

**TALLER**

**CONTRATOS COLABORATIVOS E INTEGRACIÓN TEMPRANA**

**REGLAMENTO  PARA EL DESARROLLO,**

**DETERMINACION DE COSTOS Y CONSTRUCCIÓN**

**Junio 2022**

**REGLAMENTO  PARA EL DESARROLLO,**

**DETERMINACION DE COSTOS Y CONSTRUCCIÓN**

**PROYECTO [●]**

1. La sociedad [●] (“Mandante”), tiene interés en desarrollar un proyecto inmobiliario para cuyo efecto  /aprobó o se encuentra tramitando un anteproyecto de arquitectura en la Dirección de Obras de la Municipalidad de [●] (“DOM”)/, consistente en la  construcción de un edificio de [●] pisos con [●] niveles de subterráneos, ubicado en calle [●] N° [●], comuna de [●], Región [●], el cual será destinado a [●], en adelante la “Obra”, y /o el “Proyecto”.

1. Para los efectos anteriores, con posterioridad a la aprobación del anteproyecto de construcción de la Obra (y antes que venza el plazo que concede la Ley General de Urbanismo y Construcción y su Ordenanza), la Mandante presentará en la DOM los antecedentes necesarios para tramitar y aprobar el respectivo permiso de edificación para la construcción del Proyecto y, en definitiva, quedar habilitado legalmente para construir la Obra.

1. Para los efectos anteriores, la Mandante iniciará un proceso de selección de la empresa constructora que desarrollará y construirá el Proyecto. Para ello, ha invitado a una licitación privada a varias empresas constructoras de primer nivel, en adelante también “los Proponentes”, los que participarán en las distintas etapas de este procedimiento (en adelante también la “Licitación”).

1. El proceso de Licitación, comprende cuatro fases, las que se irán verificando de forma sucesiva y en los plazos y condiciones que se determinan en las Bases Administrativas Generales y Bases Administrativas Especiales.

1. **Primera Fase. Selección Proponente**. Durante esta etapa, el Mandante estudiará los antecedentes de los Proponentes (tales como experiencia, capacidad financiera, equipos de trabajo, calidad, y cualquier otro antecedente que el Mandante determine y requiera libremente). A partir de ello, precalificará a los Proponentes que se presenten, de los que, a su juicio exclusivo, reúnan los requisitos necesarios de capacidad técnica, solvencia financiera, competencia y capacidad necesaria para hacerse cargo del  Proyecto. De dicha calificación se seleccionarán a [●]  Proponentes. Para los efectos de esta calificación, se les solicitará que reúnan y entreguen al menos los documentos necesarios según anexo 1 de las Bases Administrativas Especiales. En definitiva, al final del proceso, solo uno se adjudicará el desarrollo y construcción del Proyecto.

1. **Segunda Fase. Selección Oferta Inicial.** El objetivo de esta segunda etapa del proceso de Licitación, es determinar cuál es la mejor oferta en cuanto al costo y plazo para la ejecución de las obras de construcción del Proyecto, de entre aquellas que sean presentadas por los Proponentes precalificados conforme al procedimiento descrito en la primera etapa. Para participar de esta segunda etapa, el proponente elegido deberá entregar una garantía según esta se determina y regula en las Bases Administrativas Generales y Bases Administrativas Especiales.

1. Los Proponentes que hayan sido elegidos, deberán efectuar un Estudio de Presupuesto, tomando para ello los antecedentes que se encuentran disponibles y que se le entreguen, debiendo además usar como base el presupuesto oficial elaborado por el Mandante (“Presupuesto Oficial”), de manera de determinar el plazo y costo inicial de la obra de construcción del Proyecto (“Oferta Inicial”). La Oferta Inicial deberá ser presentada por los Proponentes dentro de un plazo de [●] días corridos, desde la fecha en que el Mandante haga entrega de todos los antecedentes necesarios para el estudio de la propuesta inicial, entre ellos, planos, especificaciones técnicas, documentos técnicos y el Presupuesto Oficial.

1. Los Proponentes deberán incluir en su Oferta Inicial, además, el valor de los honorarios por concepto de gestión y asesoría en el desarrollo y coordinación del Proyecto, el que tendrá una duración aproximada de seis meses.

1. Recibidas las ofertas de los Proponentes, se efectuará una apertura de las ofertas en forma pública donde los proponentes entregarán los valores indicados en los números vii. y viii. precedentes, en los respectivos formatos entregados en las bases de licitación.

1. Una vez recibidas las Ofertas Iniciales  de los Proponentes, la Mandante efectuará un estudio comparativo de las mismas, y en un plazo no mayor a [●] corridos, elegirá la que, a su juicio exclusivo, sea la mejor oferta, la que podrá ponderar libremente, en función del precio y plazo ofrecido, como también según los antecedentes de los proponentes, o una combinación de esos elementos. En cualquier caso, el Mandante no estará obligado a justificar su decisión, y podrá desechar libremente aquellas ofertas que estime no satisfacen los criterios necesarios para ejecutar el Proyecto.

1. La mejor Oferta Inicial que se elija, podrá ser mayor, menor o igual al precio del Presupuesto Oficial elaborado y entregado por el Mandante. En caso de resultar mayor, el Proponente autor de dicha propuesta podrá ofrecer alternativas para mejorar su oferta, y de esa manera acercarse al Presupuesto Oficial. Si finalmente la Oferta Final es igual o menor al Presupuesto Oficial, se entenderá que las partes han alcanzado el “Precio Objetivo”, lo que permitirá a las partes proceder con la siguiente fase del proceso de Licitación, sin que por ello se entienda en caso alguno aprobada y adjudicada la construcción del Proyecto.

1. En cualquier caso, el Mandante se reserva el derecho exclusivo a declarar desierta la licitación sin expresión de causa y sin ulterior responsabilidad para ella.  En el evento que la licitación fuere declarada desierta, por cualquier causa, y que ésta no fuere adjudicada a ningún proponente, la Mandante no estará obligada a pagar suma alguna por concepto de  honorarios por el estudio de esta propuesta en favor de los Proponentes.

1. **Tercera Fase. Desarrollo Conjunto y Temprano del Proyecto.** Alcanzado el Precio Objetivo, en los términos descritos en la segunda fase del proceso de Licitación,las partes trabajarán en conjunto en el desarrollo temprano del Proyecto. Para tales efectos, las partes deberán celebrar un convenio de desarrollo, bajo los términos del borrador que se adjunta en las bases de la licitación (“Convenio de Desarrollo”), en el cual las partes regularán, entre otros, los siguientes aspectos:
2. Las partes deberán formalizar el acuerdo sobre el Precio Objetivo, para la construcción del Proyecto;
3. Se establecerá el plazo para llevar a cabo los servicios de desarrollo y coordinación del Proyecto, conforme al borrador de Convenio de Desarrollo, y que no podrá ser superior a 6 meses contados desde su celebración;
4. En relación a los servicios objeto del Convenio de Desarrollo, se acordarán los honorarios y forma de pago, todo  conforme a la Oferta Inicial;
5. Se convendrá expresamente que dada la metodología de la licitación, la constructora  no podrá reclamar obras adicionales o extraordinarias durante la  construcción del Proyecto por descoordinaciones, insuficiencias, incompatibilidades o elementos faltantes entre el proyecto de arquitectura y las especialidades del mismo, las que serán desarrolladas y   coordinadas por él mismo en el proceso de desarrollo del Proyecto. Esta misma renuncia será replicada en el respectivo contrato de construcción que se celebre entre las partes, conforme se describe en la cuarta fase a continuación.
6. Una vez terminado la fase de desarrollo, conforme a los términos que se regule en el Convenio de Desarrollo, la constructora deberá  presentar su el presupuesto final en relación al costo y plazo para la construcción del Proyecto bajo la modalidad de un contrato de construcción a suma alzada (“Oferta Final”), el que deberá confeccionar sobre la base de su Oferta Inicial, el Precio Objetivo y además, en los proyectos desarrollados y coordinados por ella, que para estos efectos será considerada como la oferta definitiva. Si la Oferta Final resultase menor o igual al Precio Objetivo, la Mandante se obliga a adjudicarle la construcción mediante un contrato a suma alzada, sujeto a que se otorgue el respectivo  permiso de edificación por parte de la DOM respectiva. La Oferta Final deberá consistir en un presupuesto completo y de todas y cada una de las partidas la construcción del Proyecto, con un análisis de precios unitarios y desglose de los gastos generales y utilidad, bajo los parámetros de su Oferta Inicial y el Precio Objetivo.
7. Todas las optimizaciones y mejoras que se logren durante y después del proceso de desarrollo del Proyecto, y por ende los ahorros en los costos directos que de ello se deriven, serán compartidas entre la constructora y el Mandante, según tabla de premios indicada en Bases Administrativas Generales.
8. Durante esta fase de desarrollo del proyecto, el Mandante y la constructora seleccionada, desarrollarán conjuntamente el Proyecto Definitivo de construcción y su valorización hasta su conclusión completa, incluyendo todas las partidas de costos y gastos que correspondan, sin excepción alguna, **quedando en manos de la constructora la coordinación de todos los proyectos (arquitectura y todas las especialidades)**, dentro del plazo acordado entre ambos. El plazo de desarrollo se contabilizará a partir de la fecha de la firma del Convenio de Desarrollo.

1. Durante todo el proceso de desarrollo de esta tercera fase, cuyo plazo no podrá ser superior a seis meses, el Mandante, a través de las personas que designe al efecto, supervigilará todo el proceso técnico administrativo y económico de desarrollo del Proyecto. Para estos efectos, el Mandante quedará irrevocablemente facultado para nombrar una o más oficinas *ad hoc* que auditará y validará todas las partidas del Proyecto, y los términos de la Oferta Final. Para estos efectos participará activamente en la elaboración de los estudios de precios y sus cotizaciones.
2. Con el objeto de garantizar la seriedad del Precio Objetivo convenido en la fase dos, al momento de firmarse el Convenio de Desarrollo, el Contratista deberá hacer al Mandante de una boleta de Garantía Bancaria, irrevocable y a la vista, con plazo de vencimiento de [●] meses contados desde la firma de dicho instrumento,  tomada en favor de la Mandante, expresada en Unidad de Fomento por el [●]% del Precio Objetivo, la que se deberá renovar automáticamente [●] días antes de su vencimiento si a esa fecha el contratista no ha cumplido con las obligaciones acordadas en el Convenio de Desarrollo. La Mandante quedará facultada para cobrar la boleta de garantía y para imputar su monto a los daños que pueda experimentar el Mandante, en el caso qué habiéndose validado el Precio Objetivo acordado, la constructora se niegue por causas que le sean imputables a firmar el contrato de construcción. Dicha garantía será considerada como una avaluación anticipada de todos los daños que pueda experimentar el Mandante por el hecho de que el contratista no firme el contrato de construcción en los términos considerados en el proceso de Licitación.

1. **Cuarta Fase. Adjudicación y suscripción del Contrato de Construcción.** Terminado la vigencia de la etapa de desarrollo, entendiendo por ello el plazo para cumplir con las obligaciones pactadas en el Convenio de Desarrollo  y dentro del plazo máximo de [●] días contados desde ese momento, la constructora deberá entregar la Oferta Final al Mandante para su revisión, análisis y consideración. El Mandante deberá pronunciarse al respecto observándolo, aprobándolo o rechazándolo, por escrito, dentro del plazo de [●] días contados desde la fecha de la entrega del mismo.
2. En caso de que el Mandante formulara consideraciones u observaciones fundadas a la Oferta Final, el Contratista deberá corregirla, adecuarla o ajustarla conforme a las mismas, dentro del plazo máximo de [●] días contados desde la formulación de las observaciones por parte del Mandante y hacer entrega de un nuevo presupuesto tomando en consideración tales consideraciones.

1. Una vez entregada la Oferta Final y si el Mandante la aprueba, adjudicará la propuesta a la constructora, dentro del plazo máximo de [●] días contados desde esa fecha, siempre y cuando haya obtenido el permiso de edificación respectivo.
2. En el evento que la Mandante rechazare la Oferta Final  por no conformarse con los parámetros de la Oferta Inicial y el Precio Objetivo o a las optimizaciones y ahorros logradas durante la etapa de desarrollo, las partes deberán revisar, reestudiar y negociar de buena fe y por un plazo de [●] días el presupuesto definitivo, de forma tal que este recoja el Precio Objetivo y las optimizaciones y ahorros logrados en virtud del Convenio de Desarrollo, hasta lograr un acuerdo respecto del alcance, precio y plazo  la de la propuesta. No obstante, en el evento que no se logre arribar a un acuerdo, la Mandante declarará desierta la licitación y llamará a una nueva licitación, con o sin nuevos postores, siempre y cuando lo estime conveniente. Para tales efectos, el Mandante podrá utilizar todos los proyectos y trabajo elaborados por el contratista durante la fase de desarrollo.
3. En caso de que el mandante acepte la Oferta Final, se procederá a adjudicarla a la constructora la construcción del Proyecto, y se procederá a la firma del respectivo contrato de construcción, en los términos contenidos en las bases administrativas.
4. Dada la participación temprana y remunerada del contratista durante el proceso de licitación, y especialmente durante la fase tres de desarrollo y coordinación del Proyecto, el contrato de construcción, a suma alzada, que se celebre al efecto, no contemplará aumentos o disminuciones de obras de ningún tipo u  obras extraordinarias, motivadas por omisiones, descoordinaciones, contradicciones y cualquier otro problema que pudieran presentar los proyectos de arquitectura y planos y proyectos de especialidades entre sí. Solamente se aceptarán obras adicionales, disminuciones u obras extraordinarias que deriven de cambios del  Proyecto solicitados por escrito y exclusivamente por la Mandante.
5. Cualquier dificultad o controversia que se produzca entre los contratantes respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución de este reglamento, las bases administrativas, el convenio, y en general el proceso de licitación del Proyecto, será sometida a Arbitraje, conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje vigente del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago. Las partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a solicitud escrita de cualquiera de ellas, designe al árbitro mixto, es decir arbitro arbitrador en cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fallo, de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago. En contra de las resoluciones del arbitrador no procederá recurso alguno, por lo que los comparecientes renuncian expresamente a ellos. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.