

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN A SUMA ALZADA
entre
CONTRACT CHILE S.A.
y
TSOFT CHILE S.A.

En Santiago de Chile, a los 2 días del mes de abril del año 2012, entre, por una parte, **CONTRACT CHILE S.A.**, rol único tributario N° 76.542.040-7, representada en este acto por don **Charles James Kelman Macdonald Ford**, chileno, cédula de identidad N° 8.637.533-4, domiciliado en esta ciudad, calle Darío Urzúa N° 1955, comuna de Providencia, en adelante la "**CONTRATISTA**", y por la otra, **TSOFT CHILE S.A.**, rol único tributario N° 76.924.900-1, representada en este acto por don **Aníbal Juan Bidone**, argentino, cédula nacional de identidad N° 48.112.337-2, domiciliado en esta ciudad, calle El Trovador 4280 Of. 1205, comuna de Las Condes, en adelante el **MANDANTE**, ambos contratantes conjuntamente denominados "Partes", han convenido celebrar el siguiente contrato de construcción a suma alzada, el cual se regirá por lo dispuesto en las cláusulas que más adelante se expresan.

PRIMERA: OBJETO.

Por el presente acto e instrumento, el **MANDANTE** encomienda a la **CONTRATISTA** la ejecución de las obras de construcción, que fueran necesarias para que en el Edificio denominado Costanera Lyon sito en la calle Nueva de Lyon N° 145, Oficina N° 403, comuna Providencia de la Ciudad de Santiago de Chile puedan funcionar sus oficinas, en adelante la **OBRA**, según el Presupuesto elaborado por ésta última con fecha 22 de marzo de 2012 el que, se aprueba, suscribe y se agrega al presente contrato como **ANEXO I**, así como el layout de arquitectura incluido como **ANEXO II**.

SEGUNDA: PRECIO.

2.1 El precio total de la obra se establece en la suma de cuarenta y siete millones trescientos sesenta y cinco mil pesos (**\$47.365.000-**) más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente.

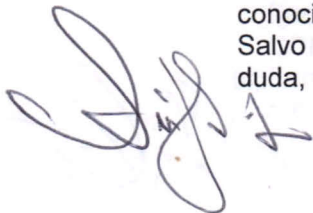
2.2 Las partes acuerdan que se trata de una obra a suma alzada y en consecuencia, dentro del precio establecido por los trabajos a realizar, la **CONTRATISTA** deberá ejecutar la dirección y conducción de la misma sin ningún tipo de cargos adicionales para el **MANDANTE**. Asimismo, se deberán proveer a la Obra todos los planos de replanteos y detalles que fueran necesarios para su ejecución, y que están a cargo de la **CONTRATISTA**.

Se incluyen dentro del precio de esta contratación, la provisión de todos los materiales, mano de obra, herramientas, equipos, andamios y enseres que se requieran.

TERCERA: MODALIDAD DE EJECUCION.

3.1. Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo con lo dispuesto en los **ANEXOS I y II** que integran el presente y los planos de replanteos y detalles confeccionados por la **CONTRATISTA** y autorizados por la constructora del Edificio Costalmahue S.A. conforme al Reglamento de Habilitación de Oficinas que es de su conocimiento y aceptación.

Salvo lo expresado precedentemente, en cualquier caso, incluso ante la existencia de duda, La ejecución de la Obra se realizará respetando lo dispuesto en el presente



contrato y de acuerdo con las reglas del arte y profesión que la **CONTRATISTA** utiliza para sus propias obras, prestando el **COMITENTE** su conformidad a ello.

3.2 La **CONTRATISTA** podrá contratar subcontratistas para desarrollar, en todo o en parte, la Obra. La **CONTRATISTA** es y será la única y exclusiva responsable frente a sus subcontratistas, siendo la única y exclusiva obligada ante ellos.

CUARTA: PLAZO DE LA OBRA.

El plazo de ejecución de las tareas a desarrollar es de sesenta (60) días corridos, exceptuando los días 6 y 7 de abril del 2012, en horario diurno (entre las 8:00 horas y las 19:00 horas), contados a partir del día 4 de abril de 2012, o sea el día 6 de Junio de 2012, siempre que se hayan cumplido las siguientes condiciones: que el **MANDANTE** haya entregado físicamente el inmueble a la **CONTRATISTA** para dar inicio a las faenas de construcción y que se encuentre abonado el pago del anticipo según la cláusula 8.1 del presente contrato. La entrega física del inmueble, deberá incluir la entrega de las llaves del inmueble, la respectiva autorización de la Administración del Edificio y se deberá dejar constancia escrita a través de un acta de entrega anotada en el Libro de Obras. Este plazo sólo se podrá ampliar de común acuerdo entre las partes.

A partir de los diez (10) días de la fecha de inicio de la obra el **MANDANTE** no podrá solicitar ampliaciones u obras extraordinarias para resguardar el cumplimiento de los plazos pactados.

Serán causales de prórroga, siempre que originen demoras a las tareas del **CONTRATISTA**, las siguientes:

- a) Los lapsos de tiempo empleados por el **MANDANTE** o los entes con jurisdicción sobre la Obra para responder consultas u otorgar aprobaciones que superen las 48 horas desde la presentación del **CONTRATISTA**;
- b) Los lapsos de tiempo necesarios para el estudio e implementación de modificaciones;
- c) La mora de alguna o todas las obligaciones de pago establecidas a favor de la **CONTRATISTA**, imputables al **MANDANTE**;
- d) Las ampliaciones de obras, las obras nuevas o las obras extraordinarias, no consideradas inicialmente y solicitadas expresamente por el **MANDANTE** de la forma establecida en la cláusula QUINTA; y
- e) El caso fortuito o fuerza mayor de acuerdo a lo establecido en la legislación chilena.

QUINTO: TRABAJOS ADICIONALES.

El **MANDANTE** podrá requerir a la **CONTRATISTA** la realización de tareas y trabajos adicionales en la **OBRA** no contemplados en el Contrato o sus Anexos, bajo el siguiente procedimiento:

- (a) El **MANDANTE** procederá a remitir a la **CONTRATISTA** una notificación escrita en la que describa clara y concretamente el tipo de tareas y/o trabajos adicionales que solicita que se realicen en la **OBRA**.
- (b) Recibido el pedido mencionado en (a) de la presente cláusula, en las condiciones allí estipuladas, la **CONTRATISTA** procederá dentro de un plazo razonable a presupuestar los trabajos y tareas adicionales requeridas. En dicho presupuesto, asimismo, la **CONTRATISTA** estipulará el tiempo que demorará la ejecución de tales tareas o trabajos y, en su caso y de corresponder, la extensión en el plazo fijado en la cláusula 4 del Contrato. El presupuesto en cuestión será enviado por la **CONTRATISTA** al **MANDANTE**.
- (c) Remitido el presupuesto por la **CONTRATISTA**, ésta solo comenzará su ejecución previo cumplimiento de los siguientes requisitos:



- c.1) Que el **MANDANTE** hubiera aprobado expresamente y por escrito el presupuesto remitido por la **CONTRATISTA**, lo que deberá ser realizado por medio fehaciente.
- c.2) Que el **MANDANTE** hubiera entregado a la **CONTRATISTA** el importe establecido en el presupuesto en carácter de acopio de materiales (anticipo) de corresponder.
- La ausencia del cumplimiento de uno o ambos recaudos mencionados en los puntos c.1 y c.2 de la presente cláusula, eximirá a la **CONTRATISTA** de dar comienzo a la ejecución de los trabajos contenidos en el presupuesto.
- (d) El presupuesto aprobado por el **MANDANTE** en las condiciones fijadas en los apartados a) a c) de la presente cláusula, se considerará parte integrante del presente Contrato.

SEXTA: OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

La contratista estará obligada a:

6.1 Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley General de Urbanismo, Ordenanza General de Urbanismo y Construcción; Ordenanzas y Reglamentos Municipales; Leyes y Reglamentos de Sanidad y de toda otra ley, reglamento o disposición de cualquier carácter que rijan las actividades de la construcción y que sean pertinentes y que se encontraban vigentes al momento de la celebración del presente contrato, y específicamente al mencionado Reglamento de Habilitación de Oficinas que exige Costalmahue s.a. para las obras de habilitación de oficinas en el edificio Costanera Lyon.

6.2 Mantener en forma permanente personal calificado a cargo de la **OBRA**.

6.3 Emplear en la ejecución de la **OBRA** únicamente los materiales que las especificaciones técnicas establezcan, o de calidad superior, o los que el **MANDANTE** autorice por escrito, siendo en este último caso, el mayor valor de cargo del **MANDANTE**.

6.4 Desarrollar la **OBRA** colocando en cada faena el personal suficiente e idóneo para dar cumplimiento a los plazos, condiciones y calidades estipuladas.

6.5 Dar cumplimiento a todas las leyes laborales, previsionales y tributarias que afecten a sus trabajadores dependientes. Serán igualmente de su cargo todas las obligaciones, de cualquier naturaleza, que digan relación con la Ley de Accidentes del Trabajo.

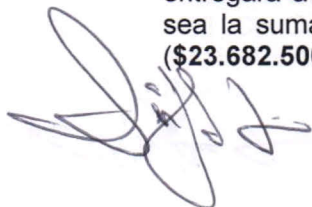
6.6 Dejar indemne al **MANDANTE** en todos los casos que se produzcan reclamos del personal por cualquier índole que sea, incluyendo los costos jurídicos incurridos para atender la gestión que dichas demandas le requieran al **MANDANTE**.

SEPTIMA: PLAZO DE ENTREGA.

La obra será realizada en los plazos estipulados y las oficinas serán entregadas al **MANDANTE** en condiciones operativas el día 6 de Junio de 2012, en caso contrario, la **CONTRATISTA** deberá pagar en concepto de multa, una suma equivalente al 0,50% del valor de la obra por cada día de demora. En ningún caso y bajo ningún concepto el monto de esta multa podrá ser superior al, (10%) es decir \$4.736.500

OCTAVA: MODALIDAD DE PAGO

8.1 Dentro de los cinco (5) días de suscrito el presente contrato, el **MANDANTE** le entregará a la **CONTRATISTA** el cincuenta por ciento (50%) del precio convenido o sea la suma de veintitrés millones seiscientos ochenta y dos mil quinientos pesos (\$23.682.500.-) más IVA para que ésta realice el acopio de materiales.



8.2. Otro treinta por ciento (30%) o sea la suma de catorce millones doscientos nueve mil quinientos pesos (\$14.209.500.-) mas IVA serán abonados a la Entrega Provisoria de la **OBRA**, que se pactó para el día 06 de junio de 2012.

8.3. El saldo del Precio, es decir, el equivalente al veinte por ciento (20%) restante, o sea nueve millones cuatrocientos setenta y tres mil pesos (\$9.473.000.-) mas IVA serán pagados al finalizarse todos los trabajos inherentes a la **OBRA** conforme a lo especificado en el **Anexo II**, haber subsanado todos los reclamos presentados por **MANDANTE** en el acta de Recepción Provisoria y haber entregado una carta de Costalmahue S.A. donde se diga que no tiene nada que reclamar al **MANDANTE** por la **OBRA** ni por el fiel cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Habilitación de Oficinas.

Los pagos deberán efectuarse efectivamente dentro de los cinco (5) días hábiles de presentadas las facturas correspondientes. En caso de incumplimiento, el **MANDANTE** deberá pagar en concepto de multa, una suma equivalente al 0,50% del valor de dicha factura, por cada día de demora. Adicionalmente, la mora del **MANDANTE** modificara el plazo de ejecución de las tareas a desarrollar de la cláusula CUARTA quedando liberada la **CONTRATISTA** de la penalidad de la cláusula SEPTIMA por los días de mora en la que incurriese el **MANDANTE**.

NOVENA: INCUMPLIMIENTO DE LAS PARTES

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones emergentes del presente Contrato, facultará a la otra, a declarar el término anticipado de este contrato y demandar los daños y perjuicios correspondientes si la misma no es subsanada dentro de los siete (7) días hábiles de haber sido notificado fehacientemente; en el domicilio señalado en el presente contrato.

DÉCIMO: TERMINO ANTICIPADO

En caso que este contrato se terminara anticipadamente, ya sea de común acuerdo entre las partes o por alguna causal pactada en el presente contrato, antes de la terminación y/o entrega de la **OBRA**, se levantará un acta ante Notario Público, detallando el grado de avance de la **OBRA** y de los elementos que se encuentran en la misma y que pertenecen a ella.

Si en la **OBRA** hubiere máquinas y/o equipos de la **CONTRATISTA**, ésta tendrá veinticuatro (24) horas para retirarlos, y si la **CONTRATISTA** tuviera en su poder elementos del **MANDANTE**, tendrá también veinticuatro (24) horas para entregarlos.

Se aclara que el **MANDANTE** mantiene la tenencia de la **OBRA**, y que la **CONTRATISTA** no podrá retener elemento alguno que corresponda a la misma.

DÉCIMO PRIMERA: LIBRO DE OBRAS

La **CONTRATISTA** mantendrá en la obra un Libro de Obras, en triplicado, en donde se registrarán todas las observaciones que merezca el desarrollo de los trabajos, las aprobaciones de las instalaciones y las eventuales indicaciones que sugiera el **MANDANTE**.

DECIMO SEGUNDA: RECEPCIÓN DE LA OBRA

12.1 El **MANDANTE** designa como su Representante a cualquiera de las siguientes personas: **Aníbal Juan Bidone**, RUT 48.112.337-2; **Jorge Alberto Zabaleta**, CI N° 23.437.850-3 o **Carlos Humberto Gattoni**, CI N° 22.844.310-7, el teléfono de contacto será el 236-0606, quienes cualquiera de ellos tendrá todas las facultades mencionadas en el presente Contrato y sus Anexos y quien podrá recibir válidamente y con plenos efectos legales todas las notificaciones que la **CONTRATISTA** dirija al **MANDANTE**.

12.2 Concluida la Obra, la **CONTRATISTA** acordará con el Representante del **MANDANTE** la fecha para realizar una inspección conjunta y concretar la Entrega Provisoria de la misma en un plazo no mayor a cuarenta y ocho (48) horas, en ese

momento se verificará la terminación de la **OBRA** de conformidad con lo dispuesto en el presente contrato y sus Anexos y se definirán las tareas que a simple vista quedan pendientes de terminación y los detalles y los defectos por corregir, las partes suscribirán una acta de Recepción Provisoria detallando lo expresado previamente. En cualquiera de los casos anteriores, a partir de la fecha de conclusión de la **OBRA**, el **MANDANTE** toma posesión de ella y asume todas las responsabilidades respecto de la misma, entre otras y sin ser taxativas, las relativas a los seguros, mantenimiento, correcto uso de las instalaciones, daños ocasionados a terceros o su personal y los bienes de los mismos, etc., relevándose de toda responsabilidad –cualquiera sea su naturaleza- a la **CONTRATISTA**.

En el acta de Recepción Provisoria, las partes deberán dejar en ella constancia expresa y por escrito de las tareas de terminación o detalles que quedan pendientes de conclusión, o, en su caso y de existir, los defectos por corregir, como así también del plazo para su conclusión o subsanación el que nunca podrá ser inferior a 10 (diez) días corridos contados a partir del día siguiente a la fecha de suscripción del acta provisoria. El **CONTRATISTA** deberá modificar la obra según lo pactado con el **MANDANTE** en el acta de Recepción Provisoria y a su exclusivo cargo. Transcurrido el plazo establecido en el acta de Recepción Provisoria y subsanados los defectos o realizadas las tareas allí mencionadas, las **Partes** suscribirán el acta de Recepción Definitiva de la Obra en la que se dejará constancia que los trabajos fueron ejecutados de acuerdo con el Contrato y sus Anexos y que las tareas, fallas o defectos que eventualmente hubieren figurado en el acta de Recepción Provisoria fueron subsanados.

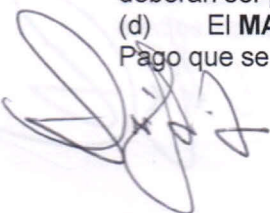
La Recepción Definitiva de la Obra no releva a la **CONTRATISTA** de responsabilidad por vicios ocultos o por otros defectos en las tareas realizadas como consecuencia de la mala calidad de los materiales empleados o de deficiencias culpables en la ejecución de los trabajos, que se presentaren durante el plazo de garantía de la **OBRA** que de mutuo acuerdo se fija en el término de un año o lo que determine la ley chilena, en todos los casos en que sea mayor.

Se excluyen de la responsabilidad de la **CONTRATISTA** aquellos desperfectos que puedan derivar del uso o desgaste natural de la **OBRA** o de errores de diseño o de falla o desperfectos de los materiales y/o equipos utilizados en la **OBRA** en conformidad a lo dispuesto por el **MANDANTE**.

DÉCIMO TERCERA: PARALIZACION DE LA OBRA.

En caso de que el **MANDANTE** resuelva paralizar la Obra, por razones de fuerza mayor o razones propias y no atribuibles a incumplimiento o abandono de la **OBRA** por parte de la **CONTRATISTA**, se procederá de la siguiente forma:

- (a) El **MANDANTE** recibirá y pagará a la **CONTRATISTA** todos los materiales existentes en la **OBRA** y se hará cargo de aquellas inversiones destinadas a la **OBRA** y cuya compra estuviese comprometida y no pudiera quedar sin efecto, hasta el valor presupuestado, previo descuento del saldo del anticipo que quedare pendiente por reintegrar.
- (b) La **CONTRATISTA** estudiará con sus subcontratistas de especialidad la forma de liquidar sus contratos, a objeto de someter dichas liquidaciones a la aprobación del **MANDANTE**, quien deberá aprobarlas y pagarlas hasta el valor de lo presupuestado.
- (c) Hechas las liquidaciones, la **CONTRATISTA** cargará al costo de la **OBRA**, los desahucios legales de todos los trabajadores que correspondiere pagar, las que también deberán ser pagadas íntegramente por el **MANDANTE**.
- (d) El **MANDANTE** deberá pagar, además, a la **CONTRATISTA** todos los Estados de Pago que se encuentren pendientes total o parcialmente.



El concepto de fuerza mayor o caso fortuito es aquel definido en la legislación civil. En caso de fuerza mayor, la **CONTRATISTA** deberá comunicar al **MANDANTE** dentro de los cinco (5) días siguientes de producido, los motivos de los atrasos que puedan originarse, los que serán calificados por el **MANDANTE** para establecer su procedencia o rechazo.

Excepcionalmente, causas climáticas extremas que hayan producido evidentes trastornos en la obra, podrán considerarse como fuerza mayor.

En caso de discrepancia en la calificación en esta materia, resolverá el juez competente.

La **CONTRATISTA** no tendrá derecho a ampliaciones de plazos, aumento de precios, indemnizaciones o a cualquier cambio en las condiciones del Contrato, por motivo de paros, huelgas y otros conflictos laborales, sean éstos legales o ilegales, ya sea de su propio personal en el Inmueble, oficinas, talleres o fábricas, como del de sus subcontratistas, proveedores o transportistas, salvo que se trate de paros generales, regionales o nacionales, totales o por actividad, en cuyo caso el Contratista si tendrá derecho a ampliaciones de plazos, y el Mandante no le exigirá indemnizaciones por dichos atrasos.

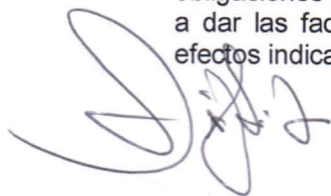
DÉCIMO CUARTA: Toda dificultad que se produzca entre la **CONTRATISTA** y el **MANDANTE**, con motivo de la validez, interpretación, aplicación, cumplimiento y liquidación de este contrato o con cualquier materia con que él se relacione, será resuelta por los Tribunales con jurisdicción en la comuna y ciudad de Santiago, donde las partes fijan desde ya sus domicilios en los especificados en el primer párrafo de este contrato.

DÉCIMO QUINTA: El **CONTRATISTA** queda desde ya expresamente autorizado para difundir la autoría del proyecto a ejecutar, para efectos publicitarios siempre que dicha difusión no implique violación de la razonable privacidad del **MANDANTE**.

DÉCIMO SEXTA: Las partes en este acto declaran libre y voluntariamente que tanto sus representantes como su personal dependiente, directo o indirecto, no tienen vínculo laboral o de dependencia de ninguna clase con la otra parte o sus representantes, con motivo de la suscripción del presente contrato.

Se deja expresa constancia que será de cuenta y cargo de la **CONTRATISTA** y de sus subcontratistas el pago de las remuneraciones, incluida la semana corrida, indemnizaciones, desahucios, feriados y demás derechos y beneficios de sus respectivos trabajadores, así como la celebración de los contratos de trabajo y su terminación. También serán de cargo exclusivo de la **CONTRATISTA**, y de sus subcontratistas el cumplimiento de las obligaciones previsionales y tributarias que tengan relación con el personal ocupado en la obra. Se incluye entre estas obligaciones, la cotización establecida en la ley N° 16.744 sobre Accidentes del Trabajo y Enfermedades Profesionales.

Con el objeto de precaver la responsabilidad subsidiaria establecida en el Código del Trabajo, el **MANDANTE** tendrá amplias facultades para vigilar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el párrafo precedente, quedando la **CONTRATISTA** obligada a dar las facilidades del caso y exhibir los documentos que se le requieran para los efectos indicados, debiendo imponer igual obligación a sus subcontratistas.

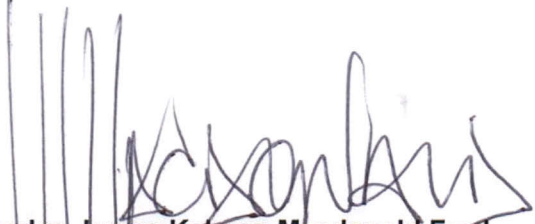


El **MANDANTE** se reserva expresamente el derecho de no dar curso a los pagos convenidos según la cláusula octava, cuando la **CONTRATISTA** no acredite previamente, mediante la presentación de las planillas respectivas debidamente canceladas, el pago oportuno de las remuneraciones y cotizaciones de seguridad social del personal ocupado en la obra, tanto suyo como de los subcontratistas, o bien para retener de aquellos pagos las cantidades adeudadas por estos conceptos, que serán pagadas por cuenta de la **CONTRATISTA** a las personas o instituciones que corresponda, en el caso que se encuentre debidamente acreditada la procedencia del pago mediante resolución de la autoridad competente o sentencia judicial ejecutoriada. Para estos efectos la **CONTRATISTA** estará obligada a entregar al **MANDANTE** una nómina del personal que trabaja en la obra, la que deberá permanecer siempre actualizada.

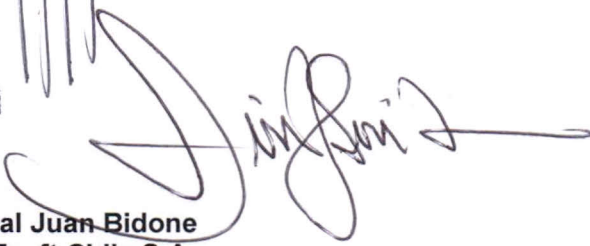
La **CONTRATISTA** deberá mantener indemne al Mandante de todo cargo que se derive de algún incumplimiento o retraso del Contratista respecto de una o más de las obligaciones indicadas en esta cláusula.

DÉCIMO SÉPTIMA: El presente contrato se otorga en dos ejemplares, de igual tenor y fecha, quedando cada parte en poder de uno de ellos.

La personería de don Charles James Kelman Macdonald Ford para representar a CONTRACT CHILE S.A. consta de escritura pública de fecha 13 de Julio de 2011, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Nancy De La Fuente Hernández La personería de don **Aníbal Bidone** para representar a Tsoft Chile S.A. consta de escritura pública de fecha 1 de Abril de 2011, otorgada en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente.



Charles James Kelman Macdonald Ford
por Contract Chile S.A.



Aníbal Juan Bidone
por Tsoft Chile S.A.