

CONTRATO POR SUMA ALZADA PARA EJECUCIÓN DE OBRA DE CONSTRUCCIÓN

En Santiago, a 19 de noviembre de 2025, 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 doña Bernardita Silva Pizarro, cédula nacional de identidad 17.957.223-0, domiciliada en Noruega 6444 departamento 701, comuna de Las Condes, en adelante "LA MANDANTE" o "LA PROPIETARIA"; quienes acuerdan celebrar el presente Contrato de Construcción por Suma Alzada:

PRIMERO : OBJETO DEL CONTRATO

EL CONTRATISTA ejecutará completa y llave en mano la remodelación de la vivienda ubicada en Parque El Golf 10.601, Casa 10, comuna de Lo Barnechea, 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 **\$73.685.185** (UF 1.856,93 al 19 de diciembre de 2025), **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.
- Ítems híbridos (cocina y baño principal): costos reales justificados + 20% gastos generales + 10% utilidad.
- Los Ítems pueden ser eliminados por instrucción por mail del PROPIETARIO: deducción proporcional (incluyendo 20% y 10%).

Forma de pago: Tres pagos por adelantado iguales

La obra se divide en **tres etapas equivalentes** (aprox. 33,33% cada una).

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%).

Cada pago: un tercio del precio global neto (aprox. \$24.561.728 neto + IVA).

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>Instalación de Faena Demoliciones Inicio Proyecto Paisajismo Movimientos de Tierra Retiro de Escombros Nivelación de Piso Inicio Instalación Piso Inicio Pintura Completa Inicio Obra Gruesa Ampliación Retiro de Escombros Inicio Instalaciones</i>	33,3%	Pago anticipado de costos estimados + 20% fee antes de iniciar la etapa. UF 464,23 + IVA Conciliación al finalizar la etapa
EP2	<i>Tabiquerías Pre-entrega Instalaciones Entrega Pavimentos Inicio Iluminación Inicio Proyecto Mobiliario Inicio Terminaciones</i>	33,3%	Pago anticipado de costos estimados + 20% fee antes de iniciar la etapa. UF 464,23 + IVA Conciliación al finalizar la etapa
EP3	<i>Entrega Instalaciones Entrega Terminaciones Entrega Paisajismo Entrega de la obra</i>	33,3%	Pago anticipado de costos estimados + 20% fee antes de iniciar la etapa. UF 464,23 + 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):**
 1. El Mandante solicita el cambio por escrito.
 2. El Contratista entrega cotización, especificando costos, impacto en plazos y cronograma.
 3. El Mandante aprueba o rechaza en 3 días hábiles.
 4. 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: 84 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
Bernardita Silva Pizarro
17.957.223-0
19 de diciembre de 2025

10

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