructora con los contratistas de especialidades la forma de liquidar sus contratos para someter dichas liquidaciones a la aprobación del Propietario y proceder a su pago;
- c) Hechas las liquidaciones, la Empresa Constructora cargará al costo de la obra además de lo ya definido en la cláusula quinta, los desahucios de los trabajadores que haya que paga, y en la liquidación final cargará además de sus honorarios correspondientes por la obra ejecutada, un honorario final no inferior al cincuenta por ciento de los honorarios que le habría correspondido por la obra no ejecutada, de acuerdo al valor del presupuesto oficial, ya

indicado en la cláusula tercera.³

DECIMO SEXTO: El Propietario deberá pagar las liquidaciones de gastos que le presente la Empresa Constructora dentro de los siete días siguientes a su presentación. Si no se efectuare el pago dentro de quince días, contados de la misma fecha, la Empresa Constructora podrá paralizar la obra con derecho a la indemnización de los perjuicios derivados de la paralización, y si transcurrieran cuarenta y cinco días sin hacerse el pago, la Empresa Constructora podrá poner término inmediatamente al contrato el que será liquidado en conformidad al procedimiento estipulado en la cláusula precedente. Tendrá, también, este mismo derecho en caso de quiebra o estado de notoria insolvencia del Propietario.

DECIMO SEPTIMO: El incumplimiento de las obligaciones contraídas por la Empresa Constructora, previo informe del Arquitecto, dará derecho al Propietario para poner término inmediato a este contrato, pudiendo continuar la obra directamente y sin intervención de la Empresa Constructora, procediendo a liquidarlo, abonado a ésta solamente el honorario que le corresponda hasta ese momento.

Se entenderá que existe incumplimiento de la Empresa Constructora en los siguientes casos:

- a) Cuando la Empresa Constructora paralice o demore la obra sin causa justificada;
- b) Cuando la Empresa Constructora demostrare incapacidad técnica para terminar la obra;
- c) Cuando la Empresa Constructora se encuentre en quiebra o en estado de notoria insolvencia.

Se considerará como causa justificada de paralización de la obra las huelgas de trabajadores, sean legales o ilegales.

DECIMO OCTAVO: Sin perjuicio de lo estipulado en las cláusulas anteriores, el presente contrato terminará, además, por la muerte de don
..... a quien durante el curso de este contrato se ha denominado la Empresa Constructora. En tal evento, se abandonará a los herederos de don
..... el honorario devengado hasta la fecha de su fallecimiento, previa comprobación de haberse cumplido todas las exigencias legales relacionadas con el otorgamiento de la posesión efectiva y con el pago del impuesto a la herencia y de haberse recibido a satisfacción por el propietario la obra ejecutada hasta esa fecha, en los términos señalados en este contrario y, en

³ Sobre esta materia además disposiciones en el Código Civil en los artículos 1.996 al 2.005

especial, en los indicados en la cláusula décimo tercera.⁴

DECIMO NOVENO: Los contratos y obligaciones contraídos por la Empresa Constructora en representación del Propietario seguirán vigentes en caso de producirse la liquidación anticipada del contrato por las causales de la cláusula décimo séptima letras a), b) y c).

VIGESIMO: Será de responsabilidad de la Empresa Constructora tomar los resguardos prudenciales para evitar, en lo posible, pérdidas por robos o hurtos, por medio de la contratación de seguros o personal de vigilancia para todos los materiales existentes en la obra.

VIGESIMO PRIMERO: Para garantizar el fiel cumplimiento de este contrato el Propietario retendrá el diez por ciento de los honorarios que corresponda a cada liquidación de gastos, cantidad que pagará a la Empresa Constructora al término de la obra y una vez recibida satisfactoriamente según lo establecido en la cláusula décimo tercera y entregados los certificados de los organismos públicos que corresponda.

La Empresa Constructora podrá canjear el valor de esta retención por boletas de garantía bancaria o pólizas de compañías de seguro.

VIGESIMO SEGUNDO: Toda dificultad que se produzca entre el Propietario y la Empresa Constructora acerca de la validez, nulidad, interpretación, aplicación, cumplimiento o resolución de este contrato, o con cualquiera otra materia que con él se relacione, será resuelta breve y sumariamente, sin forma de juicio por el señor a quien las partes designan árbitro arbitrador, sin ulterior recurso. En caso de que éste último no aceptare el cargo, o de ausencia, fallecimiento, incapacidad o inhabilidad del mismo, las partes designan árbitro arbitrador, con iguales facultades, al señor .

..... A falta de las personas nombradas y a falta de acuerdo de las partes, el árbitro arbitrador será designado por el Directorio de la Cámara Chilena de la Construcción a solicitud de cualquiera de ellas y, en su defecto, por la justicia ordinaria, debiendo recaer este último nombramiento en alguna persona que a la fecha de la designación respectiva, tenga la calidad de Director de la Cámara Chilena de la Construcción o del Instituto de Ingenieros de Chile o de Consejero del Colegio de Ingenieros, Colegio de Arquitectos o Colegio de Constructores Civiles.

⁴ Cuando la Empresa Constructora sea una persona natural, debe agregarse al contrato esta cláusula. En caso contrario, bórresela y complete como corresponde la numeración de las cláusulas siguientes.

VIGESIMO TERCERO: Para todos los efectos de este contrato las partes consti-
tuyen y fijan su domicilio en la ciudad de

Firmado en a de
..... de, en ejemplares
del mismo tenor y fecha, quedando de ellos en poder del Propietario y los otros
..... en poder de la Empresa Constructora.