

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN A SUMA ALZADA

CONTRACT CHILE S.A.

-&-

STARBUCKS COFFEE CHILE SA

En Santiago de Chile, a los 6 días del mes de **Septiembre** del año **2012**, entre, por una parte, **CONTRACT CHILE S.A.**, rol único tributario N° 76.542.040-7, representada en este acto por don **Charles James Kelman Macdonald Ford**, cédula de identidad N° 8.637.533-4, todos domiciliados en esta ciudad, calle Darío Urzúa N° 1955, comuna de Providencia, en adelante la "**CONTRATISTA**", y por la otra, **STARBUCKS COFFEE CHILE SA**, rol único tributario N° 99.516.030-7, representada en este acto por don Rafael Ricardo Rico, pasaporte americano N° 424208650 y por don Sebastián Albers Kuhlenthal cédula nacional de identidad N° 13.432.917-3, ambos domiciliados en esta ciudad, calle San Sebastián 2946, piso 3, comuna de Las Condes, en adelante el **MANDANTE**, ambos contratantes conjuntamente denominados "**Partes**", han convenido celebrar el siguiente contrato de construcción a suma alzada, el cual se registrá por lo dispuesto en las cláusulas que más adelante se expresan.

PRIMERA: OBJETO.

Por el presente acto e instrumento, el **MANDANTE** encomienda a la **CONTRATISTA** la ejecución de las obras de construcción, que fueran necesarias para que en el Edificio sito en la calle Alonso de Córdova 5670, piso 11, comuna Las Condes de la Ciudad Santiago de Chile puedan funcionar sus oficinas, en adelante la "**Obra**", según el Presupuesto elaborado por ésta última con fecha 24 de agosto de 2012, el que se aprueba, suscribe y se agrega al presente contrato como **ANEXO I**, así como el layout de arquitectura incluido como **ANEXO II**.

SEGUNDA: PRECIO.

2.1 El precio total de la obra se establece en la suma de **\$ 240.279.518** (Doscientos cuarenta millones doscientos setenta y nueve mil quinientos dieciocho pesos) mas el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente.

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

A modo ejemplar y sin que ello importe limitación alguna, se incluyen dentro del precio de los trabajos la provisión de materiales, mano de obra, herramientas, equipos, andamios y enseres de trabajo.

TERCERA : MODALIDAD DE EJECUCION.

3.1. Los trabajos se ejecutarán en un todo de acuerdo con lo dispuesto en los **ANEXOS I y II** que integran el presente y los planos de replanteos y detalles confeccionados por la **CONTRATISTA**.

En cualquier caso, incluso ante la existencia de duda, La ejecución de la OBRA se realizará respetando lo dispuesto en el presente Contrato y de acuerdo con las reglas

del arte y profesión que la **CONTRATISTA** utiliza para sus propias obras, prestando el **COMITENTE** su conformidad a ello.

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

CUARTA: PLAZO DE LA OBRA.

La Obra deberá quedar concluida a entera satisfacción del Mandante a más tardar el día 23 de noviembre de 2012. La entrega física del inmueble, deberá incluir la entrega de las llaves del inmueble, la respectiva autorización de la Administración del Edificio, y se deberá dejar constancia escrita a través de un acta de entrega anotada en el Libro de Obras. Este plazo sólo se podrá ampliar de común acuerdo entre las partes.

A 10 días de la fecha de inicio de la obra el mandante no podrá solicitar ampliaciones u obras extraordinarias, para resguardar el cumplimiento de los plazos pactados.

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

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

QUINTO : TRABAJOS ADICIONALES.

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

- (a) El **MANDANTE** procederá a remitir a la **CONTRATISTA** una notificación escrita en la que describa clara y concretamente el tipo de tareas y/o trabajos adicionales que solicita que se realicen en la OBRA.
- (b) Recibido el pedido mencionado en (a) anterior, en las condiciones allí estipuladas, la **CONTRATISTA** procederá dentro de un plazo razonable a presupuestar los trabajos y tareas adicionales requeridas. En dicho presupuesto, asimismo, la **CONTRATISTA** estipulará el tiempo que demorará la ejecución de tales tareas o trabajos y, en su caso y de corresponder, la extensión en el plazo fijado en la clausula 4 del Contrato. El presupuesto en cuestión será enviado por la **CONTRATISTA** al **MANDANTE**.
- (c) Remitido el presupuesto por la **CONTRATISTA**, ésta solo comenzará su ejecución previo cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - c.1) Que el **MANDANTE** hubiera aprobado expresamente y por escrito el presupuesto remitido por la **CONTRATISTA**, lo que deberá ser realizado por medio fehaciente.
 - c.2) Que el **MANDANTE** hubiera entregado, de corresponder, a la **CONTRATISTA** el importe establecido en el presupuesto en carácter de acopio de materiales (anticipo).



El incumplimiento de uno o ambos recaudos mencionados en los puntos c.1 y c.2 de la presente cláusula, eximirá a la **CONTRATISTA** de dar comienzo a la ejecución de los trabajos contenidos en el presupuesto.

- (d) El presupuesto aprobado por el **MANDANTE** en las condiciones fijadas en los apartados a) a c) de la presente cláusula, se considerará parte integrante del presente Contrato.

SEXTA: OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

El contratista estará obligado a:

6.1 Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley General de Urbanismo, Ordenanza General de Urbanismo y Construcción; Ordenanzas y Reglamentos Municipales; Leyes y Reglamentos de Sanidad y de toda otra ley, reglamento o disposición de cualquier carácter que rijan las actividades de la construcción y que sean pertinentes y que se encuentran vigentes al momento de la celebración del presente contrato.

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

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

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

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

6.6 Obtener todos los permisos municipales y de otra índole, la aprobación de los planos y de otros documentos que sean necesarios para la ejecución de la Obra y la habilitación de las oficinas.

6.7 Junto con la recepción definitiva de la Obra, la **CONTRATISTA** deberá acompañar los documentos pertinentes y necesarios para acreditar el cumplimiento de todas sus obligaciones laborales para con sus trabajadores que hayan intervenido o participado en la Obra.

SEPTIMA: PLAZO DE ENTREGA.

Es condición fundamental que la obra sea realizada en los plazos estipulados y las oficinas se encuentren en adecuadas condiciones operativas al día 23 de noviembre de 2012, en caso contrario, la **CONTRATISTA** deberá pagar en concepto de multa, una suma equivalente al 0,5% del valor de la obra por cada día de demora. En ningún caso y bajo ningún concepto el monto de esta multa podrá ser superior a la suma que se establecerá como saldo de Precio en la cláusula 8.3.

OCTAVA: MODALIDAD DE PAGO

8.1 Dentro de las 48 horas de suscrito el presente contrato, el **MANDANTE** entregará a la **CONTRATISTA** el 50% (cincuenta por ciento) del Precio convenido para que ésta realice el acopio de materiales. En contra de dicho pago, la **CONTRATISTA** deberá entregar al **MANDANTE** una boleta bancaria de garantía de fiel cumplimiento del contrato y ejecución de las obras, boleta que será devuelta al la **CONTRATISTA** con la recepción definitiva de la Obra.

8.2. Otro 40% (cuarenta por ciento) será abonado en concepto de avance de obra, en la medida en que el Mandante manifieste su conformidad con el avance realizado,

un 20% a los 20 días de la firma del Contrato, asimismo en la medida en que el Mandante manifieste su conformidad con el avance realizado, y el otro 20% a la fecha de la entrega provisoria de la obra, igualmente en la medida en que el Mandante manifieste su conformidad con el avance realizado.

8.3. Saldo del Precio, es decir, el 10% (diez por ciento) restante, será pagado al finalizarse todos los trabajos inherentes a la OBRA exceptuando la Recepción Final Municipal y en la medida en que el Mandante manifieste su conformidad con el avance realizado.

Los pagos deberán efectuarse efectivamente a las 48 horas de manifestada la conformidad por parte del Mandante. En caso de incumplimiento, el **MANDANTE** deberá pagar en concepto de multa, una suma equivalente al 0,5% del valor de dicha factura, por cada día de demora. Adicionalmente, la mora del **MANDANTE** modificara el plazo de ejecución de las tareas a desarrollar establecido en la cláusula CUARTA, quedando liberada la **CONTRATISTA** de la penalidad de la cláusula SEPTIMA por los días de mora en la que incurriese el **MANDANTE**.

NOVENA: INCUMPLIMIENTO DE LAS PARTES.

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones emergentes del presente Contrato, facultará a la otra, a declarar el término anticipado de este contrato y demandar los daños y perjuicios correspondientes; previa notificación por carta certificada dirigida al domicilio señalado en el presente contrato y otorgando un plazo de 7 (siete) días hábiles para subsanarlo.

DÉCIMO: TERMINO ANTICIPADO

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

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

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

DÉCIMO PRIMERA: LIBRO DE OBRAS

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

DECIMO SEGUNDA: RECEPCIÓN DE LA OBRA

12.1 El **MANDANTE** designa como su Representante a Sebastián Albers Kuhlenthal, CI N°13.432.917-3, teléfono de contacto 9-0789672, correo electrónico de contacto salbers@starbucks.cl ; quien tendrá todas las facultades mencionadas en el presente Contrato y sus Anexos y quien podrá recibir válidamente y con plenos efectos legales todas las notificaciones que la **CONTRATISTA** dirija al **MANDANTE**.

12.2 Concluida la OBRA, la **CONTRATISTA** acordará con el Representante del **MANDANTE** la fecha para realizar una inspección conjunta para comprobar la terminación de la OBRA de conformidad con lo dispuesto en el presente Contrato y sus Anexos. Si ambas **Partes** consideran que la OBRA está terminada se producirá su recepción definitiva, empero si quedaran pendientes tareas de terminación o detalles

menores, o existieran defectos por corregir, las **Partes** suscribirán un acta de recepción provisoria. En cualquiera de los casos anteriores, a partir de la fecha de conclusión de la OBRA, el **MANDANTE** toma posesión de ella y asume todas las responsabilidades respecto de la misma, entre otras y sin ser taxativas, las relativas a los seguros, mantenimiento, correcto uso de las instalaciones, daños ocasionados a terceros o su personal y los bienes de los mismos, etc., relevándose de toda responsabilidad –cualquiera sea su naturaleza- a la **CONTRATISTA**.

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

La recepción definitiva de la obra no releva a la **CONTRATISTA** de responsabilidad por vicios ocultos o por otros defectos en las tareas realizadas como consecuencia de la mala calidad de los materiales empleados o de deficiencias culpables en la ejecución de los trabajos, que se presentaren durante el plazo de garantía de la OBRA.

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

DÉCIMO TERCERA: PARALIZACION DE LA OBRA.

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

(a) El **MANDANTE** recibirá y pagará a la **CONTRATISTA** todos los materiales existentes en la Obra y se hará cargo de aquellas inversiones destinadas a la Obra y cuya compra estuviese comprometida y no pudiera quedar sin efecto, hasta el valor presupuestado, previo descuento del saldo del anticipo que quedare pendiente por reintegrar.

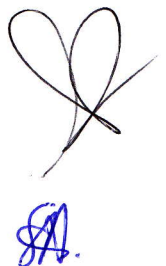
(b) La **CONTRATISTA** estudiará con sus subcontratistas de especialidad la forma de liquidar sus contratos, a objeto de someter dichas liquidaciones a la aprobación del **MANDANTE**, quien deberá aprobarlas y pagarlas hasta el valor de lo presupuestado.

(c) Hechas las liquidaciones, la **CONTRATISTA** cargará al costo de la Obra, los desahucios legales de todos los trabajadores que correspondiere pagar, las que también deberán ser pagadas íntegramente por el **MANDANTE**.

(d) El **MANDANTE** deberá pagar a la **CONTRATISTA** todos los pagos que se encuentren devengados y pendientes total o parcialmente.

En ningún caso los pagos indicados en las letras (a), (b), (c) y (d) anteriores podrán ser superiores al precio total convenido inicialmente.

El concepto de fuerza mayor o caso fortuito es aquel definido en la legislación civil Chilena. En caso de fuerza mayor, la **CONTRATISTA** deberá comunicar al **MANDANTE**



dentro de los 5 (cinco) días siguientes de producido, los motivos de los atrasos que puedan originarse, los que serán calificados por el **MANDANTE** para establecer su procedencia o rechazo.

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

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

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

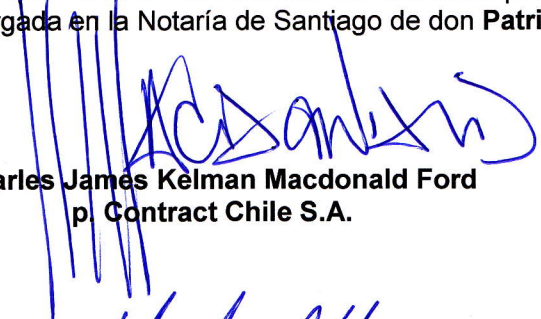
DÉCIMO QUINTA: El **CONTRATISTA** queda desde ya expresamente autorizado para difundir la autoría del proyecto a ejecutar, del modo que estime conveniente, para efectos publicitarios.

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

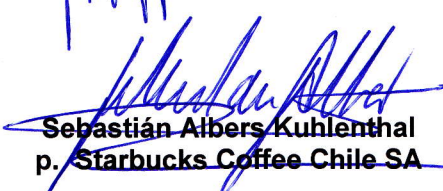
DÉCIMO SÉPTIMA: El presente contrato se otorga en dos ejemplares, de igual tenor y fecha, quedando cada parte en poder de uno de ellos.

La personería de don **Charles James Kelman Macdonald Ford** para representar a **CONTRACT CHILE S.A.** consta de escritura pública de fecha 13 de Julio de 2011, otorgada en la Notaría de Nancy De La Fuente Hernandez.

La personería de don **Sebastián Albers Kuhlenthal** para representar a **STARBUCKS COFFEE CHILE SA** consta de escritura pública de fecha 8 de Junio de 2012, otorgada en la Notaría de Santiago de don **Patricio Raby Benavente**.



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



Sebastián Albers Kuhlenthal
p. Starbucks Coffee Chile SA

