

CONTRATO POR SUMA ALZADA PARA EJECUCIÓN DE OBRA DE CONSTRUCCIÓN

En Santiago, a 9 de enero de 2026, ARCHIBITS ARQUITECTOS ASOCIADOS LIMITADA, RUT 76.215.417-K, domiciliado en Triana 861, Providencia, representada por don Jorge Castillo Pizarro, cédula de identidad 15.735.909-6, en adelante "EL CONTRATISTA"; y don **Cristobal Salvatierra Arraño**, cédula nacional de identidad **15635392-2**, domiciliado en **Pedro Torres 1183, Ñuñoa**, en adelante "EL MANDANTE" o "EL PROPIETARIO"; quienes acuerdan celebrar el presente Contrato de Construcción por Suma Alzada:

PRIMERO : OBJETO DEL CONTRATO

EL CONTRATISTA ejecutará completa y llave en mano la mantención-remodelación de la vivienda ubicada **Pedro Torres 1183 , comuna de Ñuñoa**, conforme a planos, especificaciones y presupuesto que forman parte integrante como anexos al contrato.

Segundo : Obligaciones Del Contratista

El Contratista se compromete a:

- Suministrar toda la dirección técnica, supervisión y ejecución de la obra, con personal calificado.
- Mantener un registro detallado de costos (facturas, boletas, contratos subcontratados, mano de obra) y presentar informes de avance.
- Cumplir con normas de seguridad y medioambiente (Ley 16.744 sobre accidentes del trabajo).
- No subcontratar la administración total sin aprobación escrita del Mandante.

Tercero : Obligaciones Del Mandante

El Mandante se obliga a:

- Proporcionar el terreno libre de ocupantes y con accesos adecuados.
- Entregar fondos según el cronograma de pagos (Cláusula Cuarta).
- Aprobar presupuestos parciales y cambios en la obra.
- Supervisar el avance mediante inspector designado (opcional, pero recomendado).
- Pagar los costos reales justificados y el fees correspondientes.

Cuarto : Precio, Forma De Pago Y Estados De Pago

El contrato es de **suma alzada con precio global fijo de \$17.128.509** (UF 430,77 al 9 de enero de 2026), **neto excluyendo IVA (19% adicional)**.

Incluye todos los costos directos del presupuesto itemizado aprobado anexo, (más **20% gastos generales y 10% utilidad** del CONTRATISTA. Este asume riesgos por variaciones de costos, salvo en ítems híbridos.

Ítems híbridos y ajustes:

- La mayoría de ítems son fijos según presupuesto a excepción del Food Truck.
- El precio del Food Truck será igual a los costos reales justificados + 20% fee + 10% gasto general.
- Los ítems pueden ser eliminados por instrucción por mail del PROPIETARIO y serán deducidos proporcionalmente incluyendo los fees correspondientes.

Forma de pago: Tres pagos por adelantado

La obra se divide en **tres etapas**

EL CONTRATISTA enviará por correo electrónico el estado de pago estimado al inicio de cada etapa, con:

- Costos estimados de la etapa (según presupuesto para ítems fijos; estimación razonable para híbridos).
- Proporcional 20% gastos generales + 10% utilidad.
- IVA (19%).
-

EL PROPIETARIO pagará por adelantado dentro de **5 días hábiles** tras aprobación, por transferencia bancaria.

Conciliaciones:

- Al cierre de cada etapa: conciliación con costos reales justificados.
- Al término de la obra: conciliación final global, ajustando extras, deducciones e ítems híbridos.

Estado de Pago	Hitos de Avance	% de avance de Obra	Forma de Pago
EP1	<i>Inicio Fachada Madera Movimientos de Tierra Retiro Cerámica Baño Público Inicio Pintura Completa Inicio Obra Gruesa Plataformas Retiro de Escombros Inicio Instalaciones Eléctricas</i>	50%	Pago anticipado de costos estimados antes de iniciar la etapa. UF 215.39 + IVA Conciliación al finalizar la etapa
EP2	<i>Entrega Fachada Madera Entrega Decks Pre Entrega Pintura Completa Mobiliario Exterior.</i>	25%	Pago anticipado de costos estimados antes de iniciar la etapa. UF 107.69 + IVA Conciliación al finalizar la etapa
EP3	<i>Entrega Terminaciones Entrega de la obra</i>	25%	Pago anticipado de costos estimados antes de iniciar la etapa. UF 107.69 + IVA Conciliación al finalizar la etapa

Quinto: Modificaciones y Extras

- Modificaciones: Cualquier cambio en el proyecto (adiciones, reducciones o ajustes al diseño original) requiere aprobación escrita del Mandante, con cotización detallada presentada por el Contratista, incluyendo los honorarios de rediseño de arquitectura.
- Extras: Los trabajos adicionales solicitados por el Mandante se cotizarán como costos directos estimados, facturados con el 20% de Gasto General y 10% de utilidad más IVA. El pago anticipado de extras se realizará dentro de 5 días hábiles tras aprobación, integrándose al estado de pago correspondiente.
- Procedimiento (solo a través de e-mail):
 - El Mandante solicita el cambio por escrito.
 - El Contratista entrega cotización, especificando costos, impacto en plazos y cronograma.
 - El Mandante aprueba o rechaza en 3 días hábiles.
 - Los costos de extras se concilian con costos reales al cierre del estado de pago respectivo.
- Impacto en plazos: Los extras que impliquen retrasos extenderán el cronograma proporcionalmente, sin penalizaciones para el Contratista, previa aprobación escrita.

Sexto: Suspensión De Trabajos Por Falta De Pago

Si el Mandante no paga los anticipos en 5 días hábiles una vez hecho el requerimiento de fondos a través de correo electrónico, el Contratista podrá suspender los trabajos tras notificación escrita (48 horas de aviso). La suspensión prorroga plazos sin penalización.

Costos adicionales se facturan como costos directos + 20% fee. Si el pago no se regulariza en 15 días, el Contratista puede terminar el contrato, cobrando costos incurridos + fee proporcional.

Séptimo : Plazos De Ejecución

- Plazo total: 60 días corridos

Octavo: Responsabilidades Y Garantías

- Garantía: 1 año para estructura e instalaciones, 1 año para terminaciones.

Noveno : Resolución Y Terminación

- Causales: Incumplimiento grave, quiebra, fuerza mayor.
- Resolución por mutuo acuerdo o judicial. El Mandante paga costos hasta la fecha + fee proporcional.

Décimo : Disposiciones Generales

- Regido por Código Civil y LGUC.
- Jurisdicción: Santiago.
- Anexos: Planta Ejecutiva (1), Presupuesto Proforma (2), Términos y Condiciones (3).

ACEPTACIÓN DEL CONTRATO

Las cláusulas anteriormente descritas, junto a la Planta Ejecutiva, Presupuesto Proforma, Carta Gantt y Términos y Condiciones adjuntas y la forma de pago son aceptadas como un acuerdo entre el contratista y el mandante. El contratista está autorizado a proceder según este acuerdo y los pagos se harán como se indica en la cláusula cuarta.

Mandante
Cristobal Salvatierra Arraño
15.635.392-2
9 de enero de 2026

Contratista
Archibits Arquitectos Asociados Limitada
76.215.417-k
Rep. Legal
Jorge Castillo Pizarro
15.735.909-6
9 de enero de 2025