

PROPUESTA PRIVADA

POR SUMA ALZADA

BASES ADMINISTRATIVAS

DE LICITACIÓN

INDICE

GENERALIDADES	6
Artículo 1º: Campo de Aplicación.....	7
Artículo 2º: Tipo de Contrato.....	7
Artículo 3º: Ejecución y Pago de Modificaciones.....	10
Artículo 4º: Participantes de la Licitación.....	11
Artículo 5º: Coordinación de la Licitación.....	12
Artículo 6º: Entrega de Antecedentes de la Licitación	12
Artículo 7º: Visita a Terreno	13
Artículo 8º: Aclaraciones a los Antecedentes	13
Artículo 9º: Forma de Presentación de las Propuestas.....	14
Artículo 10º: Adjudicación	16
Artículo 11º: Conocimiento de la Documentación y de los Trabajos a Ejecutar	16
Artículo 12º: Cumplimiento de Leyes y Disposiciones	17
Artículo 13º: Seriedad de las Ofertas	17
Artículo 14º: Desistimiento	17
Artículo 15º: Desestimación de Ofertas.....	18
Artículo 16º: Calendario de la Propuesta Sucursal Providencia HSBC	18
Artículo 17º: Anticipo y Boletas de Garantía	19
Artículo 18º: Estados de Pago	20
Artículo 19º: Forma de Pago	23
Artículo 20º: Retenciones y Fondo de Garantía.....	23
Artículo 21º: Garantía de Seriedad de la Oferta	24
Artículo 22º: Garantía de Anticipo	24
Artículo 23º: Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato	25

Artículo 24°: Garantía Para la Correcta Ejecución de la Obra	25
Artículo 25°: Seguros	26
Artículo 26°: Seguro de Responsabilidad Civil.....	27
Artículo 27°: Seguro Sobre la Obra.....	28
Artículo 28°: Personal Sugerido al Contratista	29
Artículo 29°: Cubicaciones	29
Artículo 30°: Conocimiento del Terreno	29
Artículo 31°: Conocimiento del Proyecto	30
Artículo 32°: Calidad de las Obras	31
Artículo 33°: Obra de Acuerdo a los Planos.....	32
Artículo 34°: Interpretación de los Planos	32
Artículo 35°: Aprobación y Rechazo de Materiales	33
Artículo 36°: Provisión de Equipos, Maquinarias, Materiales y Enseres	33
Artículo 37°: Cuidado del Material	33
Artículo 38°: Pruebas y Ensayos	34
Artículo 39°: Trabajos Defectuosos	34
Artículo 40°: Vicios Ocultos	35
Artículo 41°: Responsabilidad por Daños	35
Artículo 42°: Cumplimiento de Normas Legales y Disposiciones Administrativas.....	36
Artículo 43°: Patentes, Derechos, Tasas e Impuestos	36
Artículo 44°: Cumplimiento de Normas Laborales y de Seguridad Social.....	37
Artículo 45°: Disponibilidad y Sustitución del Personal del Contratista.....	37
Artículo 46°: Subcontratación.....	38
Artículo 47°: Representante Técnico	39
Artículo 48°: Vigilancia.....	40
Artículo 49°: Transporte de Personal	40

Artículo 50°: Limpieza de la Obra	40
Artículo 51°: Publicidad y Cierros.....	41
Artículo 52°: Libro de Obra	41
Artículo 53°: Negociaciones Colectivas.....	42
Artículo 54°: Reuniones de Obra	42
Artículo 55°: Horario de Trabajo	43
Artículo 56°: Provisión Directa por el Mandante	43
Artículo 57°: Plazos del Contrato.....	44
Artículo 58°: Multas por atraso	44
Artículo 59°: Multas por incumplimiento de órdenes por el Mandante y/o sus Representantes.....	45
Artículo 60°: Término del Contrato por causas de fuerza mayor o Caso Fortuito	45
Artículo 61°: Término del Contrato por Incumplimiento del Contratista	46
Artículo 62°: Procedimiento de Ejecución Directa, Terminación Anticipada del Contrato por Incumplimiento del Contratista.	47
Artículo 63°: Inicio de la Obra	49
Artículo 64°: Plazos de Ejecución	50
Artículo 65°: Programa de Obra.....	50
Artículo 66°: Modificaciones al Plazo de Contrato	52
Artículo 67°: Aumentos y Disminuciones al Plazo del Contrato:	52
Artículo 68°: Término de Obra	53
Artículo 69°: Multas y Retenciones.....	53
Artículo 70°: Otras Retenciones.....	54
Artículo 71°: Notas de Cargo.....	54
Artículo 72°: Supervisor de Obra	54
Artículo 73°: Función y Atribuciones de Jones Lang LaSalle	54
Artículo 74°: Documentación Complementaria	56

Artículo 75°: Documentos en la Obra	56
Artículo 76°: Documentos Contractuales	57
Artículo 77: Orden de Prelación de los Documentos Integrantes del Contrato	57
Artículo 78°: Propiedad de los Documentos	58
Artículo 79°: Término de Obra	58
Artículo 80°: Planos As Built.....	58
Artículo 81°: Recepción Provisoria.....	58
Artículo 82°: Recepción Definitiva.....	60
Artículo 83°: Instalación de Faenas y Servicios Provisorios	61
Artículo 84°: Iluminación de la Obra.....	62
Artículo 85°: Detención o disminución de velocidad.....	62
Artículo 86°: Confidencialidad	62
Artículo 87°: Cesión de Derechos	62
Artículo 88°: Normas de Higiene y Seguridad	62
Artículo 89°: Cargos del Contratista	63
Artículo 90°: Conocimiento de las Bases Administrativas (BA).....	63
Artículo 91°: Antecedentes de la Licitación.....	63
Artículo 92°: Domicilio del Contratista	63
Artículo 93°: Capacidad Legal de las Constructoras	64
Artículo 94°: Capacidad Técnica y Financiera de las Constructoras	64
Artículo 95°: Contrato de Construcción.....	64
Artículo 96°: Suscripción del Contrato.....	64
Artículo 97°: Arbitraje	64
Artículo 98°: Enmiendas al Contrato	65
ANEXOS	65

GENERALIDADES

El objeto de las presentes Bases es establecer las condiciones generales para la licitación, contratación y ejecución de los trabajos detallados en estas Bases Administrativas y en todos y cada uno de los demás antecedentes y documentos que forman parte integrante de las condiciones generales del proceso de licitación, contratación y de la posterior ejecución de las obras contratadas.

Las presentes Bases Administrativas complementarán el Contrato de Construcción. Ambos están destinados a reglamentar la contratación y la ejecución de las Obras **Sucursal Interamericana - HSBC Bank (Chile) S.A.**, la que se desarrollará en Av. Agustinas N° 640, Comuna de Santiago.

Las Empresas Constructoras invitadas, deberán considerar en su oferta las siguientes características del Proyecto:

1.- El Banco planifica la Habilitación de La Sucursal Interamericana HSBC Chile, sin embargo, se requiere que las Constructoras presenten sus ofertas de la siguiente forma:

- a) Valor del Costo Directo, Gastos Generales y Utilidades por la Remodelación de Sucursal Providencia HSBC Chile.

2.- El proyecto consiste en las oficinas de una sucursal bancaria, cuya superficie general (sólo a modo de información referencial) son aproximadamente las siguientes:

Descripción	TOTAL m ²
Superficie Planta Baja	186
Superficie Planta Alta	114
Superficie Total	300 m ²

3.- Es de vital importancia la **Visita a Terreno**, de los participantes de esta Licitación, ya que en ella, cada concurrente observará y tomará conocimiento de los estándares y exigencias del proyecto. No pudiendo argumentar una vez adjudicada la Obra el desconocimiento del alcance de cada una de las partidas involucradas en su Oferta. Las consultas que pudieren surgir en la visita a terreno, deberán ser formalizadas por escrito por correo electrónico a Jones Lang LaSalle, la que responderá por esta misma vía.

4.- Los costos de copias de planos, fotocopias y otros documentos durante la propuesta como en la Construcción, serán de cargo de las Constructoras durante la propuesta y de la Empresa Constructora que se adjudique la propuesta durante la obra. En el caso de la etapa de construcción todos los documentos oficiales serán entregados por los arquitectos o Jones Lang LaSalle, formalizando las versiones y fechas de los documentos mediante el libro de obra.

5.- La Supervisión de la obra será realizada por la Inmobiliaria Jones Lang LaSalle Ltda., en adelante "la Firma Coordinadora", "Supervisora" o "Inspección Técnica de Obra" y por

los profesionales que también el Mandante ha contratado de la Oficina de Riquelme y Videla Arquitectos Ltda.

6.- El Mandante se reserva el derecho de aprobar y aceptar la instalación de letreros de obra pertenecientes a la Empresa Contratista y subcontratistas.

7.- El Plazo de construcción será de **XX** días hábiles.

Artículo 1º: Campo de Aplicación

El objeto de la presente Propuesta es la dirección, administración y ejecución, en su totalidad, de las Obras de Habilitación de la **Sucursal Interamericana** (en adelante la "Obra") de **HSBC Bank (Chile) S.A., RUT: 97.951.000-4**, todo ello según los detalles, especificaciones y características proporcionadas por el Mandante.

Las presentes Bases complementan el Contrato de Construcción, entregados, y ambos contienen las disposiciones de orden administrativo, jurídico y financiero que regularán la Habilitación de la Sucursal Interamericana.

Artículo 2º: Tipo de Contrato

La oferta comprenderá todos los trabajos y rubros necesarios para la ejecución y terminación de la Obra, de acuerdo con las reglas del buen arte y la lógica de construcción, y por tanto, de cada una de las obras indicadas en las Especificaciones Técnicas, conforme a los planos, aclaraciones y demás documentación contractual y a estas Bases Administrativas, incluyendo también todas aquellas actividades que, sin estar expresamente indicadas en los Documentos Contractuales, fueran necesarias para la completa terminación y acabado de la Obra.

La oferta, que deberá efectuarse bajo la modalidad de obra vendida, incluirá la provisión de la totalidad de los materiales, mano de obra, herramientas, equipos, montajes, maquinarias, moldes, transporte, fletes, demoliciones, implementos y realización de los ensayos que Jones Lang LaSalle solicite (sin restricciones), costos financieros, seguros, remuneraciones, etc., que fueren necesarios para la correcta y completa ejecución de la Obra conforme a las reglas del buen arte y de acuerdo con los antecedentes de proyecto y las instrucciones impartidas por la Jones Lang LaSalle.

El Contratista deberá ejecutar los trabajos con materiales nuevos, sin uso ni deterioro alguno, de primera selección y de los más altos estándares de calidad. El Contratista debe ejecutar todos los trabajos y proveer todos los materiales necesarios para la completa y debida ejecución de la Obra sin limitación alguna y sin derecho a ulteriores reclamos de aumentos del Monto del Contrato.

El Contrato será por **Suma Alzada**, en **Pesos Chilenos (\$)** sin reajuste, en que el Contratista se obliga a efectuar, por un presupuesto total de suma fija, I.V.A. incluido, en base a cantidades de obra y precios unitarios, determinados por él, los trabajos que demanden la total terminación de las obras contratadas por esta modalidad y que

aseguren su buen funcionamiento, de acuerdo a Bases, Planos y Especificaciones Técnicas y demás antecedentes que forman parte de estas Bases y Contrato. Por lo tanto, es de exclusiva responsabilidad del Contratista el cálculo de la cantidad efectiva de obra a ejecutar.

En consecuencia, los precios y los plazos no están sujetos a ajustes por causa de diferencia entre las cantidades reales y las consideradas en el Listado de Partidas del presupuesto, salvo que dichas variaciones sean producto de modificaciones introducidas por el Mandante, las que se regularán de acuerdo a lo siguiente:

Modificaciones de Obras y Obras Extraordinarias

Si, durante la ejecución de las Obras, el Mandante ordenare introducir, modificar o agregar, en el Proyecto modificaciones u obras extraordinarias al mismo o nuevos proyectos y/o partidas que produzcan aumentos, reducciones o aún supresión de las cantidades de Obra o la sustitución de una clase, modelo o marca de fábrica de materiales por una diferente de la contemplada en el presupuesto del Contratista, éste estará obligado a ejecutarlas, y para la determinación del precio involucrado se seguirá el procedimiento expuesto a continuación:

A.- Determinación de Montos y Plazos:

Con la finalidad de determinar montos y plazos involucrados en las modificaciones será obligación del Contratista proporcionar a Jones Lang LaSalle en un plazo no superior a los 3 días contados desde la fecha en la que se levante el acta la entrega del terreno, lo siguiente:

- A.1 De los Gastos Generales, entregar la Incidencia Porcentual sobre el costo directo de la obra.
- A.2 “Programación Oficial” ó Carta Gantt, realizada en Project, que contenga todas las partidas del itemizado oficial y aquellas que a su juicio merecen estar incluidas.

Esta programación se realizará con vínculos entre las partidas con la finalidad que ella exprese la ruta crítica y holguras, fechas de inicio y término de las diferentes partidas, etc. Dicha Carta Gantt será analizada, y observada si correspondiera, por Jones Lang LaSalle para su oficialización.

B.- Valorización de las Modificaciones:

B.1 Variación menor o igual al 20% del costo directo “sin afectar ruta crítica”:

Los aumentos o disminuciones de Obras se valorarán al costo unitario directo ofrecido por el Contratista en su oferta, aumentando o rebajando el Costo Directo Total sin que proceda, dentro los límites antes indicados, aumentos o disminuciones de los Gastos Generales, Utilidades y Plazo del Contratista.

B.2 Variación menor o igual al 20% del costo directo “que afecta los plazos”:

Si las modificaciones introducidas afectan la trayectoria crítica de la obra, darán lugar a estudiar un nuevo plazo que se resolverá en base a la programación oficial de la Obra (Carta Gantt aprobada).

En este caso, el nuevo valor, corresponderá al mismo costo directo unitario ofrecido variando sólo la cubicación en relación a la original de propuesta.

Los Gastos Generales se cancelarán, ó devolverán si corresponden, aplicando el mismo porcentaje de la propuesta adjudicada sobre el Costo Directo obtenido, producto de la variación de Obra, no existiendo cobro ni descuentos por utilidades.

B.3 Modificaciones superiores al 20%:

Las modificaciones al Proyecto que resulten de aumentos, disminuciones, inclusiones ó modificaciones, y cuyo valor excedan del 20% del precio del contrato quedarán sometidas a las siguientes condiciones:

- En caso que se afecte la ruta crítica, se acordará conjuntamente entre Jones Lang LaSalle y el Contratista la correspondiente prórroga del plazo de ejecución.
- Corresponderá el mismo costo directo unitario ofrecido variando sólo la cubicación en relación a la original de propuesta.
- Los Gastos Generales se cancelarán (ó devengarán) aplicando el mismo porcentaje de la propuesta adjudicada sobre el costo directo de la modificación.
- El porcentaje de Utilidades a cancelar, será el mismo porcentaje ofrecido en la propuesta adjudicada.

En el caso de disminución de Obra, el porcentaje de utilidades no será disminuido.

C. Obras Extraordinarias (no incluidas en la Oferta adjudicada)

En aquellos casos en que las modificaciones se refieran a partidas que no han sido consideradas en el presupuesto adjudicado y que no forman parte del arte de la buena construcción y ejecución, deberán ser convenidos por ambas partes de común acuerdo.

Estos precios serán presentados a Jones Lang LaSalle para su aprobación, adjuntando un desglose completo y el análisis de los precios unitarios correspondientes.

Jones Lang LaSalle podrá solicitar, si lo considera necesario, un nuevo presupuesto a otro proveedor o subcontratista, y podrá optar por el más conveniente para el Mandante y la naturaleza de Los trabajos.

En relación a los Gastos Generales y Utilidades a cancelar por el Mandante, se aplicará el mismo porcentaje establecido en la propuesta adjudicada sobre el Costo Directo Informado.

D. Aportes del Mandante

El Mandante se reserva el derecho, cuando lo estime conveniente, de hacer aportes de materiales, indicar al Contratista un determinado proveedor o subcontratar directamente partidas para la construcción de las Obras, para lo cual regirán los siguientes procedimientos:

D.1 Aportes de Materiales, Equipos ó Similares:

En este caso se deducirá el costo directo del material, equipo ó similar del Monto del Contrato, permaneciendo constante el resto de los recursos empleados en la partida respectiva.

El Contratista deberá coordinar con el Mandante la provisión de éstos a fin de evitar atrasos ó cualquier inconveniente que afecte la trayectoria crítica, considerando su control y administración.

D.2 Subcontratos:

El Mandante tendrá la facultad, de presentar al Contratista adjudicado subcontratos específicos con proveedores distintos a los considerados por el Contratista en su oferta.

En este escenario, el Contratista se verá obligado a realizarlo con la empresa propuesta por el Mandante, en cuyo caso el valor sólo será ajustado en la diferencia que resulte entre ambas valorizaciones totales, sin afectar gastos generales, utilidades y plazos.

Lo anterior implica que la coordinación y administración de dicho subcontrato queda en manos del Contratista.

E. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL CONTRATISTA

Todo cambio introducido unilateralmente por el Contratista será de su exclusiva responsabilidad, y el costo y plazo que demande corregir las obras de acuerdo a los planos y especificaciones originales será exclusivamente de su cargo, sin perjuicio de la obligación del Contratista de pagar al Mandante la correspondiente indemnización de perjuicios en conformidad a la Ley. Sin perjuicio de lo anterior, el Contratista deberá pagar al Mandante una multa ascendente al equivalente \$1.000.000 (un millón de pesos) por cada modificación que introduzca a la Obra de manera unilateral, multa que será acumulable además a la indemnización de los perjuicios que efectivamente se causen y que el Mandante podrá cobrar y perseguir separadamente si así lo estimare.

Artículo 3º. Ejecución y Pago de Modificaciones

Todas las modificaciones introducidas al Proyecto (cambios, disminuciones, aumentos, etc.) deberán ser evaluadas en cuanto a costo y plazo por el Contratista y **aprobadas por la Jones Lang LaSalle y el Mandante antes de su ejecución**, con nota en el Libro de Obras y orden de cambio expresando claramente su consentimiento.

1. Fichas de Cambio

Todo cambio efectuado al Proyecto original, sea disminución, aumento ó modificación, se indicará claramente en Fichas de Cambio, elaboradas por el Especialista y entregadas por Jones Lang LaSalle, donde deberá registrarse al menos la siguiente información:

- Área y Especialidad involucrada
- Origen y fundamento de la modificación
- Nombre y firma del profesional que elaboró la orden de cambio
- Nombre y fecha de aprobación por parte del Arquitecto ó responsable del Proyecto
- Cotización adjunta del Contratista (indicando monto y plazo si correspondiera).
- Es responsabilidad del Contratista la presentación de la evaluación de las **“Modificaciones y/o Cambios”** al menos 5 días antes del inicio de la partida u obra

afectada y en un plazo no superior de 3 días cuando la modificación afecte partidas en ejecución o la planificación del proyecto

2. Aprobación de Modificaciones

El Mandante deberá aprobar, observar ó rechazar (total o parcialmente) las modificaciones al Proyecto, firmando en el Libro de Obra o la Ficha de Cambio valorizada expresando claramente su consentimiento, observación ó rechazo total o parcial.

Esta es la única instancia de aceptación de la modificación, por lo tanto, si el Contratista por cuenta propia realiza cambios, da órdenes de compra a materiales y/ó órdenes de fabricación asociados a las modificaciones, estas no serán pagadas si no cuentan con el visto bueno del Mandante.

Sin este visto bueno previo de Jones Lang LaSalle no estará autorizado para visar ningún pago por concepto de modificaciones del Proyecto a la Obra.

3. Pago de Modificaciones

El monto asociado a las modificaciones se pagará a partir del Estado de Pago inmediatamente posterior al inicio de su construcción o ejecución, deduciendo el Mandante el porcentaje de retención por para la constitución del fondo de garantía a que se refiere el Artículo 20º de las BA.

El pago de las modificaciones deberá ir acompañado de la firma del profesional a cargo del Contratista donde declara que no existen cobros adicionales a la fecha de cancelación por concepto de modificaciones u obras extraordinarias ejecutadas.

En caso de que sí existan y no puedan ser cobrados en esa fecha, se dejará explícita constancia del cobro no realizado y su monto asociado.

Se deja expresa constancia, que la existencia de variación de la Obra que hayan sido valorizadas, revisadas por Jones Lang LaSalle y aprobadas por el Mandante, con observaciones (si las hubiere), no serán razón suficiente para no dar inicio a tales obras.

Se deja constancia que cualquier ampliación de plazo a que den lugar las notas de cambio deberá ser reclamada por el Contratista al Mandante a más tardar a la fecha en que presente el Estado de Pago correspondiente al período en que inició la ejecución de la respectiva orden de cambio y en caso que así no se hiciere el Contratista no podrá luego reclamar ni solicitar aumentos de plazo con motivo de dicha orden de cambio. Asimismo, los aumentos de plazo relativos a partidas no secuenciales que otorgue el Mandante no se sumarán y se otorgará un sólo aumento de plazo debiendo ejecutarse los trabajos respectivos de manera simultánea.

Artículo 4º: Participantes de la Licitación

Sólo podrán presentar ofertas las firmas especialistas en la materia que hayan sido invitadas a participar en esta licitación y que presenten “todos los antecedentes solicitados por el Mandante”.

Artículo 5º: Coordinación de la Licitación

Todas las actividades de la licitación, en representación del Mandante, serán coordinadas por Jones Lang LaSalle; por lo que las comunicaciones se enviarán a las siguientes direcciones vía e-mail:

Inmobiliaria Jones Lang LaSalle Ltda.	
At. Sr. Antonio Rojas Don Carlos 2939, Oficina 503 Las Condes – Santiago	Teléfono: 3740070 Fax: 3740074 Celular: 09 77088839 Correo-e: antonio.rojas@am.jll.com
At. Sra. Paola Flores Don Carlos 2939, Oficina 503 Las Condes – Santiago	Teléfono: 3740070 Fax: 3740074 Celular: 0 Correo-e: paola.flores@am.jll.com
At. Sr. Jorge Vanni Don Carlos 2939, Oficina 503 Las Condes – Santiago	Teléfono: 3740070 Fax: 3740074 Celular: 07 879 1525 Correo-e: jorge.vanni@am.jll.com

Artículo 6º: Entrega de Antecedentes de la Licitación

Los antecedentes necesarios para el estudio de la Licitación y el texto del Contrato serán entregados por Jones Lang LaSalle de forma magnética, en la fecha y hora avisadas por escrito a la Constructora.

De los Antecedentes para esta Propuesta se entregará el detalle en el Anexo N°2 de las BA y en la fecha indicada en el Calendario de la Propuesta.

La propuesta se registrará por los siguientes documentos:

a) Documentos proporcionados por el Mandante

- Bases Administrativas (BA).
- Planos, Especificaciones Técnicas y otros documentos.
- Formularios de Propuesta.

b) Documentos No proporcionados por el Mandante (Vigentes a la fecha de Construcción)

- Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.
- Normas y Reglamentos para Instalaciones de Alcantarillado, Agua Potable, Electricidad, Gas, etc., dictados por organismos oficiales.
- Normas INN, NCH y relativas a los materiales y ejecución de obras.

- Códigos del trabajo, decretos, circulares, resoluciones y reglamentos oficiales sobre la materia.
- Ley de Accidentes del Trabajo y Normas Preventivas.
- Ley del Servicio de Seguro Social y A.F.P.

c) Los Proyectos han sido realizados por:

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| • Arquitectura: | Riquelme y Videla Arquitectos Ltda. |
| • Calculista: | Sra. Leonora Morales |
| • Instalaciones Sanitarias: | Sr. Eugenio Espinoza |
| • Instalaciones Eléctricas: | Fleischmann – Sr. Luis Cancino |
| • Seguridad: | Bash Seguridad S.A. |
| • Climatización: | Electroclima – Sr. Mauricio Cruz |

Artículo 7º: Visita a Terreno

Las Constructoras deberán obligatoriamente efectuar una visita a terreno a sus costas, para imponerse de sus características y particularidades. La fecha y hora corresponde a la establecida en Calendario de Propuesta.

Artículo 8º: Aclaraciones a los Antecedentes

Los Constructoras deberán hacer todas las consultas y pedir las aclaraciones necesarias de acuerdo al calendario y procedimiento descrito en estas Bases Administrativas.

Las consultas recibidas y sus respuestas, así como toda aclaración que el Mandante creyera oportuna, se pondrán en conocimiento de todos los interesados en la Licitación que hayan retirado las Bases, en forma documentada, y pasarán a formar parte integrante de las Bases de Licitación y del Contrato.

Será responsabilidad de cada Constructora contactar a Jones Lang LaSalle antes de enviar su oferta a fin de asegurarse que incorpora en ella, todas las dudas aclaradas, detalles necesarios, interpretaciones, alcances a su oferta, correcciones y cambios formalizados mediante los apéndices y aclaraciones ya señalados, incluso que incorpora en su Oferta las observaciones en relación a la carencia y/o la divergencia en los antecedentes entregados.

Cuando a continuación de una marca comercial indicada en una especificación se señala "o similar", debe entenderse que se puede ofertar otro producto "técnica y económicamente similar" a juicio del Arquitecto y/o Jones Lang LaSalle, el que será establecido explícitamente en la etapa de consultas para su aprobación.

Las aclaraciones y consultas que deseen formular las Constructoras interesadas deberán realizarse por correo electrónico a Jones Lang LaSalle, a los representantes asignados según se detalla en Artículo 5º de éstas Bases.

Las consultas y/o aclaraciones, así como toda aclaración que el Arquitecto y/o el Mandante creyeran oportunas, se responderán por escrito a todas las Constructoras por igual y formarán parte del Contrato.

Las aclaraciones serán enviadas por e-mail a las Constructoras.

Las fechas de consultas y aclaraciones están establecidas en Calendario de Propuesta.

Artículo 9º: Forma de Presentación de las Propuestas

Las Ofertas se presentarán a las Oficinas de HSBC Bank (Chile), dirigidas en sobre a la Sra. Paola Flores, adjuntando los documentos del Anexo N°2 de las BA debidamente cerrados y titulados Antecedentes Sucursal Interamericana HSBC.

Queda expresamente prohibida la modificación de cualquier formulario de presentación de la oferta. En el caso de que el itemizado oficial no contara con algún ítem de relevancia para la presentación oferta, a juicio de la Constructora, este deberá evidenciarlo en la etapa de consultas para que la firma coordinadora lo asigne e informe a las Constructoras. **En ningún caso el contratista podrá agregarlo arbitrariamente.** Esto será causal de eliminación inmediata de la propuesta.

La propuesta se presentará en la fecha y a la hora de la apertura, según se establece en el Calendario de Propuesta contenido en estas Bases

La Propuesta, se presentará en sobres cerrados y la Constructora o su representante deberán firmar y estampar su razón social y fecha en los sobres que la contengan. Los sobres contendrán los documentos detallados en Anexo N°2 y formarán parte del Contrato.

Los sobres además deberán contener la identificación de la obra y el nombre de la Constructora, y se incluirán en los sobres la totalidad de los antecedentes entregados para el estudio de la propuesta, CDs, aclaraciones, etc., debidamente timbrados y firmados por el o los Representantes de la Constructora, adicionalmente, los planos impresos por el Contratista para el estudio de la Oferta deberán ser entregados en orden correlativo, doblados tamaño oficio y firmados en su viñeta.

El no devolver todos los antecedentes en el momento de presentar la oferta, será motivo para eliminar a la respectiva Constructora de la Licitación.

Con el objeto de facilitar el estudio comparativo de las propuestas, ella deberá ser presentada de acuerdo al formato informativo único de partidas y unidades que entregue Jones Lang LaSalle, el que será llenado por las Constructoras. Será responsabilidad del Contratista incluir todas las partidas necesarias para la correcta ejecución de la Obra aunque algunas de ellas pudiesen no estar contenidas, detalladas o estar contenidas incorrectamente en el formato y/o los planos y/o las Especificaciones Técnicas.

En caso de omisiones, divergencias, falta de detalles, errores etc., deberá evidenciarse por la empresa Constructora en la etapa de consultas a fin de incluirlas en el "Itemizado Oficial de Propuesta", de manera que no podrá argumentar, una vez adjudicada la obra, la inconsistencia, divergencia o carencia de y entre documentos o Proyectos, o la omisión de algún ítem o detalle necesario para la correcta y oportuna ejecución.

Se entenderá que la Constructora ha considerado en sus precios todos los aspectos tributarios que corresponden.

El Contratista podrá sugerir en un anexo a su propuesta las modificaciones de tipo

constructivo, de materiales y otras que estime convenientes, que afecten el proyecto de arquitectura, estructuras, de especialidades y las Especificaciones Técnicas. El Mandante será la única instancia de aceptación ó rechazo de estas proposiciones de modificación.

Cualquier omisión, contradicción y/o divergencia en el presente llamado a Licitación privada o en el proceso de Licitación privada en general, así como de las presentes Bases, de su documentación anexa, o de alguna exigencia necesaria para la correcta, oportuna y buena ejecución de las Obras, no releva a las Constructoras de su responsabilidad de ejecutarlas sin mayores costos, sin aumentos al Monto del Contrato ni plazos adicionales que los ofertados inicialmente.

Por lo tanto, será obligación de las Constructoras detectar y consultar previo a la presentación de la oferta cualquier omisión, contradicción y/o divergencia, y completar las omisiones en sus respectivas ofertas, de manera que su oferta sea completa, entendiéndose por completa que los servicios serán prestados satisfactoriamente y las Obras serán ejecutadas correcta y oportunamente, ya sea desde el punto de vista del servicio propiamente tal, del equipamiento o del soporte de cualquiera de los servicios y/o productos utilizados y materias a que se refieren las Obras.

Del mismo modo será responsabilidad del Contratista, el coordinar y exigir de los subcontratistas y especialistas (Instalaciones y Subcontratistas en general) la detección de todas las carencias de detalles y especificaciones, de pasadas en obra gruesa y terminaciones, divergencias, dualidades, detalles constructivos, etc., de manera tal, que el Contratista asegure que los proyectos y la Obra son técnica y físicamente ejecutables y sin interferencias ni demoras, entendiéndose que es el Contratista el responsable de coordinar todos los proyectos y materias de su oferta, eximiéndose al Mandante de tales conceptos para conservar, íntegramente, la condición de la propuesta en "Suma Alzada". Cualquier detalle o solución que durante la Obra sea necesario proporcionar por los proyectistas, arquitectos u otros, será sólo con el carácter constructivo y por ende sin costos ni plazos adicionales exigibles al Mandante.

Siendo obligación del Contratista conocer la documentación del Contrato a fondo (que incluye las BA, sus aclaraciones, complementaciones, anexos y documentos que formen parte de ellos) y comunicar con suficiente antelación a la presentación de su Oferta las omisiones, divergencias, falta de detalles, especificaciones u otros necesarios que pudieran requerirse de los Planos, Especificaciones Técnicas y aclaraciones; los eventuales efectos sobre los plazos y costos asociados derivados de las correcciones o aclaraciones a fin de subsanar o aclarar las omisiones, divergencias, falta de detalles, especificaciones y otros, serán de cargo exclusivo del Contratista.

Las Constructoras por el sólo hecho presentar una oferta a la presente Licitación se entenderá que aceptan íntegramente la BA, el texto del Contrato y todos sus documentos complementarios, anexos, planos, especificaciones y cualquier calificación que hagan en su oferta respecto de lo anterior permitirá al Mandante rechazar sus ofertas sin más trámite.

Del mismo modo, las Constructoras por el hecho de presentar una oferta se entienden declarar que:

- (i) Conocen que esta Licitación está dirigida a empresas expertas en la ejecución

- de obras de construcción del tipo de la Obra, con vasta experiencia en la materia,
- (ii) tienen solvencia económica y personal experto para ejecutar la Obra; y
 - (iii) tienen capacidad técnica para ejecutar la Obra dentro de plazo y conforme al mejor estándar de la industria de la construcción.

Las Constructoras y en definitiva el Contratista entienden que el cumplimiento de las obligaciones y condiciones de que da cuenta esta cláusula son un elemento de la esencia para que el Mandante las considere en la presente Licitación, proceda adjudicar la Obra y será un elemento de la esencia del Contrato que moverá al Mandante a contratar con el Contratista.

Las obligaciones contenidas en esta cláusula se imponen entendiendo el Mandante y cada Constructora por el hecho de presentar una Oferta, que estos últimos son expertos en materias de construcción con vasta experiencia en ejecución de obras como las Obras.

Artículo 10º: Adjudicación

El Mandante tendrá un plazo de **30 días** corridos, contados desde la apertura, para estudiar las propuestas, término dentro del cual podrá solicitar cualquier antecedente complementario a los Contratistas, con carácter de reservado para los fines que estime procedentes.

Los criterios de evaluación de las Ofertas ponderarán costo, plazo y antecedentes de las empresas participantes.

El Mandante se reserva el derecho de aceptar cualquiera de las propuestas, así como de rechazar todas o cualquiera de ellas, y su decisión será discrecional, sin expresión de causa y absolutamente inapelable. El rechazo de las ofertas por parte del Mandante, incluso de todas ellas, no dará derecho a las Constructoras a reclamar contra el Mandante, ninguna responsabilidad, indemnización pago u otra prestación de cualquier naturaleza por concepto alguno.

La aceptación o rechazo de propuesta se comunicará a las Constructoras por escrito dentro del plazo de vigencia.

Si transcurrido el plazo de estudio señalado en el primer párrafo del presente artículo, el Mandante, no hubiere adjudicado la Obra a ninguna de las Constructoras, estas últimas podrán desistirse de sus Ofertas sin ulterior responsabilidad para ninguno de ellos.

Artículo 11º: Conocimiento de la Documentación y de los Trabajos a Ejecutar

El Contratista durante la etapa de licitación deberá consultar a Jones Lang LaSalle, oportuna y explícitamente, sobre cualquier omisión, divergencia o insuficiencia en alguno de los antecedentes entregados, incluidas las Aclaraciones a la Propuesta, de manera que renunciará a alegar, una vez adjudicado el contrato y/o comenzadas las faenas,

sobre cualquier omisión o insuficiencia de la documentación y cualquier consecuencia que se derive de ellas.

La presentación de la Oferta implica por parte de la Constructora el perfecto conocimiento del lugar de la construcción de la Obra, así como toda la información necesaria (incluida su valorización) relacionada con la ejecución de los trabajos, características del terreno, condiciones climáticas, medios de comunicación y transporte, precio y facilidad para obtener mano de obra, disponibilidad de energía eléctrica, agua potable, etc.

La Obra deberá realizarse con apego estricto a estas Bases y a los antecedentes Técnicos que forman parte del proyecto y a la normativa legal, ministerial, municipal y de los servicios pertinentes. En caso que exista alguna discrepancia entre aquellos documentos y la normativa, el Contratista deberá informarlo por escrito durante el período de consultas de la propuesta, de lo contrario, todo efecto posterior a la licitación y que implique aclarar, resolver presentar detalles, especificar, etc., será de cargo y costo del Contratista, quien además será en tal caso responsable de los atrasos que de ello puedan derivarse, debiendo indemnizar los perjuicios que cause al Mandante.

Artículo 12º: Cumplimiento de Leyes y Disposiciones

Las Constructoras deberán presentar una declaración jurada mediante la cual manifiesten que cumplen y han cumplido en el pasado con toda la normativa legal y reglamentaria que le es aplicable en razón de la actividad que desarrollan y, en especial, con sus obligaciones de carácter ambiental, comercial, laboral, de accidentes del trabajo, previsional y tributario.

Artículo 13º: Seriedad de las Ofertas

Las Constructoras deberán mantener irrevocables sus ofertas por un período de **30 días** a contar desde la fecha de apertura de la propuesta. Las ofertas se mantendrán vigentes por dicho plazo, aún cuando la propuesta haya sido adjudicada a otra Constructora.

La oferta y su vigencia serán garantizadas a favor del Mandante, mediante Boleta Bancaria de Garantía de acuerdo a lo establecido en estas Bases en el Artículo 17º.

El Mandante, por el sólo hecho de que la Constructora, cuya Oferta haya sido aceptada, no suscriba el Contrato en el plazo, forma y condiciones estipuladas en estas BA, podrá hacer efectiva la garantía cobrando íntegramente la correspondiente Boleta de Garantía, a título de cláusula penal e indemnización de perjuicios, en los términos del Artículo 1542 del Código Civil.

Artículo 14º: Desistimiento

Transcurrido el plazo de vigencia de las Ofertas, sin que la Constructora respectiva haya resultado adjudicatario, éstas quedarán sin efecto sin ulterior responsabilidad para dicha Constructora.

Artículo 15º: Desestimación de Ofertas

En cualquier estado del trámite de la Licitación y previo a la adjudicación y firma del Contrato, el Mandante se reserva el derecho de desestimar la totalidad de las ofertas presentadas y dejarlas sin efecto.

Esta circunstancia no dará derecho a reclamo de ninguna clase ni naturaleza de las Constructoras contra el Mandante.

En caso de desistimiento o desestimación de las ofertas, la Constructora devolverá todos los antecedentes entregados para el estudio de la Oferta, incluyendo planos, especificaciones técnicas y cualquier otro documento relacionado con la Licitación que tenga en su poder.

Artículo 16º: Calendario de la Propuesta Sucursal Interamericana HSBC

	FECHA	LUGAR
Entrega de CD con Antecedentes	17/12/09	Av. Agustinas N° 640 Local 1, Santiago; a las 10:00 hrs.
Visita a Terreno	17/12/09	Av. Agustinas N° 640 Local 1, Santiago; a las 10:00 hrs.
Recepción de Consultas	Desde 17/12/09 al 22/12/09	Por e-mail a: antonio.rojas@am.jll.com , con copia a jorge.vanni@am.jll.com ,
Respuestas a Consultas	Desde 18/12/09 al 26/12/09	Por e-mail a las Empresas Constructoras participantes.
Recepción de Ofertas	28/12/09	Don Carlos 2939, Oficina 503, Las Condes, a las 17:00 hrs.

El Contratista solicitará la aprobación del personal a los representantes del Mandante tanto al inicio de la Obra como en cualquier momento que se produzca un cambio al listado de personal aprobado.

El Mandante y/o Jones Lang LaSalle podrán solicitar, sin expresión de causa, el reemplazo de cualquiera de los trabajadores del Contratista, incluyendo al Profesional Administrador, Supervisores, Jefe de Terreno, Jefe de Obra y a cualquiera de sus Subcontratistas cuando considere que dicha persona presenta mala conducta, se desempeña en forma insegura, es incompetente o negligente en el debido cumplimiento de sus obligaciones y condiciones de los proyectos.

El Contratista o sus subcontratistas deberán efectuar el cambio solicitado en un plazo no superior a 48 (cuarenta y ocho) horas, sin demora ni reclamo.

Artículo 17º: Anticipo y Boletas de Garantía

Se considerará un anticipo correspondiente al **30% del monto total del contrato**, que el Mandante entregará al Contratista dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de la firma del Contrato, previa entrega de una garantía por este último, en una Boleta Bancaria.

El Anticipo otorgado por el Mandante al Contratista a cuenta del 30% del precio total de la Obra será restituído en el primer Estado de Pago (Nº1). Dicho Estado de Pago debe ser equivalente al 60% del avance efectivo y real de las obras, por lo que el Mandante sólo cancelará el porcentaje de avance real de obra a la fecha de facturación, menos el 30% del monto total de contrato por concepto de reembolso del Anticipo.

La Boleta de Garantía por Anticipo será devuelta al Contratista, a solicitud escrita de éste, y después de haber sido aprobado por Jones Lang LaSalle el Estado de Pago Nº1, con el fin de que hayan sido reintegrados íntegramente los fondos por el Anticipo otorgado, mediante el descuento en dicho Estado de Pago.

El Estado de Pago Nº2 se debe presentar con el 100% de las obras ejecutadas, con la Recepción Provisoria ya efectuada, aunque queden observaciones pendientes por subsanar. En éste Estado de Pago, se cancelará el 90% de las obras, quedando un 10% como Garantía para el Mandante. Sólo cuando se otorgue la Recepción Provisoria sin observaciones y con la entrega de toda la documentación solicitada por el Mandante, entonces el Contratista podrá hacer entrega de una Boleta de Garantía por el 5% del Monto total de contrato por la Correcta Ejecución de las Obras y cuyo plazo de vigencia debe ser de 4 meses, hasta la Recepción Definitiva, una vez recepcionada por el Mandante la Boleta de Garantía, el Contratista podrá solicitar por escrito la devolución del 10% de Retención. Finalmente, una vez aprobada sin observaciones la Recepción Definitiva de las Obras, el contratista solicitará por escrito la devolución de la Boleta por el 5% del monto del Contrato.

Boletas de Garantía

La(s) Boletas de Garantía se expresarán en Pesos Chilenos con las características señaladas a continuación:

Jones Lang LaSalle no dará curso al pago de ningún trabajo y monto hasta que el Contratista dé cumplimiento a la obligación de entregar las respectivas boletas de garantía en la forma, plazo y condiciones previstas en el Contrato y estas Bases, cuya redacción y formulación final estará sujeta a la aprobación del Mandante.

Toda Boleta de Garantía Bancaria que entregue el Contratista al Mandante en virtud del Contrato, o durante el proceso de licitación, debe ser extendida incluyendo en consideración todas las menciones siguientes:

- a) Debe indicar claramente la oficina o sucursal del Banco que emite la Boleta de Garantía, y su dirección.
- b) Debe establecerse claramente el nombre del depositante o tomador y el del beneficiario (Mandante).

- c) Debe establecer el monto de la garantía y unidad o moneda de pago, en este caso, Pesos Chilenos, en números y palabras.
- d) Debe indicarse la fecha de emisión y fecha de vencimiento de la Boleta de Garantía y mantener su vigencia en caso de aumentos o de atrasos de plazos. Sin perjuicio de lo cual, en el evento que una Boleta de Garantía esté próxima a su vencimiento o que se produzcan aumentos o atrasos en los plazos del Contrato, el Mandante podrá solicitar la sustitución de la respectiva Boleta de Garantía y si ello no se hiciera dentro de los 5 días de así solicitado, podrá cobrar la Boleta de Garantía respectiva y retendrá el monto de la misma con el mismo propósito que tenía dicha Boleta de Garantía.
- e) Debe ser “irrevocable”, concepto que debe ser expresado explícitamente en el texto.
- f) Debe indicarse claramente lo que garantiza. Por ejemplo “para garantizar la seriedad de la Oferta presentada por _____ y el fiel cumplimiento de las obligaciones que emanan de las Bases Administrativas de propuesta llamadas por _____”; o, “para garantizar el íntegro fiel y oportuno cumplimiento del Contrato _____ suscrito entre _____ y _____”; o bien, “para garantizar las obligaciones derivadas del pago del anticipo efectuado por _____ a _____, de acuerdo con el contrato _____”.
- g) Debe ser pagadera de inmediato al sólo requerimiento del beneficiario (a la vista).
- h) Debe indicar que, en caso de hacerse efectiva la Boleta de Garantía, el pago se hará a sólo requerimiento del beneficiario, sin consideración u objeción alguna.

El Mandante podrá hacer efectivas las garantías, sin necesidad de trámite ni declaración de ninguna especie si el Contratista no cumple en forma exacta, íntegra y oportuna cualquiera de las obligaciones que para él, emanen del Contrato.

En tal caso, el valor de las garantías se imputará al pago de los perjuicios que el incumplimiento irroque al Mandante, no obstante que éste pueda acreditar y cobrar perjuicios superiores al Contratista.

A tal efecto, el Contratista renuncia desde ya a ejercer cualquier acción o medida prejudicial o judicial tendiente a enervar el pago por parte del respectivo Banco del importe de la Boleta de Garantía, renuncia considerada por el Mandante como esencial y determinante para la celebración del Contrato.

Las boletas de garantía no generarán interés de ningún tipo ni tendrán costo alguno para el Mandante, como tampoco lo tendrá su cobro o ejecución.

Artículo 18º: Estados de Pago

Dentro de los cinco (5) días hábiles contados a partir de la presentación del Estado de Pago correspondiente, el Coordinador de Jones Lang LaSalle lo revisará, enviándolo al Contratista debidamente aprobado u observado para que éste presente la factura o corrija y adjunte los demás documentos exigidos. Cualquier observación que presente el Estado de Pago, por parte de Jones Lang LaSalle, deberá ser subsanada por el Contratista antes de su facturación.

Cada Estado de Pago, una vez descontadas las deducciones correspondientes, será pagado por el Mandante al Contratista, como abono al precio del Contrato, dentro de los **10 (diez) días** siguientes de su facturación.

Se consideran los siguientes Estados de Pago para la Remodelación:

1. **Estado de Pago N°0:** Corresponde al Anticipo equivalente al 30% del monto total del contrato, el cual será cancelado por el Mandante al Contratista.
2. **Estado de Pago N°1:** Se presentará una vez que el avance físico real sea igual o superior al 60% de las obras efectivamente ejecutadas y al cual se le descontará el 30% del monto cancelado por Anticipo, a modo de reembolso del Anticipo.
3. **Estado de Pago N°2:** El Estado de Pago N°2, se presentará a Jones Lang LaSalle para su revisión y posterior aprobación una vez ya efectuado el 100% de las obras y efectuada la Recepción Provisoria, aunque esté pendiente el subsanar las observaciones del tipo que permitan la habitabilidad y operación de las nuevas instalaciones. En éste Estado de Pago se cancelará el saldo para el pago del 90% del total del Contrato, quedando pendiente el 10% del Contrato. El 10% retenido del Contrato podrá ser canjeable por una Boleta de Garantía Bancaria por el 5% del monto total del Contrato y una vez subsanadas todas las observaciones de la Recepción Provisoria y entregada toda la documentación que el Mandante solicita, como planos As Built, recepciones eléctricas y sanitarias por los organismos competentes, catálogos y garantías de equipos, pagos de imposiciones y finiquitos al día, además de toda la documentación necesaria para la Recepción Municipal, etc.

Dependiendo de las características, condiciones y antecedentes de la obra, el Mandante podrá solicitar al Contratista una prórroga a la Boleta de Garantía Bancaria por el 5% del monto del Contrato por otros 4 meses más, después de la Recepción Definitiva, lo que cubrirá la Correcta Ejecución de la Obra. Esta nueva Boleta será devuelta al Contratista, una vez transcurrido los 4 meses posteriores a la Recepción Definitiva y solicitado por escrito al Mandante.

El Contratista incluirá únicamente en los Estados de Pago aquellas unidades, equipos y partidas de la Obra que estén totalmente acabadas, instaladas y funcionando, de acuerdo con los planos de conjunto y de detalle y en las condiciones estipuladas en las Especificaciones Técnicas, planos y demás documentación contractual, no considerando, por lo tanto, a tal efecto, las provisiones de materiales en Obra y los anticipos a los Subcontratistas o partidas que estando acabadas, no estén instaladas o funcionando en el lugar que correspondan, según el proyecto. No obstante lo anterior, para el caso específico de aquellas partidas globales, tales como instalaciones, puertas y ventanas, etc., cuya ejecución se realiza por etapas bien definidas, dicho valor se podrá desglosar de acuerdo con la tabla de prorrateo de Jones Lang LaSalle, en caso de duda respecto de su procede esta regla respecto de una determinada partida se estará a lo que en definitiva resuelva Jones Lang LaSalle.



Real value in a changing world

Las mediciones parciales de la Obra se efectuarán previo a la presentación del Estado de Pago para comprobar la Obra ejecutada, el cumplimiento del plan de Obra y la determinación del porcentaje que sobre la Obra total representa la Obra realizada.

En el caso de que aplique, los hormigones serán pagados sólo cuando el Contratista haya presentado la certificación oficial (provisoria o definitiva) correspondiente a su resistencia. El pago de hormigones será retenido por Jones Lang LaSalle hasta la presentación de dichos certificados.

Todo trabajo o suministro destinado a quedar oculto por otro, deberá ser inspeccionado por Jones Lang LaSalle, quien hará examen, pruebas y aprobación, con anterioridad a ser cubiertas. En consecuencia, no se aceptarán ni se pagarán Estados de Pago por "obras cubiertas" que no hayan cumplido con esta inspección "antes de cubrir" sin perjuicio de la obligación del Contratista de reabrir las Obras para la inspección de Jones Lang LaSalle, a su costo y plazo, si así lo solicitara Jones Lang LaSalle.

Cada Estado de Pago, una vez descontadas las deducciones correspondientes, será pagado por el Mandante al Contratista, como abono al precio del Contrato, dentro de los 10 (diez) días siguientes de su aprobación por Jones Lang LaSalle. Estos abonos al precio, al igual que la firma, inspección, revisión de Jones Lang LaSalle y el silencio u omisiones de ella o del Mandante no supondrán, en ningún caso, aprobación o recepción de las Obras realizadas hasta ese momento, y sólo tendrán la calidad de anticipo a cuenta del precio señalado en el Contrato.

El último Estado de Pago, sólo se pagará después de la Recepción Provisoria y la presentación de todos los Planos As Built, Anexos y Certificados emitidos por los organismos y empresas correspondientes que acrediten el cumplimiento por parte del Contratista de todas las obligaciones que impone el Contrato. Lo anterior, no implicará un aumento de los plazos antes estipulados.

Cada Estado de Pago deberá presentarse acompañado de la documentación necesaria (estado de avance físico de las Obras respecto del programa oficial, certificaciones, etc.) que, a juicio del Mandante, demuestre el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a la ejecución de las Obras, así como todos los documentos, certificados, constancia de entero de cotizaciones previsionales, pago de ISAPRE, FONASA, Certificado de la Inspección del Trabajo en que consta que el Contratista no presenta demandas laborales, seguros laborales obligatorios, Pagos de Finiquitos firmados y otros que acrediten el fiel, íntegro y oportuno cumplimiento de las obligaciones laborales, previsionales y tributarias aplicables al personal que las ejecuta.

De existir, también se debe entregar certificados de hormigones, mecánica de suelos y otros ensayos (provisorios o definitivos). Archivo acumulativo de las órdenes de compra efectuadas por el Contratista con su respectivo índice e indicando el nombre del proveedor, contacto y teléfono. También se debe hacer entrega del informe de accidentes de la obra (accidentes a personas o materiales).

Aprobada la medición por Jones Lang LaSalle, el Contratista preparará de acuerdo con sus resultados, el Estado de Pago de avance de obra, según formulario aprobado por

Jones Lang LaSalle, en el que se liquidarán los trabajos de acuerdo con los precios convenidos en el Contrato, así como también la factura correspondiente.

Se imprimirán un original y tres copias de dichos formularios, quedando dos copias en poder de Jones Lang LaSalle, otra copia en poder del Contratista y el original se adjuntará al respectivo Estado de Pago de avance de obra

Los pagos que le corresponda efectuar al Mandante en razón del Contrato se harán a favor del Contratista. La acreditación del depósito bancario en favor del Contratista tiene efecto liberatorio para el Mandante y otorgan valor definitivo y cancelatorio al pago respectivo sin que impliquen consentimiento o renuncia a derecho alguno por parte del Mandante. Le estará absolutamente prohibido al Contratista ceder a cualquier título, preñar, descontar y/o celebrar cualquier acto jurídico sobre el monto representativo de los Estados de Pago o las facturas u otros documentos que den cuenta de una obligación de pago por parte del Mandante con motivo del Contrato.

Artículo 19º: Forma de Pago

El precio del Contrato se pagará mediante abonos por montos iguales o semejantes a:

- 30% con el Estado de Pago N°0 (Anticipo)
- 30% aproximadamente con el Estado de Pago N°1, con aproximadamente 60% de avance de la obra.
- 30% aproximadamente con el Estado de Pago N°2, con el 100% del avance de la obra.
- 10% Retenciones:
 - 5% se cancelará después de Recepción Provisoria sin observaciones.
 - 5% se cancelará 30 días después de la Recepción Definitiva o de requerirse, después de la prórroga de 4 meses dependiendo de las características de la obra.

En los Estados de Pago señalados en párrafo anterior, en que el Contratista queda obligado a presentar cuando los avances de obra lo permitan y los cuales deben ser presentados a Jones Lang LaSalle, según el mismo itemizado de licitación, donde se indicaran los avances y valores de la Obra efectivamente ejecutada.

El precio y cada una de sus cuotas se recargarán con el Impuesto al Valor Agregado (IVA) en su actual tasa de **19%** o en la que se encuentre vigente al momento de su pago, impuesto que será de cargo del Mandante y para cuyo pago el Contratista deberá emitir oportunamente la correspondiente factura.

Artículo 20º: Retenciones y Fondo de Garantía

En el último Estado de Pago se retendrá un porcentaje del total del Contrato, a objeto de constituir el Fondo de Garantía señalado más abajo. El monto será el equivalente al **10% del Monto del Contrato**.

El monto de la garantía referida será canjeable por Boleta de Garantía Bancaria, una vez

otorgada la Recepción Provisoria conforme por parte del Mandante, siempre que el texto de dicha boleta bancaria, su extensión y duración sea satisfactoria para el Mandante a su sólo arbitrio. El monto antes señalado no generará interés de ningún tipo.

Fondo de Garantía

Para garantizar la correcta ejecución de las Obras y demás trabajos ejecutados por el Contratista, el Mandante retendrá en el último Estado de Pago un 10% del monto total del Contrato, para integrar el Fondo de Garantía (Retenciones). Este 10% de retención podrá ser canjeable por una Boleta de Garantía Bancaria por el 5% del monto total del Contrato y una vez subsanadas todas las observaciones de la Recepción Provisoria y entregada toda la documentación que el Mandante solicita y según se explica en Artículo 18° de estas Bases.

Este monto será restituido una vez que se suscriba el acta de Recepción Definitiva de las Obras a no ser que por las características, condiciones y antecedentes de la obra, el Mandante requiera solicitar al Contratista una prórroga a la Boleta de Garantía Bancaria por el 5% del monto del Contrato por otros 4 meses más, lo que cubrirá la Correcta Ejecución de la Obra por este nuevo periodo. Esta nueva Boleta será devuelta al Contratista, una vez transcurrido los 4 meses posteriores a la Recepción Definitiva y solicitado por escrito al Mandante.

Artículo 21º: Garantía de Seriedad de la Oferta

El Contratista entregará junto con su oferta, una boleta bancaria de garantía a la vista por la suma **\$3.000.000 (tres millones de pesos)** a fin de garantizar la seriedad de su oferta y el fiel, íntegro y oportuno cumplimiento de las obligaciones que para él emanan de las presentes Bases, con las características señaladas en el Artículo 17° de éstas Bases y en particular la suscripción oportuna del Contrato.

El plazo mínimo de vigencia de esta boleta no deberá ser inferior a **30 (treinta días)** contados desde la fecha de presentación de las ofertas.

La devolución de esta Boleta de Garantía respecto de las Constructoras a quienes no se les hubiese adjudicado la propuesta, se verificará una vez firmado el Contrato de Construcción con el Contratista favorecido, dentro del plazo de treinta días hábiles siguientes a la fecha de firma del Contrato. La restitución de la Boleta entregada por este último se hará efectiva una vez iniciadas las Obras correspondientes.

El Mandante podrá hacer efectiva dicha boleta sin necesidad de trámite ni declaración de ninguna especie, en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que cauciona, especialmente la relativa a la suscripción del Contrato.

Artículo 22º: Garantía de Anticipo

Contra la entrega del anticipo, el Contratista deberá entregar una Boleta de Garantía, por igual monto, tomada en un Banco de la plaza, pagadera a la vista, sin aviso previo, por un monto equivalente al **anticipo otorgado**, con una vigencia no inferior a los **15 (quince)**

días siguientes del término proyectado de la Obra, plazo renovable en caso de aumento de plazo o retraso en las Obras, caso en el cual el Mandante podrá, sin expresión de causa exigir la renovación de la Boleta de Garantía respectiva y si ello no se hiciera dentro de los 5 días de así solicitado, podrá cobrar la Boleta de Garantía y retendrá su monto con el mismo propósito que tenía dicha Boleta de Garantía.

El anticipo otorgado al Contratista a cuenta del precio total de la obra, será descontado del primer Estado de Pago.

Artículo 23º: Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato

En el momento de la protocolización del Contrato, el Contratista, para asegurar el fiel cumplimiento de sus obligaciones, deberá constituir una garantía mediante Boleta Bancaria de Garantía, según el Artículo 17º de las BA, a total satisfacción del Mandante, por un equivalente al 10% (diez por ciento) del monto total del Contrato y con una vigencia no inferior a los **15 (quince)** días siguientes del término proyectado de la Obra, plazo renovable en caso de aumento de plazo o atraso caso en el cual el Mandante podrá, sin expresión de causa exigir la renovación de la Boleta de Garantía respectiva y si ello no se hiciera dentro de los 5 días de así solicitado, podrá cobrar la Boleta de Garantía y retendrá su monto con el mismo propósito que tenía dicha Boleta de Garantía.

Dicha Boleta será restituida con el acta de Recepción Provisoria.

Las Boletas de Garantías se expresarán en Pesos (\$) con las características señaladas en el Artículo 17º.

Artículo 24º: Garantía Para la Correcta Ejecución de la Obra

Una vez suscrita el Acta de Recepción Provisoria en plena conformidad por el Mandante, el Contratista podrá solicitar el canje del 100% de los fondos retenidos de conformidad con lo previsto en el Artículo 20º de estas Bases, por una Boleta Bancaria de Garantía, que cumpla con las características señalada en el Artículo 17º de las presentes Bases, cuyo plazo de vigencia **no será inferior a 15 (quince) días** después del término del período establecido en el Artículo 81º de las BA que caucionará, la correcta ejecución de las Obras y demás trabajos ejecutados por el Contratista.

Hasta la Recepción Definitiva el Contratista está obligado a rehacer o reparar a entera satisfacción de Jones Lang LaSalle y/o del Mandante, todos aquellos deterioros que se hubieren producido en la Obra, sea por la acción de los agentes naturales, deficiente calidad de los materiales, mala ejecución de los trabajos o cualquier otra causa imputable al Contratista y subcontratistas.

No será eximente de responsabilidad del Contratista el hecho de que las Obras en que se notasen estos deterioros hayan sido revisadas, aprobadas o recibidas, total o parcialmente, sin observaciones. En caso de no hacerlo el Contratista, el Mandante podrá efectuar las reparaciones por cuenta y cargo del Contratista y podrá pagarse de ellas mediante el descuento de cualquier retención que tenga en su poder, aunque su propósito sea diferente (caso en el cual las retenciones utilizadas para tal efecto deberán ser sustituidas por el Contratista dentro de los 5 días hábiles desde que así se lo requiera

el Mandante) pudiendo también, con igual propósito cobrar las Boletas de Garantía que tuviere a su disposición, aún cuando tuvieran un propósito diferente (caso en el cual las boletas de garantía utilizadas para tal efecto deberán ser sustituidas por el Contratista dentro de los 5 días hábiles desde que así se lo requiera el Mandante).

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, el Contratista continuará obligado y será responsable de la Obra ejecutada en la forma, plazo y condiciones establecidas en la legislación vigente.

Artículo 25º: Seguros

Todos los riesgos de pérdidas, daños al Mandante, a la persona y bienes de terceros, de los subcontratistas, a los materiales, equipos e implementos incorporados a la Obra y a esta misma en su etapa de ejecución, a las maquinarias, equipos, personal dependiente del Contratista, del Mandante y/o de los subcontratistas y a los bienes nacionales de uso público, cualquiera sea su causa, incluida la fuerza mayor, el caso fortuito y los actos o hechos culpables o dolosos del Contratista, de los subcontratistas, del personal dependiente de unos y otros o de terceros, en general, todos los riesgos derivados de la ejecución de las Obras, desde su inicio hasta su terminación definitiva, serán de cargo exclusivo del Contratista. El Mandante no tendrá responsabilidad alguna por uno o más de los hechos antes mencionados, debiendo ser liberado íntegramente y oportunamente por el Contratista de cualquiera reclamación que se haga o intente hacer valer en su contra.

Será obligación del Contratista, contratar y mantener vigente, de acuerdo a los plazos mencionados para cada tipo, todos los seguros establecidos por la ley para esta actividad y/o los estipulados por estas Bases, así como todos ellos que considere necesario.

El costo de los seguros será de exclusivo costo del Contratista y serán endosados a favor del Mandante, previa acreditación del pago de la póliza correspondiente.

El Contratista deberá presentar a Jones Lang LaSalle en original, las pólizas de seguros con los correspondientes recibos que acrediten el pago de las primas pertinentes, sin cuyo requisito no tendrá acceso a las Obras. Los días que requiera el Contratista para el cumplimiento de estas obligaciones quedarán incluidos dentro del plazo de ejecución de la Obra.

En el caso de que el Contratista no dé oportuno cumplimiento a la contratación de los seguros indicados, el Mandante estará facultado para contratarlos, con cargo a los Estados de Pago pendientes o a las retenciones y/o garantías del Contrato, sin asumir ninguna obligación o responsabilidad a este respecto por su contratación o no contratación.

Toda carencia o insuficiencia de los seguros será de única y exclusiva responsabilidad del Contratista de forma que deberá complementar o suplir las indemnizaciones que correspondan, hasta la reparación total del daño producido. El Contratista será responsable por todos los riesgos no asegurados, así como por la diferencia que pueda existir entre lo pagado por el seguro y el valor total del daño producido por el siniestro.

La responsabilidad del Contratista se extenderá incluso a aquellos casos en que encontrándose asegurado el riesgo respectivo, la compañía de seguros retarde el pago y/o se negare, justificada o injustificadamente, a pagar los daños resultantes de acuerdo con la cláusula respectiva, obligándose el Contratista a asumir la total responsabilidad por los siniestros ocurridos y a soportar el pago de tales daños o perjuicios, pago que en todo caso deberá materializarse dentro de los 60 días siguientes a la fecha que ocurrió el respectivo siniestro. En caso de pago por parte de la Aseguradora al Mandante, después que el Contratista haya pagado al Mandante los daños por el siniestro el Mandante reembolsará al Contratista lo recibido de la Aseguradora.

El incumplimiento de la contratación de las pólizas facultará a Jones Lang LaSalle para no cursar Estados de Pago ni Anticipos.

Sin perjuicio de lo anterior, y de lo previsto en otras disposiciones de estas BA o del Contrato, el Mandante si fuere condenado a pagar cualquier suma con motivo de hechos imputables a la responsabilidad del Contratista o su personal o sus subcontratistas, podrá cobrar las Boletas de Garantía que tuviere a su disposición y resarcirse con ellas de los montos pagados y sus costos de defensa, aún cuando tuvieren un propósito diferente (caso en el cual las Boletas de Garantía utilizadas para tal efecto deberán ser sustituidas por el Contratista dentro de los 5 días hábiles desde que así se lo requiera el Mandante). También en este caso el Mandante podrá deducir el monto que fuere condenado a pagar y sus costos de defensa de cualesquiera retenciones que tenga en su poder aún cuando tuvieren un propósito diferente (caso en el cual las retenciones utilizadas para tal efecto deberán ser sustituidas por el Contratista dentro de los 5 días hábiles desde que así se lo requiera el Mandante)

Artículo 26º: Seguro de Responsabilidad Civil

Con el fin de cubrir todos los daños que con motivo de la ejecución de las Obras, cause a terceros y al Mandante, incluyendo perjuicios causados por vehículos, equipos, subcontratistas, empleados u obreros del Contratistas que estén bajo su responsabilidad y que además contemple el reembolso de las eventuales indemnizaciones que el Mandante se encontrare obligado a pagar a terceros, el Contratista deberá contratar y mantener vigente de su cargo y costo exclusivo, mientras dure la ejecución de las Obras y hasta los 15 días siguientes de terminada, inclusive, un seguro que cubra todo riesgo por responsabilidad civil.

La cláusula de Responsabilidad Civil Patronal considerará un Límite de Indemnización por evento de **\$40.000.000 (cuarenta millones de pesos)**, seguro que deberá ser tomado a favor del Mandante en una compañía de prestigio previamente aprobada por él.

La póliza deberá contener una cláusula de renovación automática que permita cubrir todo el período de construcción de las Obras hasta 15 días después de la Recepción Definitiva de las mismas.

El Mandante deberá ser considerado como asegurado adicional.

Este seguro deberá contener una cláusula adicional de **Responsabilidad Civil Patronal**, que incluya muerte accidental e incapacidad total o permanente para cada una de las personas que trabaje en la Obra, sean o no empleados del Contratista. (Sub-contratistas, Jones Lang LaSalle, Arquitectos y otros profesionales asignados a la Obra por el Mandante).

Además, el Contratista deberá cumplir con todas las disposiciones de la Ley 16.744 sobre accidentes del trabajo y enfermedades profesionales y todo lo relativo al programa de prevención de riesgos que pondrá en ejecución el Contratista durante el transcurso de la Obra así como todas las normas vigentes correspondientes a seguros laborales que legalmente correspondan.

Antes de la presentación de cada Estado de Pago, el Contratista deberá justificar ante Jones Lang LaSalle, el cumplimiento de las leyes sociales y cotizaciones en las instituciones correspondientes.

Artículo 27º: Seguro Sobre la Obra

El contratista deberá contratar a favor del Mandante, en una compañía de primer nivel previamente aprobada por él, un Seguro de Todo Riesgo de Construcción y Montaje que ampare la Obra por todo el tiempo que duren los trabajos y hasta 15 días después de la Recepción Definitiva de la Obra. Este seguro deberá cumplir con todas las exigencias estipuladas a continuación:

A través de este seguro, se liberará al Mandante de toda responsabilidad que por cualquier causa pudieran afectarle tales como incendio, terremotos, riesgos de la naturaleza cláusulas de terroristas según circular 504 de la S.V.S., rotura de cañerías, choque de vehículos de terceros y daños de explosión. Además, se deberá considerar la máxima cobertura en robos, como robo con fractura, despojo por asalto, daños por deterioro y hurto de especies en tránsito o instaladas dentro de la obra, sin perjuicio de cualquier otra cobertura que pueda amparar los bienes y trabajos ejecutados.

El monto del seguro será progresivo en función del avance de la construcción, y deberá cubrir en todo momento, a lo menos, el total del valor pagado de la Obra, materiales almacenados, equipos y también los medios, instalaciones y materiales de los diversos instaladores o subcontratistas que tenga a su cargo.

El Mandante debe ser considerado asegurado adicional, deberá ser tomado por el monto total de la Obra, contener una cláusula de rehabilitación automática en caso de siniestro, deberá contener una cláusula de renovación automática y deberá cubrir a lo menos las siguientes partidas:

1. Valor de las obras permanentes.
2. Valor de las obras temporales.
3. Suministros del Mandante.
4. Remoción de escombros.
5. Honorarios profesionales.
6. Equipos e Instalaciones de obra (de requerirse).
7. Máquinas de construcción móviles (de requerirse).
8. Máquinas de construcción estacionarias (de requerirse).

La póliza contratada será condición necesaria para la firma del Contrato.

Artículo 28º: Personal Sugerido al Contratista

El Contratista deberá contar en obra con al menos la siguiente dotación:

POSICION	PROFESION	CANT.	TIEMPO
Profesional Administrador	Ingeniero Civil o Constructor Civil. Experiencia mín. 5 años	1	100%
Jefe de Obra	A consideración del Contratista	1	100%
Jefe Administrativo y Bodeguero	A consideración del Contratista	1	100%
Capataz	A consideración del Contratista	1	100%
Prevencionista de Riesgo (Con una visita y un informe semanal)	Prevencionista	1	1 visita semanal

Artículo 29º: Cubicaciones

La Constructora será responsable de cubicar los planos y plantear oportunamente las dudas, falta de detalles, soluciones o aclaraciones que tengan respecto de los proyectos y especificaciones que forman parte de esta Licitación, con el objeto de determinar las cantidades de la Obra que conformarán su presupuesto. No se aceptarán cobros ni plazos adicionales por concepto de solicitudes de detalles, soluciones, aclaraciones y/o alcances a los proyectos, aclaraciones a las respuestas dadas en la etapa de consultas y especificaciones técnicas una vez adjudicada la Obra.

Las cubicaciones que puedan haber sido realizadas por el Mandante o las empresas de ingeniería que desarrollaron los proyectos son meramente referenciales y no liberan a la Constructora de su responsabilidad de cubicar y cotizar total y completamente el proyecto.

Las cubicaciones y precios unitarios tanto de la Obra Gruesa como de las Terminaciones y Especialidades, serán ejecutadas por la Constructora bajo su completa responsabilidad, de acuerdo con los antecedentes que le proporcione el Mandante, no aceptándose revisiones del Monto del Contrato por posibles errores u omisiones en estas cubicaciones o por variaciones de las mismas causadas por la calidad o características del suelo, de fundaciones (de existir), inconsistencia entre proyectos, falta de antecedentes y detalles u otros motivos.

Artículo 30º: Conocimiento del Terreno

La Constructora deberá visitar obligatoriamente durante la etapa de Licitación, el lugar en que se desarrollarán las Obras en forma previa al estudio de esta propuesta debiendo hacer una inspección exhaustiva del terreno o edificación según corresponda, sobre el cual se han de ejecutar las mismas, así como de sus alrededores y sus obras, por lo que deberá tener perfecto conocimiento de la naturaleza y características del mismo, de las condiciones físicas del suelo y del subsuelo, de las estructuras existentes, de las necesidades de medios materiales y equipos para llevarlo a cabo, de los medios de

comunicación, vías de acceso y transporte al terreno, disponibilidad de energía eléctrica, agua potable y en general, de todos los factores que de algún modo pueden condicionar o influir en la ejecución de las Obras.

Para estos efectos, la Constructora podrá hacer en el terreno las investigaciones que estime necesarias y solicitar cualquier antecedente o respuesta a inquietudes previo a la presentación de la Oferta, para lo cual deberá ponerse de acuerdo con Jones Lang LaSalle o el Mandante.

Artículo 31º: Conocimiento del Proyecto

Aún cuando en la descripción de la Obra a cargo del Contratista se hubieran omitido detalles necesarios, a juicio de Jones Lang LaSalle o el de los Arquitectos, la misma deberá entregarse completamente terminada de acuerdo con las reglas de la técnica que fijen los proyectistas conforme con los fines a que está destinada, en los plazos estipulados.

El costo de estos elementos o trabajos secundarios o menores, así como el de los trabajos, bienes y servicios cuya provisión está expresamente solicitada en estas Bases y proyectos pero no consignada individualmente en la oferta, se considerarán incluidos en los precios y plazos cotizados.

El Contratista deberá examinar cuidadosamente los antecedentes que forman parte del Proyecto y solicitar toda la información necesaria, incluso de materias que no figuren o se hayan omitido de dichos documentos y que sean necesarios para el proyecto, siendo de su cargo cualquier materia no resuelta. Cualquier discordancia que exista entre estos documentos, carencias o falta de detalles y/o especificaciones será resuelta por Jones Lang LaSalle y/o el Arquitecto, pero no representarán costos ni plazos adicionales.

Las aclaraciones que se soliciten durante el transcurso de la Obra serán resueltas, asimismo, en forma definitiva por los Arquitectos y/o Jones Lang LaSalle, quienes tendrán la facultad exclusiva para dictaminar respecto a las interpretaciones de planos y documentos del proyecto y la Obra.

Estas aclaraciones, detalles o similares, no darán lugar, en ningún caso, a aumentos de plazo o precio, dejándose constancia que la responsabilidad por dudas extemporáneas, recae en el Contratista.

En consecuencia, el Contratista renuncia desde luego a invocar en su favor o a excepcionarse del cumplimiento de sus obligaciones, ya sea durante el curso de la Obra o antes o después de su ejecución, en la insuficiencia o divergencia de los documentos que le han servido de base para la preparación de su propuesta y se obligará a realizar sin costo ni mayor plazo para el Mandante, aún cuando no hubieren sido expresamente incluidos en los documentos y anexos, todos aquellos trabajos e instalaciones que sean impuestos por la lógica y la viabilidad del proyecto. La calidad de estos trabajos habrá de estar en concordancia con el conjunto, naturaleza y estándar de la Obra.

El Contratista también deberá cerciorarse que los profesionales designados a cargo de la Obra conozcan los antecedentes del Contrato a cabalidad, renunciando a alegar desconocimiento de ellos una vez iniciada la Obra, respetando expresamente la dotación del personal directivo exigido en estas BA.

Artículo 32º: Calidad de las Obras

El Contratista será responsable por la calidad de las Obras ejecutadas. Se incluyen los trabajos realizados por los subcontratistas y los equipos instalados en la Obra

Esto significa que el Contratista deberá implementar un sistema de autocontrol de calidad, dirigido por el administrador de la obra que designe y secundado por el jefe de terreno, y asume la responsabilidad de adoptar las medidas de gestión y control de calidad indicados en el Art. 1.2.9 del Decreto Supremo N°173 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que modifica el Decreto Supremo N°47 del 1992 Ordenanza General de Urbanización y Construcción publicada en el Diario Oficial de 12 de Marzo de 1997. Conforme con esto, una vez terminadas las obras, el Contratista deberá informar al Director de Obras Municipales las medidas de gestión y control de calidad adoptada y entregar la certificación y registros correspondientes.

El Contratista será responsable exclusivo de los daños y perjuicios que se causen al Mandante y/o a terceros, ya sea por la mala calidad de los materiales empleados, por defectos de construcción, por infracción a los Reglamentos u Ordenanzas Municipales, por uso indebido de cualquier producto Patentado o con Marcas Registradas; y en general, por cualquier error, negligencia o imprudencia de su parte o de parte de sus dependientes o subcontratistas, incluyendo ruidos molestos más allá de lo permitido por las normas vigentes. El Mandante no tendrá ninguna responsabilidad legal por posibles daños y perjuicios ocasionados a terceros por el Contratista, subcontratistas o los terceros a que se refiere el presente párrafo.

El Contratista estará obligado a ejecutar a su cargo las reparaciones que le indique el Mandante o sus representantes ya sea por defectos sufridos en las obras ejecutadas, por mal trato durante la construcción, ya sea por mala calidad de los materiales, deficiente ejecución de la Construcción o cualquier otra causa que no se deba a caso fortuito o fuerza mayor atribuible a su hecho o responsabilidad.

En todo caso, la Recepción Definitiva no exonerará al Contratista de las responsabilidades establecidas en la ley.

El trabajo a desarrollar por el Contratista, dentro de lo proyectado y especificado, deberá ejecutarse con materiales, maquinaria y mano de obra de primera calidad. El trabajo se desarrollará con sujeción a los planos, especificaciones técnicas, memorias, aclaraciones y demás documentos que forman el proyecto, de aquellos que se anexen al Contrato al momento de sus suscripciones o con posterioridad a ella y a las instrucciones que imparta el Arquitecto y/o Jones Lang LaSalle.

No se aceptarán en caso alguno, reparaciones sobre materiales nuevos, producidos por

el mal manejo de personal de Obra u otros o por la incorrecta coordinación de ellos.

Artículo 33º: Obra de Acuerdo a los Planos

La ejecución del proyecto deberá efectuarse según lo establecido en las especificaciones técnicas, planos y documentación contractual. El Contratista ejecutará la Obra de acuerdo con los planos y Especificaciones Técnicas proporcionados por el Mandante. Los planos se entregarán en archivos magnéticos. Las copias que requiera el Contratista para terreno, serán de su costo.

La aprobación por parte del Mandante de un proyecto no exime al Contratista de ninguna de las responsabilidades que le son propias en los ámbitos civil y profesional por el diseño, la ejecución y la correcta ejecución de la construcción e instalaciones de la Obra y tampoco lo exime de responsabilidad por el hecho de que la Obra no sea construida o no sirva de acuerdo con los fines para los que se la pretende utilizar y ajustándose a las normas aplicables en vigencia.

Artículo 34º: Interpretación de los Planos

El Contratista es responsable de la correcta interpretación de los planos para la realización de la obra y responderá de los defectos, errores y descoordinaciones que pudieran producirse durante la ejecución y conservación de la misma hasta la Recepción Definitiva.

Cualquier deficiencia, carencia, discordancia, falta de detalles o error del proyecto comprobable en el curso de la Obra, deberá ser comunicada a Jones Lang LaSalle antes de iniciar los trabajos. Si un trabajo se establece en un documento o plano y dicho trabajo se omite en otro documento o plano, se entenderá para todos los efectos que tal trabajo forma parte del Contrato y debe ejecutarse, salvo que el Mandante indique por escrito lo contrario. En caso alguno la situación anterior implicará ni tendrá el tratamiento de obra extraordinaria. En ningún caso se aceptará construir o materializar elementos y soluciones constructivas existiendo discordancia, dualidad, omisión de información, etc., recayendo en el Contratista los efectos de las soluciones o definiciones posteriores a la adjudicación.

En todo caso, será Jones Lang LaSalle y/o el Arquitecto gestor del proyecto los únicos que resolverán sobre interpretaciones o alcances a dicha documentación, como las especificaciones técnicas y las aclaraciones de la Licitación.

Se deja expresa constancia que la Obra se materializará siguiendo simultánea y conjuntamente los proyectos de arquitectura y cálculo (si incumbe y sin primacía de uno sobre otro), paralelamente con los de Especialidades. Toda discrepancia que surja entre ellos deberá ser detectada por el Contratista antes de su materialización. Lo anterior no es excluyente a lo señalado en el Artículo 77º de las presentes BA.

Artículo 35º: Aprobación y Rechazo de Materiales

El Contratista deberá comprobar la procedencia y depositar en la obra las muestras de los materiales y los artefactos que le señalen las especificaciones, a fin de que sean aprobados por el Arquitecto y el Mandante, sirviendo luego dichas muestras de tipo de comparación para el abastecimiento respectivo de la Obra. Los materiales o artefactos que fuesen rechazados serán retirados de la obra (sin derecho a réplica) a costa del Contratista, dentro de las 48 (cuarenta y ocho) horas de haber recibido el aviso. En caso de no dar cumplimiento el Contratista a esta obligación, Jones Lang LaSalle hará retirar éstos, siendo de cargo del Contratista los gastos originados por su retiro y depósito.

Artículo 36º: Provisión de Equipos, Maquinarias, Materiales y Enseres

Todos los equipos, maquinarias y materiales necesarios para la correcta ejecución de la Obra serán provistos por el Contratista, quién suministrará además todos los útiles de construcción. El Contratista tendrá en la instalación de faenas la cantidad de materiales necesarios para la buena marcha de los trabajos y usará métodos y enseres que aseguren una calidad satisfactoria de los trabajos y su terminación en los plazos previstos. Es decir, deberá considerar, por ejemplo, el uso de Grupos Electrógenos, equipos de izaje, apoyos mecánicos y todo recurso necesario para lograr concluir los trabajos encomendados.

Jones Lang LaSalle podrá intervenir en las tareas antes mencionadas, observando al Contratista lo que creyera necesario, quedando entendido que aunque Jones Lang LaSalle no haga ninguna observación, el Contratista no queda liberado de la responsabilidad que le cabe por incumplimiento.

Lo anterior no es excluyente con lo descrito en otros artículos respecto a la posibilidad del Mandante de aportar, adquirir, o subcontratar otras materias y trabajos del proyecto.

El atraso o falta de entrega de un producto, máquina, material, servicios o su entrega parcial, o la presentación por parte de éstos de defectos de cualquier índole, aún cuando ello se deba a caso fortuito o fuerza mayor, será única y exclusivamente de responsabilidad del Contratista y no dará derecho a aumento de plazos ni mayores costos o aumentos del Monto del Contrato, debiendo el Contratista indemnizar al Mandante por cualquier perjuicio que dichos atrasos, falta de entrega o defectos le causen.

Artículo 37º: Cuidado del Material

El Contratista deberá tomar las precauciones necesarias para que el material, las estructuras y todos los aportes del Mandante, se conserven en buen estado y no sufran perjuicios o daños quedando en consecuencia el Contratista a cuidado de los mismos hasta la Recepción Definitiva de los trabajos, siendo la reparación de los desperfectos de su cargo exclusivo.

Artículo 38º: Pruebas y Ensayos

La Obra deberá estar sometida a control de calidad a través de organismos competentes, previamente aprobados por escrito por Jones Lang LaSalle, al margen de los ensayos normales e internos para recepción de trabajos (Ej.: impermeabilizaciones, puestas en marcha, etc.).

Los controles se efectuarán cuando Jones Lang LaSalle lo estime conveniente y necesario según las especificaciones del proyectista y de acuerdo a las normativas vigentes y en las cantidades que su experiencia aconseje. Comprobará en cada caso, el cumplimiento de estas disposiciones exigiendo los contratos de provisión, facturas, certificados de control de calidad y demás documentos pertinentes y estará facultado para retener los Estados de Pago en caso que el Contratista no entregue oportunamente esta información.

En el caso que Jones Lang LaSalle requiera de **ensayos adicionales** a los estipulados en la normativa vigente o bien a los que requieran las Especificaciones Técnicas u otro documento, producto de dudas de materiales o procedimientos o resultados, éstos serán de cargo del Mandante, en caso que los resultados cumplan con las exigencias, y en caso contrario, los costos asociados a tales ensayos adicionales serán de cargo del Contratista.

La ejecución de ensayos o pruebas no libera de ningún modo al Contratista de las responsabilidades que le impone el Contrato sobre el material, las Obras ejecutadas, ensayadas o probadas.

El Contratista instruirá al laboratorio en el sentido de remitir los resultados parciales, provisorios y finales paralelamente a Jones Lang LaSalle y a la Obra. Los gastos de controles de laboratorio serán de cargo del Contratista. El laboratorio designado para tomar las pruebas en ningún caso podrá tener relación con el Contratista o el proveedor.

El Contratista no podrá detener la faena u obtener beneficios de plazo por no contar con los certificados de ensayos.

Sin perjuicio de la responsabilidad del Contratista en el resultado final de la Obra, durante su ejecución el Mandante podrá verificar, en cualquier momento, por todos los medios a su alcance, incluso mediante la realización de ensayos, la calidad de los equipos y materiales y sistemas empleados en la ejecución de la Obra, de acuerdo con lo dispuesto en las especificaciones técnicas y documentos contractuales, sin que ello faculte al Contratista para solicitar ampliaciones de plazo para su ejecución.

No obstante lo anterior, el Contratista solicitará por su cuenta todos los ensayos o análisis que se requieran durante la ejecución de la Obra.

Artículo 39º: Trabajos Defectuosos

Todo trabajo defectuoso, a juicio del Arquitecto o de Jones Lang LaSalle, deberá ser corregido por el Contratista o demolido y reconstruido en los casos que afecten la seguridad de la Obra o alteren los estándares y requerimientos contractuales, no

admitiéndose excusa de ninguna especie y según lo determine Jones Lang LaSalle sin derecho a ulterior reclamo del Contratista. El hecho de que anteriormente haya sido aceptado por Jones Lang LaSalle algún material u obra defectuosa, no se considerará argumento para que el Contratista se rehúse a corregir los defectos y a rehacer los trabajos. Hasta que los defectos no sean corregidos, no se liquidará ningún Estado de Pago de Obra.

Igualmente y sin perjuicio de la responsabilidad del Contratista, el Arquitecto y/o Jones Lang LaSalle podrán ordenar durante la ejecución de las Obras la demolición de aquellas unidades que, a su juicio, no reúnan los requisitos de calidad especificados, las cuales deberán ser ejecutadas nuevamente por el Contratista, todo ello sin costo para el Mandante y sin demora.

Si el Contratista no procediera en un plazo prudente que fijara el Mandante, Arquitecto o Jones Lang LaSalle, a efectuar los cambios o reparaciones necesarias de los defectos o daños, el Mandante se reserva el derecho de obtener por su propia cuenta los reemplazos o reparaciones requeridas, cargando al Contratista los costos y plazos resultantes, pudiendo incluso hacer efectivas las garantías señaladas en las presentes Bases.

Artículo 40º: Vicios Ocultos

Cuando Jones Lang LaSalle, el Arquitecto o el Mandante presuman la existencia de vicios ocultos en los materiales o trabajos, aunque por cualquier causa no hubiera rechazado oportunamente los mismos, podrá ordenar al Contratista la revisión de la parte sospechosa y en caso que se confirmen las sospechas, podrá ordenar la demolición de la parte afectada y su reconstrucción en la forma y con los materiales que corresponda, debiendo este contar con la expresa autorización de Jones Lang LaSalle para tales trabajos.

Los gastos que demande esta revisión serán de cargo del Contratista solamente si se encuentran los vicios o defectos sospechados, en caso contrario serán por cuenta del Mandante. Esta revisión no dará derecho a aumentos de plazo de ningún tipo.

La Recepción Definitiva de la obra no exime al Contratista de las responsabilidades que en tal sentido establece la legislación vigente.

Artículo 41º: Responsabilidad por Daños

El Contratista deberá adoptar, en tiempo oportuno, todas las disposiciones, medidas y precauciones necesarias a fin de evitar daños al Mandante, a la Obra, a su personal y a terceros, incluidos aquellos de carácter ambiental.

Será responsable por todos los perjuicios generados por la negligencia de su personal que afecten a la obra, así como los que se produjeran en edificios vecinos, a terceras personas, o se provocaren a otros contratistas directamente contratados por el Mandante,

y en general, por todos los daños a personas o cosas causados durante la ejecución de los trabajos o como consecuencia de ellos, dentro o fuera de la Obra.

Si a pesar de las precauciones adoptadas, se produjeran durante la realización de la Obra tales daños o perjuicios, el Contratista queda obligado a reparar los daños causados e indemnizar los perjuicios producidos, a cuyo efecto deberá contratar los seguros correspondientes.

En el caso que el Mandante fuera demandado y condenado en juicio por las causales anteriormente mencionadas, el Contratista deberá restituirle las sumas que correspondan; pudiendo el Mandante en todo caso retener en su poder las sumas cuyo pago adeude al Contratista hasta cubrir los montos que le fueran exigidos, o cobrar las Garantías por el importe de dichas sumas. Asimismo, podrá retener de los Estados de Pago los montos reclamados por terceros.

Artículo 42º: Cumplimiento de Normas Legales y Disposiciones

Administrativas

El Contratista está obligado a obtener de las autoridades competentes todas las habilitaciones y/o autorizaciones que fuesen necesarias para la correcta ejecución de las Obras, cualquiera fuere la naturaleza de ellas, incluidas las autorizaciones ambientales y sanitarias y la instalación de faenas de existir; y exigirá y controlará a todo el personal empleado en la ejecución de los trabajos, el cumplimiento de las leyes, decretos, ordenanzas y resoluciones municipales, policiales, laborales y administrativas, uso correcto y legal de implementos y sistemas de construcción amparadas por patentes.

El Contratista mantendrá indemne al Mandante por las consecuencias de cualquier naturaleza que se deriven de la no-obtención oportuna de las referidas autorizaciones y/o del incumplimiento de dichas normas.

Artículo 43º: Patentes, Derechos, Tasas e Impuestos

Todos los derechos sobre patentes, por el empleo en Obra de maquinarias, materiales, sistemas, dispositivos o estructuras patentadas, se entienden incluidos en la oferta y serán de cargo del Contratista.

Los derechos, aportes, empalmes provisorios, permisos municipales, permisos medioambientales, sanitarios, permisos de demolición y demás autorizaciones, a excepción del permiso de edificación, serán tramitados y pagados por el Contratista. La Patente Comercial será tramitada directamente por el Mandante y la Recepción Municipal será tramitada por los Arquitectos con los antecedentes suministrados por el Contratista.

En consecuencia, el Contratista no podrá en caso alguno imputar al plazo de ejecución de la Obra las demoras que pudiesen existir en los trámites, permisos, certificados, pagos o cualquier otro tipo de interacción con las autoridades, Municipalidades, Dirección de Obras, servicios públicos o empresas privadas de servicios sanitarios, eléctricos, gas, Servicio de Salud del Ambiente, Dirección de Patentes Municipales, Comisión Regional

del Medio Ambiente y otros servicios públicos o privados, incluso tratándose de empresas Privadas o Particulares.

Los gastos, derechos e impuestos que puedan emanar del Contrato o de la ejecución de la Obra serán también de cargo del Contratista, debiendo considerarse incluidos dentro del Monto del Contrato.

El IVA neto de los pagos que correspondan hacer al Mandante, será cargado en cada factura que emita el Contratista y será pagado por el Mandante, con el objeto de que el Contratista lo entere en arcas fiscales.

Artículo 44º: Cumplimiento de Normas Laborales y de Seguridad Social

El Contratista será considerado como empleador del personal que utilice y único responsable del pago de las remuneraciones, salarios, jornales o cualquier otra contraprestación, de las indemnizaciones, retenciones, aportes y contribuciones legales y/o convencionales, y toda otra obligación vinculada con la relación laboral o de índole previsional que deba ser cumplida por el empleador, de conformidad con el derecho vigente

El Contratista deberá dar cumplimiento a las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas vigentes en materia laboral; de seguridad social, previsional, tributaria y de seguridad e higiene en el trabajo y demás normas aplicables, lo cual será debidamente fiscalizado por el Mandante. Especialmente, el Contratista deberá mantenerse al día en el pago de las imposiciones previsionales y de accidentes del trabajo para todo su personal. En caso que el Contratista no acredite encontrarse al día en el cumplimiento estas obligaciones o cometa infracción a las disposiciones sobre seguridad por parte del personal técnico designado por él, y sin perjuicio de otros derechos, el Mandante podrá suspender el pago de los Estados de Pago hasta la normalización de las obligaciones que aparezcan morosas. La ignorancia o el error con respecto a estas normas no será atenuante ni eximente de responsabilidad alguna.

Ante el sólo requerimiento del Mandante, el Contratista deberá acreditar el cumplimiento de lo establecido en este artículo, pudiendo el Mandante retener pagos hasta que se hayan presentado los comprobantes respectivos.

Si el Mandante debiera pagar cualquier suma de dinero en subsidio del Contratista, por alguno de los conceptos antes indicados, tal suma devengará un interés igual al máximo convencional que pueda aplicarse para este tipo de obligación por todo el tiempo que mediere entre la fecha del desembolso por parte del Mandante y la fecha de su pago efectivo por parte del Contratista.

Artículo 45º: Disponibilidad y Sustitución del Personal del Contratista

Es obligación del Contratista y de sus Subcontratistas mantener siempre disponible empleados de reemplazo, con el objeto de sustituir en forma inmediata el personal



Real value in a changing world

asignado a las Obras, en caso de ausencia de éste, de manera de no producir interrupción, retraso ni alteración alguna en la ejecución de las mismas

El Contratista entregará a Jones Lang LaSalle un listado completo con el total del personal que emplee en la Obra como asimismo el de sus subcontratistas y lo actualizará inmediatamente que se produzca cualquier cambio a dichas listas. El listado referido incluirá el nombre de cada empleado, su cédula de identidad, domicilio, sueldo y función.

Por otra parte, el Mandante y/o Jones Lang LaSalle podrá solicitar, sin expresión de causa, el reemplazo de cualquiera de los trabajadores del Contratista, incluyendo al Profesional Administrador, Supervisores, Jefe de Terreno, Jefe de Obra, o cualquiera de sus Subcontratistas cuando considere a su solo juicio y sin necesidad de expresión de causa o justificación que dicha persona presenta mala conducta, se desempeña en forma insegura, es incompetente o negligente en el debido cumplimiento de sus obligaciones.

El Contratista o sus subcontratistas deberán efectuar el cambio solicitado en un plazo no superior a 48 (cuarenta y ocho) horas contadas desde la respectiva solicitud.

El Mandante o Jones Lang LaSalle comunicarán al Contratista cualquier situación anormal relacionada con su personal, el de sus subcontratistas o con las Obras en general.

Se exigirá al Contratista y a sus subordinados que el personal que preste servicio bajo el Contrato desarrolle sus funciones con adecuada presentación personal, y con todos los elementos de seguridad e higiene, cumpliendo fielmente el Reglamento de Orden, Higiene y Seguridad que al efecto deberá dictar el Contratista., copia del cual entregará a Jones Lang LaSalle. El personal de obra debe ser fácilmente identificado además de su cargo y área (estas pueden realizarse por ejemplo con cascos de colores, en los que aparezca la respectiva identificación de la empresa para la cual trabaja, además de su nombre y cargo).

Artículo 46º: Subcontratación

El Contratista sólo podrá subcontratar parcialmente determinados trabajos de la Obra y sólo en la medida que cuente con el consentimiento previo y por escrito del Mandante y de Jones Lang LaSalle, quien además podrá participar en el análisis y selección de los subcontratos si lo estima necesario y siempre podrá aprobarlos o rechazarlos sin expresión de causa, antes o después de su contratación.

Esta participación no relevará al Contratista de ninguna de las responsabilidades y obligaciones del Contrato y el Contratista será responsable solidario por los actos, errores y negligencias de cualquier Subcontratista, sus representantes, empleados u obreros, como si fueran propios, incluso respecto de aquellos Contratos de especialidades en cuya selección haya intervenido el Mandante.

La subcontratación no creará relación jurídica ni de ninguna especie entre los Subcontratistas y el Mandante. En todos los casos los subcontratistas deberán obligarse

en los mismos términos y condiciones que el Contratista principal, quien será en todos los casos su representante ante Jones Lang LaSalle y ante el Mandante.

La contratación de mano de obra no se considerará un subcontrato a los efectos de esta cláusula.

El Mandante podrá ejecutar simultáneamente, ya sea directamente o a través de terceros, o de la propia empresa adjudicada, otros trabajos previstos o no previstos en la Obra o en el proyecto o no incluidos en el Contrato.

En este caso, el Contratista deberá dar toda clase de facilidades y atender las órdenes de Jones Lang LaSalle y/o el Mandante que tienda a facilitar la coordinación para el mejor desarrollo del conjunto de las Obras, sin que ello suponga una modificación que dé lugar a un aumento de precio ni de plazo. Dichos trabajos se incluirán en el plan de obra actuando el Contratista como coordinador y administrador, si así se lo solicitase el Mandante, sin cargo para éste.

El Contratista no podrá realizar subcontratación alguna con pacto de reserva de dominio o con cualquier otro por el que pueda privarse al Mandante de los elementos e instalaciones de que se trate.

Artículo 47º: Representante Técnico

El Contratista deberá mantener en terreno a cargo de la Obra al personal técnico superior solicitado expresamente en estas Bases Administrativas en el Artículo 28º. Tales recursos forman parte del listado de Gastos Generales y deben cumplir con las exigencias estipuladas.

El Mandante podrá, durante el transcurso de la Obra, modificar tales exigencias.

El personal técnico superior deberá contar con la aceptación de Jones Lang LaSalle y representarán válidamente, en todo momento y en todo lo relacionado con ejecución del presente Contrato al Contratista. El Mandante no aceptará ningún tipo de reclamo vinculado con discrepancias de criterio entre el representante técnico y el Contratista, en función de la ejecución de la Obra, ni será responsable el Mandante en manera alguna por los efectos que se deriven de tales discrepancias.

El Contratista deberá, asimismo, disponer del personal y equipos calificados y suficientes para la ejecución correcta y adecuada, en tiempo y calidad de la Obra. El Mandante y Jones Lang LaSalle tendrán derecho a controlar lo anterior y exigir si lo estiman pertinente, el aumento del número de personas ocupadas y/o la contratación de personas con mejores calificaciones.

Junto con lo anterior, el Mandante tendrá derecho a controlar o certificar la suficiencia y calidad de los equipos y maquinarias utilizadas, y a exigir, si lo estima pertinente el aumento del número de ellos y/o la mejoría de su calidad.

El Mandante y/o Jones Lang LaSalle podrán solicitar con título de obligatorio, y cuando

existan razones a su juicio exclusivo suficientes y fundadas, para cambiar una parte o la totalidad del personal directivo exigido al Contratista por las BA durante el desarrollo de la obra, para cuyo caso dicha solicitud se comunicará expresamente por Libro de Obras.

Artículo 48º: Vigilancia

El Contratista dispondrá de medidas de seguridad y vigilancia permanentes, a su exclusivo cargo, siendo de su exclusivo costo y responsabilidad cualquier pérdida, daño o perjuicio que sufra la Obra, Sala de Ventas y elementos de Publicidad, o lo que corresponda a esta obra, así como cualquier hurto o robo de materiales, equipos y/o herramientas.

Además, dispondrá de personal de seguridad para resguardar los bienes del Mandante o de terceros, así como obras Piloto que el Contratista haya entregado al Mandante y en lo relativo a los bienes que se encuentren en ellos. Además, la Sala de Ventas y elementos de Publicidad, (cuando correspondan) tanto los del Mandante como los propios y/o terceros.

Artículo 49º: Transporte de Personal

Queda a cargo del Contratista el transporte de personal hasta y desde el lugar de la obra, no reconociéndose ningún pago adicional en concepto de viáticos o movilización, los que deben ser previstos por el Contratista en sus cálculos de gastos generales, y estarán comprendidos en el monto del Contrato. El Contratista deberá contratar y entregar copia a Jones Lang LaSalle de un seguro que, a juicio exclusivo de esta última, proteja a los trabajadores transportados por accidentes en el trayecto y que cubra su vida y lesiones corporales.

Artículo 50º: Limpieza de la Obra

Durante la ejecución de las Obras, el Contratista cuidará especialmente el aspecto exterior e interior de la Obra, procurando en todo momento que la imagen de la obra en construcción sea la óptima en todo momento, para lo cual día por medio la obra deberá ser limpiada completamente a fin de asegurar un trabajo seguro y una inmejorable imagen.

Si no cumpliera con este cometido, Jones Lang LaSalle podrá encargar dicha tarea a terceros, descontándose estos gastos del correspondiente Estado de Pago.

A este efecto, deberá mantener cierros provisorios y la instalación de faenas en perfecto estado, cuidará del aspecto exterior de los moldajes, andamios y alza primas y cubrirá total o parcialmente la fachada, en caso que así lo solicite el Mandante; mantendrá permanentemente limpia de escombros las Obras e instalaciones, según lo permitan las circunstancias y mantendrá en perfecto orden los materiales acopiados y equipos.

El Contratista evitará ensuciar con desechos las vías que conduzcan a las Obras, para lo cual cada camión o vehículo de transporte deberá estar convenientemente cubierto con una lona amarrada al camión.

No obstante lo anterior, será de cargo del Contratista la limpieza de la vialidad circundante hasta un radio de 100 metros de la obra.

Para las faenas de movimientos de tierra, deberá resguardar el área con mallas de protección para impedir la saturación del aire por partículas en suspensión.

Jones Lang LaSalle se encuentra facultada para aplicar las multas correspondientes por el desacato por parte del contratista de las medidas tendientes a evitar la contaminación ambiental.

Al tiempo de la Recepción Provisoria de la Obra, ésta deberá encontrarse limpia y ordenada, sin instalaciones provisionales, materiales, escombros, equipos o maquinarias, no obstante que el cierre e instalación de faenas sean retirados cuando lo solicite el Mandante.

El Contratista deberá considerar en el plazo de la Obra los días que estuviere detenida su construcción por emergencias ambientales y no tendrá derecho a aumentos de plazo por dicho motivo, salvo que tales emergencias superen en más de un 25% el promedio de los últimos cinco años calendario.

Artículo 51º: Publicidad y Cierros

Toda y cualquier publicidad que el Contratista efectúe, por cualquier medio, relacionada con la ejecución de las Obras o en la que se mencione el edificio en construcción y aún una vez terminada, deberá contar con la autorización previa y escrita del Mandante, el cual podrá denegarla sin expresión de causa. No se aceptará publicidad de Subcontratistas.

Cierros

Los cierros de la obra serán los especificados y detallados por el Arquitecto y tendrán que mantenerse siempre limpios y en óptimas condiciones de mantención. El Mandante podrá definir el incorporar o no publicidad en el cierre.

Artículo 52º: Libro de Obra

El Contratista deberá mantener en la Obra un libro de órdenes foliado, autocopiativo con 3 copias, denominado en estas Bases, en el Contrato de Construcción y en las demás documentaciones anexas como "Libro de Obra".

Este Libro de Obras comenzará indicando la fecha de entrega del Terreno y en el se dejará clara constancia entre otros aspectos, de los siguientes:

- Ordenes, instrucciones, observaciones y comunicaciones que estime oportunas Jones Lang LaSalle, y/o el Arquitecto.
- La aprobación o rechazo por parte de Jones Lang LaSalle y/o el Arquitecto.

- De las detenciones transitorias de la Obra que ordene Jones Lang LaSalle y de las causas que lo originaron.
- De las observaciones de Jones Lang LaSalle respecto de las Obras, al efectuarse la Recepción Provisoria de ellas.
- De las autorizaciones a modificaciones, aumentos o disminuciones de Obra que se ordene ejecutar, haciendo referencia a la orden escrita dada por el Mandante.
- Cualquier otra materia relacionada con la Obra y/o conformidad de las presentes Bases o del Contrato

El Contratista tendrá un plazo de **dos (2)** días hábiles para estampar en el Libro los comentarios u observaciones que las órdenes e instrucciones le merezcan. Transcurrido dicho plazo sin formular observaciones, se entenderá que las acepta en forma incondicional e irrevocable, constituyendo plena prueba en su contra.

El Mandante, ya sea directamente o a través del representante que él designe, será la única persona que podrá dar instrucciones por escrito al Contratista respecto de sus dudas o consultas sobre el Proyecto, sus modificaciones, ampliaciones, etc., quedando estrictamente prohibido solicitar instrucciones directamente a los proyectistas o a terceros.

Dicho Libro de Obras deberá permanecer en todo momento en la Oficina de la Obra.

Artículo 53º: Negociaciones Colectivas

La paralización y/o retraso en la Obra que pueda sufrir el Contratista, como consecuencia de negociaciones colectivas, en las que sea parte o puedan afectarle (Subcontratistas, proveedores, etc.) o derivadas de paralizaciones de faenas al margen de negociaciones colectivas, no serán calificadas, en caso alguno, como fuerza mayor o caso fortuito y no le darán derecho a mayor plazo, siendo de su exclusiva responsabilidad el mantener la debida oportunidad en el cumplimiento de la programación comprometida.

Artículo 54º: Reuniones de Obra

El Contratista está obligado a asistir a las reuniones de obra semanales y a las que extraordinariamente cite Jones Lang LaSalle.

A la reunión semanal asistirán Mandante, el Arquitecto, Jones Lang LaSalle, el Contratista y los técnicos responsables de la Obra y/o el Proyecto; en ella se tratarán todos los temas relacionados con la marcha de la Obra de manera de facilitar y agilizar todo tipo de información a beneficio de la Obra y del normal desarrollo del Plan de Trabajo.

Todos los acuerdos o decisiones quedarán registrados en un acta de reunión que levantará Jones Lang LaSalle, quien tendrá el carácter de ministro de fe de lo tratado. Las actas de reuniones semanales de Obra serán firmadas por todos los participantes quienes recibirán copia y formarán parte del Libro de Obra.

Será responsabilidad del Contratista solicitar a Jones Lang LaSalle su copia del Acta de Reunión y en ningún caso podrá aludir desconocimiento de los acuerdos tomados producto de no haber recibido copia de la misma. Asimismo, en caso de inasistencia injustificada por parte del Contratista, se darán por conocidos y aprobados todos los acuerdos tomados en dicha reunión, sin derecho a que el Contratista pueda aludir desconocimiento de los acuerdos tomados producto de no haber asistido a una reunión acordada con anterioridad.

Artículo 55º: Horario de Trabajo

El Contratista establecerá de acuerdo a la ley el horario normal de trabajo en la Obra. Las faenas que se efectúen fuera del horario normal estarán permitidas siempre y cuando el Contratista asuma la responsabilidad exclusiva y total ante la Municipalidad, autoridades, terceros y los vecinos, cumpliendo con las normas sobre ruidos vigentes.

Cuando la faena se vaya a extender fuera del horario normal, el Contratista deberá solicitar autorización a Jones Lang LaSalle con a lo menos 48 hrs. de anticipación. La autorización se concederá en la medida que con ello no se cause perjuicio al Mandante o a terceros y si por cualquier motivo se causaren, no obstante la autorización, el resarcimiento de los perjuicios será de cargo exclusivo del Contratista.

Artículo 56º: Provisión Directa por el Mandante

Será provisión directa del mandante lo siguiente:

- a) Mobiliario y su Instalación
- b) Alfombra y su Instalación
- c) Seguridad y su ejecución

Y se deberá tomar en consideración lo siguiente:

Aporte de materiales y/o equipos por parte del Mandante

En el caso de aporte directo de materiales o equipos por parte del Mandante, así como de aquello que el Mandante decida instalar, será responsabilidad del Contratista coordinar y exigir al Mandante la oportuna entrega de dichos materiales. Asimismo será responsabilidad del Contratista la recepción, custodia, conservación y mantención de tales materiales, desde que sean recibidos conforme por el Contratista y serán de su responsabilidad las mermas y/o deterioros que pudieran sufrir. Estos aportes deberán ser valuados por el Contratista, según los precios señalados en el Presupuesto materia del Contrato

Todo material, artefacto o equipo que fuera comprado por el Mandante en forma directa para su posterior instalación o montaje por parte del Contratista, será entregado en obra sobre camión, correspondiendo al Contratista, bajo su responsabilidad, todo acarreo horizontal y vertical hasta el lugar de acopio y/o disposición final.

Los envíos serán recibidos por personal del Mandante autorizado a tal efecto y acto seguido será entregado al Contratista mediante el recibo correspondiente quedando automáticamente bajo su cuidado y responsabilidad.

El Contratista deberá proveer todos los servicios e instalaciones (agua, electricidad, desagüe, ventilaciones, etc.) que requiera el equipamiento suministrado ya sea por el Mandante, terceros o el mismo Contratista, sin cargos para el Mandante.

El Contratista será el responsable final de todas las instalaciones y montajes de equipos y maquinarias y obras a cargo de terceros, por lo que deberá coordinar y supervisar la totalidad de estos trabajos. Las obligaciones que se desprenden de la presente cláusula son consideradas como esenciales del Contrato.

Artículo 57º: Plazos del Contrato

El plazo para la completa y total ejecución de la Obra será el determinado por la Constructora en su oferta o el acordado de común acuerdo entre el Mandante y el Contratista, según corresponda. Sin embargo es importante señalar que para el Mandante el plazo de ejecución de las obras es tan importante como su costo, por lo que éste punto será ponderado para la adjudicación de la Remodelación.

Se deberá tomar especial precaución en cuanto a entrega parcializada de espacios por parte del Mandante, no pudiendo argumentar, una vez adjudicada, diferencias de plazos, Gastos Generales u otro concepto.

El plazo de ejecución de las Obras se iniciará a partir de la Entrega Formal del Terreno y/o la firma del Contrato de Construcción o lo que ocurra primero.

Se definirán Hitos de entrega parcializados de la Obra, éstos deberán estar explícitamente contenidos en la programación entregada por la Constructora en su oferta y serán estudiados para alcanzar común acuerdo entre el Mandante y el Contratista.

El plazo que medie entre la Recepción Provisoria y la Definitiva será de 4 meses.

Artículo 58º: Multas por atraso

El Contratista quedará constituido en mora del cumplimiento de sus obligaciones, sólo por superar el o los plazos totales o parciales estipulados sin necesidad de requerimiento, intimación o notificación alguna.

a) Plazo Total:

Por el incumplimiento del plazo total, se establece una multa por día de atraso de **5/1000 (5 por mil) sobre el precio del Contrato.**

b) Plazos Parciales:

Sin perjuicio de lo anterior, el Mandante aplicará una multa diaria, si el Contratista no cumple con los plazos parciales definidos ya sean hitos de entrega establecidos por el Mandante o los establecidos por el Contratista en su Programación. La multa se aplicará por cada día de atraso, para cada uno de dichos plazos parciales y el monto es de **5/1000 (5 por mil) sobre el precio del Contrato.**

Artículo 59º: Multas por incumplimiento de órdenes por el Mandante y/o sus Representantes

Por el incumplimiento por parte del Contratista de las instrucciones dadas en el Libro de Obras tanto como por el Mandante o uno de sus Representantes en obra, ya sea Jones Lang LaSalle o el Arquitecto, se establecen las siguientes multas:

- a) Por incumplimiento de órdenes de carácter técnico: **\$300.000 (trescientos mil pesos)** por cada día de atraso a la fecha de la orden.
- b) Por incumplimiento de órdenes respecto del orden y limpieza de la Obra: **\$200.000 (doscientos mil pesos)** por cada día de atraso a la fecha de la orden. Las multas con respecto al orden y limpieza de la obra se aplicarán de acuerdo al procedimiento descrito a continuación:

En caso de incumplimiento de órdenes impartidas y dentro de las formalidades establecidos en estas Bases Administrativas, el Contratista deberá pagar al Mandante una multa equivalente al monto señalado anteriormente por cada día de atraso en el cumplimiento de las ordenes señaladas en el Libro de Obras, y hasta el día en que éstas se cumplan a entera satisfacción de del solicitante.

La multa será descontada en el Estado de Pago inmediatamente posterior a la verificación del incumplimiento señalado, sin perjuicio de su descuento de retenciones o ejecución de boletas de garantía que tuviere en su poder el Mandante y que podrá utilizar para pagarse de la multa.

Artículo 60º: Término del Contrato por causas de fuerza mayor o Caso Fortuito

El Mandante podrá declarar terminado anticipadamente, de pleno derecho, el Contrato y proceder a su liquidación anticipada cuando por causas de fuerza mayor o caso fortuito, calificada por el Mandante a su juicio exclusivo, se deba paralizar la Obra.

En este caso el Mandante dará aviso por carta certificada al Contratista con no menos de treinta días de anticipación, plazo en el cual ambas partes convendrán la forma y condiciones en que se paralizarán los trabajos y se efectuarán aquellos cuya continuación o terminación sea indispensable, según el Mandante.

En la liquidación del Contrato el Mandante pagará al Contratista los Estados de Pago pendientes que correspondan a trabajos ejecutados hasta la fecha del aviso de terminación, a los precios convenidos y en conformidad a una cubicación hecha de común acuerdo y los gastos que correspondan a liquidaciones de seguros y a cualquier diferencia que se produzca en contra del Contratista respecto a indemnizaciones legales de los trabajadores del Contratista, tales como desahucio y otros hasta la fecha de paralización las Obras que se produzcan sólo por el hecho de la terminación anticipada del Contrato.

El Mandante se recibirá y pagará al Contratista todos los materiales existentes en la Obra y se hará también cargo de adquirir aquellos cuya compra estuviese comprometida y no pudiese quedar sin efecto.

Finalmente, el Contratista estudiará con el Mandante y los Subcontratistas de especialidades la forma de liquidar sus respectivos Contratos, liquidaciones que deberán ser pagadas por el Mandante al Contratista. Además se analizará en conjunto, el retiro de herramientas, maquinarias, escombros, etc. desde la obra. El Contratista no hará retiro de las Instalaciones de faenas, instalaciones provisionales, empalmes y servicios de faena de existir.

El Mandante no pagará indemnización alguna al Contratista ni ninguna suma adicional a las señaladas por ningún concepto, pero le devolverá las retenciones y garantías una vez que éste haya entregado la Obra paralizada a satisfacción del Mandante.

Artículo 61º: Término del Contrato por Incumplimiento del Contratista

El Mandante podrá dar término anticipado al Contrato, ejecutar las obras directamente con cargo al Contratista, o exigir el cumplimiento forzado de las obligaciones del Contratista, en caso de existir una o más de las siguientes causales:

- a) Si el Contratista incurre, a juicio de Jones Lang LaSalle, en un atraso injustificado mayor a un 20 % del avance físico respecto del Programa General de Obra entregado a Jones Lang LaSalle, y no demuestre la capacidad de recuperar el tiempo perdido y terminar dentro de los plazos pactados.
- b) Si, a juicio de Jones Lang LaSalle, la mala calidad de la construcción de la Obra pueda afectar su funcionamiento futuro, duración o estética y el Contratista se niega a rectificar dichos errores.
- c) Si, a juicio de Jones Lang LaSalle, el Contratista, en forma reiterada, deja de cumplir instrucciones impartidas por ella a través del Libro de Obra o por una vez deja de cumplir con una instrucción que Jones Lang LaSalle determina es fundamental para el adecuado y oportuno cumplimiento del Contrato y ejecución de la Obra.
- d) Si el Contratista efectúa un traspaso total o parcial del Contrato a un tercero.
- e) Si la situación financiera del Contratista demuestra insolvencia o cae en quiebra o presenta proposiciones de convenio judicial o extrajudicial preventivo de la quiebra.
- f) Por incumplimiento de cualquiera de las exigencias de las BA o del Contrato de Construcción.
- g) Por incumplimiento del Contratista en el pago de los sueldos o salarios o de las obligaciones para con sus trabajadores, impuestas por las leyes sociales.
- h) Si el valor acumulado de las multas supera el 5% del valor actualizado del Contrato.
- i) Si no ha comenzado las obras dentro de los 5 días corridos siguientes a la entrega de terreno o incurriere en una paralización total de los trabajos, sin causas justificables a juicio exclusivo del Mandante, por un plazo mayor a 10 días corridos.

- j) Si el Contratista no concurre a la Entrega de Terreno en los plazos que fijan las B.A.
- k) La ocurrencia de uno ó más accidentes graves sufridos por el personal del Contratista y/o subcontratista, cuando ellos se deban a la inobservancia o negligencia en el cumplimiento de las normas y reglamentos de seguridad y/o higiene ambiental.

En caso de incumplimiento por parte del Contratista, de cualquiera de las obligaciones antes señaladas, el Mandante podrá a su arbitrio optar por:

1. **Ejecución Forzada:** Exigir al Contratista el cumplimiento forzado de sus obligaciones, conjuntamente con el pago de los daños y perjuicios provocados por el incumplimiento, notificando al efecto su intención al Contratista;
2. **Ejecución Directa de Obras:** Si transcurrido el plazo de 10 días corridos desde la notificación del requerimiento, el Contratista no hubiere dado cabal cumplimiento a las obligaciones cuyo cumplimiento se requiere, podrá el Mandante a su arbitrio ejecutar las obras directamente o a través de un tercero con cargo al Contratista, debiendo el Contratista además pagar los daños y perjuicios correspondientes; o
3. **Terminación anticipada del contrato:** Notificar la resolución o terminación anticipada de pleno derecho del Contrato, debiendo el Contratista pagar los daños y perjuicios correspondientes. Asimismo, el Mandante podrá poner término anticipado e inmediato al Contrato en el evento de disolución, liquidación, declaración o solicitud de declaración de quiebra o de convenio preventivo del Contratista.

La procedencia y el ejercicio de los derechos establecidos en los N^{os} 1, 2 y 3 anteriores no podrá ser discutida por el Contratista bajo ningún concepto, pues aunque éste se considere injustamente perjudicado, acatará lo resuelto por el Mandante haciéndole entrega inmediata de la Obra, sin que ello obste al ejercicio de las acciones que crea le puedan corresponder posteriormente.

Artículo 62º: Procedimiento de Ejecución Directa, Terminación Anticipada del Contrato por Incumplimiento del Contratista.

1.- En caso que el Mandante opte por el derecho establecido en el Artículo 61º N², esto es, la **Ejecución de parte de la Obra por el Mandante** en forma directa o bien a través de un tercero, las partes se sujetarán al siguiente procedimiento:

- a) El Mandante tomará inmediata posesión de la parte de la Obra y el Contratista le entregará la Obra con todos los trabajos incluidos en ella hasta el último Estado de Pago y además los ejecutados pendientes de incluir en el próximo, así como los materiales e implementos que fueren de propiedad del Mandante y aquellos que estuvieren acopiados. Sólo después de haber efectuado la entrega material, podrá el Contratista ejercer las acciones que crea corresponderle.
- b) El Mandante se reserva el derecho a continuar la ejecución de parte de la Obra mediante contratación directa o con un tercero, por cuenta y con cargo al Contratista hasta su total terminación.
- c) El Mandante suspenderá todo pago correspondiente de la parte de la Obra al Contratista hasta la Recepción Provisoria de la totalidad de la Obra, especialmente

los derivados de la continuación de la misma, de acuerdo con el sistema o método que el Mandante considere más conveniente.

- d) Si el Mandante se viese obligado a hacer desembolsos superiores al precio estipulado en este contrato, el Contratista deberá abonar al Mandante la diferencia que corresponda, si las sumas retenidas no bastaren para cubrir tal diferencia. Si el Contratista no lo hiciere dentro de los 5 días siguientes a su requerimiento por parte del Mandante, ésta última podrá pagarse con los montos retenidos del Estado de Pago y/o con la Boleta de Garantía.
- e) Serán de cargo del Contratista todas las sumas que correspondieren abonar para la reparación integral en favor del Mandante de los daños y perjuicios que se derivaren de la resolución o terminación anticipada.
- f) Se hará exigible de inmediato y por este sólo hecho, y sin perjuicio de cualquier otra multa, indemnización o sanción que corresponda, por concepto de cláusula penal en los términos del artículo 1.542 del Código Civil, una multa ascendente al equivalente en Pesos Chilenos ascendente al 1% del monto actualizado del contrato, la cual el Contratista deberá pagar al Mandante dentro de los 5 días siguientes a la fecha de la correspondiente notificación. Si así no ocurriese, el Contratista autoriza expresamente al Mandante para pagarse de esta multa con cualquier suma que adeude por cualquier concepto al Contratista, con el monto de las retenciones y garantías en su poder.

2.- En caso de resolución o **terminación anticipada del Contrato**, se estará sujeto a lo siguiente:

- a) Lo señalado en los puntos a, b y c del N°1 anterior también será aplicable en idénticos términos en caso de que el Mandante opte por la resolución o terminación anticipada del Contrato por incumplimientos del Contratista.
- b) Se hará exigible de inmediato y por este solo hecho, y sin perjuicio de cualquier otra multa, indemnización o sanción que corresponda, por concepto de cláusula penal en los términos del artículo 1542 del Código Civil, una multa ascendente al equivalente en Pesos Chilenos ascendente al **5% del monto** actualizado del contrato, la cual el Contratista deberá pagar al Mandante dentro de los 5 días siguientes a la fecha de la correspondiente notificación. Si así no ocurriese, el Contratista autoriza expresamente al Mandante para pagarse de esta multa con cualquier suma que adeude por cualquier concepto al Contratista, con el monto de las retenciones y de las garantías en su poder.
- c) Dentro de los 60 días siguientes a la resolución o terminación anticipada del Contrato, según corresponda, Jones Lang LaSalle procederá a realizar una liquidación final del Contrato. En ella se evaluarán y valorizarán:
 - i) La totalidad de las obras efectiva y correctamente realizadas a satisfacción del Mandante, de conformidad a su estado de avance y presupuesto;
 - ii) Los materiales acopiados en la Obra respecto de los cuales el Mandante manifieste su intención de adquirir; y
 - iii) El monto Retenido en el último Estado de Pago.

Al monto resultante de la valorización anterior se deducirán los siguientes conceptos:

- (i) Montos otorgados por el Mandante al Contratista por concepto de anticipo por la ejecución de la Obra pendientes de restitución;
- (ii) Multas por atraso en la ejecución de la Obra;

- (iii) El monto de la pena estipulada en la cláusula penal por concepto de terminación anticipada;
 - (iv) Cualquier suma reclamada por terceros derivadas de la ejecución de la obra y, en especial, toda cantidad que el Contratista adeudare por cualquier concepto a sus trabajadores; y
 - (v) Cualquier otra suma que adeudare el Contratista por cualquier concepto, incluso las derivadas de acciones entabladas por terceros que tengan por origen la ejecución de la Obra.
- d) El resultado de deducir a los montos adeudados por el Mandante las cantidades debidas por el Contratista, en los términos establecidos en el punto c) anterior, deberá ser pagado por quien resulte ser deudor a quien resulte ser acreedor, dentro del plazo máximo de 30 días contados desde la fecha de la valorización efectuada por Jones Lang LaSalle. Si de la valorización efectuada resultare un saldo en contra del Contratista, el Mandante estará facultado para hacer exigible de inmediato las Boletas de Garantía emitidas en su favor, pagándose del monto adeudado por el Contratista y restituyéndole el saldo resultante, si existiese, sin perjuicio del derecho que tendrá el Contratista a ejercer las acciones que creyere corresponderle respecto de la valoración efectuada por Jones Lang LaSalle.

Artículo 63º: Inicio de la Obra

El Contrato deberá suscribirse por el Contratista dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la comunicación efectuada por Jones Lang LaSalle a la Constructora de la adjudicación de la Obra, en el lugar y hora indicado por ella. Si el Contratista no suscribe el Contrato en el plazo antes señalado, el Mandante estará facultado para hacer efectiva sin más trámite la Boleta de Garantía de Seriedad de la Oferta. En este caso el Mandante podrá adjudicar la licitación a otra Constructora y suscribir con él el Contrato.

El Contratista deberá considerar y tomar especial precaución si se efectúa la entrega parcializada de espacios por parte del Mandante, no pudiendo argumentar el Contratista, una vez adjudicada, diferencias de plazos, gastos generales u otro concepto.

Dentro de este mismo período, se suscribirá el Acta de entrega de terreno y deberá darse inicio efectivo a la primera tarea de obra directa de acuerdo al Programa de Obra presentado por el Contratista y aprobado por Jones Lang LaSalle.

El plazo de ejecución de las Obras se iniciará a partir de la entrega formal del terreno y/o la firma del Contrato de Construcción.

La entrega de los espacios en que se realizarán las Obras se podrán hacer parcializadas por niveles o sectores.

En el evento de que la entrega de los espacios en que se realizarán las Obras sufriera un retraso por motivos ajenos al Contratista, o se interrumpiera la entrega parcializada, esto no significará costo alguno para el Mandante, involucrando solo un aumento en el plazo de ejecución para el Contratista, equivalente al periodo de tiempo que significó la

postergación de la entrega del espacio. No obstante lo anterior, la autorización de este aumento de plazo será facultad exclusiva del Mandante, y no constituirá motivo para pago por concepto de Gastos Generales y Utilidades correspondientes al período que autorice el Mandante.

Artículo 64º: Plazos de Ejecución

El plazo para la completa y total ejecución de la Obra será el determinado por la Constructora en su oferta o el acordado de común acuerdo entre el Mandante y Contratista, según corresponda.

La obra deberá quedar totalmente terminada, esto es con Recepción Provisoria, y en condiciones de ser utilizada según su finalidad, en el plazo indicado en el Contrato y según lo ofrecido por el Contratista en la presentación de la Oferta, el que se expresará en días corridos, iniciados desde la fecha del Acta de Entrega de Terreno y finalizados con la Recepción Provisoria de las Obras.

Este plazo constituirá un elemento gravitante en la evaluación de las ofertas y no podrá superar los días estipulados

Existirán adicionalmente, hitos de entrega parciales de acuerdo a lo establecido en las BA, las que deberán incluir limpieza, retiro de alzaprimas y todas las labores que permitan el normal desarrollo de los trabajos encargados a otros contratistas.

Si durante la ejecución de la Obra se verifican eventos que pudieran constituir “fuerza mayor”, según la cláusula respectiva, que afecten a los trabajos en curso y que justifiquen una ampliación del plazo, el Contratista deberá comunicarlo a Jones Lang LaSalle dentro de los tres (3) días hábiles de producido el evento respectivo, bajo sanción de caducidad del derecho si no lo comunicare en el referido plazo, indicando detalladamente las medidas de aceleración y los recursos que implementará en obra para recuperar dicho atraso.

En todo caso, de corresponder un aumento de plazo, sólo se podrá aceptar el plazo directo asociado al evento, sin otros cargos.

Artículo 65º: Programa de Obra

Los plazos correspondientes a cada etapa señalados por el Contratista en su oferta deberán estar de acuerdo a la programación (Carta Gantt) que el Contratista deberá acompañar, de conformidad a lo señalado en las presentes Bases y deberá ser concordante con la presentada en la oferta. Los plazos parciales que ofrecerá el Contratista, sujetándose a la programación (Carta Gantt), lo obligarán en la misma forma y de idéntica manera que el plazo de término total de la Obra.

Durante el levantamiento del Acta de Entrega de Terreno ó en los siguientes 5 días corridos, el Contratista entregará a Jones Lang LaSalle un programa de construcción, de carácter definitivo, con una detallada subdivisión de las partidas que componen la Obra,

desarrollado sobre la base de la programación entregada en su oferta que cumpla con los hitos de entregas parciales y definitivos establecidos.

Esta programación tendrá a lo menos, todas las partidas del itemizado oficial detalladas y abiertas por niveles y sectores y consultará los siguientes Hitos:

- Fecha de Inicio Instalación de Alfombra.
- Fecha de Inicio Instalación de Rack.
- Fecha de Inicio Instalación de Mobiliario y Comunicación Visual (Señaletica).
- Fecha de Inicio Instalación de Seguridad.
- Y cualquier otro que Jones Lang LaSalle o el Mandante soliciten y que la Obra amerite.

Para la ejecución del programa de construcción y su control de avance, el Contratista deberá trabajar con un software de programación Microsoft Project indicando claramente la relación entre las partidas, holguras, fechas de inicio y término, **estableciendo claramente las partidas críticas y su ruta crítica**. Esta programación quedará sujeta a la aprobación de Jones Lang LaSalle.

Una vez aprobada por Jones Lang LaSalle, se reemplazará la planificación entregada en la oferta por esta planificación más detallada la que pasará a tener validez contractual para todo el control de plazos y avance de la Obra.

Mientras la programación presentada por el Contratista no cuente con la aprobación de Jones Lang LaSalle deberá ceñirse para la ejecución de las obras, al Programa presentado en la Oferta.

Para lo información respectiva, el Contratista destinará a tiempo completo y en obra, un Programador, el que proporcionará:

1.- Informe semanal de la Programación General de Obras

Para un debido control, el Contratista de la obra **emitirá semanalmente, a Jones Lang LaSalle**, un informe completo relativo al cumplimiento de este programa. En la eventualidad que se estén produciendo atrasos, se indicarán sus principales causas y las medidas a adoptar para revertir esta situación.

Conjuntamente, deberá contener la distribución del personal a través del tiempo (cantidad y categorías), utilización de maquinarias en cada etapa de la obra (características y aplicación).

2.- Programa Semanal de Obras:

Los días lunes de cada semana, o el primer día hábil siguiente cuando este día sea feriado, el Contratista deberá entregar a Jones Lang LaSalle, un estado de obra (según el programa) en base a un horizonte semanal de actividades, el cual estará relacionado con la programación general con mención explícita a los atrasos o adelantos ocurridos respecto del mismo por partida e indicando el método que utilizará el Contratista para remontar dichos atrasos.



Real value in a changing world

Este programa debe entregarse a Jones Lang LaSalle en la Reunión de Obras que corresponda, a fin de que ésta pueda planificar sus labores de Supervisión.

Jones Lang LaSalle podrá solicitar en cualquier momento la entrega por parte del Contratista de programas semanales en fechas distintas a las establecidas y complementarias, además de un mayor desglose por partidas, fachadas, pisos, etc., tendientes a una mejor apreciación del avance de la obra.

Artículo 66º: Modificaciones al Plazo de Contrato

El Contratista no podrá en caso alguno imputar al plazo de ejecución de la Obra las demoras que pudiesen existir en los trámites, permisos, certificados, pagos o cualquier otro tipo de interacción con las autoridades, Municipalidades, Dirección de Obras, Servicios Públicos o Empresas Privadas de Servicios Sanitarios, Eléctricos, Gas, etc., o incluso Particulares, por lo que en el plazo de ejecución de las Obras se entiende incorporado el plazo para realizar tales tareas.

Las inclemencias del tiempo de cualquier clase o naturaleza, así como fenómenos naturales de cualquier clase, extensión o naturaleza, a excepción de las causas de "Fuerza mayor" ajenas a la responsabilidad del Contratista, no habilitará al Contratistas para solicitar ampliaciones de plazo para la ejecución de la Obra, ni para solicitar aumentos de precio ni indemnizaciones de ninguna clase o naturaleza, tomando este último dicho riesgo sobre sí.

El Contratista tampoco podrá solicitar aumento de plazos debidos a cortes de electricidad, debiendo por lo tanto disponer oportunamente en Obra de grupos generadores de electricidad y los equipos con motores a combustible que se pudieren requerir.

Los días trabajados en subsanar o reparar defectos, imperfecciones o rechazos entregados a Jones Lang LaSalle para recepción, así como los días que demore éste en la revisión, no son descontables del plazo contractual y son de cargo absoluto del Contratista.

En todo caso, de aplicarse un aumento de plazo por concepto de eventos de fuerza mayor, el Mandante otorgará un aumento del plazo en los días directos asociados al evento respectivo, y no aplicará el cobro de otros plazos y/o cargos.

Artículo 67º: Aumentos y Disminuciones al Plazo de l Contrato:

El Contratista podrá solicitar un aumento de plazo, con las restricciones que se señalan, en los siguientes casos:

- 1) Cuando las modificaciones originadas por el Mandante afecten la ruta crítica, el Contratista deberá demostrar a Jones Lang LaSalle que tales modificaciones afectan el normal cumplimiento de los plazos parciales y del Plazo final del Contrato, para lo cual, prevalecerá lo indicado en el Artículo 2º de las presentes Bases, determinándose el plazo por medio de la Carta Gantt.

- 2) Cuando se incurra en una suspensión temporal de los trabajos, no contemplada en el programa general de la Obra, que haya sido ordenada por el Mandante, siempre que no sea originada por causas imputables al Contratista.

Se entenderá por condiciones climáticas normales y no constituirán causa de aumento de plazo, el promedio de los últimos cinco (5) años en la zona, para la fecha y época en estudio más un 10% y los sismos y terremotos, cualquiera sea su intensidad no se considerarán caso fortuito ni fuerza mayor.

En todo caso, la aceptación y el pago de tales conceptos estarán sujetos a la fecha de término de la Obra, Recepción Provisoria, no estando obligado el Mandante para abonar anticipadamente algún monto por tales circunstancias.

Artículo 68º: Término de Obra

La fecha de término de las Obras contratadas, será para todos los efectos, la fecha en que el Mandante suscriba en señal de conformidad el Acta de Recepción Provisoria de las Obras a que se refiere el Artículo 81º de estas Bases, sin perjuicio del plazo de garantía subsiguiente.

Artículo 69º: Multas y Retenciones

La aplicación de las multas indicadas en el presente artículo, se harán efectivas sin necesidad de recurrir al árbitro, y serán deducidas del próximo Estado de Pago y/o de las Garantías que obren en poder del Mandante.

a. Por incumplimiento de plazos:

Los atrasos provocados por los sub-contratistas no eximirán al Contratista de la aplicación por parte del Mandante de las penalidades correspondientes. Por su parte, el Contratista deberá a su vez procurar que los sub-contratistas cumplan sus obligaciones dentro del plazo, aplicándoles en caso contrario las multas que correspondan.

El Contratista quedará constituido en mora del cumplimiento de sus obligaciones, sólo por superar el o los plazos totales o parciales estipulados sin necesidad de requerimiento, intimación o notificación alguna.

- a.1) **Plazo Total:** Por el incumplimiento del plazo total, se establece una multa por día de atraso según lo indicado en las presentes Bases.
- a.2) **Plazos Parciales:** Sin perjuicio de lo anterior, el Mandante aplicará una multa diaria, si el Contratista no cumple con los plazos parciales definidos ya sea por parte del Mandante o aquellos hitos establecidos por el Contratista en su programación.

La multa se aplicará por cada día de atraso, para cada uno de dichos plazos parciales y el monto es el indicado en las presentes Bases.

Artículo 70º: Otras Retenciones

El Mandante tendrá derecho a retener pagos o avances al Contratista en relación con aquellos montos considerados necesarios para protegerse de pérdidas derivadas de:

1. Trabajos defectuosos no reparados oportunamente.
2. Reclamos efectuados por terceros al Mandante por daños derivados de trabajos efectuados por el Contratista y que no sean debidamente justificados por éste.
3. Toda violación por parte del Contratista de cualquiera de los términos, condiciones o disposiciones del Contrato que no hubiera subsanado dentro del plazo concedido a tal efecto.
4. Reclamos de obreros, cargas sociales y proveedores.

Cuando cesaren las causas de retención de los respectivos pagos, se abonarán al Contratista los montos retenidos por dichas causas, previa deducción de los gastos en que hubiese incurrido por cualquiera de estos motivos el Mandante.

Artículo 71º: Notas de Cargo

En caso de que el Contratista causare daños a terceros, o materiales, mercaderías o muebles de propiedad del Mandante, éste podrá valorizar los daños y efectuar las Notas de Cargo descontando las sumas resultantes de los pagos y/o garantías pendientes.

Artículo 72º: Supervisor de Obra

El Mandante designa a la Inmobiliaria Jones Lang LaSalle Limitada, que desempeñará la Supervisión de la obra cuyas atribuciones serán la supervisión, inspección, control general y técnico de la misma de su administración y aprobación, así como todas las demás labores que se señalan en las presentes Bases.

El Mandante podrá reemplazar libremente a Jones Lang LaSalle debiendo poner tal circunstancia en conocimiento del Contratista, mediante una comunicación por escrito.

Jones Lang LaSalle representará al Mandante ante el Contratista, de tal forma que ella y sus dependientes tendrán libre acceso a la Obra, en cualquier momento y circunstancia.

Las referencias que estas Bases se hacen al Mandante, se entenderán hechas a Jones Lang LaSalle, en cuanto sean pertinentes y sin perjuicio de la intervención directa o de su representante en todos aquellos casos en que ésta puede o deba intervenir.

Artículo 73º: Función y Atribuciones de Jones Lang LaSalle

Actividad primordial de Jones Lang LaSalle será la supervisión del cumplimiento del Contrato por parte del Contratista y especialmente lo indicado en los planos, las especificaciones técnicas tanto de arquitectura como de los proyectos de ingeniería y especialidades, las BA, la totalidad de la normativa de cada especialidad y cualquier documento de Obra integrante del Contrato y sus posteriores aclaraciones o modificaciones acordadas entre Contratista y Mandante.



Real value in a changing world

Jones Lang LaSalle podrá rechazar el empleo de materiales que no cumplan o se sospeche que no cumplen con lo especificado y ordenar su retiro de la obra. Igualmente, Jones Lang LaSalle podrá ordenar que se repare o demuela toda obra que a su juicio sea defectuosa, la que deberá ser repuesta sin cargo para el Mandante.

Jones Lang LaSalle estará facultada, en todo momento, para detener la ejecución de la Obra, suspender la ejecución de aspectos parciales de ella, suspender la recepción de materiales, o en general impedir cualquier acto que estime incompatible con el adecuado cumplimiento de las obligaciones emanadas estas Bases y/o del Contrato, o bien, con el estricto cumplimiento de los planos de arquitectura, cálculo, especialidades que forman parte de la Obra.

Si Jones Lang LaSalle ordena la suspensión de una parte y/o la totalidad de las obras a causa de errores, defectos u omisiones de construcción, y mientras estos no fueren subsanados, la suspensión no dará lugar a prórroga del plazo contratado para las obras, ni tampoco a indemnización de ninguna especie a favor del Contratista.

Por otra parte, Jones Lang LaSalle podrá solicitar, sin expresión de causa, el reemplazo de cualquiera de los trabajadores del Contratista o de sus Subcontratistas de acuerdo a las atribuciones que le confieren estas Bases y el Mandante.

Jones Lang LaSalle, revisará los avances semanales presentados por el Contratista en Reuniones de Obra, las que dan origen a la facturación de Estados de Pago; revisará semanalmente o de acuerdo a la periodicidad que indique el Mandante, el cumplimiento del programa de trabajo. Recibirá todas y cada una de las partidas que constituyen las Obras, solicitando los ensayos y pruebas adicionales que estime conveniente, los cuales serán de cargo del Contratista, y en general toda actividad que las buenas prácticas constructivas hagan aconsejables.

El Contratista no podrá cubrir ninguna Obra o parte de ella sin la revisión y aprobación previa por escrito de Jones Lang LaSalle indicando que las Obras han sido inspeccionadas, que se han realizado las pruebas exigidas por él y/o por la normativa vigente y/o por las Especificaciones Técnicas. Si estas no han sido revisadas y/o aprobadas íntegramente por Jones Lang LaSalle, ésta solicitará su inmediata demolición sin derecho a réplica del Contratista y mayor costo para el Mandante.

Sin perjuicio de la responsabilidad del Contratista en el resultado final de las Obras, Jones Lang LaSalle, podrá ordenar durante la ejecución de las mismas, la demolición de aquellas unidades que no se ajusten, a su juicio exclusivo, a las especificaciones del proyecto o a las Generales de Construcción, unidades que serán de nuevo ejecutadas por el Contratista, sin costo para el Mandante, ello sin considerar modificaciones en el plazo contractual de ejecución de la Obra.

Jones Lang LaSalle ha sido designado por el Mandante y actuará como su Representante; tendrá libre y permanente acceso a todas las dependencias de la Obra y/o talleres del Contratista y sus Subcontratistas; podrá además revisar los contratos, las guías de despacho de los materiales que lleguen a la Obra y rechazar su colocación si

ellos no cumplen, a su juicio, con las especificaciones de calidad contratadas. El Contratista dará amplias facilidades para que Jones Lang LaSalle desarrolle sus actividades, presentando a tiempo cualquier documento que Jones Lang LaSalle requiera para su labor.

El Contratista deberá mantener en la obra y en la oficina un Libro de Obras foliado, autocopiativo, con 4 copias, en cual Jones Lang LaSalle, el Contratista, el Arquitecto y el Mandante anotarán sus observaciones, instrucciones, constancias, decisiones y detalles más importantes de las obras. El Contratista podrá anotar en él sus observaciones o sus desacuerdos con Jones Lang LaSalle. El Contratista y Jones Lang LaSalle deberán leer el Libro de Obras y deberán firmar cada anotación, como toma de conocimiento.

Esta fiscalización y cualquier otra que efectúe el Mandante no eximen al Contratista de sus obligaciones ni responsabilidades, ni podrán en caso alguno considerarse como convalidación de los estándares de la calidad de la Obra inspeccionada.

Artículo 74º: Documentación Complementaria

En caso que lo considere conveniente, a fin de obtener un completo conocimiento de los materiales e instalaciones que el Contratista somete a su aprobación, Jones Lang LaSalle podrá exigir la presentación de planos, memorias de cálculo, o cualquier otro elemento de juicio complementario que considere necesario.

Todos los planos que el Contratista tuviera que preparar para ser presentados a Jones Lang LaSalle, se confeccionarán en copias transparentes a su costa, y se ajustarán a las normas que ésta imparta.

Artículo 75º: Documentos en la Obra

El Contratista está obligado a tener permanentemente en la Obra, durante la vigencia del Contrato, la siguiente documentación, la que deberá estar siempre a disposición de Jones Lang LaSalle:

- 1) Copia de la documentación completa que integra el Contrato, sus anexos, complementos, modificaciones, aclaraciones, estas Bases y en general cualquier documento que forme parte del Contrato o del entendimiento entre las partes y de lo que se adicione posteriormente.
- 2) El o los permisos de los organismos correspondientes.
- 3) Un libro foliado y triplicado para documentar las notas de pedido del Contratista.
- 4) Una copia del contenido del Libro de Obra debidamente foliado y actualizado, el que permanecerá en la oficina.

Todos los documentos anteriores deberán estar en perfectas condiciones, legibles, sin tachaduras ni marcas.

Artículo 76º: Documentos Contractuales

La siguiente documentación integrará el Contrato que se celebre entre el Contratista y el Mandante:

- a) El Contrato y los convenios suplementarios, si existieren.
- b) Las Bases Administrativas.
- c) Las Especificaciones, Memorias e Informes Técnicos (todos los que existan).
- d) Los Planos de Propuesta.
- e) Las aclaraciones en serie de Consultas y Respuestas.
- f) La Oferta y las aclaraciones posteriores que sirvieron de base para la adjudicación, incluidos el presupuesto detallado y sus correspondientes análisis de precios unitarios.
- g) El Programa de Obra con el plan de inversiones parciales y acumuladas que deberá elaborar el Contratista antes de la firma del Contrato.
- h) El Acta de Inicio de Obra y las actas de Recepción Provisoria y Definitiva.
- i) Las Notas en el Libro de Obras emitidas por Jones Lang LaSalle y el Contratista, asentadas en los libros correspondientes

Artículo 77: Orden de Prelación de los Documentos Integrantes del Contrato

Si existieran diferencias entre los diversos documentos que conforman el Contrato según lo dispuesto en el artículo anterior, se adoptará el siguiente criterio:

Para la interpretación de los términos contractuales y de sus Anexos se recurrirá, en primer término, al texto del Contrato y de los convenios suplementarios o modificatorios, si existieren, y, solo a falta de disposición expresa en ellos para resolver un punto, regirá el siguiente orden de prelación:

A.- Aspectos Administrativos

1. Contrato de Construcción
2. Serie de Preguntas y Respuestas, y Aclaraciones
3. Oferta del Contratista y aclaraciones posteriores que sirvieron de base para la adjudicación.
4. Las Bases Administrativas.
5. La restante documentación contractual

B.- Aspectos Técnicos

1. Serie de Preguntas y Respuestas de etapa de Propuesta
2. Planos y Especificaciones Técnicas de Proyectos

NOTAS:

- Lo indicado en los planos de detalles tiene prioridad sobre lo indicado en planos generales.
- Las acotaciones expresadas en cifras o letras tienen prioridad sobre las apreciadas en escala.

Artículo 78º: Propiedad de los Documentos

Todos los documentos proporcionados al Contratista por el Mandante o Jones Lang LaSalle son únicos y exclusivamente de propiedad del Mandante. Por su parte, la propiedad intelectual de todos los documentos, diseños, manuales y otros materiales preparados por el Contratista al realizar la Obra será cedida perpetua y gratuitamente al Mandante para su uso exclusivo en la Operación de la Obra.

Artículo 79º: Término de Obra

La construcción de las Obras complementarias se considerarán terminadas con la aprobación del Arquitecto y del Mandante, cuando el Contratista y los subcontratistas de especialidades, hayan ejecutado todos los trabajos incluidos en el Contrato, a su entera satisfacción, sin perjuicio de las responsabilidades legales que mantienen su vigencia aún terminado el mismo.

A este efecto, el Mandante realizará y aprobará las pruebas de funcionamiento de las máquinas y equipos que se hubiesen instalado en la Obra y sus Obras complementarias, de existir, inspeccionando todos los suministros empleados y los trabajos efectuados.

El Contratista comunicará al Mandante por escrito mediante una comunicación en el Libro de Obras, con una anticipación mínima de 5 (cinco) días corridos, el día y hora en que se efectuará la Recepción Provisoria de las Obras.

Artículo 80º: Planos As Built

El Contratista deberá confeccionar y presentar para su aprobación por Jones Lang LaSalle la siguiente documentación:

- 1) Toda la documentación que se requiera presentar ante las autoridades, reparticiones municipales y/o fiscales, entidades prestadoras de servicios, de conformidad con las normas y reglamentos establecidos o que en el futuro establezca cada ente.
- 2) Planos de detalle de construcción, ingeniería y replanteo de cada uno de los elementos constitutivos de las obras, en la escala que corresponda y todos aquellos que solicite Jones Lang LaSalle, conforme a la obra, en la escala requerida. La entrega e antecedentes deberá contemplar lo siguiente:
 - Tres copias en papel común.
 - Copia en archivo computacional (respaldo magnético).

Artículo 81º: Recepción Provisoria

Para la Recepción Provisoria de las Obras, el Mandante nombrará una comisión para efectuar la mencionada recepción, integrada al menos por las siguientes personas:

- Un representante autorizado del Mandante
- Uno del Contratista
- Uno de Jones Lang LaSalle, y
- Uno de los Arquitectos

De ella se levantará un Acta debidamente firmada por todos, con cuyo mérito las partes declararán efectuada la Recepción Provisoria, salvo que de la inspección surgieren observaciones en cuanto a la terminación y calidad de las Obras, en cuyo caso quedará sin efecto el aviso hasta la oportunidad en que se dé nuevamente, una vez subsanadas las observaciones.

Si los defectos no fuesen tan graves que impidieren la Recepción Provisoria a juicio del Mandante o de Jones Lang LaSalle, es decir, que las observaciones permitan la habitabilidad y funcionamiento de las instalaciones, se dejará constancia de ellos en el Acta, señalándose el plazo en que el Contratista deberá efectuar las reparaciones o correcciones correspondientes.

Si estas fuesen ejecutadas dentro del plazo señalado en el acta a satisfacción del Mandante, regirá como fecha de la Recepción Provisoria aquella señalada por el Contratista en su aviso. En caso contrario, el aviso quedará igualmente sin efecto.

Si el Contratista no hiciere las reparaciones en el plazo que se le fije, el Mandante podrá llevar a cabo la ejecución de dichos trabajos por su propia cuenta, con cargo a las garantías constituidas y/o con cargo al saldo de precio adeudado al Contratista, sin perjuicio de las indemnizaciones por los perjuicios causados y las multas a que con dicho motivo pueda tener derecho el Mandante.

El saldo se pagará al Contratista luego de descontados los costos y multas, si hubiere lugar a ellas, después de la Recepción Provisoria.

Será requisito para la Recepción Provisoria la presentación de todos aquellos documentos que son de su responsabilidad para la obtención del Certificado de Recepción Municipal, tales como planos eléctricos aprobados, y los certificados de recepción de los Organismos de Servicio Público, etc., como:

- 1.- Certificado de Recepción Definitiva de Alcantarillado, Agua Potable, Aguas Lluvias y Red Húmeda y/o Seca, otorgado por la empresa de servicios sanitarios que corresponda incluyendo copia de planos aprobados, si es que incumbe.
- 2.- Certificado de Recepción Definitiva de Instalación Eléctrica y de Instalación de Gas, otorgado por SEC, incluyendo copia de planos aprobados, si es que incumbe.
- 3.- Certificados de Recepción de Aceras y Pavimentos, otorgado por Serviu o quien corresponda, si es que incumbe.
- 4.- Certificados de Laboratorios y Ensayes relativos a la calidad de los materiales y obras (hormigones, asfaltos, suelos, soldaduras, etc.), si es que incumbe.
- 5.- Planos As Built en papel vegetal (vellum y CD en programa Autocad) de las instalaciones eléctricas, corrientes débiles, agua potable, alcantarillado, climatización, etc., si es que incumbe.
- 6.- Manuales de Operación y garantías de equipos y sistemas instalados, si es que incumbe.

Será indispensable para la Recepción Provisoria la verificación de que se hayan cumplido los requerimientos de la Obra según la documentación contractual, a total y entera

satisfacción de Jones Lang LaSalle, por lo que para dar cumplimiento a la Recepción Provisoria, no deberán quedar observaciones pendientes en cuanto a:

1. Constancia de no existir cuentas pendientes por consumos de agua potable, electricidad y gas, si procediese.
2. Documentos que acrediten el cumplimiento de todas las obligaciones previsionales y laborales relacionadas con los trabajadores del Contratista, incluyendo los respectivos certificados emitidos por la Inspección del Trabajo, Administradora de Fondos de Pensiones e Instituto de Normalización Previsional y demás organismos previsionales según corresponda, en los que conste que no existen reclamos de sus trabajadores por remuneraciones, imposiciones o deudas por cualquier otro concepto que lo afecte.

La Recepción Provisoria no eximirá al Contratista de la responsabilidad por los vicios, fallas o defectos en la ejecución de las Obras, los que deberá reparar cuando lo solicite el Mandante, hasta la Recepción Definitiva, sin perjuicio de la responsabilidad de acuerdo a la legislación vigente, No obstante lo anterior, el Mandante, podrá encargar la ejecución de tales trabajos a terceros.

Si el Contratista no diese cumplimiento oportuno a su obligación, el valor correspondiente será hecho efectivo en las garantías y/o en los saldos del Contrato que obras en poder del Mandante y no obstante la responsabilidad del Contratista si estas fuesen insuficientes.

Artículo 82º: Recepción Definitiva

La Recepción Provisoria y Definitiva sólo serán aplicables sobre la Obra completa. No se realizarán recepciones parciales aún cuando el Mandante autorice el inicio de trabajos relacionados con otros contratos sobre las Obras en ejecución.

Transcurrido el plazo establecido en las BA desde la fecha de la Recepción Provisoria de la Obra y siempre que el Contratista hubiese dado término a todos los trabajos de reparación de los vicios, defectos o fallas que con los Arquitectos, Jones Lang LaSalle y en presencia del Contratista procederá a su verificación y si la encontrase en conformidad, suscribirán el acta de Recepción Definitiva.

En el caso que durante este período, se hubiesen realizado trabajos o reparado o sustituido suministros, esos trabajos, reparaciones o sustituciones tendrán un nuevo período de garantía igual al anterior, a partir de la fecha en que el Mandante dé su conformidad.

La suscripción del acta de Recepción Definitiva por parte del Mandante, no modificará en caso alguno las responsabilidades legales y contractuales que al Contratista pudiesen afectar, como consecuencia de fallas, defectos o mala ejecución de las Obras comprendidas en el Contrato.

Transcurrido un plazo de 30 (treinta) días desde la fecha de Recepción Definitiva de las Obras, se pagará al Contratista el saldo del precio y se devolverán las garantías

correspondientes, sin perjuicio de lo cual el Contratista mantendrá respecto de la Obra las responsabilidades previstas en el Código Civil y demás legislación aplicable.

El Mandante se reserva el derecho de solicitar al Contratista, certificados de la Inspección del Trabajo, Administradoras de Fondos de Pensiones, Seguro Social, Isapres, Fonasa, etc., en que conste que no hay reclamos pendientes del personal que haya trabajado en las Obras, con respecto al cumplimiento de disposiciones relativas a leyes sociales, imposiciones, libretas u otras.

Artículo 83º: Instalación de Faenas y Servicios Provisorios

Previo a la materialización de las instalaciones de faena (sólo de requerirla la obra), el Contratista deberá presentar al Mandante el proyecto correspondiente para su aprobación.

El Contratista deberá materializar la Instalación de faenas, en el lugar que designe el Mandante, de acuerdo a lo siguiente:

- a) Materiales: Serán ubicados por su tipo, cantidad y características; estarán perfectamente estibados, ordenados y ubicados en forma separada unos de otros.
- b) Máquinas: Se colocarán en forma ordenada con relación a la cancha o zona de elaboración. Tendrán sus tableros de protección y correspondientes puesta a tierra. Las canalizaciones y cableados deberán ser prolijos y seguros. Será obligación del Contratista contar en la Instalación de faenas con repuestos de fusibles, correas, poleas, motores, mangueras, lámparas, reflectores, y todo otro que resultare necesario.
- c) Agua y Energía Eléctrica: Será de cargo del Contratista la ejecución de las redes provisorias para conducir y almacenar agua en los lugares de utilización desde los puntos de conexión que fije Jones Lang LaSalle y la obtención de energía eléctrica para la Obra y su distribución.
- d) Locales para el uso del Contratista: El Contratista deberá construir los locales provisorios que estime convenientes para sí y su personal.
- e) Baños suficientes para su personal: Preferentemente deberán instalarse baños químicos haciéndose cargo el Contratista de su mantenimiento periódico.

Estos recintos deberán contar con el equipamiento adecuado y con botiquines de primeros auxilios.

Además de las obligaciones indicadas anteriormente, el Contratista deberá ejecutar los siguientes trabajos:

- a. La provisión y mantenimiento de la iluminación diurna y nocturna de todos aquellos lugares donde sea necesario para la ejecución de los trabajos contratados.
- b. Proveer de los tableros y cableados necesarios para la utilización de sus equipos y herramientas en la Obra.
- c. Quitar el equipo, materiales, los servicios provisorios sobre el suelo o enterrados, antes de solicitar la inspección para la certificación final.

- d. El traslado de la instalación de faenas si eventualmente así lo dispusiese Jones Lang LaSalle y la programación.

Artículo 84º: Iluminación de la Obra

El Contratista deberá efectuar la instalación eléctrica provisoria y el mantenimiento para iluminación nocturna y/o diurna de todas las zonas de trabajo y circulaciones.

La instalación deberá ser aprobada por la Dirección de Obra.

Su ejecución aunque provisoria será esmerada, ordenada, segura y según las reglas del buen arte, normas reglamentarias y las Especificaciones Técnicas para instalaciones de la presente Licitación.

Será rechazada toda instalación que no guarde las normas de seguridad para el trabajo o que presente tendidos descuidados o iluminación defectuosa y todo otro vicio incompatible al solo juicio de Jones Lang LaSalle.

Artículo 85º: Detención o disminución de velocidad

El Contratista no podrá bajo ninguna circunstancia detener la Obra, disminuir su velocidad de ejecución o postergar su entrega, ni siquiera bajo pretexto que el Mandante le adeude suma alguna en virtud del Contrato.

Artículo 86º: Confidencialidad

El Contratista se compromete a tratar toda información provista por el Mandante con estricta confidencialidad y no revelar nada de ella a terceros, sin previo consentimiento del Mandante, debiendo usar dicha información sólo con el propósito de efectuar las prestaciones objeto del Contrato, debiendo devolver todos los elementos proporcionados ya sea documentos y/o planos y sus copias a la terminación de los trabajos o a más tardar a la fecha de la Recepción Definitiva.

Asimismo, el Contratista tomará todas las medidas razonables para asegurar que los compromisos mencionados sean cumplidos por sus directores, socios, funcionarios, empleados, agentes o cualquier otra persona que tuviere conexión con esa información.

Artículo 87º: Cesión de Derechos

El Contratista no podrá, en ningún caso, ceder total o parcialmente a terceros los derechos y obligaciones que para él emanen del Contrato de Construcción que suscriba con el Mandante.

Artículo 88º: Normas de Higiene y Seguridad

El Contratista debe cumplir con las leyes, decretos y reglamentos sobre Prevención de Riesgos laborales y medio ambientales. Cumplir con la Ley General de Urbanismo y Construcción aplicable a la obra. Además debe confeccionar un Reglamento Interno de

Higiene y Seguridad único para toda la Obra, que respete y supere los estándares legales y reglamentarios sobre esta materia. En especial, deberá adoptar con el mayor celo profesional todas las medidas tendientes a evitar accidentes laborales, así como accidentes que puedan sufrir terceras personas cuya causa sea la Obra o sus instalaciones.

El Reglamento deberá contar con la aprobación del Mandante antes del Acta de Inicio de Obra.

Será obligación del Contratista velar por el cabal cumplimiento de las normas impartidas en el referido documento por la totalidad de los trabajadores de la Obra, incluidos los subcontratistas. Además debe preocuparse de la correspondiente señalización de seguridad para los trabajos a efectuarse en la vía pública y al interior de toda la obra, como por ejemplo; Hombres trabajando, Peligro, vías de escape, Grupo Generador, Servicios, Etc.

Artículo 89º: Cargos del Contratista

Todos los costos de las garantías que debe rendir el Contratista serán de su cargo exclusivo.

Serán igualmente de cargo del Contratista todos los gastos inherentes a la disponibilidad y consumo en la Obra, (incluido, en su caso, el costo de las acometidas citadas) de agua y electricidad, teléfono, en las cantidades necesarias para la normal ejecución de los trabajos cuya realización incumba al Contratista, incluida las pruebas de equipos e instalaciones y eventualmente a los Subcontratos.

Artículo 90º: Conocimiento de las Bases Administrativas (BA)

Las Constructoras declaran expresamente que con la presentación de sus ofertas se entenderá, para todos los efectos a que haya lugar, que conocen íntegra y cabalmente el contenido de las presentes Bases, especialmente en cuanto a las obligaciones que de ellas emanan a su respecto y en cuanto a la facultad del Mandante de rechazar las ofertas sin expresión de causa o adjudicar como lo estime conveniente aunque no sea a la oferta más baja.

Artículo 91º: Antecedentes de la Licitación

Se entenderán como elementos complementarios recíprocos, y como miembros expresamente incluidos en el Contrato General de Construcción, con las obligaciones que se señalan en cualquiera de ellos, todos los antecedentes entregados durante la etapa de Licitación.

Artículo 92º: Domicilio del Contratista

A los efectos de la presente Licitación y, en su caso, del Contrato, el Contratista deberá constituir domicilio legal en la ciudad de Santiago, donde serán válidas todas las comunicaciones y/o notificaciones que se le cursen

Artículo 93º: Capacidad Legal de las Constructoras

Las Constructoras deberán tener capacidad civil para obligarse.

Tratándose de sociedades, deberán tener una duración contractual que cubra el plazo de realización y garantía de la Obra.

En caso de presentación por un consorcio de sociedad, se incluirá en forma clara y precisa, la naturaleza jurídica del mismo (por ejemplo, unión transitoria de empresa). Asimismo, deberá adjuntarse la documentación contractual correspondiente y cumplir con las exigencias en relación con cada uno de los participantes. La presentación de la propuesta deberá contener en este caso la asunción de responsabilidad mancomunada y solidaria de cada integrante del consorcio frente al Mandante.

Artículo 94º: Capacidad Técnica y Financiera de las Constructoras

Las Constructoras deberán tener competencia técnica y capacidad financiera en relación con los trabajos objeto de la presente Licitación, circunstancia que deberán acreditar mediante documentación fidedigna, siendo facultad exclusiva y discrecional del Mandante su calificación.

Artículo 95º: Contrato de Construcción

El Mandante redactará el Contrato de Construcción en su totalidad lo cual es aceptado por las Constructoras por el sólo hecho de presentar una oferta.

En el Contrato las partes fijarán domicilio especial en la ciudad de Santiago y someterá sus divergencias a un arbitraje.

Artículo 96º: Suscripción del Contrato

La suscripción del Contrato deberá efectuarse dentro de los cinco días hábiles de presentado al Contratista por el Mandante. La no suscripción de este dará derecho al Mandante a hacer efectiva la garantía de seriedad de la oferta.

A fin de suscribir el Contrato, La Constructora deberá enviar al Mandante, a la brevedad de comunicada la adjudicación los antecedentes legales de la sociedad, si reuniese tal calidad, incluyendo fotocopia autorizada por un notario de la escritura de constitución y sus modificaciones, poderes y extractos inscritos en el Registro de Comercio y publicados en el Diario Oficial y una copia de la inscripción social en dicho registro, con constancia de anotaciones marginales y certificado actual de vigencia de fechas recientes.

Artículo 97º: Arbitraje

Toda duda, cuestión o litigio que se suscite entre las partes, con motivo de la celebración del presente Contrato, o en relación a su validez, nulidad, rescisión, resolución,

cumplimiento o incumplimiento, interpretación o terminación, incluso las cuestiones sobre su propia competencia, serán resueltas mediante Arbitraje, conforme al Reglamento del Centro de Arbitrajes y Mediaciones de Santiago A.G., cuyas disposiciones constan en la Escritura Pública de fecha 10 de Diciembre de 1992 otorgada en la Notaria de Santiago de don Sergio Rodríguez Garcés, que formando parte integrante de esta cláusula, las partes declaran conocer y aceptar.

A tal efecto, las partes confieren poder especial e irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que a solicitud de cualquiera de ellas, designe al árbitro de derecho de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitrajes y Mediaciones antes referido. En contra de las resoluciones del Arbitrador no procederá recurso alguno, por lo cual venimos en renunciar expresamente a ellos. En el Contrato el Árbitro queda expresamente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.

En cuanto al procedimiento, como en lo tocante a la dictación de sentencia definitiva, la terminación del Contrato se someterá a las reglas del Juicio Sumario establecidas en los artículos 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, procedimiento al cual las partes se someterán al celebrarse el Contrato.

Artículo 98º: Enmiendas al Contrato

Si con posterioridad a la firma del Contrato fuese necesario introducir modificaciones al mismo, tales modificaciones solo tendrán validez si se efectúan por escrito con la firma de las partes, debiendo estipularse en detalle el efecto de la alteración resultante en todos los documentos que fueren afectados.

ANEXOS

ANEXO Nº1 : ENTREGA DE ANTECEDENTES

1.0 Listado Arquitectura

1.1 LISTADO DE LAMINAS - ENTREGA RODA DE DESIGN ARQUITECTURA ARQUITECTURA

Nº LAMINA	CONTENIDO
C01	CUADROS
C02	CUADROS SIMBOLOS
A01	PLANTA DE ARQ. DEMOLICIONES (Plantas baja y alta)
A02	PLANOS DE ARQUITECTURA (Planta baja)
A03	PLANOS DE ARQUITECTURA (Planta Alta)
A04	PLANOS DE ARQUITECTURA TERMINACIONES (Planta Baja)
A05	PLANOS DE ARQUITECTURA TERMINACIONES (Planta Alta)
A06	PLANOS DE ARQUITECTURA MOBILIARIO (Planta Baja)
A07	PLANOS DE ARQUITECTURA MOBILIARIO (Planta Alta)
A08	PLANOS DE ARQUITECTURA REVESTIMIENTO DE PISO (Planta Baja)
A09	PLANOS DE ARQUITECTURA REVESTIMIENTO DE PISO (Planta Alta)
A10	PLANOS DE ARQUITECTURA CIELOS (Planta Baja)
A11	PLANOS DE ARQUITECTURA CIELOS (Planta Alta)
A12	PLANOS DE ARQUITECTURA LUMINOTECNICO (Planta Baja)
A13	PLANOS DE ARQUITECTURA LUMINOTECNICO (Planta Alta)
A14	PLANOS DE ARQUITECTURA ELECTRICO (Planta Baja)
A15	PLANOS DE ARQUITECTURA ELECTRICO (Planta Alta)
A16	PLANOS DE ARQUITECTURA (Cortes y Alzados)
A17	PLANOS DE ARQUITECTURA (Detalles elementos de iluminación)

**1.2 LISTADO DE LAMINAS - ENTREGA RYV ARQUITECTOS
ARQUITECTURA**

Serie	Nº Lám.	Versión	Piso	Edición	CONTENIDO
1	1	V1	-	P	PLANTA EXISTENTE, DEMOLICIONES Y RETIROS 1º y 2º PISO
1	2	V1	-	P	PLANTA DE LAYOUT, 1º Y 2º PISO
1	3	V1	-	P	PLANTA CLAVES Y DIMENSIONES 1º Y 2º PISO
1	4	V1	-	P	PLANTA DE CIELO E ILUMINACION 1º Y 2º PISO
1	5	V1	-	P	PLANTA DE PAVIMENTO 1º Y 2º PISO
1	6	V1	-	P	ELEVACIÓN DE TABIQUE Y PUERTA
1	7	V1	-	P	DETALLE ESCALERA 1 TIPO ACCESO
1	8	V1	-	P	DETALLE ESCALERA SERVICIO, PERFORACION LOSA
1	9	V1	-	P	ESCANTILLONES 1-2-3-4-5-6-7-8-10, DETALLE 1 Y 2
1	10	V1	-	P	DETALLE DE UNIONES DE TABIQUES EN PLANTA, DETALLE DE CIELO
1	11	V1	-	P	DETALLE DE BAÑOS Y KITCHENNET
1	12	V1	-	P	DETALLE DE CAJA Y BLINDAJE (Caja 1 y 2)
					DOCUMENTOS
					ESPECIFICACIONES TECNICAS
					ITEMIZADO (PENDIENTE)
					FICHA Nº 1 - DETALLE TABLERO ELECTRICO
					FICHA Nº 2 - PLANTA DEMOLICION AREA CAJERO AUTOMATICO

2.0 Listado Especialidades

2.1 LISTADO DE LAMINAS - ENTREGA ESPECIALISTA

Nº LAMINA	CONTENIDO
PROYECTO DE CLIMA	
MCU-CBCC0000	AIRE ACONDICIONADO Y VENTILACION
	ESPECIFICACIONES
PROYECTO ELECTRICO	
9409CD 01	PLANTA 1º Y 2º PISO CORRIENTE DEBILES
9409 EL 02	PLANTA 1º PISO ALUMBRADO Y ENCHUFES
9409 EL 02	PLANTA 2º PISO ALUMBRADO Y ENCHUFES
9409 EL 03	PLANTA 1º Y 2º PISO CLIMA
	ESPECIFICACIONES TECNICAS PROYECTO ELECTRICO
	ESPECIFICACIONES TECNICAS CABLEADO ESTRUCTURADO
	ITEMIZADO
PROYECTO SANITARIO	
01	PROYECTO AGUA POTABLE
02	PROYECTO ALCANTARILLADO
03	PROYECTO RED INCENDIO

04	ESPECIFICACIONES TECNICAS, AGUA Y ALCANTARILLADO
PROYECTO CALCULO ESTRUCTURAL (ESCALERA)	
PROYECTO DE SEGURIDAD	
09-HSBC-SEG-001	SISTEMA DE INTRUSION E INCENDIO PLANTA BAJA
09-HSBC-SEG-002	SISTEMA DE INTRUSION E INCENDIO PLANTA ALTA
09-HSBC-CCA-003	SISTEMA CONTROL ACCESO PLANTA BAJA
09-HSBC-CCA-004	SISTEMA CONTROL ACCESO PLANTA ALTA
09-HSBC-CCTV-005	SISTEMA DE CCTV PLANTA BAJA
09-HSBC-CCTV-006	SISTEMA DE CCTV PLANTA ALTA
09-HSBC-DET-007	SISTEMA DE INTRUSION E INCENDIO PLANTA BAJA
09-HSBC-DET-008	SISTEMA DE INTRUSION E INCENDIO PLANTA ALTA

ANEXO N°2 : DEVOLUCION DE ANTECEDENTES

<u>DOCUMENTOS</u>	<u>SOBRE N° 1</u>	<u>SOBRE N°2</u>	<u>SOBRE N°3</u>
Carta Oferta	X		
Carta Declaración	X		
CD con respaldo de presupuestos detallados	X		
Boleta de seriedad de la oferta	X		
Presupuesto Detallado	X		
Programa General de Obras, donde figure ruta crítica (Project, con partidas vinculadas)		X	
Organigrama del personal que participará en Obra		X	
Curriculum profesional encargado(s) de obra		X	
Declaración cumplimiento Ley 16.744 (normativa relativa a accidentes del trabajo)		X	
entregados para el estudio de la propuesta (aclaraciones, consultas, etc.)			X
CD de Licitación			X
Planos			X
Especificaciones Técnicas			X
Bases Administrativas			X
Memorias y Otros			X

Cualquier omisión sobre los documentos indicados en sobre N°1 motivará la descalificación inmediata de la Constructora.

Para documentos indicados en sobre N°1 y sobre N°2 se entregará original más 1 copias de cada uno.



Real value in a changing world

Los documentos indicados en el sobre N°3 deberán entregarse firmados y timbrados en cada una de sus hojas. Los planos deberán entregarse doblados en tamaño oficio, timbrados y firmados cada uno en su viñeta. Del sobre N°3, se entregará 1 copia.



Real value in a changing world

ANEXO N°3 : OFERTA ECONOMICA

RESUMEN OFERTA ECONOMICA

La Empresa Constructora, se compromete a ejecutar a Suma Alzada, y en un plazo de _____ días corridos, los trabajos a que se refieren las Bases Administrativas, Especificaciones Técnicas, Planos y demás antecedentes para la obra " _____ ", en la suma que se indica a continuación:

Anticipo a solicitar-----% del monto total del Contrato

Total Costo Directo \$

Gastos Generales

Utilidades

Total Neto

I.V.A. (19%)

Total Oferta \$

FIRMA Y TIMBRE CONSTRUCTORA

Santiago, _____ de _____ de _____

ANEXO N°4 : DECLARACION JURADA DE SUFICIENCIA DE ANTECEDENTES

.....
(NOMBRE COMPLETO DE LA CONSTRUCTORA)

Declaro lo siguiente:

1. Conocer y aceptar las condiciones establecidas en las Bases Administrativas, Anexos, Series de Preguntas y Respuestas, Especificaciones y demás documentos del contrato.
2. Los antecedentes entregados por el Mandante cubren la totalidad de la Propuesta y son suficientes para la realización del proyecto.
3. Haber estudiado los antecedentes de la propuesta y verificado su concordancia entre sí; y conocer las normas legales vigentes al respecto.
4. Haber visitado el terreno y conocer su topografía y/o condiciones actuales y todas las demás características que se indican para la ejecución de las obras; como asimismo haber investigado el entorno de las faenas con sus limitaciones y restricciones respecto a estas obras.
5. Haber considerado en la Oferta Económica, todos los gastos necesarios para la ejecución del proyecto de acuerdo a las Bases y demás documentos entregados por el Mandante.
6. Que no tiene limitaciones legales ni administrativas para cumplir con lo dispuesto en las presentes Bases para celebrar el Contrato respectivo.
7. Que adjunto con la Oferta, devuelve la totalidad de los documentos entregados para el estudio de esta propuesta, y que ha destruido copias adicionales de planos, especificaciones y todo otro antecedente proporcionado con posterioridad a la entrega inicial de los mismos.

Firma y Timbre del Representante
Legal de la Constructora

Santiago, ____ de _____ de _____.