CONTRATO CONSTRUCCION CASA SUMA ALZADA O A TRATO

**CONTRATO GENERAL DE CONSTRUCCIÓN**

En.   Viña del mar,  a                     del año   dos mil  seis

Comparecen: don ……………. , Cèdula Nacional de identidad de extranjeros Nº ……………….  domiciliado en ………………………….. Quilllota, en adelante “El Comitente", por una parte-, y .Constructora ………….., Rol Único Tributario Nº ……………………..

Representada, según se acreditará por don ……………….. V                                  chileno, casado, empresario,  Cédula Nacional de Identidad Nº ………………….. ambos domiciliados en …………………….. Con Con., en adelante "la constructora":

**PRIMERO.- OBJETO DEL CONTRATO**:

Por el presente instrumento, "El Comitente" encarga a "la constructora" la construcción………………………………………….. en el terreno de propiedad de Don             todo de conformidad a los planos, especificaciones técnicas  de "la constructora", que para todos los efectos legales se entienden incorporadas y formar parte de este contrato.

 La constructora" se ajustará, en general, a todas las normas legales y reglamentarias vigentes que, directa o indirectamente, se relacionen con la construcción encargada y, en especia1, a las normas establecidas en este contrato,

SEGUNDO:   RÉGIMEN CONTRACTUAL:

"la constructora" ejecutará las obras encargadas bajo el régimen de suma alzada.  Será, en consecuencia, de su exclusivo cargo y costo contratar mano de obra, adquirir materiales y celebrar sub.-contratos de especialidades.

Es de responsabilidad de "El Comitente" entregar el terreno con la aptitud jurídica necesaria para la construcción de que da cuenta el presente contrato.  Para estos efectos, se entenderá que el terreno es apto jurídicamente para ser construido siempre que cuente con factibilidad de agua y alcantarillado, y cumpla con toda la normativa vigente sobre la materia, en especial la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza de Urbanismo y Construcciones, Planos Reguladores Comunales, Normas Sanitarias, y exista recepción Municipal del loteo si corresponde.  Además, previo al inicio de la construcción, el terreno deberá estar dotado de un empalme en la entrada del terreno de servicios de agua y electricidad.

Asimismo, es responsabilidad de "El Comitente" entregar el terreno a "El Constructor" desocupado, a más tardar el día  ....  De  Diciembre.... de 2006..-

**TERCERO: PLAZO DE EJECUCION:**

El Constructor se obliga a ejecutar la totalidad de la construcción de la vivienda contratada dentro del plazo de 160  días hábiles no lluviosos, a contar de la entrega del terreno y siempre que "El Comitente" haya cumplido con todas las exigencias enunciadas enla cláusula anterior.

Para el inicio del cómputo del plazo antes señalado, el Comitente deberá haber previamente expresado su conformidad con el emplazamiento de la vivienda, una vez efectuados los movimientos de tierra, el trazado y niveles de la obra, de todo lo cuál se levantará un acta que deberá ser firmada por las partes en señal de aceptación.

Asimismo, se entenderá que la vivienda está terminada cuando puede ser ocupada por "El Comitente".

**CUARTO: EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:**

"la constructora" ejecutará los trabajos con el máximo de eficiencia y responsabilidad, ciñéndose siempre a las normas, planos y especificaciones del proyecto.

"la constructora" adquirirá oportunamente los materiales, los que deberán ser de buena calidad y cumplir con las normas y especificaciones técnicas, siendo de su exclusiva responsabilidad y costo, las relaciones y coordinación con los subcontratistas y proveedores en general.

"la constructora" dispondrá durante todo el tiempo que duren las faenas, de los elementos mínimos adecuados (baño químico, basurero, etc) para el bienestar del personal contratado con la finalidad de mantener siempre limpio el terreno.

**QUINTO: PAGOS DE CARGO DE "LA CONSTRUCTORA":**

Serán de cargo y de responsabilidad exclusiva de "la constructora":

a)         La adquisición de todos los materiales, fletes y sub.-contratos.

b)         Todos los costos de mano de obra, sueldos, salarios, leyes sociales, imposiciones, impuestos, pagos de horas extraordinarias, regalías, finiquitos, indemnizaciones, desahucios y otros similares:

e)         La adquisición de todos los equipos y elementos en general necesarios para la ejecución de los trabajos, incluyendo los elementos de seguridad del personal de la obra.

d)         Seguro de incendio, robo. etc.

**SEXTO: PERSONAL:**

Se deja constancia que "El Constructor" asume la absoluta responsabilidad sobre el personal que dedique al cumplimiento de este contrato y, por consiguiente, deberá ejecutar su contratación y término de contrato, cancelaciones de remuneraciones, descuento de Leyes Sociales, Imposiciones, e Impuestos y posterior cancelación a los organismos correspondientes.  Con todo, el personal será de exclusivo cargo de 'El Constructor" y no tendrán vínculo jurídico con "El Comitente".

**SÉPTIMO: VALOR DE LOS TRABAJOS:**

El valor total de la construcción convenida asciende a la suma alzada única de                                  Uf 4447.. que "El Comitente" paga y pagará en la forma que sigue:

a) Con la cantidad de Uf 1556  , la que representa un 35 % del valor total de contrato, cifra que debe ser cancelada por el comitente al constructor en este acto y el saldo de acuerdo a estados de pago programados de acuerdo a estado de avance de la obra los que se efectuaran de la siguiente forma .Con un 35% del valor total de la obra al momento de colocar techumbre y el saldo es decir el 30%/restante contra la recepción de la vivienda por parte del cliente

**OCTAVO: FUERZA MAYOR Y LIQUIDACIÓN ANTICIPADA:**

El plazo señalado para la terminación de la construcción se prorrogará en caso de fuerza mayor o caso fortuito, de acuerdo a los principios generales del derecho.  Con todo, las partes dejan especial constancia que, para estos efectos, se entenderán incluidos dentro del caso fortuito o fuerza mayor, especialmente, situaciones relacionadas, por ejemplo, con huelgas o paralizaciones de ciertos sectores o grupos, que tengan implicancia a nivel nacional, regional o comunal.  La ocurrencia de cualquier causal de fuerza mayor o caso fortuito deberá ser comunicada por escrito por "El Constructor" a "El Comitente", todo dentro del plazo de 3 días hábiles de ocurrido el hecho causante.  En estos casos, el plazo acordado para el término de la construcción se prorrogará por los días que hubiere durado la fuerza mayor o caso fortuito.

En caso de retraso por cualquier motivo, excluyendo los mencionados anteriormente, “El Constructor” se compromete a cancelar a “El Comitente” una multa equivalente a un día de trabajo por cada día de retraso de la construcción que exceda el tiempo establecido en la cláusula tercera.

**NOVENO: ANEXOS DEL CONTRATO.**

 Se entienden formar parte integrante de este contrato los anexos que a continuación se adjuntan

1. Especificaciones tecnicas generales

     II           Planos de planta y elevaciones

**DECIMO : DOMICILIO**.

**La personería de don …………………… , para representar a Constructora ……………………. , consta de la escritura pública de fecha 14/mayo de 2004       , otorgada ante Notario Público de esta misma notaria**

En comprobante y previa lectura, firman.