

|                      |   |
|----------------------|---|
| TRIBUNAL             | CAM   |
| ROL O RIT            | CAM 5022-2022   |
| CARATULADO           | HERMANAS DE LA CARIDAD CRISTIANA HIJAS DE LA BUENAVENTURADA VIRGEN MARIA DE LA INMACULADA CONCEPCION – INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA CONCEPCION SPA |
| MATERIA              | ARBITRAL  |
| SR (A)               | PAULA FIGUEROA VELOSO, ABOGADA DE INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA CONCEPCION SPA  |
| NOTIFICO             | SENTENCIA DE 3 DE MAYO DEL 2024   |
| RETIRADO EN PJUD POR |   |
| DIRECCION            | AV. APOQUINDO 3076, OF. 1002, COMUNA DE LAS CONDES  |
|                      | NOTIFICO A UD. LO SIGUIENTE   |



CENTRO DE ARBITRAJE Y MEDIACIÓN  
CÁMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

---

*“HERMANAS DE LA CARIDAD CRISTIANA HIJAS DE LA BIENAVENTURADA VIRGEN MARÍA DE  
LA INMACULADA CONCEPCIÓN  
CON  
INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA CONCEPCIÓN SPA”*

Causa Rol CAM N° 5022-2022

---

**LAUDO ARBITRAL**

---

**Tribunal Arbitral**

**CRISTIÁN BOETSCH GILLET**

---

Santiago, 3 de mayo de 2024

*[Firma manuscrita]*



Santiago, 3 mayo de 2024

## VISTOS:

### I. CONSTITUCIÓN TRIBUNAL ARBITRAL

1. Según consta en certificado de fecha 22 de febrero de 2022, la Congregación Hermanas de la Caridad Cristiana Hijas de la Bienaventurada Virgen María de la Inmaculada Concepción (la "CONGREGACIÓN"), ingresó una solicitud de arbitraje al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago ("CAM Santiago") en contra de Inmobiliaria y Constructora Concepción SpA (la "CONSTRUCTORA").

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Procesal de Arbitraje de 2021 (el "Reglamento"), con fecha 10 de marzo de 2022 el gerente general de la Cámara de Comercio de Santiago dejó constancia de la designación del suscrito como árbitro. A su turno, con la misma fecha, se consignó en el expediente la declaración de independencia e imparcialidad del suscrito.

3. Según dispone el artículo 14 del Reglamento, con fecha 29 de marzo de 2022 el suscrito aceptó expresa y formalmente el cargo de árbitro y juró desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible.

4. Con fecha 17 de mayo del 2022 tuvo lugar el comparendo de fijación de Bases de Procedimiento, estableciéndose como objeto del arbitraje la resolución de las diferencias ocurridas entre la CONGREGACIÓN y la CONSTRUCTORA en relación con la convención denominada "Contrato General de Construcción por Suma Alzada Colegio Inmaculada Concepción" suscrito con fecha 3 de octubre de 2017 (el "Contrato"), del cual emana la competencia y jurisdicción del Tribunal Arbitral para conocerlas y fallarlas. Asimismo, se expresó que la competencia y jurisdicción del Árbitro para conocer y fallar dichas diferencias, en calidad de árbitro arbitrador, de acuerdo con lo establecido en la cláusula arbitral del Contrato.

### II. SOBRE LA MEDIDA PREJUDICIAL PRECAUTORIA Y SU MANTENCIÓN,

5. Con fecha 28 de enero de 2022, el 2º Juzgado de Letras de Concepción decretó la medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos, respecto del inmueble de propiedad de Inmobiliaria y Constructora Concepción S.A. ubicado en la Comuna de Concepción, correspondiente al LOTE A, calle San Martín número setecientos cincuenta y uno (751), resultante de la fusión de los inmuebles inscritos a fojas 5617 número 5277, fojas 5618 número 5278, fojas 5621 número 5281, fojas 5622 número 5282 y a fojas 5623 número 5283, todas del Registro de Propiedad del año 2017, inscrito a fojas 960 número 875 del Registro de Propiedad del año 2020 del Conservador de Bienes Raíces de Concepción.

6. Con fecha 14 de junio de 2022, este tribunal Arbitral decretó la mantención de la medida en los siguientes términos: "*Proveyendo derechamente el escrito presentado por la*

*Demandante con fecha 5 de abril de 2022: A lo principal: Téngase por interpuesta demanda en procedimiento arbitral. Traslado. Al primer otrosí: Como se pide, manténgase vigente la medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos decretada por el 2º Juzgado Civil de Concepción, en la causa Rol C-4214-2021, respecto de Inmobiliaria y Constructora Concepción SpA. Al segundo otrosí: Como se pide, certifíquese lo que corresponda. Al tercer, cuarto y quinto otrosí: Estése a lo resuelto. Al sexto otrosí: ténganse por acompañados los documentos, con citación. Al séptimo otrosí: Téngase presente y por acompañada personería, con citación. Al octavo otrosí: Téngase presente”.*

7. Posteriormente, la CONSTRUCTORA solicitó el alzamiento de la medida precautoria decretada en autos, petición que fue denegada por el Tribunal Arbitral por resoluciones de fecha 7 y 21 de agosto de 2023, por lo que a la fecha de dictación del presente fallo la misma se encuentra plenamente vigente.

### **III. DEMANDA PRINCIPAL DE LA CONGREGACIÓN.**

#### **A. DEMANDA DEDUCIDA POR LA CONGREGACIÓN.**

8. Que con fecha 5 de abril de 2022, la CONGREGACIÓN interpone demanda declarativa y de indemnización de perjuicios por vicios o defectos de construcción en contra de la CONSTRUCTORA. En concreto, solicita se declare la existencia de graves daños provocados por la construcción deficiente y no ajustada al proyecto y sus respectivas especificaciones técnicas, uso de materiales deficientes y falta de supervisión, todo relativo al edificio denominado “Proyecto de las nuevas edificaciones e instalaciones deportivas del Colegio Inmaculada Concepción” (el “Proyecto”) y la concurrencia de la responsabilidad civil.

9. Indica que por escritura de fecha 17 de diciembre de 2015, celebraron un contrato de transacción (la “Transacción”) las siguientes partes: (a) Inversiones Anro Ltda. (“ANRO”), (b) Constructora Madesal S.A. (“MADESAL”), (c) Agrícola Laguna Redonda S.A. (“LAGUNA REDONDA”), (d) la CONSTRUCTORA, y (e) la CONGREGACIÓN. Señala que en la Transacción se convino lo siguiente:

- a. ANRO y la CONGREGACIÓN pusieron término a los juicios y demandas actualmente vigente entre ellas.
- b. La CONGREGACIÓN se obligó a vender a la CONSTRUCTORA el inmueble que correspondía al Colegio de la Inmaculada Concepción, por un precio de \$ 4.850.026.000, correspondientes a UF 189.239 a la fecha de la Transacción, precio que se pagaría con \$150.000.000 de pesos (3% del precio) al momento de inscribirse los bienes a nombre del comprador, y el saldo (\$4.700.026.000) a pagarse con cargo al precio de compraventa del inmueble donde se instalaría el colegio y con cargo a contrato de construcción, todo conforme se detalla más adelante. Indica que éste último monto se pagaría con UF 76.740 destinados al pago del precio del inmueble donde se construiría el nuevo colegio y UF 114.639,78 al pago del precio del contrato de construcción de la letra b.

- c. LAGUNA REDONDA se obligó a vender a la CONGREGACIÓN un inmueble ubicado en Valle Paicavi Sur, por un precio de UF 76.740.
  - d. MADESAL se obligó a construir un colegio para la CONGREGACIÓN, estableciéndose que la CONSTRUCTORA podría sustituir a MADESAL en esta obligación, por un precio de UF 114.739,78, precio que se pagaría mediante una compensación con cargo al precio de la compraventa especificada en la letra b.
10. La CONGREGACIÓN señala que MADESAL, LAGUNA REDONDA y la CONSTRUCTORA son personas relacionadas que comparten la misma composición de capital, domicilio y representantes legales.
11. Indica que por instrumento privado de fecha 3 de octubre de 2017, la CONGREGACIÓN y la CONSTRUCTORA suscribieron el Contrato, para la ejecución del Proyecto, a ejecutarse en el antedicho inmueble adquirido por la CONGREGACIÓN. Señala que el Proyecto debía ejecutarse conforme a planos, especificaciones técnicas y el Permiso de Edificación Municipal N° 602 de la Dirección de Obras Municipales de Concepción (“DOM”), por un precio de UF 185.000. Agrega que se pactó como plazo para las obras el día 12 de diciembre de 2018 y que la CONSTRUCTORA sería el último responsable por la calidad de las obras.
12. Señala que en el certificado N°35 de fecha 12 de febrero de 2019 consta que la DOM otorgó la recepción final de las obras con 43 días de retraso respecto al fijado para la ejecución de las obras. Agrega que al momento de interponer la demanda existían 1.190 días de atraso respecto a una parte de la obra, la cual no contaría con recepción final.
13. Señala que, sin perjuicio de lo anterior, la CONGREGACIÓN dio cumplimiento estricto a todas las obligaciones que emanaban para ella del Contrato, lo cual constaría en documento denominado “Anexo Contrato General de Construcción por Suma Alzada Colegio Inmaculada Concepción”, en la cual la CONSTRUCTORA declara haber recibido el pago total del precio del Contrato.
14. Sostiene que una vez recepcionadas materialmente las obras, la CONGREGACIÓN desocupó los antiguos edificios del Colegio Inmaculada Concepción para entregarlos a la CONSTRUCTORA, y trasladó todo el equipamiento del colegio a la nueva construcción. Indica que pasado poco tiempo comenzaron a evidenciarse defectos constructivos de las obras. Da como ejemplo defectos de construcción relacionado con el proyecto eléctrico, pintura, muros perimetrales, aislantes térmicos y acústicos, ventanales, celosías de ventilación, entre otros.
15. Indica que en virtud del Contrato, la CONSTRUCTORA se obligó a dar cumplimiento estricto a las disposiciones tanto de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (“LGUC”), su Ordenanza (“OGUC”) y a las Ordenanzas y Reglamentos Locales, Municipales, de Sanidad, del Ministerio de Educación y demás normativa pertinente (letra a. cláusula 10° del Contrato), obligándose a utilizar materiales de primera calidad (letra b. cláusula 10°), y a asumir la responsabilidad última de la correcta ejecución de la obra.
16. Agrega que las partes pactaron en la cláusula 3° del Contrato que todos los antecedentes se interpretarán siempre en el sentido de la correcta ejecución de los trabajos,

conforme a las reglas de la técnica y arte del “Buen Construir”, lo cual haría referencia a los cuerpos normativos a los que se hace referencia en el párrafo anterior. Señala que el artículo 143 de la LGUC dispone que, durante la ejecución de una obra, el constructor a cargo de ella deberá velar por que en la construcción se adopten medidas de gestión y control de calidad para que ésta se ejecute conforme a las normas técnicas obligatorias, la LGUC, así como a la demás normativa aplicable a la materia, y se ajuste a los planos y especificaciones del respectivo proyecto.

17. Luego, indica que la CONGREGACIÓN comunicó a la CONSTRUCTORA los defectos, mediante llamadas telefónicas a sus representantes y principales ejecutivos, notas de comunicación electrónica y reuniones presenciales, y que ésta en el mejor de los casos hizo algunas reparaciones menores de mala gana, tan deficientes como la obra originalmente entregada.

18. Sostiene que, debido a lo anterior, la CONGREGACIÓN se vio en la necesidad de contratar asesoría experta para poder determinar hasta qué punto las obras entregadas estaban conformes con la calidad del trabajo contratado, para lo cual solicitó los siguientes informes: el Informe de Inspección Técnica Colegio Valle Escondido Paicavi (Ing. y Constr. Fernando Silva EIRL); el Informe de Observaciones Pendientes Colegio Inmaculada Concepción; y, el Informe Técnico General (Sakor Inspecciones). Agrega que al menos dos de estos informes fueron entregados a la CONSTRUCTORA.

19. La CONGREGACIÓN indica que la entidad de los vicios es tal que entorpece y dificulta el uso académico de los edificios; que algunos recintos quedaron inhabilitados; y que los defectos del sistema eléctrico representan un grave riesgo para la integridad física de todos los miembros de la comunidad escolar. Da como ejemplo de los que califica como incumplimiento del Contrato, la mala ejecución de las pendientes de las techumbres redundando en que, en los días de lluvia, buena parte de las salas de clases y salas de profesores se “lluevan” y que prolifera todo tipo de hongos y manchas de humedad por todas partes, cuestión que habría impactado negativamente la salud de los alumnos y profesores. Adicionalmente, da el ejemplo de ausencia de aislantes en algunas de las paredes exteriores, lo que las tornaría extremadamente frías en invierno y calurosas en verano.

20. Indica que, en afán de buscar una solución, la CONGREGACIÓN inició un proceso de mediación ante el CAM Santiago, el cual se vio frustrado porque la CONSTRUCTORA se negó a participar. Se refiere a la cláusula 16º del Contrato, cláusula escalonada de resolución de conflictos, según la cual, las partes debían en primera instancia plantear el conflicto ante un *dispute board* ante el CAM, y una vez agotada dicha instancia, las partes podrían plantear sus diferencias ante un árbitro arbitrador.

21. Luego se refiere al proceso de *dispute board* llevado ante el CAM, gestión que se vio frustrada porque la CONSTRUCTORA indicó que la cláusula de resolución de controversias ya no se encontraba vigente. Indica que en esa misma audiencia la CONSTRUCTORA propuso a la CONGREGACIÓN buscar una solución amistosa a las dificultades a través de la reanudación del proceso de mediación iniciado ante doña Mónica Ossa (ROL M-257-2021). Sostiene que en dicho proceso se logró avanzar en algunos puntos, los cuales se vieron reflejados en el anexo de contrato pre-datado con fecha 16 de noviembre de 2021 pero firmado por las partes

con fecha 14 y 21 de enero del 2022 (el "Anexo"), en el cual las partes convinieron lo siguiente:

- a. La CONGREGACIÓN obtuvo una prórroga o renuncia por parte de la CONSTRUCTORA de 6 meses de la prescripción de las acciones a que se refiere el artículo 2003 del Código Civil y el art. 18 de LGUC; y para el efecto de que dicha prórroga o renuncia fuese contraria a derecho, la CONSTRUCTORA extendió el plazo de garantía de los elementos de terminaciones o acabado de las obras hasta el día 12 de agosto de 2022.
- b. La CONSTRUCTORA obtuvo de parte de la CONGREGACIÓN la modificación del Contrato en cuanto a la forma de pago y facturación del mismo para efectos de limitar eventuales contingencias tributarias por la no facturación oportuna del mismo.

22. A continuación, la CONGREGACIÓN se refiere a la determinación de los daños que se habrían ocasionado a raíz de los vicios de construcción, indicando que a pesar de que la lista de vicios no es muy larga, estos afectaron a la salud e integridad física de los alumnos y profesores y al confort de quienes ocupan los edificios. Agrega que la reparación de los vicios denunciados es cuantiosa y deberá ser determinada en forma efectiva y sustentada en informes técnicos.

23. Señala que el precio total pagado a la CONSTRUCTORA por la construcción de las obras defectuosas fue la suma de UF 185.000, esto es \$5.656.918.900, y que el daño estaría dado, además de la desvalorización del inmueble, por la aflicción del mandante por haber recibido una obra que no se correspondía con la encargada. Agrega que, en su oportunidad, luego de haber realizado las pericias necesarias, solicitará la correspondiente indemnización.

24. La CONGREGACIÓN sostiene que el art. 18 de la LGUC extiende la responsabilidad por vicios de la construcción a todo daño, por lo que se demanda la indemnización de perjuicios correspondientes no sólo al daño emergente, sino también el lucro cesante y daño moral. Indica que, para efectos de determinar los perjuicios, en esta etapa bastará con acreditarse la existencia de los vicios constructivos, ya que la determinación del monto del daño emergente, del lucro cesante y del daño moral, deberá realizarse en la etapa de cumplimiento del fallo.

25. Luego se refiere a una serie de otros incumplimientos en los que habría incurrido la CONSTRUCTORA, consistentes en la falta de entrega de planos *as built* de la construcción, ya que los entregados no corresponderían a lo efectivamente construido, lo que ha dificultado enormemente la ejecución de las reparaciones urgentes y la inspección misma de las obras para efectos de poder corroborar la existencia de defectos de construcción.

26. Adicionalmente, señala que al momento de interposición de la demanda habían transcurrido 1.190 días desde el 31 de diciembre de 2018 sin que la CONSTRUCTORA hubiera tramitado completamente la recepción final de las obras, y que tampoco se han entregado las instalaciones en condiciones de que puedan ser entregadas. En virtud de lo anterior, indica que la CONSTRUCTORA acumula una multa ascendente a UF 14.687,50. Agrega que, en caso de que se considere el día 12 de febrero de 2019 como fecha de entrega de la construcción,

igualmente a esa fecha la CONSTRUCTORA ya acumulaba 43 días de mora, de los cuales 28 de ellos se encontraban fuera del periodo de gracia, acumulando una multa de UF 350,00.

27. La CONGREGACIÓN se refiere al artículo 18 de la LGUC como responsabilidad civil del propietario primer vendedor y de los demás participantes de la ejecución de la obra y al resto de las disposiciones que lo complementan, indica que además el artículo 2003 del Código Civil también contiene normas que regula la responsabilidad del constructor, en especial los números 3 y 4 del mismo.

28. En virtud de todo lo que expuso en su demanda, la Congregación solicita tener por interpuesta demanda de indemnización de perjuicios en juicio sumario en contra de la Constructora y, en definitiva:

*I. DECLARAR la existencia de daños estructurales, vicios de construcción y utilización de materiales defectuosos en la ejecución de edificio denominado "PROYECTO DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES DEPORTIVAS DEL COLEGIO INMACULADA CONCEPCIÓN".*

*II. DECLARAR que CONSTRUCTORAY CONSTRUCTORA CONCEPCIÓN SpA. es responsable por los daños y perjuicios provenientes de daños estructurales, vicios de construcción y utilización de materiales defectuosos en la ejecución de edificio denominado "PROYECTO DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES DEPORTIVAS DEL COLEGIO INMACULADA CONCEPCIÓN".*

*III. CONDENAR a CONSTRUCTORAY CONSTRUCTORA CONCEPCIÓN SpA., al pago de los perjuicios por concepto de daño emergente, lucro cesante y daño moral causado al mandante HERMANAS DE LA CARIDAD CRISTIANA HIJAS DE LA BIENAVENTURADA VIRGEN MARÍA DE LA INMACULADA CONCEPCIÓN, con expresa constancia de que esta demandante ha solicitado que la determinación el monto y la naturaleza de los perjuicios deberá realizarse en la etapa de ejecución del fallo de conformidad a lo señalado en el art. 173 del Código de Procedimiento Civil.*

*IV. DECLARAR que INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA CONCEPCIÓN SpA. no cumplió con la obligación contractual de entregar las obras en estado de servir como colegio, ni de obtener la recepción final de las obras dentro del plazo fijado en el contrato.*

*V. CONDENAR a INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA CONCEPCIÓN SpA. pago de la multa diaria fijada en la cláusula novena del contrato.*

*VI. DECLARAR que INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA CONCEPCIÓN SpA. ha incumplido su obligación de entregar los planos as built de la obra, y que, en su caso, los planos as built entregados no corresponden a las obras efectivamente ejecutadas.*

VII. *CONDENAR a INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA CONCEPCIÓN SpA. a entregar los planos as built de la obra PROYECTO DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES DEPORTIVAS DEL COLEGIO INMACULADA CONCEPCIÓN, fijando un término perentorio para hacerlo, bajo apercibimiento de autorizar al demandante a faccionarlos por intermedio de un tercero, a costa del demandado.*

VIII. *DECLARAR que INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA CONCEPCIÓN SpA. ha incumplido su obligación de entregar los manuales y garantías de los subcontratos (vgr. sala de bombas, equipo eléctrico, ascensores)*

IX. *CONDENAR a INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA CONCEPCIÓN SpA. a entregar los manuales y garantías de los subcontratos. Atendido a que esta obligación no puede ser ejecutada por el demandante ni por un tercer a costo del demandado, solicito a VS. fijar una multa diaria por cada día de atraso en el cumplimiento de esta obligación.*

X. *CONDENAR a los demandados al pago de las costas del juicio”.*

B. CONTESTACIÓN DE LA CONSTRUCTORA

29. Con fecha 4 de agosto de 2022, la CONSTRUCTORA contestó la demanda de la CONGREGACIÓN solicitando se rechace en todas y cada una de sus partes, con expresa condena en costas.

30. Comienza su presentación realizando comentarios preliminares respecto a que este Tribunal Arbitral carecería de competencia para conocer de la demanda de la CONGREGACIÓN, razón por la cual dedujo un incidente de incompetencia por vía inhibitoria ante el 2º Juzgado Civil de Concepción. Se refiere a la cláusula 16º de resolución de controversias del Contrato, y en particular el procedimiento de *dispute board* allí establecido.

31. Indica que con fecha 24 de noviembre de 2021 se reunió el panel técnico indicado en la cláusula 16º, integrado por Daniela Escobar Pizarro, Soledad Lagos Ochoa, Jorge Alvear Castillo y por Paulo Figueroa Veloso para designar al sustituto del panel, debido a la renuncia de don Francisco José Pinedo Torres. Señala que, en esa reunión, doña María Soledad Lagos Ochoa, Jefa de la Unidad de Mediación del CAM Santiago declaró el fracaso del *dispute board*. Señala que, con lo anterior, se habría infringido lo dispuesto en el artículo 7 del del reglamento de *dispute boards* del CAM ("Reglamento DRB"), que obligaba a dicha institución a designar a los miembros faltantes en caso de que las partes no se pusieren de acuerdo en los nuevos integrantes.

32. Luego, se refiere al artículo 14 N° 2 del Reglamento DRB que dispone lo siguiente: "*2. Toda Desavenencia surgida después de la disolución del DB será resuelta definitivamente por arbitraje o mediación, cuando las partes así lo hayan acordado, o a falta de acuerdo, por la justicia ordinaria*". En virtud de dicha disposición, indica que la CONGREGACIÓN ya no podía acceder a arbitraje. Agrega que la CONGREGACIÓN concurrió a

la justicia ordinaria solicitando medidas cautelares, lo cual constituiría una renuncia al compromiso arbitral y que se habría radicado el asunto en dicho tribunal.

33. Luego, la CONSTRUCTORA ahonda en el proceso de mediación iniciado con posterioridad fracaso de la constitución del *dispute board*, en virtud del cual las partes celebraron el Anexo, que fue datado por las partes con fecha 16 de noviembre de 2021. Señala que al poco tiempo notó que la intención de la CONGREGACIÓN no era mediar, sino evitar la entrada a juicio y fabricarse un plazo convencional adicional a la prescripción extintiva. Señala que, una vez firmado el Anexo, la CONGREGACIÓN dio por fracasado unilateralmente el proceso de mediación, lo cual califica como un acto de mala fe.

34. La CONSTRUCTORA indica que la CONGREGACIÓN no vendió inmueble ni construcción alguna, como se indicaría en la demanda, sino que previo a la construcción ésta ya era dueña del inmueble. Además, señala que a pesar de que las obras estaban inicialmente amparadas en el permiso de edificación municipal N°602, de fecha 23 de diciembre de 2016, la CONGREGACIÓN impuso una serie de modificaciones de mayor envergadura, que ni siquiera fueron pagadas como correspondía. Para demostrar lo anterior, hace referencia a las resoluciones de modificación de permiso N°87, del 12 de marzo del 2018 y N°350, de la misma fecha.

35. Indica que producto de dichos aumentos o modificaciones se alteró la geometría y superficie de la edificación inicialmente presentada en el expediente al que fue otorgado el permiso de edificación, lo cual hizo necesario una serie de gestiones, legales, administrativas y constructivas, que no fueron consideradas inicialmente en el Contrato. Agrega que es absurdo que la CONGREGACIÓN reclame por el retardo, cuando éste se debió a su propia conducta.

36. Luego, enumera ciertas modificaciones y aumento de obras sobrevivientes que no estaban contempladas en el Contrato, a modo de ejemplo: circulación cubierta gimnasio, mampara de cierre de prebásica, sujeción de puertas de parvulario, rampa a acceso patio de honor, traslado de sala de computación, gradas acceso posterior biblioteca prebásica, implementación de gimnasio, baranda muro curvo, implementación de ducha minusválidos, rampa acceso a comedor, rejillas de bajadas de aguas lluvias, baranda acceso a comedor desde multicancha, arcos baby en multicancha, implementación gimnasio (instalación tablero, y voley), entre otras.

37. Indica que la CONGREGACIÓN siguió solicitando nuevas modificaciones incluso cuando buena parte de las instalaciones ya estaba recepcionada. Agrega respecto a la recepción de las obras, que este procedimiento está sometido a la voluntad de la CONGREGACIÓN, pero que en la realidad ya se encontraban material y correctamente entradas y recibidas por la respectiva Municipalidad.

38. La CONSTRUCTORA se refiere al plazo para entregar las obras, señalando primero que el plazo estipulado en el Contrato no consideraba las obras extra exigidas por la CONGREGACIÓN; pero, además, indica que la cláusula 9° del Contrato contempla diversas alternativas de entregar las obras y así dar por cumplido el encargo. Sostiene que, según el Contrato, la obligación de ejecutar y entregar las obras se cumple, indistintamente, ya con la recepción municipal parcial, ya con la recepción definitiva, o bien, si las obras se encuentran

en condiciones de ser utilizadas como colegio. Agrega que todas las obras fueron utilizadas como colegio por la CONGREGACIÓN desde comienzos de 2019, funcionamiento que obviamente ha sido debidamente visado por el Ministerio de Educación y demás autoridades pertinentes, por lo cual la entrega debería entenderse cumplida.

39. La CONSTRUCTORA señala que constan recepciones por parte de la CONGREGACIÓN a través de su propio inspector técnico, don Rodrigo Rosales, las cuales transcribe. Además, señala que existen actas de recepción por parte de la CONGREGACIÓN, donde manifiesta expresamente su conformidad con lo entregado, las cuales inserta en su contestación.

40. Señala que en la cláusula 9º del Contrato se pactó una prórroga del plazo máximo de entrega de las obras al mero requerimiento de la CONSTRUCTORA, que se sumaba al plazo de gracia. Además, indica que, si bien se pactó una multa para el caso de retraso en la entrega, la cláusula dispone expresamente que tal multa solo sería aplicable en caso de que el retraso en la entrega fuere imputable a la demandada, pero en este caso el atraso habría sido imputable a la CONGREGACIÓN. Menciona que, sin perjuicio de lo anterior, gran parte de las obras fueron formal y debidamente objeto de la recepción municipal en un tiempo prudente.

41. La CONSTRUCTORA indica que, contrario a lo señalado en su demanda, la CONGREGACIÓN no sólo no cumplió debidamente con el procedimiento contractual para convenir, planificar y ejecutar los aumentos de obra y pagar dichas obras adicionales, sino que tampoco cumplió con retirar los enseres de sus antiguas dependencias ubicadas en calle San Martín, ciudad de Concepción, y que según el Contrato (cláusula 9º) debían ser trasladados por la demandante, a su costa, lo cual constaría en acta levantada con fecha 8 de marzo de 2019.

42. Señala que la CONSTRUCTORA se obligó a realizar una labor constructiva y que el diseño de las obras es una prestación que no forma parte de sus obligaciones en virtud del Contrato, pues ésta se habría obligado a ejecutar obras conforme a los diseños previamente existentes, los cuales fueron debidamente conocidos y aprobados por la CONGREGACIÓN. Señala que es relevante tener presente lo anterior, porque la CONGREGACIÓN estaría intentando extender la responsabilidad de la CONSTRUCTORA a cuestiones que son propias del diseño de las obras.

43. Se refiere al hecho de que la CONGREGACIÓN indicó que encargó de manera privada un informe técnico a Sakor Inspecciones, e indica que este informe se ejecutó años después de la entrega material, y que el informe no señala que se hayan tenido a la vista las especificaciones técnicas de la obra y el diseño previo conforme al cual la CONSTRUCTORA debió ejecutar su actividad constructiva, sino solo indicaría que tuvo a la vista antecedentes proporcionados por su cliente. Da un ejemplo de la página 36 del informe, en el cual se explica que ciertas filtraciones tendrían causa en el desnivel de las zonas, que no cumplirían con la norma de referencia, lo cual, según la CONSTRUCTORA, demostraría que los defectos en la construcción son de diseño. Luego se refiere a otros ejemplos del informe que demostrarían que los defectos se deben a defectos de diseño o a otros factores, y a otros en los que se indica que no hay ningún defecto de construcción.

44. Asimismo, señala que el propio informe técnico encargado por la CONGREGACIÓN concluye que los problemas no son atribuibles a la gestión constructiva de la CONSTRUCTORA, sino que, a problemas de diseño, lo que demostraría que ésta había accionado a sabiendas de que el problema no le es atribuible a su contraparte.

45. Señala que los contratantes consideraron una garantía post venta, como es de estilo en los contratos de construcción, para que la CONSTRUCTORA respondiera por problemas menores como filtraciones, mantención y mejoramiento de pinturas, cuestión que si hizo en repetidas oportunidades. Además, señala que gran parte de los defectos incluidos en el informe técnico de la CONGREGACIÓN, aun cuando sean de diseño y no imputables a la CONSTRUCTORA, son totalmente reparables a bajo costo y menor complejidad. Agrega que la CONSTRUCTORA siempre estuvo dispuesta a hacerse cargo de estos defectos, pero que llegado un punto la CONGREGACIÓN se negó a la ejecución de estas labores y optó por la vía litigiosa sin mayor explicación.

46. Señala que otros vicios que la CONGREGACIÓN reclama en su demanda no están respaldados por el informe, y da el ejemplo de la detección y control de incendios y al sistema de agua potable de emergencia, los cuáles a su mejor entender fueron entregados en las condiciones prometidas. Se refiere también a alegados defectos relacionados con las instalaciones eléctricas, los cuales la CONGREGACIÓN califica como constructivos, respaldado en un informe del Sr. Samuel Silva, quien dice ser Ingeniero Civil Eléctrico. La CONSTRUCTORA indica que se debe desestimar el valor del informe porque no se indica el nivel de experiencia académica y profesional del informante, ni cuenta con firma que permita autenticar a su autor; la fecha de emisión del supuesto informe, 9 de marzo de 2021, da cuenta igualmente de un largo lapso entre la entrega material de las obras y la observación del informante; y, que el informe del Sr. Silva tampoco tiene a la vista las especificaciones técnicas del Proyecto.

47. Adicionalmente, señala que las obras se encuentran electrificadas y en correcto funcionamiento, no sólo por los vistos buenos de la autoridad eléctrica, sino también por los vistos buenos de la autoridad municipal y educativa y que la CONSTRUCTORA siguió rigurosamente el procedimiento para que la instalación fuera declarada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles ("SEC"), para poder obtener la recepción municipal del proyecto, lo cual constaría en un certificado de un profesional calificado (instalador eléctrico clase A).

48. La CONSTRUCTORA se refiere a los siguientes hechos como expresamente controvertidos:

- Se controvierte la efectividad de los supuestos hechos y circunstancia que la CONGREGACIÓN califica como defectos.
- Se controvierte que los defectos antes indicados, sean de naturaleza constructiva (en vez de defectos de diseño y otros).
- Se controvierte que los hechos y circunstancias que la contraria califica como defectos, sean imputables a la CONSTRUCTORA.
- Se controvierte que cualquier retraso en la entrega de las obras, sea por hechos imputables a la CONSTRUCTORA; por el contrario, indica que estos existieron por

- causa de la propia CONGREGACIÓN, por modificaciones y aumentos de obra sobrevinientes.
- Se controvierte que la CONGREGACIÓN haya cumplido con la cláusula compromisoria escalonada del contrato invocado.
  - Se controvierte que los defectos de diseño sean imputables a la CONSTRUCTORA, ya por el contrato, ya por el régimen jurídico invocado.
  - Se controvierte la existencia de los daños genéricamente indicados en la CONGREGACIÓN.
  - Se controvierte que la CONGREGACIÓN tenga legitimación activa para accionar conforme al régimen jurídico que invoca, y que la CONSTRUCTORA sea legitimada pasiva conforme a lo anterior.
  - Se controvierte la envergadura y naturaleza de los defectos invocados y calificados por la actora en su demanda.
  - Se controvierte que la CONSTRUCTORA no haya cumplido con sus obligaciones constructivas, conforme al Contrato y el proyecto y especificaciones técnicas puestos a disposición por la mandante.
  - Se controvierte que las acciones incoadas se encuentren vigentes y no prescritas.
  - Se controvierte que la demandante haya cumplido con todas sus obligaciones y que no mantenga obligaciones pendientes con la CONSTRUCTORA.
  - Se controvierte que la CONGREGACIÓN no haya recibido ni tenido acceso a los planos *as built*.
  - Se controvierte que las obras entregadas no estuvieren en condiciones de ser utilizadas como colegio
  - Se controvierte la existencia y envergadura de los daños alegados.

49. La CONSTRUCTORA señala como defensa su falta de legitimación pasiva, fundada en que ésta invoca el régimen del artículo 18 de la LGUC como fuente de la responsabilidad que se le imputa, siendo que a su juicio su contraparte no se encuentra en la situación descrita en dicho artículo. Señala que dicho artículo regula el proceso en que la construcción para de un propietario a otro, sin embargo, en el presente caso la CONSTRUCTORA no le transfirió una construcción a la CONGREGACIÓN, sino que se encuentran en el contexto de un contrato de construcción, el cual no se encontraría regulado por el artículo 18 de la LGUC, pues no hay un propietario primer vendedor. Señala que lo anterior se ve confirmado por la norma de prescripción de dicho artículo, el cual a juicio de la CONSTRUCTORA parte siempre de la base de una transferencia.

50. Luego, indica que falta un presupuesto o requisito de la acción, el cual sería que los defectos alegados no serían defectos de construcción, cuestión que sería exigida por la norma. Indica que consta que la CONSTRUCTORA ejecutó cabalmente la actividad constructiva en el marco del Contrato, y que la totalidad de los distintos supuestos defectos que se invocan en la demanda, no son defectos que puedan ser atribuidos a errores o vicios en el ejercicio de la actividad constructiva, sino que son errores atribuibles al diseño del proyecto.

51. También sostiene como defensa que la demanda de la CONGREGACIÓN carece de peticiones concretas, al no detallar la calificación de cada uno de los defectos que le imputa a la Constructora. Señala que su contraparte se conforma con indicar que los defectos que acusa son producto del uso de materiales defectuosos o defectos estructurales, sin aludir a los conceptos que utiliza la LGUC. Indica que no cabe duda de que no existen defectos

estructurales, pues sería imposible que la CONGREGACIÓN siguiese manteniendo en funcionamiento un colegio con cientos de niños dentro si existiese riesgo de colapso o falla de elementos estructurales.

52. Adicionalmente, para el caso en que este Tribunal Arbitral estimare aplicable la normativa de la LGUC, indica que la acción ejercida estaría prescrita, pues habría transcurrido el plazo de 3 años, contados desde la fecha de recepción, esto es, el 12 de febrero de 2019. Sostiene que el Anexo no cambia en nada lo anterior, pues la ley no admitiría la modificación convencional de plazos de prescripción, por ser normas de orden público.

53. La CONSTRUCTORA indica que en la demanda no se haría referencia a la clase de perjuicios que la CONGRAGACIÓN habría sufrido y que expresar los hechos que constituyen el daño alegado y acreditarlos es indispensable en esta etapa por ser un elemento central de la pretensión indemnizatoria, pues el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil solo permite postergar la discusión de la especie y monto de los daños.

54. A su vez, señala que la cláusula 9º del Contrato permitía realizar la entrega de las obras de manera alternativa, por medio de la recepción municipal parcial, definitiva o cuando las obras se encontraran en condiciones de ser utilizadas como colegio. Señala que lo anterior es relevante porque el 12 de febrero de 2019 las obras fueron recibidas por la autoridad municipal y que desde ese año la sobras fueron utilizadas como colegio, funcionamiento que fue visado por autoridades como el Seremi de salud, la municipalidad y el Ministerio de Educación. Además, se refiere a las recepciones realizadas por la CONGREGACIÓN por su inspector técnico el Sr. Rodrigo Rosales.

55. Agrega que la fecha en que las obras fueron entregadas se explica por hechos imputables a la CONGREGACIÓN, no a la Constructora. Señala que se logró tener el colegio listo para el año 2019 como su contraparte lo quería, debido a las labores extraordinarias realizadas por la CONSTRUCTORA, que además se hizo cargo de labores administrativas y de puesta en marcha del colegio que eran de cargo de la CONGREGACIÓN. En virtud de estas consideraciones, indica que no existe un incumplimiento de la CONSTRUCTORA relativo a la fecha de entrega de las obras.

56. Además, deduce una excepción de contrato no cumplido, fundada en que la CONGREGACIÓN no habría pagado el precio de las modificaciones y aumentos de las obras sobrevinientes.

57. Indica que falta un presupuesto de la pretensión declarativa de incumplimiento de entrega de planos, manuales y garantías, señalando que si se habrían entregado y que además quedó copia de estos ante la autoridad competente en caso de los planos. Además, señala que la CONGREGACIÓN no señala cual es la fuente de la obligación de entregar estos documentos, lo cual debería llevar al rechazo de su pretensión.

58. Señala que en el presente caso no concurren muchos de los prepuestos para que el daño alegado se jurídicamente apto para generar responsabilidad. A este respecto, indica que en la demanda no aparece ningún elemento demostrativo de naturaleza empírica que demuestre que el daño cumple con el requisito de ser cierto, sino que se entregan elementos

vagos y confusos que no parecen estar relacionados con los hechos que se imputan a la Constructora.

59. Agrega que no se dan los requisitos para aplicar el artículo 2003 del Código Civil, indicando que no se efectuaron peticiones concretas conforme a dicha normativa; que no existen los defectos constructivos que dicho artículo trata; y que no se verifica el requisito de que el vicio amenace ruina de la obra o que aquella pereciera.

60. En virtud de lo expuesto y previa referencia a la normativa aplicable, solicita se tenga por contestada la demanda de la CONGREGACIÓN y que ésta sea rechazada en todas o cualquiera de sus partes y pretensiones, con costas.

C. RÉPLICA DE LA CONGREGACIÓN

61. Con fecha 30 de agosto de 2022, la CONGREGACIÓN evacuó el trámite de la réplica. Comienza refiriéndose al contenido de la contestación de la CONSTRUCTORA, para luego dar las razones por las cuales sus argumentos deben ser rechazados.

62. Señala que la CONGREGACIÓN no optó en primera instancia por la vía judicial para solucionar la diferencia que se suscitó entre las partes, sino que ésta habría recurrido a la CONSTRUCTORA para que arreglara los vicios, ante lo cual su contraparte cumplió de manera tardía, esporádica y de mala gana a solucionarlos parcialmente. Indica que con ello la CONSTRUCTORA reconoció tácitamente su obligación, por lo que interrumpió naturalmente la prescripción de la acción.

63. Vuelve a referirse a los hechos relativos a la cláusula escalonada de resolución de conflictos y como la CONSTRUCTORA se habría negado a constituir una mesa de mediación. Señala que, en paralelo, y ponderando la posición obstructiva mostrada por la CONSTRUCTORA, con fecha 26 de noviembre de 2021 la CONGREGACIÓN solicitó una medida prejudicial precautoria para ante el 2º Juzgado Civil de Concepción. Agrega que solo ante la inminencia de la reanudación del año escolar es que dio por agotada la etapa de mediación y retomó la vía judicial.

64. Luego, se refiere a la aplicabilidad del régimen establecido en el artículo 18 de la LGUC, reiterando las razones desarrolladas en su demanda y al tenor del artículo 2003 del Código Civil. Adicionalmente, indica que la CONSTRUCTORA comete dos errores: al entender que el régimen de responsabilidad del artículo 18 de la LGUC es exclusivo del propietario primer vendedor, y no general; y al indicar que sin demanda al propietario primer vendedor, no procedería la persecución de los demás intervinientes, como si la acción en contra él fuera un requisito de procesabilidad de las demás acciones.

65. Al respecto indica que dicho artículo contempla un régimen general de responsabilidad de construcción y regula la responsabilidad de los distintos agentes involucrados. Señala que en la historia de la ley consta que las modificaciones al artículo 18 de la LGUC se hicieron para agregar a otro obligado al pago, por lo que la responsabilidad del constructor simplemente concurre con la de los otros obligados.

66. Luego, indica que los vicios que reclama son constructivos y no de diseño, retirando las consideraciones realizadas sobre este respecto en su demanda. Señala que es cierto que la CONGREGACIÓN no señaló la calificación jurídica de cada uno de los vicios, su demanda fue presentada dentro del plazo de prescripción o de garantía. Agrega que por el Anexo las partes establecieron que el plazo de prescripción se contaría desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, lo que ocurrió en este caso, el día 12 de febrero de 2019.

67. Señala que, dado que la demanda fue notificada el 7 de julio de 2022, se encuentra antes del vencimiento de plazo de garantía (12 de agosto de 2022), dentro del plazo de 5 años de prescripción establecido en el artículo 18 de la LGUC e incluso en el evento de que los plazos de prescripción de las acciones principiaron a contar de la fecha de la recepción final parcial, esto es el 12 de febrero de 2019, igualmente a la fecha de notificación no había obrado la prescripción extintiva de las acciones.

68. A continuación, se refiere al argumento de la CONSTRUCTORA de que sería nula la extensión de los plazos de prescripción realizada por las partes de común acuerdo. Primero, señala que de ser así esa nulidad no podría ser alegada por la CONSTRUCTORA por haber concurrido a ejecutar el Contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1683 del Código Civil. Por otro lado, señala que el Anexo prevé el caso de que la extensión del plazo de prescripción adoleciera de alguna causal de invalidez, indicando que para ese efecto se extiende el periodo de garantía de los elementos de terminaciones o de acabado de las obras hasta el día 12 de agosto de 2022.

69. Respecto al retardo del cumplimiento del plazo de entrega del edificio y obras adicionales, reitera lo explicado al respecto en la demanda, agregando que a pesar de que con fecha 12 de febrero de 2019 se otorgó la recepción parcial final de las obras, el 4 de marzo de 2019 ya comenzado el año escolar, el Colegio Inmaculada Concepción aun no contaba con reconocimiento oficial, así se desprende claramente de documento denominado acta de observaciones de fecha 4 de marzo del mismo año.

70. Indica que no corresponde imputar la responsabilidad de los atrasos a la CONGREGACIÓN, pues el Contrato siempre previó la posibilidad de ejecutar obras complementarias (cláusula 3º), y estas no tenían la naturaleza de alterar la ruta crítica del Contrato.

71. También señala que es improcedente la excepción de contrato no cumplido deducida por la CONSTRUCTORA, pues la CONGREGACIÓN no se encontraría en mora de pagar las obras adicionales, como indica su contraparte. Señala que de acuerdo a las cláusulas 5º y 6º del Contrato, el precio de UF 185.000 solo estará afecto a modificaciones por aumento de las obras contratadas o por disminución de las mismas cuando así lo acordaren conjuntamente la mandante con la empresa constructora, cuestión que no ocurrió. Agrega que es curioso que la CONSTRUCTORA recién reclame estos conceptos, siendo que fueron encargadas y ejecutadas cuando menos el 12 de febrero de 2019.

72. Sostiene que el 16 de noviembre de 2021 la CONSTRUCTORA emitió la factura N°6 por la suma de \$5.656.918.900 (correspondiente a UF 185.000) y en cuya glosa se señala que corresponde al estado de pago único edificaciones e instalaciones deportivas del Colegio

Inmaculada Concepción, y que la referencia al pago único dejaría en claro que ese monto incluiría todos los adicionales. Además, señala que la CONSTRUCTORA dejó constancia en esa misma fecha del pago total y conforme de todo lo que se le adeudaba, añadiendo que ello naturalmente implica un finiquito respecto de la obligación del pago del precio.

73. Por último, indica que es falso que los planos *as built* los manuales y garantías de los subcontratos fueran entregados a la Congregación y que tampoco fueron incorporados a la carpeta de obra, sin perjuicio de lo cual señala que es carga de la Constructora acreditar que ello ocurrió. Adicionalmente sostiene que la fuente de la obligación de entrega se encuentra en la letra j) de la cláusula 10<sup>o</sup> y que además emanaría del artículo 1546 del Código Civil.

#### D. DÚPLICA DE LA CONSTRUCTORA

74. Con fecha 26 de septiembre de 2022, la CONSTRUCTORA evacuó el trámite de la dúplica. Indica que la CONGREGACIÓN habría mentido abiertamente al señalar que la CONSTRUCTORA no habría ejecutado acciones dirigidas a satisfacer el interés de su contraparte, que habría admitido en sus escritos que se ejecutaron reparaciones y que su imputación de que se habrían hecho de "mala gana" no se basa en evidencia racional o lógica.

75. Además, señala que la alegación de la CONGREGACIÓN relativa a que habría ocurrido una interrupción de la prescripción es falsa, pues los actos de la CONSTRUCTORA fueron la ejecución de modificaciones, alteraciones o nuevas instrucciones y no reparaciones de defectos constructivos que pudiera ser un reconocimiento de un incumplimiento.

76. Indica que no es efectivo que la CONSTRUCTORA haya frustrado el *dispute board*, sino que el propio CAM dio por fracasada la instancia y reitera lo señalado respecto al proceso de mediación, y el carácter instrumental que éste habría tenido para la CONGREGACIÓN. Señala que con dolo la CONGREGACIÓN manifestó a la mediadora y a la CONSTRUCTORA que no judicializaría el asunto y que solo en caso de disconformidad con el cumplimiento de la garantía de postventa se abriría una vía judicial y que la extensión de plazo acordada en el Anexo sería ineficaz.

77. Además, reitera que los defectos alegados no son constructivos, sino de diseño atribuibles a otros intervinientes de acuerdo con el régimen del artículo 18 de la LGUC, e incluso según el Contrato el diseño parece provisto por la CONGREGACIÓN. Indica que las recepciones de las obras por el ITO, la demandante y la municipalidad generan una verdadera presunción de que se han cumplido las reglas constructivas conforme al encargo y que por tanto no hay defectos constructivos.

78. Se refiere al retardo que se le imputa, señalando que no hubo retraso, porque la demora se debió a encargos adicionales de la Congregación y que, por tanto, no serían exigibles tampoco las multas reclamadas. Indica que la Congregación reconoce en su propia réplica que las obras fueron al menos recibidas parcialmente, lo cual era estándar suficiente conforme al contrato, para entender que se cumplía con la obligación de entregar las obras. Dice que ello ocurrió el 12 de febrero de 2019 y que el plazo para la entrega era de hasta 2 meses adicionales al 31 de diciembre de 2018, es decir, que el plazo vencía el 28 de febrero de 2019.

79. Luego, se reitera que es falso que no se le haya entregado a la Congregación el colegio en estado de servir como colegio y termina indicando el hecho de haberse emitido y pagado una factura por las obras efectuadas no implicaría un finiquito de todo lo adeudado por el Contrato, que nada en dichos documentos da cuenta de que el ánimo de las partes fuese finiquitar o transar en la relación contractual.

#### **IV. DEMANDA RECONVENCIONAL DE LA CONSTRUCTORA**

##### **A. DEMANDA RECONVENCIONAL DEDUCIDA POR LA CONSTRUCTORA**

80. Con fecha 4 de agosto de 2022, la CONSTRUCTORA demanda reconvencional de cumplimiento forzado de obligación de pago de obras adicionales o aumentos sobrevinientes en el marco del Contrato en contra de la CONGREGACIÓN.

81. En ésta, se remite a todo lo expuesto en su contestación a la demanda principal, y agrega que la CONGREGACIÓN impuso de manera sobreviniente a la CONSTRUCTORA una serie de modificaciones de mayor envergadura, que alteraron los tiempos que inicialmente las partes habían considerado como razonables para la ejecución de las obras y que no fueron pagadas. A modo de ejemplo, se refiere a las dos resoluciones de modificación de permiso N°87 y 350, ambas del 12 de marzo de 2018.

82. Indica que la CONGREGACIÓN requirió que se le entregase una "casa habitación", que sería destinada como residencia de retiro de las religiosas que pertenecen a la CONGREGACIÓN. Inserta el listado de modificaciones y aumento que la CONGREGACIÓN le habría exigido realizar, al cual ya se había hecho referencia en su demanda. Indica que todas dichas obras adicionales se realizaron, pero no fueron pagadas.

83. Indica que con lo anterior queda de manifiesto el incumplimiento de la CONGREGACIÓN, en su obligación contractual de pagar el precio en lo referido a estos aumentos o modificaciones sobrevinientes de las obras proyectadas que se han detallado y acreditarán en su oportunidad. Añade que el Contrato es de naturaleza bilateral, y el artículo 1489 del Código Civil la habilita para demandar el cumplimiento de la estipulación u obligación de pagar el precio de estos aumentos o modificaciones de obra, junto con la indemnización de los perjuicios causados.

84. Señala que a raíz de dicho incumplimiento se le generó un daño a la CONSTRUCTORA en concreto, daño emergente representado por los costos imprevistos que debieron solventarse para poder ejecutar las modificaciones y aumentos ejecutados de manera sobreviniente para la CONGREGACIÓN; y adicionalmente, lucro cesante, entendiéndose por tal la utilidad que conforme a parámetros de mercado le es lícito a CONSTRUCTORA percibir por la ejecución de esta clase de obras. Agrega que resulta innegable que existe una relación fáctica directa y necesaria, entre el incumplimiento de la obligación de pagar el precio, y el perjuicio patrimonial que experimenta la demandante reconvencional, cuya discusión sobre su especie, naturaleza y monto esta parte se reserva expresamente para la etapa de cumplimiento del fallo.

85. En virtud de lo expuesto y previa cita de las normas aplicables, solicita a este Tribunal Arbitral declara lo siguiente:

*“(1) Que, las partes pactaron de manera sobreviniente, la ejecución de aumentos u obras adicionales a las proyectadas inicialmente a la fecha de celebración del contrato de construcción de 3 de octubre de 2017.*

*(2) Que, las partes pactaron de manera sobreviniente, la ejecución de aumentos u obras adicionales a las proyectadas inicialmente a la fecha de celebración del contrato de construcción de 3 de octubre de 2017.*

*(3) Se Condene a las HERMANAS DE LA CARIDAD CRISTIANA HIJAS DE LA BIENAVENTURADA VIRGEN MARÍA DE LA INMACULADA CONCEPCIÓN., al pago del precio de los aumentos y modificaciones sobrevinientes de las obras ejecutadas en el arco de contrato de construcción entre las partes, y al pago de los perjuicios por concepto de daño emergente, lucro cesante, a la demandante reconvenzional CONSTRUCTORAY CONSTRUCTORA CONCEPCIÓN SpA, con expresa constancia y declaración en su caso, de que esta demandante ejerce el derecho o facultad de que la determinación del monto y la naturaleza de los perjuicios pueda realizarse en la etapa de ejecución del fallo de conformidad a lo señalado en el art. 173 del Código de Procedimiento Civil.*

*(4) Que se condene a la demandada reconvenzional a las costas”.*

B. CONTESTACIÓN RECONVENZIONAL DE LA CONGREGACIÓN

86. Con fecha 30 de agosto de 2022, la Congregación presentó su escrito de contestación a la demanda reconvenzional de la Constructora, escrito en el cual reitera lo señalado en su réplica a la contestación de la demanda principal.

C. RÉPLICA RECONVENZIONAL DE LA CONSTRUCTORA

87. Con fecha 26 de septiembre de 2022, la CONSTRUCTORA presentó su réplica reconvenzional. En ésta, indica que la contestación reconvenzional no cumplió con los requisitos de toda contestación, pues no existiría consistencia entre la suma y el cuerpo, no cumplió con lo exigido en el N°2 del artículo 309 del Código de Procedimiento Civil, y que no contiene petitorio ni contiene las excepciones que se oponen a la demanda ni fundamentos de derecho.

88. Además, señala que lo alegado en la demanda reconvenzional es manifiesto, porque en la contestación no se niegan los hechos de la existencia de estas obras no pagadas, sino que se señala que no estaría la contraria obligada a pagarlas y se intenta deslizar que serían obras menores. Agrega que se debe tener presente que no solo se consideraron modificaciones, sino que se encargaron obras nuevas no conectadas necesariamente con las construcciones originales del proyecto, y que por lo mismo no pueden ser imputadas al precio originalmente pactado.

89. Reitera que no es efectivo que exista un finiquito o transacción, lo cual quedaría de manifiesto por el mismo hecho de haber ella demandado, lo cual no hubiese sido posible de existir tal transacción o finiquito y da por reproducidos los argumentos de su demanda.

D. DÚPLICA DE LA CONGREGACIÓN

90. Con fecha 7 de octubre de 2022, la CONGREGACIÓN evacuó el trámite de la dúplica. En ésta, reitera los argumentos de su contestación y realiza ciertas consideraciones adicionales por las cuales indica debería rechazarse la demanda reconvenicional.

91. Indica que la demanda reconvenicional padece de errores formales, siendo el primero de estos que en el libelo no se señala el monto demandado, cuestión que el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil exigiría, por lo que no se cumpliría el requisito del N°5 del artículo 254 del mismo código. Además, señala que, en su demanda, la Constructora pretendería obtener por segunda vez el precio del Contrato a título de indemnización.

92. La CONGREGACIÓN señala que aún en el evento de existir aumentos de obra o adicionales, el precio de estos (si es que se pactó precio adicional por aquellos), debe ponderarse con las disminuciones de obras del Proyecto. Indica que las modificaciones a las que hace referencia la CONSTRUCTORA constituyen disminuciones de obras, y explica que se ampliaron superficies o recintos, pero compensándose con las disminuciones arroja una menor superficie a construir de 938,06 m<sup>2</sup> (modificación N°87). Señala que en la segunda modificación sucedió algo similar, quedando finalmente en una disminución de 852,73 m<sup>2</sup> respecto del permiso de obra original. Agrega que el Certificado de Recepción Final da cuenta de una recepción parcial de obras, ya que únicamente se recibió 8.113,93, esto es un 87% de la obra encargada, reflejando una disminución de un 13% de la superficie original.

93. Luego, sostiene que la ejecución práctica que las partes han hecho del CONTRATO demuestra la inexistencia de créditos entre las partes por concepto de aumento de obras. Señala que las cláusulas 5° y 6° del Contrato el precio de la obra sería la suma única y total de UF 185.000, y que el precio señalado solo estará afecto a modificaciones por aumento de las obras contratadas o por disminución de las mismas cuando así lo acordaren conjuntamente la mandante con la empresa constructora, cuestión que no habría ocurrido.

94. Señala que con fecha 5 de octubre de 2021 el gerente general de la CONSTRUCTORA envió al abogado de la CONGREGACIÓN borradores de propuesta de liquidación y finiquito de la obra de construcción del nuevo Colegio Inmaculada Concepción, los cuales constituirían una confesión extrajudicial y espontánea. Agrega que el 6 de noviembre de 2021 se emitió la factura N°6 por la suma de \$5.656.918.900 (correspondiente a UF 185.000) y en cuya glosa se señala que corresponde al estado de pago único edificaciones e instalaciones deportivas del Colegio Inmaculada Concepción, lo cual daría cuenta de la inexistencia del saldo del precio demandado reconvenicionalmente y que lo mismo constaría en el Anexo.

95. Con fecha 12 de octubre de 2022, se citó a las partes a audiencia de conciliación, período que estuvo vigente hasta el día 3 de noviembre de 2022, fecha en la que se declaró concluida la etapa conciliatoria, por no haber arribado a un acuerdo las partes.

96. Con fecha 29 de noviembre de 2022, se recibió la causa a prueba.

97. Con fecha 14 de marzo de 2024, se confirió traslado a las partes para observar la prueba.
98. Con fecha 4 y 5 de abril de 2024, la CONGREGACIÓN y la CONSTRUCTORA presentaron sus escritos de observaciones a la prueba respectivamente.
99. Con fecha 8 de abril de 2024, se citó a las partes a una audiencia de alegatos finales, los que tuvieron lugar el día 15 de abril de 2014.
100. Con fecha 16 de abril de 2024, se citó a las partes a oír sentencia.

### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que la CONGREGACIÓN interpuso una demanda solicitando se declare la existencia de graves daños provocados por la construcción deficiente del Proyecto y la consecuente indemnización de perjuicios, haciendo la reserva contemplada en el art. 173 del Código de Procedimiento Civil.

**SEGUNDO:** Que encontrándose legalmente emplazada, la CONSTRUCTORA contestó la demanda y solicitó su completo rechazo con costas y dedujo demanda reconventional de cumplimiento forzado de obligación de pago de obras adicionales o aumentos sobrevinientes en el marco del Contrato, en contra de la CONGREGACIÓN,

**TERCERO:** Que en función de las argumentaciones hechas valer en los escritos de discusión, el conflicto sometido a conocimiento de este Tribunal Arbitral dice relación con los siguientes puntos consignados en el auto de prueba de fecha 29 de noviembre de 2022:

- 1. Estipulaciones, Anexos y modificaciones del contrato de general de construcción para la obra denominada "Proyecto de las nuevas edificaciones e instalaciones deportivas del Colegio Inmaculada Concepción" (el "Contrato") suscrito por Hermanas de la Caridad Cristiana Hijas de la Bienaventurada Virgen María de la Inmaculada Concepción (la "Congregación") e Constructora y Constructora Concepción SpA (la "Constructora").*
- 2. Efectividad de que la Constructora incurrió en atrasos en el plazo acordado por las partes para el término de las faenas que impidieron la recepción final de las obras por hechos imputables a gestión. Hechos y circunstancias que lo acreditan.*
- 3. Efectividad de que la Constructora incurrió en defectos o vicios constructivos con motivo de la ejecución de las obras objeto del Contrato. Hechos y circunstancias que lo acreditan.*
- 4. Efectividad de que la Congregación tuvo que contratar a otra empresa constructora para culminar y/o reparar los trabajos encargados originalmente a la Constructora. Hechos y circunstancias que lo acreditan.*

5. *Efectividad de que la Constructora hizo entrega a la Congregación de los planos as built de las obras ejecutadas. Hechos y circunstancias que lo acreditan.*
6. *Efectividad de encontrarse prescrita la acción deducida por la Congregación. Hechos y circunstancias que lo acreditan.*
7. *Existencia de los perjuicios alegados por la Congregación y su relación causal con los incumplimientos contractuales que imputa a la Constructora.*
8. *Efectividad de que la Congregación efectuó modificaciones al proyecto original encargado a la Constructora consistentes en aumentos u obras adicionales a las proyectadas originalmente.*
9. *Efectividad que la Congregación pagó íntegramente el precio del Contrato. Hechos y circunstancias que lo acreditan.*
10. *Existencia de los perjuicios alegados por la Constructora y su relación causal con los incumplimientos contractuales que imputa a la Congregación.*

**CUARTO:** Que, con la finalidad de acreditar sus planteamientos, la CONGREGACIÓN acompañó al proceso las siguientes probanzas como prueba documental:

1. Inscripción de dominio de fojas 960 número 875 del Registro de Propiedad del año 2020 del Conservador de Bienes Raíces ("CBR") de Concepción.
2. Informe comercial MAAT que da cuenta de que Inmobiliaria y Constructora Concepción SpA.
3. Copia de Contrato General de Construcción por Suma Alzada Colegio Inmaculada Concepción.
4. Informe de Inspección Técnica Colegio Valle Escondido Paicavi.
5. Informe de Observaciones pendientes Colegio Inmaculada Concepción.
6. Informe Técnico General elaborado por Sakor Inspecciones.
7. Resolución del 2 Juzgado Civil de Concepción, dictada en autos ROL C-4214-2021, que concedió medida prejudicial precautoria sobre el inmueble inscrito fojas 960 número 875 del Registro de Propiedad del año 2020 del CBR de Concepción.
8. Copia de anexo de contrato de fecha 16 de noviembre de 2021.
9. Certificado de Recepción Municipal "Parcial" N° 35 de fecha 12 de febrero de 2019, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Concepción.
10. Anexo de Contrato General de Construcción de fecha 16 de noviembre de 2021.
11. Copia de Acta de Reunión de 11 de enero de 2021.
12. Solicitud de Jorge Alvear Castillo, en representación de La Congregación, solicitando al CAM Santiago la constitución de una mesa de Dispute Board.
13. Acta de Instalación de Dispute Board / CAM Santiago, de fecha 24 de noviembre de 2021.
14. Certificado de Dispute Board Frustrado / CAM Santiago, de fecha 24 de noviembre de 2021.
15. Solicitud de medida precautoria solicitada por la Congregación.
16. Certificado de envío de causa N°1-61266600-2021 de fecha 26 de noviembre de 2021.

17. Resolución de fecha 28 de enero de 2022 dictada en autos ROL C-4214- 2021 en el que consta la concesión de la medida precautoria solicitada por la Congregación.
18. Certificación de fecha 02 de febrero de 2022 en el que consta la inscripción de la medida precautoria solicitada por la Congregación.
19. Sentencia Corte Suprema de fecha 20 de abril de 2016.
20. Sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago de fecha 6 de enero 2020.
21. Sentencia Corte Suprema de 11 de septiembre de 2017, autos ROL 34.213- 2015.
22. Sentencia Corte Suprema de fecha 12 de enero de 2023.
23. Gráfico o línea de tiempo que grafica en forma de línea de tiempo los argumentos señalados por la Congregación, en relación a la manera de computarse los plazos de prescripción y los eventos que constituyen interrupción de la prescripción.
24. Inscripción inmueble colegio centro Concepción a nombre de La Congregación (1).
25. Inscripción inmueble colegio centro Concepción a nombre de La Congregación (2).
26. Inscripción inmueble colegio centro Concepción a nombre de La Congregación (3).
27. Inscripción inmueble colegio centro Concepción a nombre de La Congregación (4).
28. Inscripción inmueble colegio centro Concepción a nombre de La Congregación (5).
29. Copia escritura pública de fecha 20 de enero de 2012 que contiene promesa de compraventa entre Anro Ltda. y La Congregación.
30. Propuesta Financiera y Arquitectónica 10 de octubre de 2014.
31. Autorización Apostólica Venta Colegio 14 de octubre de 2014.
32. Acta acuerdo reunión Madesal – Congregación 11 de noviembre de 2014.
33. Carta Gantt 14 de noviembre de 2014.
34. Propuesta Arquitectura Madesal 02 de mayo de 2015.
35. Propuesta Programa Colegio 02 de mayo de 2015.
36. Acta recepción de planos, EETT, y estudio de cabida de fecha 03 de agosto de 2015.
37. Transacción Anro-Madesal 17 de diciembre de 2015.
38. Escritura venta colegio 03 de octubre de 2017.
39. Escritura rectificación venta colegio 25 de octubre de 2017.
40. Inscripción Inmaculada Concepción terrenos colegio Centro Concepción (5617/5277/2017).
41. Inscripción Inmaculada Concepción terrenos colegio Centro Concepción (5618/5278/2017).
42. Inscripción Inmaculada Concepción terrenos colegio Centro Concepción (5621/5281/2017).
43. Inscripción Inmaculada Concepción terrenos colegio Centro Concepción (5622/5282/2017).
44. Inscripción Inmaculada Concepción terrenos colegio Centro Concepción (5623/5283/2017).
45. Compra Laguna Redonda (03 de octubre de 2017).
46. Inscripción Lote L-5 de 19.134 m<sup>2</sup> a nombre de La Congregación (5794/5448/2017) de fecha 13 de noviembre de 2017.
47. Contrato General de Construcción, EETT, y Certificado Permiso Edificación PON 602.
48. Anexo contrato 16 de noviembre de 2022.
49. Certificado Permiso Edificación PON 602.
50. Mecánica de Suelo PON 602-2016.
51. Memoria de Calculo PON 602-2016.
52. LAM ARQ CA-01 Planta de emplazamiento y superficies PON 602.

53. LAM ARQ CA-02 Planta general 1 nivel PON 602.
54. LAM ARQ CA-03 Planta general 2 nivel PON 602.
55. LAM ARQ CA-04 Cortes y elevaciones PON 602.
56. LAM ARQ CA-05 Planta general de cubiertas PON 602.
57. PERMISO EDIFICACION 87/2018 (12 de marzo 2018).
58. LAM ARQ CA-01 Planta emplazamiento y ubicación PON 87.
59. LAM ARQ CA-02 Planta 1 piso PON 87.
60. LAM ARQ CA-03 Planta 2 General 2 piso PON 87.
61. LAM ARQ CA-04 Plano cortes y elevaciones generales PON 87.
62. LAM ARQ CA-05 Plano cortes y elevaciones generales PON 87.
63. LAM ARQ CA-05 Plano cortes y elevaciones generales PON 87.
64. LAM ARQ CA-07 Diagrama cuadros y superficies PON 87.
65. LAM ING 20-21 Planta Techumbre PON 87.
66. LAM ING 21-21 Detalles Techumbre PON 87.
67. Permiso Edificación 350/2018.
68. EETT Arquitectura PON 350/2018.
69. Memoria de Cálculo PON 350 (16/11/2018).
70. Memoria Admisibilidad Universal PON 350/2018.
71. LAM ARQ CA-01 Plano General Emplazamiento PON 350.
72. LAM ARQ CA-02 Planta General Primer Nivel PON 350.
73. LAM ARQ CA-03 Planta General Segundo Nivel PON 350.
74. LAM ARQ CA-04 Cortes y Elevaciones Generales PON 350.
75. LAM ARQ CA-05 Cortes y Elevaciones Generales PON 350.
76. LAM ARQ CA-06 Planta general Cubiertas PON 350.
77. LAM ARQ CA-07 Diagrama Superficies PON 350.
78. LAM ARQ CA-08 Planta Primer Nivel Vol 1 Casino PON 350.
79. LAM ARQ CA-09 Planta Primer Nivel Vol 2 Talleres PON 350.
80. LAM ARQ CA-10 Planta Primer Nivel Vol 3 talleres PON 350.
81. LAM ARQ CA-11 Planta Primer Nivel Vol 4 y 5 Biblioteca PON 350.
82. LAM ARQ CA-12 Planta Primer Nivel Vol 5 y 6 Pre Básica PON 350.
83. LAM ARQ CA-13 Planta Primer Nivel Vol 7 Capilla PON 350.
84. LAM ARQ CA-14 Planta Primer Nivel Vol 8 Auditorio PON 350.
85. LAM ARQ CA-15 Planta Primer Nivel Vol 9 Gimnasio PON 350.
86. LAM ARQ CA-16 Planta Segundo Nivel Vol 1 Aulas PON 350.
87. LAM ARQ CA-17 Planta Segundo Nivel Vol 2 Aulas PON 350.
88. LAM ARQ CA-18 Planta Segundo Nivel Vol 3 Aulas PON 350.
89. LAM ARQ CA-19 Planta Segundo Nivel Vol 4 y 5 PON 350.
90. LAM ARQ CA-20 Planta Segundo Nivel Vol 5 PON 350.
91. LAM ARQ CA-21 Planta Segundo Nivel Vol 7 (Capilla) PON 350.
92. LAM ARQ CA-22 Planta Segundo Nivel Vol 9 Gimnasio PON 350.
93. LAM ING 05-37 Techumbre y Elevaciones V8 H PON 350.
94. LAM ING 19-37 Planta Techumbre PON 350.
95. LAM ING 20-37 Detalle Techumbre PON 350.
96. Certificado Recepción Definitiva 35 (12 de febrero de 2019).
97. Contrato de transacción y promesa de compraventa de fecha 15 de diciembre de 2015.
98. Contrato de compraventa relativo a los inmuebles donde funcionaba el colegio en el centro de la ciudad de Concepción.
99. Compraventa de inmueble a Laguna Redonda.

100. Contrato de construcción.
101. Factura N°6.
102. Anexo de contrato de 16 de noviembre de 2016.
103. Cadena de correos 1.
104. Anexo cadena de correos 1 correspondiente a finiquito de contrato propuesto por Fernando Sáenz.
105. Anexo cadena de correos 1 correspondiente a adenda de contrato propuesto por Fernando Sáenz.
106. Tabla evolución precio contrato de construcción.
107. Publicación Diario Oficial donde consta valor UF al 16 de noviembre de 2021.
108. Contrato de Construcción de 03 de octubre de 2017. Documento también contiene especificaciones técnicas y Permiso Edificación PON 602.
109. Carta Gantt.
110. Cadena de correos 1 donde consta que por correo electrónico de fecha 13 de abril de 2018 a las 22.50 hrs. Rodrigo Rosales (rrosaless@udd.cl) envió acta de primera reunión de obras de fecha 23 de marzo de 2018.
111. Acta de primera reunión de obras de fecha 23 de marzo de 2018, adjunto en cadena de correos 1.
112. Acta reunión Consejo Provincial – Madesal de fecha 06 de julio de 2017 (según la Congregación debería decir 06 julio 2018).
113. Resolución Exenta 2394 de la Seremi de Educación Bio Bio, que fija calendario escolar 2019.
114. Cadena de correos 2 donde consta que por correo de fecha 14 de febrero 2019 Cesar Ávila (cavila@necocheainspección.cl) informa a la Congregación sobre el proceso final de entrega de obras.
115. Certificado de Recepción “Parcial” de Obras de 12 de febrero de 2019.
116. Minuta Interna 80 de la Seremi Educación Bio Bio de fecha 04 de marzo de 2019.
117. Resolución Exenta 1070 de la Seremi Educación Bio Bio de fecha 16 de mayo de 2019 que rechaza solicitud de cambio de local.
118. Resolución Exenta 2093 de la Seremi Educación Bio Bio de fecha 09 de octubre de 2019 que autoriza cambio de local de Colegio Inmaculada Concepción.
119. Acta de recepción del Cuerpo de Bomberos de Concepción, de fecha 03 de diciembre de 2018.
120. Cadena de correos donde consta correo electrónico de fecha 31 agosto de 2021 09.47 hrs mediante el cual Fernando Domingo Saenz Poch (fsaenzp@madesal.cl) envió a Francisco Pinedo (franciscojpinedo@gmail.com) copia de la recepción municipal, certificado de recepción de recintos y copia del contrato de construcción.
121. Documento adjunto a correo de fecha 31 agosto 2021 09.47 hrs correspondiente a recepción municipal parcial del colegio.
122. Acta de recepción de volúmenes 1, 2 y 3 (primer y segundo piso), y primer piso volumen 4 (biblioteca).
123. Certificado obispado de San Bernardo donde consta que la Hna. María Pia Rosales es la Superiora Provincial de la Congregación.
124. Certificado obispado de San Bernardo donde consta que la Hna. Sara María Jesús Paulina Santelices Tello es la Economa Provincial de la Congregación.
125. Set fotografías Google Earth Pro.
126. Set fotos comparación proyecto construcción v/s fotos Google Earth Pro.

127. Línea tiempo hitos contrato v/s Google Earth Pro.
128. Acta de reunión de 14 de diciembre de 2020.
129. Cadena de Correos1. Consta correo de fecha 29MAR2021 14.43 hrs mediante el cual la Municipalidad de Concepción remite a La Congregación copia de los planos de arquitectura y cálculo. El correo tiene adjunto tres anexos.
130. Copia Oficio de fecha 25MAR2021 mediante el cual la Municipalidad de Concepción solicita a la Superintendencia de Electricidad y Combustibles copia de los planos de especialidades eléctricas de la obra objeto del presente juicio.
131. Copia oficio de la DOM de Concepción a la Unidad de Transparencia de la misma municipalidad.
132. Acuse recibo solicitud ley de transparencia.
133. Informe inspección eléctrico.
134. Informe técnico general Sakor Inspecciones.
135. Acta recepción de Bomberos.
136. Registro filtraciones de 04 de mayo de 2019.
137. Cadena de Correos1.
138. Acta de acuerdos de reunión 01 de agosto de 2019 agregado como adjunto en cadena de correos1.
139. Cadena de Correos2.
140. Cadena de Correos3.
141. Listado de observaciones consolidado, agregado como adjunto en cadena de correos3.
142. Cadena de Correos4.
143. Acta reunión de 08 de enero de 2020, agregada como adjunto en cadena de correos4.
144. Copia de la sentencia dictada por el Árbitro Felipe Bulnes Serrano, en autos ROL A-3518-2018.
145. Copia de la sentencia de la ICA de Santiago, en autos ROL 17035-2022.
146. LAM1.
147. LAM2.
148. LAM3.
149. Certificado de envío causa OJV 1-88213732-2023 que da cuenta de que con fecha 26AGO2023 se presentó a cobro la factura 1412.
150. Texto de la gestión de notificación judicial de la factura 1412. 3. Factura 1412 por \$771.971.017
151. Registro de cesión de factura.

**QUINTO:** Asimismo, la CONGREGACIÓN solicitó que declararan como testigos ante el Tribunal Arbitral a Samir Selim Fuentealba Alc, Francisco Pinedo Torres, Rodrigo Andrés Rosales Sáez, Fernando José Silva Flores, Cristian Ariel Cid Torres, y las señoras Cindy del Carmen Conejeros Carrasco, María Jesús del Carmen Rosales Ortiz, Sara María de Jesús Paulina Santelices Tello, de los cuales comparecieron cuatro de ellos, cuyas declaraciones constan en actas de fecha 15 y 16 de marzo de 2023 de los presentes autos.

**SEXTO:** A solicitud de la CONGREGACIÓN, se decretó informe pericial respecto a los siguientes puntos:

- a. Existencia de vicios de construcción en las cubiertas/techumbres/envolventes ejecutadas. Proposición y valorización estimada de obras necesarias para terminar o finalizar las obras, o bien necesarias para paliar, reparar y/o normalizar los vicios de la construcción y/o utilización de materiales defectuosos en la ejecución de la obra.
- b. Existencia de vicios de construcción en la ejecución del proyecto eléctrico, del proyecto de aguas lluvias, del proyecto de redes húmedas y secas, del proyecto de alarmas, y del proyecto de sistema de detección y control de incendios, y del proyecto de agua potable de emergencia (sala de bombas) ejecutados. Proposición y valorización estimada de obras necesarias para terminar o finalizar las obras, o bien necesarias para paliar, reparar y/o normalizar los vicios de la construcción y/o utilización de materiales defectuosos en la ejecución de la obra.
- c. Verificación en terreno de cumplimiento de aplicación de pinturas intumescentes en estructuras de acero (punto 3.6.6 EETT). Proposición y valorización estimada de obras necesarias para terminar o finalizar las obras, o bien necesarias para paliar, reparar y/o normalizar los vicios de la construcción y/o utilización de materiales defectuosos en la ejecución de la obra.
- d. Verificación en terreno de cumplimiento de instalación de termopaneles/termo acústicos especificados (punto 3.9 EETT). Proposición y valorización estimada de obras necesarias para terminar o finalizar las obras, o bien necesarias para paliar, reparar y/o normalizar los vicios de la construcción y/o utilización de materiales defectuosos en la ejecución de la obra.

El Tribunal designó al como perito para la elaboración del informe a don Christian Fuentes Manriquez, quien evacuó su informe, el cual se encuentra incorporado a los autos de esta causa con fecha 9 de enero de 2024.

**SÉPTIMO:** La CONGREGACIÓN solicitó se oficiara la Secretaría Ministerial de Educación Bio Bío (SEREMI MINEDUC) a fin de que remitiera información relativa a la solicitud de cambio de local de establecimiento Colegio Inmaculada Concepción, la cual respondió mediante oficio ordinario N°1231 de fecha, por el cual envió los documentos enumerados en el oficio 1217-2023 y copia del expediente que dio lugar a la Resolución Exenta N°2093.

A su vez, solicitó se oficiara a la Superintendencia de Electricidad y Combustible para que remitiera antecedentes acompañados por el instalador Fernando Esteban Ibáñez Maldonado referente a Certificado de Instalación Eléctrica TE1 número 1908639 de fecha 3 de diciembre de 2018.

La SEC cumplió el oficio enviando los documentos que se individualizan a continuación:

1. Acuso recibo solicitud acceso a la información ley transparencia AU004T0031586
2. Certificado de Inscripción de Instalación Eléctrica Interior folio 000001908639
3. Proyecto Eléctrico. Lamina planta general emplazamiento.
4. Proyecto Eléctrico. Lamina planta malla a tierra.
5. Proyecto Eléctrico. Lamina planta iluminación nivel 1.
6. Proyecto Eléctrico. Lamina planta iluminación nivel 2.
7. Proyecto Eléctrico. Lamina planta iluminación exteriores.
8. Proyecto Eléctrico. Lamina planta enchufes nivel 1.
9. Proyecto Eléctrico. Lamina planta enchufes nivel 2.
10. Proyecto Eléctrico. Lamina diagrama unilateral nivel 1.

11. Proyecto Eléctrico. Lamina diagrama unilateral nivel 2.
12. Proyecto Eléctrico. Lamina cuadro de carga y resumen.

Asimismo, solicitó la exhibición de los siguientes documentos por parte de Inmobiliaria y Constructora Madedal SpA:

- a. En relación al proyecto de arquitectura y cálculo estructural.
  - i. Copia y constancia de entrega al mandante de planos as built.
  - ii. Copia y constancia de entrega al mandante de garantía de puertas acústicas.
  - iii. Certificación "renovada" de los tabiques metálicos.
- b. En relación a documentos acompañados a solicitud de aprobación de planos y demás antecedentes número 1807 de fecha 07/02/2019) que dio lugar a Certificado de Recepción Definitiva Parcial 35 de fecha 12/02/2019.
  - i. Copia y constancia de entrega al mandante del libro de obras acompañado en solicitud de recepción definitiva.
  - ii. Copia y constancia de entrega al mandante de Certificado del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural.
  - iii. Copia y constancia de entrega al mandante de Declaración de cambio de proyecto.
  - iv. Copia y constancia de entrega al mandante de Informe de medidas de Gestión y Control de calidad (art. 5.8.1 OGUC).
  - v. Copia y constancia de entrega al mandante de Declaración de Instalación Eléctrica Interior (Ibáñez Maldonado, Fernando).
  - vi. Copia y constancia de entrega al mandante de Certificado de Instalación de Ascensores (Vivanco Astudillo, Víctor).
  - vii. Copia y constancia de entrega al mandante contrato de mantención Ascensores (Duplex SA.)
- c. En relación al proyecto eléctrico conforme a los cuales se emitió Declaración de Instalación Eléctrica Interior (Ibáñez Maldonado, Fernando).
  - i. Copia y constancia de entrega al mandante proyecto eléctrico y especificaciones técnicas (EETT).
  - ii. Copia y constancia de entrega al mandante planos as built proyecto eléctrico ejecutado.
  - iii. Copia de los antecedentes presentados a la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.
- d. En relación a los proyectos o especialidades de: proyecto sanitario, sala de bombas (sistema agua potable emergencia), proyecto de ascensores, proyecto de aguas lluvias, proyecto de iluminación de emergencia, proyecto de iluminación exterior, proyecto de extractores, proyecto de alarmas, proyecto de instalación domiciliaria de gas (GL), proyecto de calefacción, proyecto de grupo electrógeno y sistema de detección y control de incendios.
  - i. Copia y constancia de entrega al mandante de los respectivos proyectos, sus respectivas especificaciones técnicas (EETT) y manuales.
  - ii. Copia y constancia de entrega al mandante planos as built de los respectivos proyectos.

- e. En cuanto a las actas de recepción, provisoria y definitiva<sup>13</sup> de la todas las obras.
  - i. Copia de las actas de las reuniones mensuales de obras y/o minutas mensuales de avance de obras.
  - ii. Comprobante de despacho, comprobante de recepción y carta de solicitud de recepción provisoria despachada a la Superiora Provincial de la Congregación y/o a la Economa de la Congregación y demás antecedentes que debía contener la solicitud (visto bueno ITO, certificados de calidad de materiales, ensayos de laboratorio y certificaciones técnicas).
  - iii. Comprobantes de recepción conforme de las observaciones formuladas por la Congregación a la solicitud de recepción provisoria.
  - iv. Comprobante de despacho, comprobante de recepción y carta de solicitud de recepción definitiva despachada a la Superiora Provincial de la Congregación y/o a la Economa de la Congregación.
  
- f. En cuanto al saldo de precio por concepto de aumentos de obra.
  - i. Copia de documento(s) suscrito(s) por las partes donde consten los aumentos de obra acordados.
  - ii. Copia de documento(s) suscrito(s) por las partes donde conste acuerdo respecto del precio de los aumentos de obra y demás antecedentes que sirvieron de base para la fijación de dicho precio (Vrg. Carta de oferta económica, cotizaciones, cubicaciones, propuestas de subcontratistas, facturas de compra de materiales, etc).
  
- g. En cuanto al cumplimiento de la obligación de tramitar y obtener las autorizaciones de la Unidad de Reconocimiento Oficial del Mineduc.
  - i. Copia de documentación que dé cuenta del cumplimiento del mandato.

**OCTAVO:** Que por su parte, la CONSTRUCTORA con la finalidad de acreditar sus excepciones y defensas, acompañó al proceso las siguientes probanzas como prueba documental:

1. Informe denominado "Alcances a informe demanda de Colegio Inmaculada de Concepción", correspondiente a la obra nuevo Colegio Inmaculada.
2. Planos Arquitectura.
3. Planos Ingeniería.
4. Planos Eléctricos.
5. Planos Sanitarios.
6. Especificaciones técnicas.
7. Permisos y modificaciones.
8. Adicionales de obra
9. Observaciones seremi de educación.
10. Plan de emergencia.
11. Puesta en marcha de Generador.
12. Actas Firmadas.
13. Garantías y fichas.
14. Notas de cambio.
15. Certificados.
16. Informe de masividad.

17. Informe técnico general, de enero de 2022, emitido por Cristian Cid Torres y Samir Fuentealba Ale, ambos de Sakor Inspecciones.
18. Cadena de correos electrónicos desde el 12 de enero de 2022 al 24 de enero de 2022, donde el abogado Paulo Figueroa solicita al abogado Jorge Alvear, gestionar la firma de los documentos enviados para poder pedir la recepción definitiva de la capilla del colegio.
19. Cadena de correos electrónicos desde el 29 de diciembre de 2021 al 7 de diciembre de 2021, donde doña Paulina Riquelme V., solicita a don Rodrigo Rosales gestionar la firma de los documentos enviados para poder pedir la recepción definitiva de la capilla del colegio.
20. SOLICITUD: RECEPCIÓN DEFINITIVA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN. OBRA NUEVA.
21. ACTA DE CAMBIO DE PROFESIONAL (INGENIERO CONSTRUCTOR).
22. ACTA DE CAMBIO DE PROFESIONAL (ITO).
23. Fichas RDI Elevaciones 3
24. Fichas RDI 5
25. Fichas RDI 3
26. Fichas RDI- M (1)
27. plot.logA23:A42A23:A41
28. A23:A41
29. recover.dwl2
30. recover.dwl
31. recover.dwg
32. recover.dwl2
33. dwl
34. dwg
35. v14 (1).dwg
36. v14 (1)\_recover.dwg
37. v12.dwg
38. v12-B (2).dwg
39. v12-A.dwg
40. v11 (2).dwg
41. v10 (3253).dwg
42. v10 (3253)\_recover000.dwg
43. v10 (3253)\_recover.dwg
44. v10 -liviano.skp
45. v10-est-2013.skp
46. v8 (1).dwg
47. dwgviewr.err
48. Plano Agua potable caliente gimnasio
49. Plano Agua potable edificios
50. Plano Agua potable general
51. Plano Agua potable general (1)
52. Resumen NC- Ultima Revisión-ITO
53. Resumen NC- Segunda Revisión-ITO
54. NC N°25- Canal ulma
55. NC N°24- Modificación tabiques Vol. 5
56. NC N°13\_Estructura Metálica Pasillo

57. NC N°12\_Cambio pintura por piso vinílico
58. NC N°07\_Escaleras
59. NC N°5 Disminución Volumen 7 rev03
60. NC N°3\_Enfierradura Rev4 ITO
61. NC N°2 Rev2 Estructuras Metálicas 2 ITO
62. LAMINA 1 Plano Planta General Fundaciones
63. LAMINA 2 Plano Planta Fundaciones V8-H
64. LAMINA 3 Plano Planta Estructura 1er nivel V8-H
65. LAMINA 4 Estructura 2do Nivel V8 y V9 y Losa V9
66. LAMINA 5 Plano Techumbre y Elevaciones V8-H
67. LAMINA 6 Plano Elevaciones V9-H, V8-J (lámina 6)
68. LAMINA 7 Plano Elevaciones V9-H, V8-J (lámina 7)
69. LAMINA 8 Plano Planta Fundaciones V1-D, V4-C y V2-E
70. LAMINA 9 Plano Planta Estructura V1-D, V4-C y V2-E
71. LAMINA 10 Plano Planta Losa Arm. Inf. V1-D, V4-C, V5-B y V2-E
72. LAMINA 11 Plano Planta Losa Arm. Sup. V1-D, V4-C, V5-B y V2-E
73. LAMINA 12 Plano Planta Fundaciones V6-A y V5-B
74. LAMINA 13 Plano Planta Estructuras V6-A y V5-B
75. LAMINA 14 Plano Planta Fundaciones V3-F y V7-G
76. LAMINA 15 Plano Planta Estructura V3-F y V7-G
77. LAMINA 16 Plano Planta Losa V3-F, V7-G
78. LAMINA 17 Plano Planta Estructura 2do piso Vol. 1, 2 y 3
79. LAMINA 18 Plano Planta Estructura 2do piso V4, V5, V6 y V7
80. LAMINA 19 Plano Planta Techumbre
81. LAMINA 20 Plano Detalles Techumbre
82. LAMINA 21 Plano Elevaciones 01
83. LAMINA 22 Plano Elevaciones 02
84. LAMINA 23 Plano Elevaciones 03
85. LAMINA 24 Plano Elevaciones 04
86. LAMINA 25 Plano Elevaciones 05
87. LAMINA 26 Plano Elevaciones 06
88. LAMINA 27 Plano Elevaciones 07
89. LAMINA 28 Plano Elevaciones 08
90. LAMINA 29 Plano Elevaciones 09
91. LAMINA 30 Plano Elevaciones 10
92. LAMINA 31 Plano Rampa Patio.
93. LAMINA 32 Plano Rampa Patio.
94. LAMINA 33 Plano Rampa Patio.
95. LAMINA 34 Plano Detalles.
96. PLANO ELÉCTRICO Planta Iluminación Nivel 1.
97. PLANO ELÉCTRICO Planta Iluminación Nivel 2.
98. PLANO ELECTRICO Planta Exteriores.
99. PLANO ELÉCTRICO Planta Enchufes Nivel 1.
100. PLANO ELÉCTRICO Planta Enchufes Nivel 2.
101. PLANO ELÉCTRICO Planta Señales Débiles Nivel 1.
102. PLANO ELÉCTRICO Planta Señalética emergencia Nivel 1.
103. PLANO ELECTRICO Planta Señalética emergencia Nivel 2.
104. PLANO ELÉCTRICO Planta Alarma de incendio Nivel 1.

105. PLANO ELÉCTRICO Planta Alarma de incendio Nivel 2.
106. PLANO ELÉCTRICO Diagrama Unilineal General y Nivel 2.
107. PLANO ELÉCTRICO Diagrama Unilineal Nivel 1.
108. PLANO ELÉCTRICO Cuadros de carga.
109. Cadena de correos electrónicos de fechas 13 y 15 de febrero.
110. Informe emitido por el experto adjunto designado por el tribunal.
111. (Carpeta contratos e informes asociados a la construcción) Escritura pública de Acuerdo Marco Inmobiliaria y Constructora Concepción SpA, Madesal S.A., Agrícola Laguna Redonda S.A. y Congregación Hermanas de la Caridad Cristiana Hijas de la bienaventurada Virgen María de la Inmaculada Concepción, otorgado en la Notaría de Penco de don Alejandro Abuter Game, con fecha 03 de octubre de 2017, Repertorio 1208-2017.
112. (Carpeta contratos e informes asociados a la construcción) Contrato general de construcción por suma alzada Colegio Inmaculada Concepción, Congregación Hermanas de la Caridad Cristiana Hijas de la bienaventurada Virgen María de la Inmaculada Concepción e Inmobiliaria y Constructora Concepción SpA, de fecha 03 de octubre de 2017.
113. (Carpeta contratos e informes asociados a la construcción) Anexo Contrato general de construcción por suma alzada Colegio Inmaculada Concepción, Congregación Hermanas de la Caridad Cristiana Hijas de la bienaventurada Virgen María de la Inmaculada Concepción e Inmobiliaria y Constructora Concepción SpA, de fecha 16 de noviembre de 2021.
114. (Carpeta contratos e informes asociados a la construcción) Informe de Inspección Técnica Colegio Valle Escondido Paicavi, Revisión 09-03-2021, emitido por Samuel Silva Flores Ing, Civil Eléctrico.
115. (Carpeta contratos e informes asociados a la construcción) Observaciones pendientes colegio inmaculada concepción, de fecha 13-12-2020.
116. (Carpeta contratos e informes asociados a la construcción) Actas de Inspección N°005882, N° 005881 y N° 011691, de fecha 15 de noviembre de 2021, Unidad Saneamiento Ambiental, Seremi de Salud, Región del Bío Bío.
117. (Carpeta contratos e informes asociados a la construcción) Acta Recepción Recintos, Proyecto Colegio Inmaculada Concepción, de fecha 09 de febrero de 2019, Recintos Volúmenes 1-2-3: 1° y 2° piso, Volumen 4 1°piso.
118. (Carpeta contratos e informes asociados a la construcción) Certificado de recepción definitiva de edificación N° de certificado 35, fecha 12/02/2019, de la obra ubicada en Anibal Pinto 2522, Lote no 5, Sector Fundo Laguna Redonda.
119. (Carpeta contratos e informes asociados a la construcción) Acta de recepción provisoria de colegio ice valle escondido firmado por congregación, ito y constructora de fecha 03 de enero de 2019.
120. (Carpeta contratos e informes asociados a la construcción) Factura electrónica N° 6, de fecha 16 de noviembre del 2021, emitida por Inmobiliaria y Constructora Concepción SPA a Congregación Inmaculada Concepción, por estado de pago único edificaciones e instalaciones deportivas del colegio inmaculada concepción, por un total de \$ 5.656.918.900.
121. (Carpeta contratos e informes asociados a la construcción) Análisis informe técnico instalación eléctrica, Colegio Inmaculada Concepción - Valle Paicavi.

122. (Carpeta contratos e informes asociados a la construcción) Análisis de costos N° 1096, informe técnico instalación eléctrica, Colegio Inmaculada Concepción - Valle Paicavi, emitido por Roberto Durán Saavedra, empresa: Redelectric EIRL.
123. (Carpeta contratos e informes asociados a la construcción) Informe observaciones subsanadas en establecimiento año 2021, de fecha 20 de diciembre de 2021.
124. (Carpeta contratos e informes asociados a la construcción) Informe de Inspección Técnica Colegio Valle Escondido Paicavi, Revisión 09-03-2021, emitido por Samuel Silva Flores Ing. Civil Eléctrico.
125. (Carpeta contratos e informes asociados a la construcción) Observaciones pendientes colegio inmaculada concepción, de fecha 13-12-2020.
126. (Carpeta contratos e informes asociados a la construcción) Actas de Inspección N°005882, N° 005881 y N° 011691, de fecha 15 de noviembre de 2021, Unidad Saneamiento Ambiental, Seremi de Salud, Región del Bio Bio.
127. (Carpeta contratos e informes asociados a la construcción) Acta Recepción Recintos, Proyecto Colegio Inmaculada Concepción, de fecha 09 de febrero de 2019, Recintos Volúmenes 1-2-3: 1° y 2° piso, Volumen 4 1° piso.
128. (Carpeta contratos e informes asociados a la construcción) Certificado de recepción definitiva de edificación N° de certificado 35, fecha 12/02/2019, de la obra ubicada en Aníbal Pinto 2522, Lote no 5, Sector Fundo Laguna Redonda.
129. (Carpeta contratos e informes asociados a la construcción) Acta de recepción provisoria de colegio ice valle escondido firmado por congregación, ito y constructora de fecha 03 de enero de 2019.
130. (Carpeta contratos e informes asociados a la construcción) Factura electrónica N° 6, de fecha 16 de noviembre del 2021, emitida por Inmobiliaria y Constructora Concepción SPA a Congregación Inmaculada Concepción, por estado de pago único edificaciones e instalaciones deportivas del colegio inmaculada concepción, por un total de \$ 5.656.918,900.
131. (Carpeta contratos e informes asociados a la construcción) Análisis informe técnico instalación eléctrica, Colegio Inmaculada Concepción - Valle Paicavi.
132. (Carpeta contratos e informes asociados a la construcción) Análisis de costos N° 1096, informe técnico instalación eléctrica, Colegio Inmaculada Concepción - Valle Paicavi, emitido por Roberto Durán Saavedra, empresa: Redelectric EIRL.
133. (Carpeta contratos e informes asociados a la construcción) Informe observaciones subsanadas en establecimiento año 2021, de fecha 20 de diciembre de 2021.
134. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 2) Proyecto Colegio Inmaculada Concepción, Título RDI #23, Felipe Carrillo Alvarado, Ingeniero Civil.
135. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 2) Proyecto Colegio Inmaculada Concepción, Título Elevaciones, Felipe Carrillo Alvarado, Ingeniero Civil.
136. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 2) Proyecto Colegio Inmaculada Concepción, Título Gancho Elevador, Felipe Carrillo Alvarado, Ingeniero Civil.
137. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 2) Proyecto Colegio Inmaculada Concepción, Título RDI Madesal #06, Felipe Carrillo Alvarado, Ingeniero Civil.
138. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 2) Proyecto Colegio Inmaculada Concepción, Título RDI Madesal #03, Felipe Carrillo Alvarado, Ingeniero Civil.

139. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 2) Proyecto Colegio Inmaculada Concepción, Titulo RDI Madesal #02-Eliminación Pilar HBI/H8. Felipe Carrillo Alvarado, Ingeniero Civil.
140. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 2) Proyecto Colegio Inmaculada Concepción, Titulo RDI Madesal #01. Felipe Carrillo Alvarado, Ingeniero Civil.
141. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 2) Imagen cubierta translúcida.
142. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 2) Imagen 2 Techumbre.
143. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 2) Imagen 1 Techumbre.
144. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 2) Imagen 3 Techo.
145. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 2) Proyecto Colegio Inmaculada Concepción, Titulo Detalles Techumbre. Felipe Carrillo Alvarado, Ingeniero Civil.
146. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 2) Anexo 10, Memoria de Cálculo, Colegio Inmaculada Concepción, Concepción, Región del Biobío, Felipe Carrillo Alvarado, Ingeniero Civil.
147. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 2) Memoria de Cálculo, Colegio Inmaculada Concepción, Concepción, Región del Biobío, Felipe Carrillo Alvarado, Ingeniero Civil.
148. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 2) Especificaciones Técnicas, Colegio Inmaculada Concepción, Concepción, Región del Biobío, Felipe Carrillo Alvarado, Ingeniero Civil, Pat. Rol. 3-03649.
149. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 2) Imagen altura ingeniería.
150. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 3) Proyecto de instalación domiciliar de agua potable, Calle Anibal Pinto, N° Municipal 2522, lámina 1 de 10.
151. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 4) Acta de recepción de recintos, proyecto Colegio Inmaculada Concepción, volúmenes 1-2- y 3 1° y 2° piso /volumen 4 1° piso, de fecha 09 de febrero de 2019.
152. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 4) Certificado de recepción definitiva de edificación obra nueva, ampliación mayor a 100 m2, alteración, reparación o reconstrucción, de la Dirección de Obras - I. Municipalidad de Concepción, número de certificado 35, de fecha 12 de febrero de 2019. Obra ubicada en calle Anibal Pinto número 2522, Lote 5, sector Fundo Laguna Redonda.
153. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 4) Permiso de edificación, obra nueva ampliación mayor a 100m2, alteración, reparación o reconstrucción, de la Dirección de Obras - I. Municipalidad de Concepción, número de certificado 602, de fecha 23 de diciembre de 2016. Obra ubicada en calle Anibal Pinto número 2 N°2, Lote 6, sector Fundo Anibal Pinto.
154. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 4) Resolución de aprobación de modificación de proyecto de edificación obra nueva, ampliación mayor a 100m2, alteración, reparación o reconstrucción, de la Dirección de Obras - I. Municipalidad de Concepción, número de permiso 212, de fecha 04 de julio de 2019. Obra ubicada en calle Anibal Pinto número 2522, Lote 5, sector Fundo Laguna Redonda.
155. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 5) Orden de Compra número 490, emitida por Madesal SPA a General alquiler de Maquinarias por un total de \$216.611.
156. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 5) Presupuesto MADESAL SPA, N° Incidencia ICH1900135-CC, N° Cliente RC00002572, de fecha 11 de junio de 2019, por un total de CLP 216.610.94.
157. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 5) Orden de Trabajo N° 037408.

158. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 5) Recibo de entrega de ampliación Casa Congregación, ubicada en Condominio Portal Anibal Pinto, Concepción, de fecha 09 de septiembre de 2018.
159. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 5) Cierre ampliación.
160. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 5) Factura electrónica N°139, emitida por Constructora REM SPA a INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA CONCEPCION SPA, de fecha 12 de septiembre del 2019, por un total de \$6.635.829.
161. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 5) Presupuesto sala computación emitido por Héctor Castillo C. por un total de \$2.700.000 + IVA.
162. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 5) Presupuesto instalación de enchufes emitido por Héctor Castillo C. por un total de \$680.000 + IVA.
163. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 5) Presupuesto Eléctrico 3, instalación eléctrica caseta guardia emitido por Héctor Castillo C. por un total de \$750.000 + IVA.
164. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta5) Presupuesto instalación de bandeja metálica galvanizada de 200x100mm. (para exterior) emitido por Héctor Castillo C. por un total de \$1.500.000 + IVA.
165. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 5) Informe Adicionales Resumen costos Congregación, Facturado. Obras en ejecución, pendientes.
166. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 6) Imágenes fotográficas de la obra (26).
167. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 6) Minuta Ref. Observaciones N° 80 de fecha 15 de marzo de 2019, en Expediente 2764.
168. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 6) Minuta Ref. Observaciones N° 80 de fecha 11 de marzo de 2019, en Expediente 2539.
169. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 6) Informe respuesta observaciones ICC, de fecha 14 de marzo de 2019.
170. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 7) Plano plan de evacuación y emergencia planta general - zona seguridad.
171. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 7) Plan de emergencia y evacuación Inmaculada de Concepción, Elaborado por Giovanna Manriquez Sánchez, prevención de riesgos, y Rodrigo Rosales, arquitecto.
172. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 7) Plan de evacuación y emergencia volumen 1 - primer nivel.
173. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 7) Plan de evacuación y emergencia volumen 1 - segundo nivel.
174. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 7) Plan de evacuación y emergencia volumen 2 - primer nivel.
175. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 7) Plan de evacuación y emergencia volumen 2 - segundo nivel.
176. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 7) Plan de evacuación y emergencia volumen 3 - primer nivel.
177. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 7) Plan de evacuación y emergencia volumen 3 - segundo nivel.
178. (Carpeta Aporta documento subcarpeta 7) Plan de evacuación y emergencia volumen 4 - primer nivel.
179. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 7) Plan de evacuación y emergencia volumen 4 - segundo nivel.

180. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 7) Plan de evacuación y emergencia volumen 5 - primer nivel.
181. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 7) Plan de evacuación y emergencia volumen 5 - segundo nivel.
182. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 7) Plan de evacuación y emergencia volumen 6 - primer nivel.
183. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 7) PLAN DE EVACUACIÓN Y EMERGENCIA VOLUMEN 7 - PRIMER NIVEL.
184. EMERGENCIA VOLUMEN 7 - PRIMER NIVEL.
185. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 7) Plan de evacuación y emergencia volumen 7 - segundo nivel.
186. (Carpeta A porta documentos/subcarpeta 7) Plan de evacuación y emergencia volumen 8 - primer nivel.
187. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 7) Plan de evacuación y emergencia volumen 9 - primer nivel.
188. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 7) Plan de evacuación y emergencia volumen 9 - segundo nivel.
189. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 7) Carta ingreso a bomberos de plan de emergencia, de fecha 03 de diciembre de 2018.
190. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 8) Instalación especial y puesta en marcha obra Colegio Inmaculada cotización RT 772997, emitido por Empresa, de fecha 08 de abril de 2019, por una total de \$1.300.000.- +IVA.
191. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 8) Asesoría y puesta en marcha obra Colegio Inmaculada cotización RT 773529, emitido por Empresa, de fecha 08 de abril de 2019, por una total de 5390.004 IVA.
192. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 9) Acta entrega de recinto Proyecto Colegio Inmaculada Concepción, de fecha 15 de febrero de 2019, volumen 1, 1º piso (casino, cocina, pasillo, bodega, baños manip. I, baños manip. 2) volumen 1, 2º piso (aulas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7).
193. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 9) Acta entrega de recinto Proyecto Colegio Inmaculada Concepción, de fecha 15 de febrero de 2019, volumen 2, primer nivel (taller I, 2,3 y 4, laboratorio, gabinete, baños auxiliares 1 y 2, sala auxiliares) volumen 2, segundo nivel (aulas 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17).
194. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 9) Acta entrega de recinto Proyecto Colegio Inmaculada Concepción, de fecha 15 de febrero de 2019, volumen 3, primer piso (taller 1, 2 y 3, laboratorio, sala multiuso) volumen 3, segundo piso (aulas 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 26).
195. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 9) Acta reunión Constructora Madesal, de fecha 1 de abril de 2019.
196. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 9) Acta recepción Colegio Inmaculada Concepción emitida por INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA CONCEPCION SPA, de fecha 08 de marzo de 2019, elaborada por Paulina Riquelme V., Asistencia de Eduardo Vega, Director, Eduardo Cuevas, encargado mani prón, José Roca, gerente de Proyectos, Madesal, Cesar Ávila, Jefe ITO.
197. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 10) Guía de mantenimiento pavimento deportivo multiuso interior gama super sport, emitido por Topflor, de fecha marzo de 2017.
198. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 10) Certificado instalación, mantención y garantía pisos vinílicos, emitido por Comercial K Lida.

199. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 10) Ficha Técnica, versión diciembre, 2006, SikaGrout 214, Mortero para anclaje y nivelación de maquinarias y estructuras, emitido por Sika S.A. Chile.
200. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 10) Ficha Técnica, versión Diciembre, 2006, SikaGrout 212, Mortero para anclaje y nivelación de maquinarias y estructuras, emitido por Sika S.A. Chile.
201. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 10) Ficha técnica accesorios porta rollo toallero.
202. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 10) Ficha técnica Kover\_Pol, emitido por Instapanel.
203. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 10) Ficha técnica Urinario Hitton, emitido por Briggs.
204. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 10) Certificación UL. Puertas Anti fuego MESKER, N° 20101025-R12337.
205. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 10) Certificación UL Marcos MESKER, N° 20101025-R12339.
206. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 10) Certificado control de plagas, folio 101111, emitida por RAS CONTROL SPA de fecha 19 de diciembre de 2018.
207. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 10) Certificado de pavimentación y azuas lluvias acceso Colegio Inmaculada Concepción, N° 039, emitido por el Servicio de Vivienda y Urbanización Región del Bio Bio, de fecha 01 de febrero de 2019.
208. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 11) Presupuesto N°1660, emitido por CARLOS VILLAGRA M Y CIA. LTDA., con fecha 02 de octubre de 2018, por un total de \$6.529.297.
209. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 11) Nota de Cambio, Proyecto Construcción
210. Colegio Inmaculada Concepción, aumento de obra / obra extraordinaria N° 10, asunto coronación estructura Metalcon, de fecha 7/10/2018, por un total de UF 290,02.
211. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 11) Resumen notas de cambio obra Colegio Inmaculada.
212. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 11) Resumen NC- Ultima Revisión- ITO.
213. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 11) Resumen NC- Segunda Revisión- ITO.
214. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 11) Nota de Cambio, Proyecto Construcción.
215. Colegio Inmaculada Concepción, aumento de obra / obra extraordinaria N° 27, asunto sello piso vinílico, de fecha 31/8/2018, por un total de UF 341,45.
216. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 11) Nota de Cambio, Proyecto Construcción
217. Colegio Inmaculada Concepción, aumento de obra / obra extraordinaria N° 26, asunto cielo promatec, de fecha 31/8/2018, por un total de UF 0,00.
218. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 11) Nota de Cambio, Proyecto Construcción
219. Colegio Inmaculada Concepción, aumento de obra / obra extraordinaria N° 26, asunto Aplicación pasticem, de fecha 31/8/2018, por un total de UF 50,84.

220. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 11) Nota de Cambio, Proyecto Construcción Colegio Inmaculada Concepción. aumento de obra / obra extraordinaria N° 25, asunto Instalación canal ulma, de fecha 31/8/2018, por un total de UF 38,60.
221. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 11) Nota de Cambio, Proyecto Construcción Colegio Inmaculada Concepción. aumento de obra / obra extraordinaria N° 24, asunto Modificación tabiques Vol. S.-, de fecha 31/8/2018, por un total de UF 27,29.
222. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 11) Nota de Cambio, Proyecto Construcción Colegio Inmaculada Concepción. aumento de obra / obra extraordinaria N° 23, asunto instalación goma rampas y accesos, de fecha 17/8/2018, por un total de UF 55,56.
223. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 11) Nota de Cambio, Proyecto Construcción Colegio Inmaculada Concepción. aumento de obra / obra extraordinaria N° 22, asunto Viga FI, Vol. 4, aumento ancho, de fecha 17/8/2018, por un total de UF 6,52.
224. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 11) Nota de Cambio, Proyecto Construcción Colegio Inmaculada Concepción. aumento de obra / obra extraordinaria N° 21, asunto Doble tabique sector Rev. PIT, Vol. 6, de fecha 31/8/2018, por un total de UF 228,40.
225. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 11) Nota de Cambio, Proyecto Construcción Colegio Inmaculada Concepción. aumento de obra / obra extraordinaria N° 20, asunto Hojalatería ventanas, de fecha 24/8/2018, por un total de UF 27,43.
226. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 11) Nota de Cambio, Proyecto Construcción Colegio Inmaculada Concepción. aumento de obra / obra extraordinaria N° 19, asunto bajadas de aguas lluvias, de fecha 27/7/2018, por un total de UF 139,24.
227. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 11) Nota de Cambio, Proyecto Construcción Colegio Inmaculada Concepción. aumento de obra / obra extraordinaria N° 18, asunto modificación estructura techumbre, de fecha 29/11/2018, por un total de UF 125,67.
228. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 11) Nota de Cambio, Proyecto Construcción Colegio Inmaculada Concepción. aumento de obra / obra extraordinaria N° 17, asunto ventanas y tabiques aluminio adicionales, de fecha 28/11/2018, por un total de UF 209,40.
229. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 11) Nota de cambio, Proyecto Construcción Colegio Inmaculada Convención otra / obra extraordinaria N° 16, asunto Cielo falso recintos Sala Multiuso, biblioteca, baños y Sala en Prebásica, de fecha 31/11/2018, por un total de UF 51,39.
230. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 11) Nota de Cambio, Proyecto Construcción Colegio Inmaculada Concepción. aumento de obra / obra extraordinaria N° 15, asunto extracción e inyección casino según proyecto, de fecha 2k/11/2018, por un total de UF 178,20.
231. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 11) Nota de Cambio, Proyecto Construcción Colegio Inmaculada Concepción. aumento de obra / obra extraordinaria N° 14, asunto termos eléctricos prebásica y cocina, de fecha 2K/11/2018, por un total de UF 122,86.
232. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta 11) Nota de Cambio, Proyecto Construcción Colegio Inmaculada Concepción. aumento de obra / obra extraordinaria UF 298,48.

233. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta II) Nota de Cambio, Proyecto Construcción Colegio Inmaculada Concepción. aumento de obra / obra extraordinaria N° 12. asunto Cambio pintura por piso vinílico, de fecha 9/10/2018, por un total de UF 262,92.
234. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta II) Nota de Cambio, Proyecto Construcción Colegio Inmaculada Concepción. aumento de obra / obra extraordinaria N° 11. asunto aislación losas exterior edificio 1,2 y 3, de fecha 9/10/2018, por un total de UF 208,80.
235. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta II) Nota de Cambio, Proyecto Construcción Colegio Inmaculada Concepción. aumento de obra / obra extraordinaria N° 10. asunto coronación estructura Metalcon, de fecha 7/10/2018, por un total de UF 108,60.
236. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta II) Nota de Cambio, Proyecto Construcción Colegio Inmaculada Concepción. aumento de obra / obra extraordinaria N° 9. asunto fibrocemento exterior, de fecha 4/10/2018, por un total de UF 435,15.
237. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta II) Nota de Cambio, Proyecto Construcción Colegio Inmaculada Concepción, aumento de obra / obra extraordinario N°8, asunto costaneras edificio 6, de fecha 4/10/2018, por un total de UF 54,05.
238. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta II) Nota de Cambio, Proyecto Construcción Colegio Inmaculada Concepción, aumento de obra / obra extraordinario N°7, asunto escaleras metálicas, de fecha 4/10/2018, por un total de UF 123,72.
239. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta II) NC N°S Disminución Volumen 7 rev03. presupuesto detallado edificio 7.
240. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta II) Nota de Cambio, Proyecto Construcción Colegio Inmaculada Concepción, aumento de obra / obra extraordinaria N° 4, asunto hormigón. de fecha J/S/2018, por un total de UF 46,08.
241. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta II) Nota de Cambio, Proyecto Construcción Colegio Inmaculada Concepción. aumento de obra / obra extraordinaria N° 3. asunto enfierradura. de fecha 3/5/2018, por un total de UF 62,97.
242. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta II) Nota de Cambio, Proyecto Construcción Colegio Inmaculada Concepción. aumento de obra / obra extraordinaria N° 2. asunto estructura metálica, de fecha 16/4/2018, por un total de UF 1.896,00.
243. (Carpeta Aporta documentos/ subcarpeta II) Nota de Cambio, Proyecto Construcción Colegio Inmaculada Concepción. aumento de obr / obra extraordinaria N° 1. asunto Mejoramiento Sello Fundación Volumen 5, de fecha 6/3/2016, por un total de UF 0,00.
244. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta II) Certificado de Inscripción de Instalación Eléctrica Interior, Folio 000001908639, Superintendencia de Electricidad y Combustibles. dirección de la instalación Anital Pinto 2522 depto. Block Concepción / Biobío, fecha y hora de la inscripción 03/12/2018 12:43.
245. (Carpeta Aporta documentos/subcarpeta II) Certificado de Instalaciones de agua potable y alcantarillado Essbio, de fecha 28 de diciembre de 2018, en la propiedad Anibal Pinto número 2522, Valle Escondido, Paicavi.
246. (Carpeta Aporta documento/subcarpeta II) Informe de Masividad y Resistencia al Fuego Colegio Inmaculada Concepción, Región del Biobío, 2C Civiles Consultores. 24 de julio 2018.

**NOVENO:** Además, la CONSTRUCTORA solicitó que declararan como testigos ante el Tribunal Arbitral a Antonio Eduardo Barrales Valenzuela, César Avila Astudillo, Paulina Soledad Riquelme Vasquez, Mauricio Esteban Jara Parizot, Pedro Javier Caparros Manosalva y la Sr. Francisco David Latorre Concha, de los cuales comparecieron tres de ellos, cuyas declaraciones constan en actas de fecha 22 de marzo de 2023 de los presentes autos.

**DÉCIMO:** Que, asimismo, la CONSTRUCTORA solicitó se citara a absolver posiciones las representantes de la demandante principal, doña María Pía Rosales Ortiz y doña María Jesús Santelices Tello, quienes declararon al tenor del pliego de posiciones acompañado por la CONSTRUCTORA, como consta en acta de fecha 29 de marzo de 2023 de los presentes autos.

**DÉCIMO PRIMERO:** Que, a solicitud de la CONSTRUCTORA, se decretó informe pericial respecto a los siguientes puntos:

- a. Si se construyeron por la demandante reconvenional, obras adicionales, o se efectuaron modificaciones, no contempladas inicialmente en el contrato de construcción objeto de estos autos, y si éstas corresponden a todas o parte de las obras o modificaciones en que se funda la demanda reconvenional; detallando cuáles son y su avalúo.
- b. Si obras adicionales o modificaciones indicadas en el punto anterior, en caso de existir, provocaron retraso en la entrega de las obras.
- c. Si los vicios o defectos denunciados en la demanda, y detallados en informe adjunto emitido por SAKOR Inspecciones, son reales, si corresponden a vicios o defectos de diseño o no, detallando en su caso, cuáles son y el detalle de los mismos.
- d. Si existe evidencia empírica de haberse realizado adecuadas mantenciones y cuidado de las obras entregadas, por parte de la demandante.

El Tribunal designó al como perito para la elaboración del informe a don Christian Fuentes Manríquez, quien evacuó su informe, el cual se encuentra incorporado a los autos de esta causa con fecha 9 de enero de 2024.

Asimismo, la CONSTRUCTORA solicitó la designación del experto adjunto don Luis Robison, quien emitió un informe incorporado al proceso con fecha 11 de diciembre de 2023.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que, a su turno, a solicitud de la Constructora se emitieron oficios a las siguientes autoridades:

- a. A la Unidad de Saneamiento Ambiental de la Seremi de Salud de la Región del Bio Bio, a fin de que remita, toda la documentación asociada a la fiscalización que dan cuenta las actas de Inspección N° 005882, N° 005881 y N° 011691, las 3, de fecha 15 de noviembre de 2021;
- b. A la Dirección de Obras - I. Municipalidad de Concepción, a fin de que remita todos los antecedentes y documentos de que obran en su poder, referidos a la recepción definitiva de edificación obra nueva, ampliación mayor a 100 m2, alteración, reparación o reconstrucción vinculada al certificado número 35 de fecha 12 de febrero de 2019; al permiso de edificación, obra nueva, ampliación mayor a 100 m2, alteración, reparación o reconstrucción, vinculado al certificado número 602 de fecha

23 de diciembre de 2016; a la resolución de aprobación de modificación de proyecto de edificación obra nueva, ampliación mayor a 100 m<sup>2</sup>, alteración, reparación o reconstrucción, vinculado al número de permiso 212, de fecha 04 de julio de 2019; a la resolución de modificación de permiso número 87 de fecha 12 de marzo de 2018; a la resolución de modificación de permiso número 350 del 12 de marzo de 2018; respecto de la obra ubicada en calle Aníbal Pinto número 2522, Lotes 5 y 6, sector Fundo Laguna Redonda, Concepción y los planos *as built*, en relación al proyecto de arquitectura y cálculo estructural.

- c. Al Servicio de Vivienda y Urbanización Región del Bio Bio, a fin de que remita, toda la documentación asociada a la certificación de pavimentación y aguas lluvias, respecto del acceso al Colegio Inmaculada Concepción, conforme certificado N° 039, de fecha 01 de febrero de 2019.
- d. A la Superintendencia de Electricidad y combustible del Bio Bio, a fin de que remita, toda la documentación asociada a la instalación eléctrica Folio 000001908639, dirección de la instalación Aníbal Pinto 2522 Depto. Block Concepción / Biobío.
- e. A la Secretaría Ministerial de Educación Bio Bio (SEREMI MINEDUC), a fin de que informe al Tribunal la efectividad de que las instalaciones correspondientes al Colegio Inmaculada Concepción, se encontraban funcionando como colegio, en el mes marzo de 2019 y hasta qué fecha, conforme a la normativa del Ministerio de Educación.

**DÉCIMO TERCERO:** Que, por su parte, la CONSTRUCTORA solicitó se ordenare a MADESAL SPA y a INMOBILIARIA MADESAL exhibir los siguiente documentos: 1. Toda la documentación de Post venta Inmobiliaria Madesal, referida a requerimientos y observaciones efectuadas por la Congregación y su respuesta respectiva, en relación al Colegio Inmaculada Concepción; y 2. Todos los requerimientos de información ("RDI"), Notas de cambio Proyecto Construcción Colegio Inmaculada Concepción y todo otro documento que se encuentre materialmente en las dependencias de dichas empresas o en sus bodegas, vinculado al Colegio Inmaculada Concepción.

**DÉCIMO CUARTO:** Que previo a dilucidar el conflicto en cuestión y analizar la prueba acompañada al proceso, es necesario consignar el valor probatorio que este sentenciador asignará a las declaraciones testimoniales rendidas en autos y al informe pericial.

Al respecto, se ha estimado que las declaraciones de los testigos de las partes fueron prestadas con un grado de independencia suficiente, de manera que serán consideradas y sopesadas con las demás probanzas aportadas al proceso al momento de establecer los hechos de la causa en que ellas puedan incidir, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 384 del Código de Procedimiento Civil.

Por su parte, en relación al Informe Pericial elaborado por don Christian Fuentes Manríquez cabe señalar que el mismo apreciará conforme con lo dispuesto en el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, esto es, conforme con las reglas de la sana crítica, análisis que *"importa tener en consideración las razones jurídicas, asociadas a las simplemente lógicas, científicas, técnicas o de experiencia en cuya virtud les asigne o les reste valor, tomando en consideración la multiplicidad, gravedad, precisión y concordancia y conexión de las pruebas o antecedentes del proceso, de manera que la prueba conduzca lógicamente a la*

*convicción que convence al sentenciador*" (Excmo. Corte Suprema, sentencia de fecha 17 de enero del 2012, Rol 12378-2011).

Sobre este punto, cabe consignar que este sentenciador estima que el mismo fue elaborado utilizando una metodología técnica y racional que no se opone a los principios de la lógica, máximas de la experiencia y hechos científicamente afianzados, que es autosuficiente en cuanto a su contenido, y que permite hacer fe respecto de las cuestiones en las que incide, por cuanto se aviene con los demás medios de prueba acompañados al proceso.

**A. RESPECTO DE LA DEMANDA PRINCIPAL DE LA CONGREGACIÓN**

**DÉCIMO QUINTO:** Que, consignados los puntos de hecho sobre los cuales recae el presente pleito y las probanzas acompañadas por las partes en abono de sus respectivos planteamientos, corresponde ahora dilucidar el conflicto en cuestión. Para ello este Tribunal Arbitral debe preliminarmente referirse a ciertas cuestiones procesales que se deben despejar previo a entrar al fondo del asunto.

**I. EN CUANTO A LA SUPUESTA INCOMPETENCIA DEL TRIBUNAL ARBITRAL**

**DÉCIMO SEXTO:** La CONSTRUCTORA, sin oponer formalmente la excepción de incompetencia de este Tribunal Arbitral, señala en su contestación que el presente Tribunal Arbitral carecería de competencia para conocer y fallar el conflicto de autos, pues a su juicio no se habrían cumplido las condiciones establecidas en el Contrato y en el Reglamento DRB del CAM para que la presente controversia pueda ser sometida a arbitraje. En concreto, la CONSTRUCTORA indica que el CAM infringió el Reglamento DRB, al haber declarado fracasada la instancia ante la renuncia de uno de los miembros del panel, en lugar de designar un sustituto. A continuación, se analiza el mérito de dicha alegación.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que la cláusula 16º del Contrato regula cómo deben ser resueltas las controversias que se susciten entre las partes a raíz del mismo, señalando lo siguiente:

*"Este Contrato queda sujeto a las leyes de la República de Chile.*

*Las partes acuerdan establecer un Dispute Review Board en conformidad al Reglamento Dispute Board del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago vigente al momento de solicitarlo, en adelante "el Centro" y "el Reglamento", respectivamente. El Dispute Review Board estará compuesto por dos miembros, en adelante "DRB", designándose en tal calidad a los señores José Miguel Flores Acuña y Francisco José Pinedo Torres.*

*Cualquier dificultad, desavenencia, discrepancia o controversia que se produzca entre los comparecientes, en adelante también e indistintamente como las "Partes", sea durante la vigencia de este Acuerdo, deberá ser sometida al Dispute Review Board, quien emitirá una opinión y/o decisión, en conformidad al Reglamento.*

*En su primera sesión, el DRB podrá designar a un Secretario, y fijará el procedimiento para la presentación de recomendaciones, el que podrá contemplar la audiencia de las Partes, y no podrá fijar un plazo que exceda de diez días hábiles*

*para la presentación de su recomendación, plazo que se contará desde la referida audiencia.*

*Las recomendaciones emitidas por el DRB no serán vinculantes para las Partes, las que deberán manifestar su aceptación o rechazo por cualquier medio dentro del plazo de quince días hábiles contados desde que se hubiere comunicado la recomendación del DRB conforme al procedimiento que se hubiere fijado. En caso de aceptarse los términos de la misma, se elaborará y suscribirá, en base a dichas recomendaciones, la correspondiente transacción que ponga término a la controversia.*

*Sin perjuicio de lo señalado en la frase final del párrafo anterior, cualquiera de las Partes tendrá derecho a solicitar arbitraje conforme a los términos siguientes:*

*i. Si transcurrido el término de quince días hábiles referido no se manifestare por las partes voluntad alguna en cuanto a la aceptación o rechazo de la recomendación de DRB.*

*ii. Si una Parte notifica por escrito a la otra y al DRB su desacuerdo con la Recomendación, dentro del plazo de quince días hábiles referido.*

*iii. Si el DRB no ha emitido su recomendación en el plazo establecido, que en ningún caso podrá exceder de diez días hábiles.*

*En caso de que las partes no acepten la recomendación del DRB el conflicto será resuelto por un árbitro arbitrador designado por la Cámara de Comercio de Santiago. Las partes renuncian desde ya a los recursos que pudieren corresponder en contra de las resoluciones del árbitro, salvo al de reposición. Se faculta desde ya al árbitro para conocer y pronunciarse respecto de las cuestiones que pudieren suscitarse en cuanto a su competencia.*

*Todos los plazos establecidos en la presente cláusula se entenderán que son de días corridos.*

*Todo lo no regulado por la presente cláusula en cuanto al procedimiento y demás asuntos relativos al DRB, se regirá por el Reglamento”.*

**DÉCIMO OCTAVO:** Que, con fecha 5 de noviembre del 2021, la CONGREGACIÓN solicitó la constitución de una *dispute board* conforme al Contrato. Según consta en certificado emitido por el CAM, con fecha 16 y 24 de noviembre de 2021 se reunieron las partes, dándose por fracasada la instancia. Luego, de acuerdo con el Acta de Instalación *Dispute Board* de fecha 24 de noviembre del mismo año, ese día tuvo lugar la segunda reunión de coordinación para el funcionamiento del *dispute board*, cuyo objeto era designar a un sustituto del panel, debido a la renuncia de don Francisco José Pinedo Torres. En esta reunión, el abogado de la CONSTRUCTORA pidió quedara en acta lo siguiente: “*dado que la cláusula 16° del Contrato General de Construcción por suma alzada Colegio Inmaculada Concepción, de fecha 3 de octubre de 2017, no estaría vigente y, consecuentemente, carecería de vigencia el mecanismo de resolución de controversias regulada en dicha cláusula, esto es, un Dispute*

*Review Board o en su caso, la constitución de un árbitro arbitrador, es que rechaza someterse al presente proceso. No obstante, lo anterior, propone darle una solución extracontractual a los requerimientos de "La Congregación", a través de un proceso de mediación a cargo del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G". Finalmente, se deja constancia de que el CAM dio por fracasada la instancia del *dispute board* establecida en la cláusula 16° del Contrato.*

**DÉCIMO NOVENO:** Que respecto a la constitución del *board dispute* y eventuales sustituciones o reemplazos de sus miembros, la cláusula de resolución de controversias del Contrato no contiene reglas expresas, pero se remite a las normas supletorias del Reglamento DRB. En lo pertinente, el Reglamento DRB establece que "[e]cuando un miembro del DB deba ser sustituido por causa de fallecimiento, renuncia, causal de inhabilidad sobreviniente o terminación de su mandato, el miembro que lo reemplace será nombrado de la misma forma y bajo las mismas condiciones en que lo fue el integrante al que sustituye, salvo acuerdo en contrario entre las partes" (art. 7). En virtud de lo anterior, el nombramiento del sustituto del miembro del panel que renunció debía hacerse en las mismas condiciones del integrante que se sustituye. En el presente caso, las partes acordaron en el Contrato los nombres de los integrantes del panel, por lo que el reemplazo de uno de ellos debía hacerse de acuerdo entre las partes.

Según consta en el Acta de Instalación citada más arriba, las partes no llegaron a acuerdo respecto a la designación del sustituto debido a la negativa de la CONSTRUCTORA y, por lo tanto, el panel no pudo constituirse.

**VIGÉSIMO:** En el Contrato, no se reguló expresamente la hipótesis en que la instalación del *board dispute* se viera frustrada. Sin embargo, de la lectura del convenio arbitral se desprende que las partes tenían la intención de que los conflictos relacionados con el Contrato fueran resueltos mediante arbitraje, en los casos en los que el mecanismo de *board dispute* no entregara una solución satisfactoria para alguna de las partes. Esto es así, porque la cláusula 16° señala que cualquiera de las Partes tiene derecho a solicitar arbitraje, tanto en casos en los que el panel no emite una recomendación, como en los que emite una que no deja conforme a alguna de las partes.

En el presente caso, se ha observado que la imposibilidad de constituir el panel se debió a la negativa de la CONSTRUCTORA a designar un sustituto al miembro que renunció, por lo que no puede invocarse la frustración de la instancia de *dispute board* para negar el derecho de la CONGREGACIÓN a recurrir a arbitraje. Hacerlo no solo iría en contra de la voluntad de las partes manifestada en los términos contractuales, de acuerdo con el art. 1560 del Código Civil, sino que atentaría en contra del principio pro-arbitraje, en virtud del cual: "*Lo que realmente importa es que refleje la voluntad de las partes de querer trasladar el conocimiento de disputas desde la justicia ordinaria a la justicia arbitral (...)* Si en esa búsqueda de intención los jueces se encuentran con distintas interpretaciones posibles sobre la intención de las partes al momento de celebrar el acuerdo arbitral, deben privilegiar siempre aquella que permita darle efecto útil a la cláusula" (Picand, Eduardo (2023) *El principio pro-arbitraje y la interpretación de las cláusulas arbitrales ambiguas en la jurisprudencia chilena. Comentarios a propósito del caso Tarascona*, en *La Ley*, mediación y arbitraje, N° 15, abril de 2023, Editorial La Ley, p.130).

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Cabe agregar que, contrario a lo señalado por la CONSTRUCTORA en su contestación, el hecho de que la CONGREGACIÓN haya recurrido a la justicia ordinaria a solicitar la imposición de medidas cautelares en su contra no constituye una renuncia al derecho a someter las controversias que emanen del Contrato a arbitraje. Si bien la abdicación de un derecho propio puede realizarse de manera expresa o tácita, la segunda “*resulta de actos del renunciante que revelan su intención de abandonar el derecho, porque son incompatibles en su ejercicio*” (Alessandri, Arturo, Somarriva, Manuel, Vodanovic, Antonio, Tratado de Derecho Civil – Partes preliminar y general, Tomo I, Editorial Libromar (2015), página 342).

Pues bien, solicitar medidas cautelares ante la justicia ordinaria previo a la constitución de un Tribunal Arbitral resulta completamente compatible con el posterior inicio de un procedimiento arbitral.

De hecho, el art. 22 del Reglamento dispone expresamente que “[a]ntes de la constitución del Tribunal Arbitral, las partes podrán solicitar a la autoridad judicial competente, la adopción de medidas prejudiciales cautelares”.

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** De esta forma, y sin perjuicio de que la CONSTRUCTORA no opuso formalmente la excepción de incompetencia de este Tribunal Arbitral, cabe hacer presente que la frustración del *dispute board* no afecta a la jurisdicción del presente Tribunal Arbitral para conocer y pronunciarse respecto a la disputa sometida a su conocimiento.

## **II. EN CUANTO A LA FALTA DE LEGITIMACIÓN PLANTEADA POR LA CONSTRUCTORA.**

**VIGÉSIMO TERCERO:** Que la CONSTRUCTORA, fundada en lo dispuesto en el art. 18 de la LGUC, opuso una excepción de ausencia de legitimación pasiva, fundada en que a su juicio no se verificaría la situación fáctica que haría procedente la responsabilidad que la CONGREGACIÓN solicita en su demanda. Indica que al ser la legitimación pasiva un presupuesto procesal de la acción, la pretensión de su contraparte debe ser rechazada.

**VIGÉSIMO CUARTO:** Que, la legitimación pasiva “*es aquella cualidad que debe tener el demandado y que se identifica con el hecho de ser la persona que conforme a la ley sustancial está legitimada para discutir u oponerse a la pretensión hecha valer en su contra*”<sup>1</sup>. Así, la legitimación, tanto activa como pasiva, se determina caso a caso de acuerdo a la situación jurídica sustancial invocada por las partes en juicio.

**VIGÉSIMO QUINTO:** En el presente caso, la situación legitimante invocada por las partes es el vínculo contractual previo que las liga, que la CONGREGACIÓN señala fue incumplido por la CONSTRUCTORA. En tal sentido, cabe recordar que de conformidad al punto 1 de las Bases del Procedimiento, “*El presente procedimiento arbitral se ha constituido para resolver las diferencias ocurridas entre Hermanas de la Caridad e Inmobiliaria y Constructora Concepción SpA en relación con el Contrato General de Construcción por Suma Alzada Colegio Inmaculada Concepción, suscrito el 03 de octubre de 2017, del cual emana la competencia y jurisdicción del Tribunal Arbitral para conocerlas y fallarlas*”. Por lo tanto, no siendo controvertido entre las Partes el encontrarse vinculadas por medio del referido

<sup>1</sup> Excmo. Corte Suprema, sentencia de fecha 30 de junio de 2020, rol N°22396-2019, c. 6°.

Contrato, y más allá de la eventual aplicación o no del art. 18 de la LGUC, resulta indudable que los legitimados en el conflicto son precisamente las partes del Contrato; tanto así, que a su turno la CONSTRUCTORA demandó reconventionalmente a la CONGREGACIÓN en estos mismos autos arbitrales. Siendo un hecho no controvertido que la CONSTRUCTORA es parte obligada por el Contrato, no se verifica la ausencia de legitimación pasiva alegada.

### III. EN CUANTO A LAS ESTIPULACIONES DEL CONTRATO Y MODIFICACIÓN CONTRACTUAL.

**VIGÉSIMO SEXTO:** Que, habiéndose consignados los puntos de hecho sobre los cuales recae el presente pleito, las probanzas acompañadas por las partes en abono de sus respectivos planteamientos y despejado las cuestiones procesales previas deducidas por la Constructora, corresponde ahora dilucidar el conflicto en cuestión. Para ello este Tribunal Arbitral debe preliminarmente determinar cuál fue el instrumento contractual que rigió la relación entre las partes.

**VIGÉSIMO SÉPTIMO:** Que para acreditar el vínculo contractual invocado, la CONGREGACIÓN acompañó al expediente los documentos singularizados como “*Contrato General de Construcción por Suma Alzada Colegio Inmaculada Concepción – Congregación Hermanas de la Caridad Cristiana Hijas de la Bienaventurada Virgen María de la Inmaculada Concepción a Inmobiliaria y Constructora Concepción SpA*” de fecha 3 de octubre de 2017 y “*Anexo Contrato General de Construcción por Suma Alzada Colegio Inmaculada Concepción – Congregación Hermanas de la Caridad Cristiana Hijas de la Bienaventurada Virgen María de la Inmaculada Concepción a Inmobiliaria y Constructora Concepción SpA*” de fecha 16 de noviembre de 2021, instrumentos que no fueron objetados dentro del plazo legal, y que apreciados conforme a las reglas contenidas en los artículos 342 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y artículos 1700 y siguientes del Código Civil, permiten dar por establecido que dichos documentos fueron las convenciones que regularon la relación contractual que existió entre las partes y que sus estipulaciones, términos y condiciones son las que constan expresamente en ella.

**VIGÉSIMO OCTAVO:** Que, a su turno, del tenor del Contrato y del Anexo, de conformidad al artículo 1560 del Código Civil, puede tenerse por acreditado lo siguiente en relación a las principales cláusulas del Contrato que rigió la relación entre las partes y que son atinentes para la controversia objeto de la presente causa:

- a. En la cláusula primera denominada “Antecedentes” se consignó que la CONSTRUCTORA se obligaba a construir el “Proyecto de las Nuevas Edificaciones e Instalaciones Deportivas del Colegio Inmaculada Concepción”, ubicado en calle Aníbal Pinto N°2522, esq. calle Valle Paicavi Sur, Lote L-5, Fundo Laguna Redonda – Concepción – VIII Región; y que dicho proyecto se desarrollaría y ejecutaría en base a los planos de diseño y especificaciones técnicas de la oficina de arquitectura de don Pedro Caparrós Manosalva, planos y especificaciones técnicas de la oficina de ingeniería Felipe Carrillo Alvarado, proyectos de pavimentación, agua potable y alcantarillado de aguas servidas y lluvia de la oficina de Iván Trujillo Padrón; proyecto de electricidad y corrientes débiles de la oficina Patricio Ossa Valenzuela; Informe de Mecánica de Suelos de Igmageo, Ingenieros Consultores; Revisor

independiente de arquitectura Alejandro Carrasco Gamboa y Revisor independiente de Estructuras Patricio Bonelli y Asociados Ltda.

- b. En la cláusula segunda se estableció que la CONSTRUCTORA aceptaba ejecutar, mediante la modalidad a suma alzada, el "Proyecto de las Nuevas Edificaciones e Instalaciones Deportivas del Colegio Inmaculada Concepción".
- c. En la cláusula tercera se consignó que las faenas se ejecutarían conforme (i) a las especificaciones técnicas, planos de arquitectura y permiso de edificación N°602 de la Dirección de Obras Municipales de la comuna de Concepción de fecha 23 de diciembre de 2016; (ii) la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcción; (iii) Las Normas y Reglamentos del Ministerio de Salud; y (iv) las normas laborales, de seguridad social, accidentes del trabajo y prevención.

Asimismo, dicha cláusula consigna expresamente que los "*documentos técnicos referidos y que se originan como consecuencia de los proyectos complementarios y de las obras, son de propiedad de Inmobiliaria y Constructora Concepción*".

- d. En la cláusula cuarta se estableció como inspección técnica de la obra a don José Roca Bahamonde, y como contraparte de la ITO a don Pedro Díaz Gálvez. Asimismo, se señaló que don Rodrigo Rosales Sáez, quien representaba a la CONGREGACIÓN, tendría autorización para visitar la obra y hacer sugerencias constructivas del proyecto en el marco de las especificaciones técnicas y planos de arquitectura aprobados.
- e. En la cláusula quinta se consignó el precio del Contrato, estableciéndose que la CONSTRUCTORA ejecutaría la totalidad de las obras por la suma alzada y única de UF 185.000. Asimismo, se estableció expresamente que el precio "*incluye todo gastos que involucre el cumplimiento del contrato, sea directo o a causa de él*".
- f. En la cláusula sexta se dispuso que el precio sólo estaría afecto a modificaciones por aumento de las obras contratadas o por disminución de las mismas cuando así lo acordaren conjuntamente la CONGREGACIÓN con la CONSTRUCTORA, y que cualquier modificación de los proyectos de construcción podría realizarse si existe un acuerdo expreso, el cual se estamparía en el libro de obras.
- g. En la cláusula séptima se reguló la forma de pago del precio, y se estableció que el mismo sería pagado mediante estados de pago según los avances efectivos de la obra.
- h. En la cláusula novena se consignó el plazo para la ejecución de las obras y multas. Concretamente, se señaló que la CONSTRUCTORA se obligaba a ejecutar las obras y entregarlas, con recepción municipal parcial o recepción municipal definitiva o en condiciones de ser utilizadas como colegio, cualquiera de ellas, indistintamente, el día 31 de diciembre de 2018, otorgando la CONGREGACIÓN a la CONSTRUCTORA, la opción de prorrogar el contrato por dos meses, a mero requerimiento de ésta última.

En lo que se refiere a las multas se estableció que el atraso en la entrega de las obras, después del plazo indicado, acarrearía una multa de UF 12,5 por cada día de atraso,

pero que la CONSTRUCTORA tendría un plazo de gracia de 15 días, esto es, hasta el 15 de enero de 2019.

- i. En la cláusula décima se establecieron las obligaciones del CONTRATISTA, en este caso la CONSTRUCTORA.
- j. En la cláusula décimo primera se establecieron algunas causales que permitirían poner término al Contrato a la Congregación y las sanciones que dicho hecho traería.
- k. En la cláusula décimo segunda se consignó la responsabilidad del contratista, y se estipuló que la CONSTRUCTORA sería responsable por (i) la calidad de la obra, (ii) daños a terceros; (iii) remuneraciones y cotizaciones de su personal y subcontratistas; (iv) seguridad en la obra; (v) cuidado de la obra y (vi) subcontratistas.
- l. En la cláusula décimo tercera se reguló el procedimiento de recepción provisoria y definitiva de las obras.
- m. En la cláusula décimo sexta se pactó la forma en que las partes solucionarían las controversias.

Con fecha 16 de noviembre de 2021, las partes suscribieron un Anexo al Contrato, por medio del cual se modificaron los plazos de garantía y prescripción. En concreto, establecieron lo siguiente:

*"CLÁUSULA CUARTA: Modificaciones.*

- 1) *Conforme a lo antes relacionado, las partes de común acuerdo y debidamente representadas vienen en modificar la cláusula séptima aludida en la cláusula precedente, resultando su única redacción del siguiente modo:  
"El precio convenido se entenderá solucionado íntegramente a plena satisfacción de El Constructor, cuando éste emita la factura a la Mandante por el total del precio convenido para la obra, incluso antes de la recepción definitiva de la Capilla, que a la fecha del presente anexo se encuentra aún pendiente".*
- 2) *Para efectos de lo señalado en la cláusula tercera, partes prorrogan únicamente en plazo de prescripción señalado en el punto 2 anterior, en 6 meses adicionales, venciendo éste en forma definitiva, por lo tanto, el día 12 de agosto de 2022.*
- 3) *En el evento de que la prórroga o renuncia anticipada a la prescripción antes señalada fuere contraria a derecho o adoleciera de otra causal de ineficacia, Inmobiliaria y Constructora Concepción SpA viene por este acto en extender el plazo de garantía de los elementos de terminaciones o de acabado de las obras hasta el día 12 de agosto de 2022".*

#### **IV. EN CUANTO AL ATRASO EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**

**VIGÉSIMO NOVENO:** Que, señalado lo anterior, y teniendo presente cuales fueron las estipulaciones en virtud de las cuales se rigió la relación contractual entre las partes, corresponde ahora determinar si efectivamente la CONSTRUCTORA incurrió en atrasos en la ejecución de las obras que le imputa la CONGREGACIÓN.

En lo que a ello respecta, cabe señalar que el Contrato, en lo que se refiere al plazo de ejecución de las obras, consignó expresamente en su cláusula novena que *“El Contratista se obliga a ejecutar las obras y entregarlas, con recepción municipal parcial o recepción municipal definitiva o en condiciones de ser utilizadas como colegio, cualquiera de ellas, indistintamente, el día 31 de diciembre de 2018, otorgando desde ya la Congregación a la Constructora, la opción de prorrogar el contrato hasta por dos meses, a su mero requerimiento”*.

Vale decir, que las obras debían estar terminadas el día 31 de diciembre de 2018, y que dicho hecho se podría acreditar de tres maneras alternativas, ya sea mediante (i) la recepción municipal parcial, (ii) la recepción municipal definitiva o total; o (iii) que las obras se encontraran en condiciones de ser utilizadas como colegio, y que dicho plazo se podría prorrogar hasta por dos meses desde su vencimiento, por el sólo requerimiento de la Constructora, esto es, hasta el 28 de febrero de 2019.

**TRIGÉSIMO:** Que, si bien en autos no obra antecedente alguno que dé cuenta que la CONSTRUCTORA solicitó la prórroga formal de dicho plazo a la CONSTRUCTORA, es del caso señalar que existe documentación acompañada al expediente y no objetada de contrario -en especial, el Certificado de Recepción Definitiva de Edificación de fecha 12 de febrero de 2019 emitido por la Dirección de Obras Municipales de Ilustre Municipalidad de Concepción-, que permite concluir que la CONSTRUCTORA cumplió con su obligación de entregar los recintos objeto del Contrato en los plazos indicados en la convención.

Lo anterior, pues las partes expresamente acordaron que el cumplimiento del plazo de ejecución de las obras se acreditaría mediante la recepción municipal parcial o total de las obras. Y ocurre que en dicho documento consta que la CONSTRUCTORA obtuvo la Recepción Municipal Definitiva de las obras el día 12 de febrero de 2019, esto es, 16 días antes del vencimiento del plazo prorrogado acordado contractualmente.

Por consiguiente, todas las alegaciones efectuadas por la CONGREGACIÓN consistentes en que la real obligación de la CONSTRUCTORA era entregar el edificio en condiciones de ser utilizado como colegio y que no bastaba la recepción municipal parcial o total de los recintos, deben ser desestimadas, pues sostener ello importaría una vulneración del texto del Contrato, específicamente a lo consignado en la cláusula novena.

Si la voluntad de la CONGREGACIÓN hubiese sido que el plazo de las obras se determinare únicamente por haber entregado la CONSTRUCTORA las obras en condiciones de ser utilizadas como colegio, así se debió haberlo pactado en el Contrato.

No obstante, lo cierto es que la convención estableció dos mecanismos alternativos, adicionales “a la entrega del edificio en condiciones de ser utilizado como colegio”, para acreditar el cumplimiento de la obligación contenida en el Contrato, por lo que habiéndose cumplido con uno de ellos, no corresponde tener a la CONSTRUCTORA como incumplidora del plazo de ejecución de las faenas contemplado en la cláusula novena.

En consecuencia, por las razones antes expuestas, corresponde rechazar la alegación de la CONGREGACIÓN consistente en que la CONSTRUCTORA habría incurrido en atrasos en la ejecución de las faenas.

**V. EN CUANTO A LA EXISTENCIA DE UN INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO POR DEFECTOS CONSTRUCTIVOS CON OCASIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**

**TRIGÉSIMO PRIMERO:** Que, despejado lo anterior, a continuación corresponde determinar si es efectivo o no que como consecuencia de la ejecución de las obras por parte de la CONSTRUCTORA se han verificado defectos constructivos constitutivos de un incumplimiento del Contrato.

No obstante, antes de centrarse en el análisis acabado de cada uno de los reclamos específicos formulados por la CONGREGACIÓN al respecto, es necesario dejar resuelto primero una de las defensas opuestas por la CONSTRUCTORA al efecto, y que consiste en que dicha parte sólo responde de defectos de construcción y no de diseño, por cuanto la misma no habría tenido injerencia alguna en esa materia.

Pues bien, en lo que a ello respecta, de una revisión de (i) las especificaciones técnicas de la oficina de arquitectura de don Pedro Caparrós Manosalva; (ii) los planos y especificaciones técnicas de la oficina de ingeniería Felipe Carrillo Alvarado, (iii) los proyectos de pavimentación, agua potable y alcantarillado de aguas servidas y lluvia de la oficina de Iván Trujillo Padrón; (iv) el proyecto de electricidad y corrientes débiles de la oficina Patricio Ossa Valenzuela; y (v) el Informe de Mecánica de Suelos de Igmageo, Ingenieros Consultores, puede deducirse que los referidos proyectos fueron encargados por la CONSTRUCTORA a los aludidos subcontratistas y que la CONGREGACIÓN no habría tenido injerencia alguna en su gestión y elaboración.

A modo ejemplar, en las especificaciones técnicas de Arquitectura elaboradas por don Pedro Caparros Manosalva, aparece claramente que el "Mandante" es Inmobiliaria y Constructora Concepción SpA.

Lo mismo, ocurre con las especificaciones técnicas de cálculo de don Felipe Carrillo Alvarado en donde se consigna que el propietario es "Inmobiliaria Concepción SpA", y en los planos de cálculo, donde los mismos incluso se encuentran firmados por la CONSTRUCTORA.

Por su parte, misma situación se replica en el Informe de Mecánica de suelos de Igmageo en donde se consigna expresamente que el aludido informe fue elaborado por una petición específica de una sociedad relacionada a la Constructora.

A su turno, ratifica lo que se viene sosteniendo la propia regulación contractual, por cuanto la cláusula tercera del Contrato estableció expresamente que las faenas se ejecutarían conforme a las especificaciones técnicas, planos de arquitectura y permiso de edificación N°602 de la Dirección de Obras Municipales de la comuna de Concepción de fecha 23 de diciembre de 2016 y que los "*documentos técnicos referidos y que se originan como consecuencia de los proyectos complementarios y de las obras, son de propiedad de Inmobiliaria y Constructora Concepción*".

Por consiguiente, conforme a los antecedentes reseñados, resulta improcedente que la CONSTRUCTORA pretenda abstraerse de los problemas de diseño que se verificaron en las

faenas, por cuanto es un hecho inconcuso que ella tuvo injerencia directa en la gestión y elaboración de las especificaciones técnicas del proyecto, e incluso declaró en el Contrato que todas ellas eran de su propiedad.

**TRIGÉSIMO SEGUNDO:** Que, habiéndose resuelto la defensa de la CONSTRUCTORA en lo que concierne a su responsabilidad en la obra atribuibles a defectos de diseño, corresponde ahora pronunciarse específicamente respecto de todas y cada uno de los defectos constructivos alegados por la CONGREGACIÓN.

Al respecto, cabe señalar que la demandante principal, sostuvo en su demanda que la Constructora habría incurrido en los siguientes defectos de diseño y construcción durante la ejecución de las faenas:

- 1) *Proyecto eléctrico. Defectos de construcción e incumplimiento de las Especificaciones Técnicas (en adelante EETT) y normas técnicas (NCH) aplicables, en proyecto eléctrico. Se extiende observación a las obras de canalización, empalmes, distribución, cámaras eléctricas, alimentadores generales y subalimentadores, bandejas eléctricas.*
- 2) *Pintura: Acabados de pintura, cellos, acabados y remates deficientes.*
- 3) *Muros perimetrales. Presentan filtraciones generalizadas. No cumplen los requerimientos de aislación térmica (punto 2.9.1 de las EETT), barreras de humedad (punto 2.9.2 EETT), hidrófugos (punto 2.9.3 EETT), y aislación acústica (punto 2.9.4 EETT).*
- 4) *Defectos de aplicación y/o falta de aplicación de aislantes térmicos y acústicos.*
- 5) *Techumbres: Filtraciones generalizadas en los techos. La generalidad de las techumbres NO cumple con la norma de pendiente mínima exigida por la NCH1079. En algunos puntos, la pendiente es casi nula, como lo es el caso del área techada del Patio de Honor.*
- 6) *Ventanales: Ventanales instalados no cuentan con elementos que garanticen la estanqueidad del sistema. No se instaló TERMONAPENES termo acústicos en las ventanadas de las fachadas exteriores, conforme lo considerado en el punto 3.9 de las especificaciones técnicas de la obra. Solo se instalaron termopaneles en algunas de las ventanas.*
- 7) *Celosías de ventilación: Se instalaron en la parte inferior de los muros, en contravención a lo indicado por el art 4.5.5 de la OGUC. ("Los vanos de ventilación deberán permitir, preferentemente, una aireación por la parte superior de los recintos."), Filtraciones de aguas lluvias a través de las celosías con peligro de entrar en contacto con las cajas de enchufes eléctricos.*
- 8) *Drenajes: Falta de drenajes.*

- 9) *Barandas o antepechos: Falta de instalación de barandas o antepechos exigidos por el art 4.2.7 de la OGUC y en el punto 3.10 de las especificaciones técnicas de la obra.*
- 10) *Estructuras metálicas: Omisión de aplicación de pintura intumescente (resistencia al fuego) en las estructuras metálicas, en contravención de la OGUC y las normas de resistencia al fuego consideradas en las técnicas de la obra.*
- 11) *Sistema de detección y control de incendios. Los detectores de humo instalados no funcionan. Ni el sistema de red seca ni el de red húmeda funcionan.*
- 12) *Sistema de agua potable de emergencia: Estanque de emergencia de acumulación de agua potable no cumple con normativa de la Seremi de Salud. En efecto, el estanque se entregó desnudo, sin la capa de pintura que impide la proliferación de bacterias”.*

**TRIGÉSIMO TERCERO:** Que, en lo que respecta a los defectos de construcción e incumplimiento de las Especificaciones Técnicas y normas técnicas aplicables al proyecto eléctrico, cabe señalar que la prueba acompañada al expediente, en concreto, (i) el proyecto de electricidad y corrientes débiles de la oficina Patricio Ossa Valenzuela, (ii) el Proyecto Eléctrico de Misael Flores Dávila (Proyecto MFL), (iii) las especificaciones técnicas de diciembre 2016; (iv) los planos de mayo 2017; (v) la memoria de cálculo de noviembre 2017, (vi) el Certificado de Inscripción de Instalación Eléctrica emitido por la SEC el 3 de diciembre de 2018 y (vii) el Informe Pericial de Christian Fuentes, permite tener por acreditado que la CONSTRUCTORA incurrió en deficiencias normativas y constructivas al momento de ejecutar la referida especialidad.

Lo anterior, por cuanto procedió a modificar, sin aviso a la CONGREGACIÓN, el proyecto eléctrico originalmente proyectado y que fuere consignado en la cláusula primera del Contrato (proyecto de electricidad y corrientes débiles de la oficina Patricio Ossa Valenzuela) por un nuevo proyecto eléctrico elaborado por don Misael Flores Lara (“*Proyecto MFL*”), y en términos perniciosos para la demandante principal, toda vez que el proyecto eléctrico nuevo modificó a la baja el factor de demanda de electricidad del originalmente proyectado para el colegio, cuestión que impide la operación en forma simultánea de los equipos de calefacción.

En efecto, basta una lectura del Proyecto Eléctrico MFL inscrito en la SEC por parte de la CONSTRUCTORA, para percatarse que el mismo establece “una demanda de potencia de 150,9 kW, de los cuales 39,2 kW corresponden a la demanda de potencia de calefacción, en base a un factor de demanda de 0,2”; en desmedro de los 270,2 kW de potencia, de los cuales 113,4 kW corresponden a la demanda de calefacción, en base a un factor de demanda 0,7, contenidos en el proyecto original.

De hecho, así lo consigna el perito en su Informe al sostener en lo pertinente, lo siguiente:

*“Esta reducción del proyecto MFL limita la entrada en operación simultánea de los equipos de calefacción. De hecho, la suma de los consumos de los recintos que se espera que cuenten siempre con alumnos dentro de la jornada, tales como salas de clases, salas de talleres, salas de actividades y biblioteca, y sin considerar otro tipo de recintos, podría alcanzar ya los 100 kW (46 kW en el primer nivel y 54 kW en el segundo nivel), valor muy superior a los 39.2 kW definidos en el proyecto MFL.*

*La restricción anterior, sumada al comportamiento térmico de la envolvente instalada, tiene como consecuencia que en los meses fríos no se pueda calefaccionar adecuadamente el Colegio, y que probablemente se incumpla el Decreto 548 del Ministerio de Educación, “Aprueba normas para la planta física de los locales educacionales que establecen las exigencias mínimas que deben cumplir los establecimientos reconocidos como cooperadores de la función educacional del Estado, según el nivel y modalidad de la enseñanza que impartan”, el cual exige una temperatura mínima de 12°C para los recintos de uso de los párvulos y alumnos:*

*Artículo 9°.- La infraestructura de los establecimientos educacionales deberán cumplir con las siguientes exigencias:*

*[...]*

*7. Los locales escolares y complementarios deberán mantener en los recintos de uso de los párvulos y alumnos, excluidos los servicios higiénicos y patios, las siguientes temperaturas mínimas, en las zonas del país que se indican (NCh 1079), durante el tiempo de permanencia de los párvulos y alumnos, las que deberán lograrse idealmente mediante estrategias pasivas, o en su defecto con sistemas de refrigeración y/o calefacción, con ductos de evacuación de gases al exterior, o lo que establezcan los organismos competentes en la materia y provisto de elementos de protección contra las quemaduras:*

*[...]*

*b. Educación Básica y Media, una temperatura de 12° C en las zonas: andina; central interior de los ríos Ñuble e Itata al Sur, sur litoral, sur interior y sur extrema.*

*En resumen, se ha verificado que el proyecto MFL ejecutado incumple la Especificación Exigible, pues no sólo ha modificado el proyecto MOZ, sino que ha considerado un menor estándar que éste en cuanto a la demanda de calefacción.”*

**TRIGÉSIMO CUARTO:** Que, adicionalmente, el instrumento denominado “Informe de Inspección Técnica Colegio Valle Escondido Paicavi” elaborado por el ingeniero civil electrónico Samuel Silva de fecha 9 de marzo de 2021, no objetado de contrario, acredita que las instalaciones eléctricas ejecutadas por la CONSTRUCTORA no cumplen en variados puntos con la normativa vigente, y que ello puede tener graves implicancias para la seguridad de las personas que utilizan las instalaciones.

En concreto, dicho informe concluyó lo siguiente en relación a las condiciones técnicas de las instalaciones, sus condiciones de montaje y funcionamiento, lo siguiente:

- a. Proyecto eléctrico que posee el propietario no concuerda con el montaje en terreno, existen divergencias importantes y omisiones como: no indica lugar ni diseño de malla puesta a tierra en BT y MT, no indica algunas cámaras en patio exterior, diverge en sistema de encendido de aéreas comunes, diverge en algunas protecciones en tableros (capacidad de ruptura de protecciones, diferenciales súper inmunizados).*
- b. El propietario no posee proyecto eléctrico presentado a la súper intendencia de electricidad y combustible.*
- c. En terreno no se encuentra cámaras o camarillas de conexión a malla a tierra MT y BT, de igual manera no se encontró evidencias de una malla de puesta a tierra MT o BT.*
- d. Se observa en gran cantidad de cámaras eléctricas agua o rastros de presencia de agua en volúmenes que abarcan completamente el volumen total de la cámara.*
- e. Las cámaras eléctricas no se encuentran fabricadas según la normativa vigente TIPO A, B o C.*
- f. Algunas cámaras eléctricas no se encuentran terminadas, otras se encuentran sin fondo. El encuentro entre ducto y cámara la perforación excede al diámetro del ducto.*
- g. Canalizaciones en ductos no adecuados según el tipo de recinto.*
- h. Canalizaciones discontinuas incumpliendo lo indicado en la normativa vigente.*
- i. Canalizaciones en Bandejas porta conductores sin accesibilidad, incumpliendo lo indicado en norma actual.*
- j. Cableado de corrientes débiles montado sobre cableado de corrientes fuertes en bandejas porta conductores y en algunos ductos. Bandejas porta conductores sin accesorios adecuados para su derivación o transformación. En casi todas sus extensiones las bandejas porta conductores se encuentran sin tapas y en algunas secciones mal tapadas o tapas sujetas con medios no convencionales.*
- l. Conductores en bandejas no están dispuestos de acuerdo a lo indicado en normativa vigente.*
- m. Cableado de tableros fuera de bandejas porta conductores u otros medios*
- n. Capacidad de ruptura de algunas barras repartidoras en tableros sub dimensionadas.*
- o. Corte con rebarbas y sin burletes de protección para ingreso de conductores en tableros*
- p. Tableros carecen de rotulación adecuada, planos, porta planos, diagramas unilineales, algunos diagramas unilineales divergentes a lo montado.*
- q. Varios tableros no posee el 25% libre solicitado en normativa actual.*
- r. Alimentadores sin terminales dentro de tableros, puertas en tableros sin aterrizar a tierra.*
- s. Algunos tableros sin puerta cubre equipos.*
- t. Ciertos circuitos en tableros con fallas termo-magnéticas y diferenciales.*

u. Tanto como las canalizaciones como el tablero y su cableado interno no cumplen con las condiciones mínimas de seguridad de funcionamiento, ni dan cumplimiento a lo indicado por la normativa vigente.

v. Alimentadores de circuito de transferencia sin protecciones en tablero.

w. Canalizaciones en postes de alumbrado exterior se encuentran discontinuas y proceden a realizar conexiones fuera de cajas de derivación.

x. Algunos postes de alumbrado exterior con falla diferencial y son conexión a tierra

y. Alimentadores generales y de calefacción en tablero de segundo piso, presentan temperaturas preocupantes rodeando los 58 grados Celsius, en funcionamiento normal de la instalación.

z. Existe contaminación armónica en los alimentadores generales de alrededor del 7% de la señal fundamental, alcanzando magnitudes de 2.4 A en tercer, quinto y séptimo orden.

Resumiendo, existe evidencia de omisión a los requerimientos solicitados por la normativa eléctrica vigente NCH 4/2003, por lo cual es recomendable subsanar todas las observaciones reflejadas en este informe, respetando las normativas eléctricas vigentes.

Las instalaciones según la evidencia recopilada a poco tiempo de su puesta en marcha, presenta fallas de funcionamiento y registros de temperatura en algunos alimentadores preocupantes para la integridad misma de la instalación o para las personas que las manipulan.”

Que, que ratifica las conclusiones del “Informe de Inspección Técnica Colegio Valle Escondido Paicavi”, el Informe Pericial elaborado por Christian Fuentes, quien en las páginas 48 a 71 del mismo explica detalladamente las razones que sustentan la veracidad de las alegaciones vertidas por la CONGREGACIÓN en relación a la problemas eléctricos en la (i) protección general en empalme; (ii) cámaras exteriores, (iii) alimentador general; (iv) tablero sala de bombas; (v) sala de bombas; (vi) tablero cancha; (vii) postes del alumbrado de áreas comunes; (viii) tablero auxiliar; (ix) canalizaciones tablero auxiliar; (x) canalización en pasillo cubierto; (xi) tablero auxiliar distribución alimentadores exterior; (xii) tablero auditorio; (xiii) tablero casino; (xiv) baños casinos; (xv) bandeja porta conductores; (xvi) cuarto eléctrico ascensor; (xvii) tablero alumbrado computación y calefacción segundo piso; (xviii) tablero distribución de alumbrado, fuerza y computación primer piso y (xix) tablero de Transferencia de energía.

Por otro lado, el mismo informe pericial acredita que atendido los trabajos deficientes ejecutados por la CONSTRUCTORA, es necesario retirar las canalizaciones existentes y reinstalarlas y reemplazar los tableros eléctricos adicionales, en concreto, (i) los armarios autosoportados 2000 x 800 x 400 mm; (ii) interruptor 3 x 450 A 36 Ka, (iii) interruptor 3 x 200 A 36 ka; (iv) Legrand Equipo de Medida; (v) interruptor 3 x 200 A 20 Ka; (vi) interruptor 3 x 20 A 10 Ka; (vii) interruptor 1 x 20 A 10 Ka; y (viii) Diferencial 30 mA 25 A.

Que ratifica lo que se vienen sosteniendo la declaración del testigo señor Fernando Silva, quien debidamente interrogado al efecto y dando razón de sus dichos sostuvo lo que sigue:

*Testigo Silva: Sí, si hay anomalías en la forma constructiva de la instalación eléctrica.*

*Juez Árbitro: ¿Podría, por favor, detallar a qué anomalías se refiere y cómo tomó conocimiento de las mismas?*

*Testigo Silva: Ya. Anomalías en las en las prácticas, cámaras eléctricas que no están terminadas, algunas terminaciones de las canalizaciones, capacidad de ocupación de las bandejas, capacidad de ocupación de los tableros, terminaciones que no estaban, demasiada ocupación en algunas partes eléctricas de los tableros, donde debiese tener ventilación, capacidad de ampliación, capacidad de ventilación que no se cumple. Ya.*

*Juez Árbitro: ¿Y usted cómo tomó conocimiento de lo que está señalando?*

*Testigo Silva: Por visita en terreno, con registro fotográfico que se adjuntó en el informe.*

*Juez Árbitro: Perfecto, ¿y ese informe usted recuerda en qué época lo elaboró?*

*Testigo Silva: Debe haber sido hace un año. Un poco más de un año yo creo.*

De ahí que sólo pueda concluirse que son efectivas las alegaciones efectuadas por la Congregación en relación a deficiencias constructivas en la ejecución del proyecto eléctrico y que la Constructora debe ser condenada con motivo de dicho incumplimiento contractual.

**TRIGÉSIMO QUINTO:** Que en lo que respecta a las deficiencias constructivas alegadas por la CONGREGACIÓN en relación a los muros perimetrales, cabe señalar que la prueba acompañada al expediente, en concreto, las (i) Especificaciones de arquitectura elaboradas por don Pedro Caparros Manosalva; (ii) los planos CA-01 Planta Emplazamiento y Superficies, CA-02 Planta General Primer Nivel, CA-03 Planta General Segundo Nivel, CA-04 Cortes y Elevaciones Generales, y CA-05 Planta General de Cubiertas; (iii) planos de arquitectura del año 2018 y (iv) el Informe Pericial elaborado por Christian Fuentes, permite tener por acreditado que la Constructora incurrió en deficiencias constructivas al momento de ejecutar la referida especialidad.

Lo anterior, por cuanto las especificaciones técnicas antes aludidas exigían que los muros perimetrales contuvieran aislación térmica, barrera de humedad y aislación acústica. En concreto, las mismas requerían lo siguiente:

*“2.9 Impermeabilización aislación:*

*Generalidades.*

*Los materiales aislantes deberán tener un espesor mínimo de 86 mm. La Lana de vidrio cumple el requerimiento de R100 para la zona 3, VIII Región, de acuerdo a lo señalado en el Art. 4.1.10 de la O.G.U.C.*

*2.9.1. Aislación Térmica:*

*Para los tabiques perimetrales, cielos y cubiertas (donde no se contemple cubierta aislante), se consulta aislación térmica de Lana Mineral reforzada, con anti-condensante, terminación de vinilo blanco o similar, con sus respectivos sellos y anclajes.*

*Se consulta lana mineral en tabiques, panel libre de papel para tabiques inferiores, excepto los perimetrales a baños donde se consultan colchonetas de lana mineral papel una cara.*

*2.9.2 Barreras de Humedad:*

*Como barrera de humedad, bajo el revestimiento exterior de tabiquerías metálicas perimetrales, se consulta una membrana aislante TYBEK o 100% equivalente.*

*2.9.3 Hidrofugos:*

*Se incorporarán a los amasados de hormigón para sobrecimientos, radieres, exteriores e interiores de zonas húmedas.*

*2.9.4. Aislación Acústica*

*Para las estructuras divisorias entre recintos, de Salas de Clases, Aulas y Oficinas y estructuras perimetrales de Auditorio.*

*La aislación deberá cumplir con la reglamentación vigente referente a normas de emisión de ruidos y deberá ser aprobada por la ITO”.*

Sin embargo, los planos de arquitectura del año 2018, posteriores a la firma del Contrato, contienen una especificación técnica distinta a la originalmente prometida, porque se trata de muros perimetrales F2, los cuales no contienen aislación térmica ni barrera de humedad.

Por lo demás, ratifica lo que se viene sostiene el Informe Pericial elaborado por el perito señor Christian Fuentes, quien sobre este punto y luego de una inspección visual consignó lo siguiente:

*“Por otra parte, en las visitas de inspección realizadas, se pudo constatar que efectivamente existen techos perimetrales que no consideran aislación térmica ni barrera de humedad. Además se constata la existencia de filtraciones, asociadas a la falla o degradación de los sellos instalados”.*

A su turno, en lo que versa al incumplimiento de las normas de aislación acústicas y la resistencia de los antepechos, cabe señalar que dichas alegaciones efectuadas por la CONGREGACIÓN deben ser desestimadas.

Ello, por cuanto la alegación de la falta de aislación acústica de los muros perimetrales es general y no existe prueba que acredite un incumplimiento en dicho sentido; y por su parte, la relativa a la resistencia de los antepechos, por cuanto la misma CONGREGACIÓN en el documento denominado “Informe Respuesta a Observaciones Colegio Inmaculada Concepción” que fuera remitido a la Seceduc Biobío con fecha 14 de marzo de 2019, consigna que dichos elementos cumplen con lo señalado en el artículo 4.2.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, de lo que se colige que lo alegado a ese respecto no es efectivo.

En consecuencia, por lo antes expuesto queda en evidencia que la CONSTRUCTORA incumplió el Contrato en lo que se refiere a este punto, pero sólo en cuanto ejecutó los muros perimetrales sin considerar la aislación térmica y barrera de humedad consignada en las especificaciones técnicas a que hace referencia el Contrato.

**TRIGÉSIMO SEXTO:** Que, a su turno, en lo que se refiere a la alegación de deficiencias constructivas en la ejecución de las celosías de ventilación, debe señalarse que los documentos contractuales, específicamente, las especificaciones técnicas y planos, no establecen una exigencia a la CONSTRUCTORA en relación a la ubicación de las celosías de ventilación.

Por consiguiente, no existiendo una obligación para la Constructora en ese punto, es evidente que el incumplimiento alegado por la Congregación debe ser desestimado.

**TRIGÉSIMO SÉPTIMO:** Que, por su parte, en lo versa a la alegación de la CONGREGACIÓN de mala ejecución de las pendientes de las techumbres por parte de la CONSTRUCTORA, cabe consignar que la prueba acompañada al expediente, en concreto, las (i) especificaciones técnicas y planos de arquitectura y (ii) el Informe Pericial elaborado por Christian Fuentes, son concluyentes para desestimar dicha alegación.

En primer lugar, porque basta una revisión de las especificaciones técnicas del Contrato para percatarse que el mismo no contiene obligación alguna para la CONSTRUCTORA en materia de pendientes de techumbres.

En segundo lugar, porque la NCh1079 no contiene una obligación o exigencia mínima en la ejecución de pendientes para el constructor, sino que únicamente una recomendación en la materia que puede ser considerada o no por el profesional respectivo.

Finalmente, porque los planos de arquitectura (CA-04 Cortes y Elevaciones) y planos de estructuras integrantes del Permiso de Edificación N°602, contienen pendientes menores al 15% contemplado en la NCh1079, por lo que sería improcedente exigir al Constructor la ejecución de las techumbres en forma diversa a lo consignado en las especificaciones técnicas y planos.

Que ratifica lo que se viene sosteniendo, el Informe Pericial de don Christian Fuentes, quien en la materia concluyó, lo siguiente:

*“Tras revisar la norma en cuestión, este Perito llegó a la conclusión de que las recomendaciones señaladas están orientadas a viviendas, y lo que es más importante, que dada su calidad de recomendaciones no pueden ser consideradas una exigencia. Para ratificar lo anterior, se realizó una consulta al MINVU, que efectivamente ratificó que la aplicación de las recomendaciones es facultativa del diseñador, señalando: “Las recomendaciones de diseño contenidas en la NCh 1079 pueden ser consultadas por los proyectistas y aplicadas en cualquier tipo de edificación, según criterio del profesional responsable”*

*Por otra parte, según se explicó previamente, se consideran como documentos conocidos al suscribir el Contrato, o que debieron haberlo sido con una mínima diligencia, tanto las Especificaciones Técnicas del Contrato como los Planos de Arquitectura del Contrato.*

*En las Especificaciones Técnicas del Contrato, no se indica especificación alguna respecto a las pendientes de techumbre.*

*En los Planos de Arquitectura del Contrato, en el plano CA-04 Cortes y Elevaciones Generales, se indican cortes que al ser medidos, arrojan pendientes en el rango del 4,5%, como muestra el siguiente ejemplo.*

*Complementariamente, en los planos de estructuras identificados como parte integrante del Permiso de Edificación N°602 (los que cuentan con los respectivos timbres de la DOM), pueden encontrarse las elevaciones del Volumen 8 (Gimnasio), que al ser medidas arrojan pendientes en el rango del 7,5%.*

*Por tanto, no es posible establecer que la existencia de pendientes menores a un 15%, sea un incumplimiento de la Constructora”.*

En consecuencia, por lo antes expuesto corresponde rechazar la alegación de la CONGREGACIÓN de que la CONSTRUCTORA había incumplido el Contrato en lo que se refiere a la pendiente de la techumbre.

**TRIGÉSIMO OCTAVO:** Que, en lo que respecta a la existencia de filtraciones, cabe señalar que la prueba acompañada al expediente, en concreto, (i) el Informe Técnico Sakor y (ii) el Informe Pericial de don Christian Fuentes, permiten tener por acreditado que la CONSTRUCTORA incumplió el Contrato en esta materia, por cuanto ejecutó las techumbres sin sellarlas debidamente y ello provocó que se generen múltiples filtraciones en los diversos edificios del colegio.

En efecto, en lo que a ello se refiere el Informe Técnico Sakor sostuvo lo siguiente:

*“Las filtraciones de aguas lluvias están presentes en mayor o menor grado en todos los edificios del complejo (...)”.*

De hecho, el mismo informe consigna que en las dos fechas que se efectuaron visitas a las obras (4 de mayo de 2019) y 23 de julio de 2020, se presentaron filtraciones en casi todos los edificios construidos.

A su turno, el Informe Pericial de don Christian Fuente concluyó lo que sigue sobre lo materia:

*“Lo anterior, sin perjuicio de lo siguiente: i) existe evidencia aportada por la Congregación de la existencia de filtraciones; ii) durante las visitas de inspección se mostraron como evidentes los daños generados por éstas, y iii) al recorrer la techumbre se detectaron zonas carentes de cualquier tipo de sello, las que podrían dar origen a las filtraciones. En resumen, se ha verificado que las techumbres incumplen la Especificación Exigible, en cuanto a que presentan filtraciones, pero no en lo referido a sus pendientes”.*

Y dejó evidencia fotográfica de la falta de sellos en las techumbres, que serían a su juicio, la causa de las filtraciones.

Por consiguiente, de lo expuesto solo puede tenerse por acreditado que existieron filtraciones en diversos recintos del colegio, y que ello es imputable a las deficientes labores constructivas efectuadas por la CONSTRUCTORA, en particular, en el sellado de las techumbres de las edificaciones.

**TRIGÉSIMO NOVENO:** Que, a su turno, en lo que se refiere a la alegación de deficiencias constructivas en la ejecución del proyecto de aguas lluvias, cabe señalar que el incumplimiento contractual que se imputa a la CONSTRUCTORA no se encuentra debidamente desarrollado y especificado por parte de la CONGREGACIÓN, ni tampoco probado, por lo que necesariamente deberá ser desestimado.

Lo mismo ocurre con las alegaciones de deficiencias constructivas efectuadas por la CONGREGACIÓN en relación al (i) proyecto de redes húmedas y secas; (ii) proyecto de alarmas, detección y control de incendios; (iii) proyecto de agua potable de emergencia (sala de bombas), las cuales no se encuentran especificadas, por lo que necesariamente deberán ser rechazadas.

Finalmente, cabe hacer presente que lo que se viene sosteniendo es ratificado por el Informe Pericial de don Christian Fuentes, quien sobre las deficiencias constructivas a que hace referencia el presente considerando, sostuvo en su informe lo siguiente:

*“5.2.2 Proyecto de Aguas Lluvias*

*La Congregación no desarrolla sus alegaciones en este sentido, limitándose a las menciones sobre canaletas y bajadas de aguas lluvias presentes en el Informe Sakor, cuyo efecto ya se consideró en el contexto de la valorización de las filtraciones de techumbre.*

*Además durante las visitas de inspección se detectó falta de mantención por parte de la Congregación en sumideros y bajadas de aguas lluvias.*

*Por tanto, no se puede establecer un incumplimiento de la Constructora ni una valorización adicional a la indicada, en el contexto del presente Peritaje.*

*5.2.3 Proyecto de Redes Húmedas y Secas*

*La Congregación no desarrolla sus alegaciones en este sentido.*

*Por tanto, no se puede establecer un incumplimiento de la Constructora ni una valorización, en el contexto del presente Peritaje.*

*5.2.4 Proyecto de Alarmas, Detección y Control de Incendios*

*La Congregación no desarrolla sus alegaciones en este sentido.*

*Además durante las visitas de inspección se constató: i) que los detectores de humo aparentemente se encontraban funcionando (se verificó parpadeo de la luz de señalización); y ii) que el personal de la Congregación presente en las visitas de inspección desconocía la operación del sistema y si se habían realizado mantenciones y pruebas periódicas de funcionamiento.*

*Por tanto, no se puede establecer un incumplimiento de la Constructora ni una valorización, en el contexto del presente Peritaje.*

*5.2.5 Proyecto de Agua Potable de Emergencia (Sala de Bombas)*

*La Congregación no desarrolla sus alegaciones en este sentido.*

*Respecto a la afirmación: “Sistema de agua potable de emergencia: Estanque de emergencia de acumulación de agua potable no cumple con normativa de la Seremi de Salud. En efecto, el estanque se entregó desnudo, sin la capa de pintura que impide la proliferación de bacterias, representando un riesgo directo para la salud de los estudiantes y del personal del colegio. Cabe señalar que producto de lo anterior, el colegio ha sido clausurado varias veces por la autoridad sanitaria”, se puede señalar que los registros de la Autoridad Sanitaria al respecto indican observaciones distintas a la señalada.*

*Además durante las visitas de inspección se constató: i) que se había retirado una de las bombas tras quemarse, sin que existan antecedentes sobre este incidente; ii) que las instalaciones habían sido intervenidas por*

*la Congregación; y iii) que el sensor de llenado del estanque se encontraba mal calibrado.*

*Por tanto, no se puede establecer un incumplimiento de la Constructora ni una valoración, en el contexto del presente Peritaje”.*

En consecuencia, por lo expuesto deben ser desestimadas los incumplimientos contractuales imputados a la CONSTRUCTORA en relación al (i) proyecto de aguas lluvias, (ii) proyecto de redes húmedas y secas; (iii) proyecto de alarmas, detección y control de incendios, y (iv) proyecto de agua potable de emergencia.

**CUADRAGÉSIMO:** Que, por su parte, en lo que respecta a la alegación de la CONGREGACIÓN relativa a que la CONSTRUCTORA habría incumplido el Contrato al no aplicar pinturas intumescentes en las estructuras de acero de las obras, cabe consignar, que la prueba acompañada al proceso, en particular, el Informe Pericial y el “Informe de Masividad y Resistencia al Fuego” de fecha 24 de julio de 2018 elaborado por 2C Civiles Consultores permite tener por acreditado que la CONSTRUCTORA incurrió en la infracción contractual que se le imputa.

Ello, por cuanto, las especificaciones técnicas del Contrato disponían expresamente en el numeral 3.6.6 que todos los elementos estructurales de acero a la vista deben ser revestidos de pintura intumescente

En concreto, sostiene lo siguiente: *“Para todos los elementos estructurales de acero a la vista, se consulta la aplicación de intumescente, la cual deberá ser compatible para aplicar esmalte de terminación indicada, así como, deberá respetar el espesor adecuado para cumplir exigencia de resistencia al fuego de cada elemento en particular”.*

Sin embargo, el Informe Pericial evacuado en autos sostiene expresamente que la CONSTRUCTORA no aplicó la pintura intumescente conforme lo ordenaban las especificaciones técnicas, al señalar que *“En las visitas de inspección, se verificó que la estructura de acero del gimnasio no presenta pintura intumescente, incumpléndose la Especificación Exigible”.*

Que, ratifica el incumplimiento alegado el hecho que la CONSTRUCTORA haya encargado a un tercero un informe técnico (Informe de Masividad y Resistencia al Fuego de 2C Civiles Consultores) cuya finalidad únicamente haya sido justificar la falta de aplicación de la pintura intumescente en las estructuras de acero, pues conforme al referido instrumento las obras *“resistirían por sí solas la acción del fuego, sin necesidad protección adicional”.*

En efecto, sostiene el aludido informe en lo pertinente, lo siguiente:

*“Del estudio de resistencia al fuego con verificación de la carga combustible y verificación estructural de la resistencia exigible a cada temperatura se desprende finalmente:*

*• La estructura de acero de pilares sin revestir verificada, por sí sola resiste al fuego en los casos analizados, así que no necesitan de protección adicional. Se revisten los indicados por especificaciones técnicas de arquitectura, las caras vistas sin protección resisten según verificación.*

- *La estructura de acero horizontal sin revestir verificada, por sí sola resiste al fuego en los casos analizados, así que no necesitan de protección adicional. Se revisten los indicados por especificaciones técnicas de arquitectura, las caras vistas sin protección resisten según verificación.*
  - *La estructura de acero de cubiertas sin revestir verificada, por sí sola resiste al fuego en los casos analizados, así que no necesitan de protección adicional. Se revisten los indicados por especificaciones técnicas de arquitectura, las caras vistas sin protección resisten según verificación.*
  - *Todas las escaleras sirven solo a un segundo piso por lo que se alojen al Art. 4.3.5.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción por lo que no requieren protección adicional.*
  - *Los elementos deficitarios se pueden pintar con intumescente excepto los que indica revestir en la tabla 9.*
- Estas conclusiones dependen de lo estipulado en los planos y las especificaciones técnicas de arquitectura y estructuras”.*

No obstante, como se aprecia, el propio informe señaló que sus conclusiones dependían de lo estipulado en los planos y especificaciones técnicas, de manera que si las mismas exigían la aplicación de pintura intumescente la Constructora no debió prescindir de ella, pues al obrar de manera forma incurrió en un incumplimiento contractual.

**CUADRAGÉSIMO PRIMERO:** Que, finalmente y en lo que concierne al incumplimiento alegado por la CONGREGACIÓN de que la CONSTRUCTORA no habría instalado los termo paneles y termoacústicos consignados en el Contrato, cabe señalar que la prueba acompañada al proceso, en particular, el Informe Pericial del señor Christian Fuentes, permite tener por acreditado que la Constructora incurrió en la infracción contractual que se le imputa.

Lo anterior, toda vez que las especificaciones técnicas del Contrato disponían expresamente en el numeral 3.9 que se debían considerar “*Termopaneles termo acústicos*” en todas las ventanas de las fachadas exteriores.

En concreto, sostiene lo siguiente “*Se deben considerar TERMOPANELES, termo acústicos, en todas las ventanas de fachadas exteriores. Los Termopaneles tendrán cámara de separación no menos a 12 mm, consideran cristales de 6 mm exterior y 4 mm interior, según norma, que recomienda el fabricante dependiendo el tamaño del ventanal y de la hoja, así como lo indicado en detalles de arquitectura*”.

Sin embargo, el referido Informe Pericial evacuado en autos sostiene expresamente que la CONSTRUCTORA no instaló los termopaneles exigidos por las especificaciones técnicas pues “*En las visitas de inspección realizadas, se pudo constatar que efectivamente las fachadas exteriores no consideran termopaneles en la totalidad de los casos, incumpléndose así la especificación exigible*”.

En consecuencia, habiéndose acreditado en este juicio que las ventanas exteriores instaladas no corresponden a Termopaneles y que las especificaciones técnicas del Contrato exigían ese tipo de ventanas, no cabe más que declarar que la Constructora incurrió en el incumplimiento contractual alegado.

**VI. EN CUANTO A SI LA CONGREGACIÓN CONTRATÓ O NO A UN TERCERO PARA CULMINAR Y/O REPARAR LOS TRABAJOS ENCARGADOS A LA CONSTRUCTORA.**

**CUADRAGÉSIMO SEGUNDO:** Que despejado lo anterior, a continuación corresponde determinar si la CONGREGACIÓN tuvo que contratar a otra empresa constructora para culminar y/o reparar los trabajos encargados originalmente a la CONSTRUCTORA.

En lo que ha ello respecta, cabe señalar que la prueba acompañada al expediente no permite tener por acreditado que la CONGREGACIÓN haya contratado a un tercero con la finalidad de terminar o reparar los trabajos encargados a la demandada principal.

Ello, por cuanto no obra en el expediente ninguna prueba en tal sentido. En efecto, lo único que acreditan las probanzas acompañadas es la existencia de algunos de defectos constructivos alegados, pero no que dichos defectos hayan sido subsanados por terceros mediante contratación directa.

**VII. EN CUANTO A SI LA CONSTRUCTORA HIZO ENTREGA A LA CONGREGACIÓN DE LOS PLANOS AS BUILT UNA VEZ FINALIZADAS LAS OBRAS.**

**CUADRAGÉSIMO TERCERO:** Que, señalado lo anterior, ahora procede determinar si la CONSTRUCTORA hizo entrega a la CONGREGACIÓN los planos *as built* de las obras ejecutadas.

Sobre el particular, cabe señalar primeramente que la entrega de los planos *as built* era una obligación de la CONSTRUCTORA conforme a lo establecido en el numeral j) de la cláusula décima del Contrato que dispone expresamente que "*Serán obligaciones del contratista: Entregar todos los planos que correspondan*".

Ello es relevante, por cuanto habiéndose acreditado la existencia de la obligación conforme al artículo 1698 del Código Civil, correspondía a la CONSTRUCTORA acreditar que entregó los referidos planos.

Adicionalmente, debe indicarse que los planos *as built* atendida su naturaleza "*no forman parte de los documentos contractuales, sino que son el resultado de una genuina obligación del contratista que se contrata para ilustrar al mandante de la condición final de los trabajos, una vez que éstos han sido concluidos*" (Padilla, Parot, Ricardo, El Contrato de Construcción Privado. Alcances, obligaciones y responsabilidades. Editorial Thompson Reuters. Primera Edición. Pág. 147)

De lo anterior, se colige que existía una obligación de la CONSTRUCTORA de entregar al mandante todos aquellos planos que se generaren con ocasión de la ejecución de la obra, por cuanto, esa era la única manera que la CONGREGACIÓN tuviera pleno conocimiento de la condición final de las faenas realizadas.

Pues bien, de una revisión de la prueba acompañada cabe concluir que la CONSTRUCTORA no cumplió con la obligación de entregar a la CONGREGACIÓN una vez terminados los trabajos los planos *as built*, pues no obra en el proceso documento ni prueba alguna adicional que dé cuenta del cumplimiento de tal circunstancia.

Por lo demás, lo que se viene concluyendo se desprende también de lo confesado judicial y espontáneamente por la propia CONSTRUCTORA en su escrito de observaciones a la prueba, pues dicha parte en la aludida presentación reconoció que no entregó a la CONGREGACIÓN los planos *as built* al afirmar que los mismos quedaron *"a su entera disposición en las instituciones públicas (municipalidad, SEC, Mineduc, etc). En efecto, la Municipalidad registró los planos as built, lo mismo la SEC respecto de las instalaciones eléctricas. Tales planos eran de libre acceso para la propietaria, por lo que la obligación de entrega se cumple al haber puesto a su disposición no sólo a través de la inspección técnica, sino que además, a través de las instituciones que requieran información veraz y oficial"*.

En ese sentido, el error en que incurrir la CONSTRUCTORA es estimar que la obligación de entregar todos los planos contenidos en el Contrato se agotaba con hacer las presentaciones pertinentes ante las entidades estatales pertinentes.

Sin embargo, por las razones antes expuestas y la manera genérica en que se encuentra redactada la obligación infringida, este Tribunal Arbitral estima que la misma no sólo comprendía la entrega a terceros, sino que también la facilitación de los planos *as built* a la Congregación, una vez finalizado el proyecto, y es esta última circunstancia la que fue incumplida por la Constructora.

**VIII. EN CUANTO A LA EFECTIVIDAD DE ENCONTRARSE PRESCRITA O NO LA ACCIÓN DEDUCIDA POR LA CONGREGACIÓN.**

**CUADRAGÉSIMO CUARTO:** Que, dilucidado lo referente a los incumplimientos contractuales alegados por la CONGREGACIÓN, corresponde ahora pronunciarse respecto de otra de las defensas esgrimidas por la CONSTRUCTORA, como lo es la efectividad de encontrarse prescrita la acción deducida por la demandante principal.

Al respecto, cabe señalar que la CONSTRUCTORA ha sostenido en sus escritos de discusión que la acción interpuesta por la CONGREGACIÓN se encontraría prescrita, por cuanto todos los defectos constructivos demandados se tratarían de defectos de terminaciones cuyo plazo de prescripción es de 5 años conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcción.

Añade que esa sería la razón que la CONGREGACIÓN no haya explicitado en cada uno de los defectos constructivos demandados, si se trata de vicios estructurales, materiales o de terminaciones.

**CUADRAGÉSIMO QUINTO:** Que, en lo que a esta materia respecta, cabe señalar que la alegación deducida por la CONSTRUCTORA debe ser desestimada, por cuanto de aplicarse las reglas generales en materia de prescripción de acciones conforme al artículo 2515 del Código Civil (5 años), o incluso de conformidad a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción (10, 5 y 3 años dependiendo el vicio alegado), en ningún caso podría considerarse que las acciones se encuentran prescritas.

En efecto, de estimarse que las acciones emanadas del Contrato por incumplimientos a la *lex artis* constructiva prescriben en el plazo de 5 años, la fecha de prescripción de las acciones se habría verificado el día 12 de febrero de 2024, pues el día 12 de febrero de 2019 se obtuvo la Recepción Municipal Definitiva, y es un hecho incontrarrestable que a esa fecha la

demanda ya se había dado inicio al mecanismo de resolución de controversia pactado por las partes en el Contrato -de hecho estaba pendiente únicamente la audiencia de contra interrogación del perito y el trámite de observaciones a la prueba- por lo que en ningún caso podría tener este Tribunal Arbitral por prescritas las acciones.

**CUADRAGÉSIMO SEXTO:** Que, por otro lado, de estimarse aplicable el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, cabe recordar que el mismo dispone lo siguiente en relación a la prescripción de las acciones:

*“Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación:*

*1. En el plazo de diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble.*

*2. En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.*

*3. En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras.*

*En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los presupuestos autorizados o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años.*

*Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalada en el número 3, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo”.*

**CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO:** Que de una lectura de la norma recién citada se desprende que las fallas o defectos que afectan a elementos de terminaciones prescriben en un plazo de tres años y que dicho plazo se cuenta desde la fecha de inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces.

Sin embargo, es del caso señalar que en la especie no se ha verificado una transferencia de la obra edificada a un tercero desde su ejecución, por cuanto la CONGREGACIÓN era propietaria del terreno y de la obra construida por la CONSTRUCTORA.

Por consiguiente, siendo inaplicable al caso de autos la fecha de cómputo del plazo contenida en el artículo 18 de la LGUC, este Tribunal Arbitral estima que el mismo debe computarse a partir de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales respectiva, y es un hecho no controvertido en la causa, que dicho evento se verificó en la especie el día 12 de febrero del año 2019.

En consecuencia, de verificarse dicho evento las acciones deducidas por la CONGREGACIÓN se encontrarían prescritas, si las mismas fueron ejercidas con posterioridad al 12 de febrero de 2022, o si antes de dicha fecha no se verificó la interrupción de la prescripción.

**CUADRAGÉSIMO OCTAVO:** Que el artículo 2518 del Código Civil dispone que *“La prescripción que extingue las acciones ajenas puede interrumpirse, ya natural, ya civilmente. Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa,*

*ya tácitamente. Se interrumpe civilmente por la demanda judicial; salvo los casos enumerados en el artículo 2503”.*

Que a su turno, la jurisprudencia de la Excm. Corte Suprema ha sostenido expresamente *“que la expresión ‘demanda judicial’ que emplea el artículo 2518 del Código Civil, no se refiere forzosamente a la demanda civil en términos procesales estrictos, sino a cualquier gestión en la cual el acreedor pone en juego la facultad jurisdiccional para obtener o proteger su derecho, esto es, cualquier actuación que demuestre en forma inequívoca que el acreedor ha puesto en movimiento la función judicial para obtener o proteger su derecho”.* (Sentencia 3 de agosto de 2021, Rol Excm. Corte Suprema 4310-2021)

Que de una revisión de la documentación acompañada al expediente, en especial de la “Solicitud de Dispute Boards” y del “Certificado de Dispute Boards Frustrado” puede desprenderse que en la especie la prescripción fue interrumpida civilmente antes de que expirara el plazo de prescripción de las acciones.

Ello, por cuanto la CONGREGACIÓN, con la finalidad de activar el mecanismo de solución de controversias contemplado en el Contrato, con fecha 5 de noviembre de 2021 ingresó al CAM Santiago una “Solicitud de Dispute Board” en contra de la Constructora, la cual fue notificada a dicha parte, y como consecuencia de ello, se verificaron dos reuniones entre las partes los días 16 y 24 de noviembre de 2021 con la finalidad de ver si por medio de dicho mecanismo era posible solucionar los conflictos existentes entre las partes, según consta en el “Certificado de Dispute Board Frustrado” emitido por la Jefa de Unidad de Mediación del CAM Santiago doña Soledad Lagos Ochoa con fecha 24 de noviembre de 2021.

Sin embargo, como ello no fue posible posteriormente se dio inicio al presente procedimiento arbitral.

Cabe hacer presente, que en el presente caso por expresa disposición contractual, debía iniciarse el procedimiento de solución de controversias mediante el “Dispute Boards”, por cuanto de lo contrario la CONGREGACIÓN no habría cumplido con lo establecido en la cláusula Décimo Sexto del Contrato.

Por consiguiente, de lo expuesto queda en evidencia que al menos desde el 24 de noviembre de 2021, puede tenerse por interrumpida la prescripción de las acciones, pues consta en el “Certificado de Dispute Board Frustrado” que en esa fecha la Congregación ya había puesto en conocimiento a la Constructora de los problemas que se habían derivado con ocasión de ejecución del Contrato.

**CUADRAGÉSIMO NOVENO:** Que adicionalmente, debe señalarse que la CONGREGACIÓN, además de iniciar el mecanismo de solución de controversias establecido en el Contrato antes de verificarse el plazo de prescripción de las acciones, con fecha 26 de noviembre de 2021 presentó ante la justicia ordinaria una solicitud de medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre unos inmuebles de la Constructora, la que se tramitó bajo el Rol 4214-2021 del 2º Juzgado Civil de Concepción, la que fue inscrita el 4 de febrero de 2022, de lo que se colige que necesariamente que el plazo de prescripción de las acciones primitivo había sido interrumpido.

**QUINCAGESIMO:** Todo lo anterior, sin considerar que de una revisión de la documentación acompañada al expediente, consta que el referido plazo había sido prorrogado de común acuerdo por las partes con fecha 16 de noviembre de 2021, mediante la suscripción de un Anexo al Contrato de Construcción, hasta el 12 de agosto de 2022.

En efecto, en el referido documento las partes consignaron expresamente lo siguiente en relación con los plazos de prescripción:

*“CLÁUSULA CUARTA: Modificaciones.*

*1) Conforme a lo antes relacionado, las partes de común acuerdo y debidamente representadas vienen a modificar la cláusula séptima aludida en la cláusula precedente, resultando su única redacción del siguiente modo:*

*“El precio convenido se entenderá solucionado íntegramente a plena satisfacción de El Constructor, cuando éste emita la factura a la Mandante por el total del precio convenido para la obra, incluso antes de la recepción definitiva de la Capilla, que a la fecha del presente anexo se encuentra aún pendiente”.*

*2) Para efectos de lo señalado en la cláusula tercera, partes prorrogan íntegramente en plazo de prescripción señalado en el punto 2 anterior, en 6 meses adicionales, venciendo éste en forma definitiva, por lo tanto, el día 12 de agosto de 2022.*

*3) En el evento de que la prórroga o renuncia anticipada a la prescripción antes señalada fuere contraria a derecho o adoleciera de otra causal de inejecución, Involuntaria y Constructora Concepción SpA viene por este acto en extender el plazo de garantía de los elementos de terminaciones o de acabado de las obras hasta el día 12 de agosto de 2022”.*

No obstante, cabe consignar que no se utilizó dicho plazo para el análisis que se viene efectuando, por cuanto existe controversia entre las partes respecto de si es posible prorrogar un plazo de prescripción, y porque, como se indicó en los considerandos precedentes la prescripción fue debidamente interrumpida antes del 12 de febrero de 2022, haciendo innecesario dicho pronunciamiento.

En consecuencia, por las razones antes expuestas se desprende inequívocamente que las acciones deducidas por la Congregación en el presente juicio no se encuentran prescritas, y que la alegación de la Constructora necesariamente debe ser desestimada.

#### **IX. EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO.**

**QUINCAGESIMO PRIMERO:** Que, finalmente, la CONSTRUCTORA opuso la denominada excepción de contrato no cumplido que establece el artículo 1552 del Código Civil, que dispone que *“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.*

Lo que persigue la excepción de contrato no cumplido es suspender el cumplimiento que pretende la contraparte, mientras aquélla no cumpla o se allane a cumplir lo convenido.

Sin embargo, de un análisis de los antecedentes del proceso, cabe consignar que la aludida excepción también será desestimada, toda vez que en la especie consta que a la fecha de interposición de la demanda reconvenional, si bien la CONGREGACIÓN no había pagado el precio de las obras adicionales que encomendó ejecutar ya sea directamente o por mandato de la SECREDOC Biobío, no lo hizo porque no había sido requerido por la CONSTRUCTORA, y porque a dicha fecha ya había pagado la totalidad del precio del Contrato, y de dicho importe no se habían descontado las disminuciones de obra que experimentaron las faenas por la Constructora, de lo que se colige que la aludida excepción resulta improcedente para enervar sus acciones.

**X. EN CUANTO A LA EXISTENCIA DE LOS PERJUICIOS ALEGADOS POR LA CONGREGACIÓN Y SU RELACIÓN CAUSAL CON LOS INCUMPLIMIENTOS IMPUTADOS A LA CONSTRUCTORA, Y LOS DEMÁS REQUISITOS DE LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL DEMANDADA.**

**QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO:** Que señalado lo anterior, y habiéndose acreditado que la CONSTRUCTORA incurrió en los incumplimientos contractuales que le imputa la CONGREGACIÓN, corresponde ahora analizar si concurren los otros requisitos requeridos para que opere la responsabilidad contractual alegada, teniendo siempre presente que la demandante principal, se reservó la discusión sobre especie y monto de los perjuicios para la etapa de cumplimiento del fallo.

**QUINCUAGÉSIMO TERCERO:** Que, en lo relativo a la relación de causalidad, debe señalarse que ésta también se verifica en la especie, ya que si la CONSTRUCTORA hubiese cumplido diligentemente con lo pactado en el Contrato, no se habrían verificado los daños que se reclaman, cuya determinación de especie y monto se ha reservado para la etapa de cumplimiento de fallo, pues es evidente que los defectos constructivos constatados imponen que los mismos sean subsanados mediante desembolsos de dinero o erogaciones monetarias.

**QUINCUAGÉSIMO CUARTO:** Que, por su parte, y en lo que respecta a la imputabilidad de los perjuicios, debe señalarse que este requisito también concurre en el caso de autos, toda vez que, a juicio de este Tribunal Arbitral, la conducta de la CONSTRUCTORA ha de juzgarse a lo menos culposa, en cuanto se ha observado que la demandada principal no cumplió con el estándar de diligencia establecido por la *lex artis* constructiva.

**QUINCUAGÉSIMO QUINTO:** Que, por otra parte, de los antecedentes que obran en el proceso, queda de manifiesto que no concurre ninguna causal de exención de responsabilidad contractual ni que ha operado algún modo de extinguir las obligaciones al tenor de lo dispuesto en el art. 1567 del Código del Civil.

**QUINCUAGÉSIMO SEXTO:** Que, asimismo, y de conformidad con lo prescrito en el artículo 1551 del Código Civil, ha quedado acreditado que la CONSTRUCTORA se encuentra en mora, por cuanto la demandada fue reconvenida judicialmente por la CONGREGACIÓN con motivo del incumplimiento de sus obligaciones contractuales.

**QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO:** En consecuencia, habiéndose acreditado en la especie que concurren todos los requisitos requeridos para que opere la responsabilidad contractual

respecto de la CONSTRUCTORA por los incumplimientos al Contrato alegados por la CONGREGACIÓN, corresponde acoger parcialmente la demanda arbitral deducida por esta última en la forma que será consignada en la parte resolutive del presente fallo.

**B. RESPECTO DE LA DEMANDA RECONVENIONAL DEDUCIDA POR LA CONSTRUCTORA.**

**I. RESPECTO DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS ADICIONALES Y/O MODIFICACIONES AL CONTRATO POR PARTE DE LA CONSTRUCTORA.**

**QUINCUAGÉSIMO OCTAVO:** Que, señalado lo anterior, a continuación corresponde pronunciarse respecto de las alegaciones vertidas por la CONSTRUCTORA en su demanda reconvenional.

Sobre el particular, cabe consignar que la CONSTRUCTORA en su libelo sostiene que la CONGREGACIÓN con posterioridad a la celebración del Contrato impuso una serie de modificaciones de mayor envergadura al proyecto, que define como aumentos de las obras, las cuales a su juicio alteraron los tiempos inicialmente considerados para la razonable ejecución de las faenas, y asimismo, su costo.

Indica que las referidas obras adicionales no fueron pagadas por la CONGREGACIÓN a la CONSTRUCTORA, pese a que ello debió haber ocurrido.

Agrega que debido a los aumentos de obra solicitados por la CONGREGACIÓN a la CONSTRUCTORA se modificó mediante dos resoluciones los permisos de edificación del colegio, y que las mismas serían las siguientes:

- (i) Circulación cubierta gimnasio
- (ii) Mampara de cierre pre-básica.
- (iii) Sujeción de puertas de parvulario.
- (iv) Rampa a acceso patio de honor.
- (v) Traslado de sala de computación.
- (vi) Gradas acceso posterior biblioteca pre-básica.
- (vii) Implementación de gimnasio.
- (viii) Baranda muro curvo.
- (ix) Implementación de fecha minusválidos.
- (x) Rampa acceso a comedor
- (xi) Pejilla de bajada de aguas lluvias.
- (xii) Baranda acceso a comedor desde multicancha.
- (xiii) Arcos baby en multicancha.
- (xiv) Implementación gimnasio (instalación, tablero y vóley).
- (xv) Cierre laterales y posteriores de colegio, baranda de cierre segundo nivel.
- (xvi) Canalización de auditorio (aumento de obras eléctricas).
- (xvii) Incorporación de enchufes en laboratorios.
- (xviii) Instalación de llave de jardín entre volumen 1, 2 y 3.
- (xix) Ampliación de capilla.
- (xx) Instalación de pizarrones.
- (xxi) Instalación de árboles en jardines.
- (xxii) Ejecución de labores de traslado 2 de marzo de 2019 (permiso y camión).

- (xxiii) Cierres adicionales en acceso principales, portones correderas,
- (xxiv) Solerillas bajo cierre perimetral de colegio.
- (xxv) Rescate de materiales, madera de capilla en instalaciones antiguas.
- (xxvi) Rescate desde instalaciones antiguas de la Congregación e instalación de vitrales.
- (xxvii) Construcción e instalación de caseta de guardia.
- (xxviii) Instalación eléctrica sobreviniente en caseta de guardia.

Finalmente, la CONSTRUCTORA sostuvo que se reservaba para la etapa de cumplimiento del fallo, la determinación de la naturaleza, especie y monto de los perjuicios demandados por este concepto.

Por su parte, la CONGREGACIÓN solicitó el rechazo de la demanda reconvenzional, señalando que las obras adicionales formarían parte del precio del Contrato, y en cualquier caso, que durante la ejecución del Contrato, la Constructora habrían efectuado disminuciones de obra por lo que el costo de las obras adicionales estaría cubierto por las sumas de dinero no utilizadas.

**QUINCUGÉSIMO NOVENO:** Que, la cláusula Quinta relativa al "Precio por la Obra a Suma Alzada" establece que *"La empresa contratista se obliga a ejecutar la totalidad de la obra que contrata en este instrumento por la suma alzada y única de UF 185.000 (ciento ochenta y cinco mil unidades de fomento) con el impuesto al valor agregado incluido. El precio contratado para la ejecución, expresado en pesos, solo variará en la misma proporción que lo haga la unidad de fomento. Este valor no devengará intereses ni sufrirá aumentos, modificaciones ni alteraciones de ninguna especie salvo las que se autorizan por el presente instrumento. El precio del contrato corresponde al de obra vendida, siendo de cargo del contratista el valor de los materiales, remuneraciones de personal, cotizaciones previsionales, arriendo de maquinarias y equipos, fletes, etcétera, y todo lo técnicamente necesario para la correcta ejecución de la obra, incluye además cuando corresponda, pago de honorarios, impuestos, etcétera de la obra. En general la suma señalada, incluye todo gasto que irrogue el cumplimiento del contrato, sea directo o a causa de él".*

A su turno, la cláusula sexta del Contrato establece excepciones en relación a la invariabilidad del precio pactado por las partes en la convención suscitadas principalmente en relación a las obras adicionales o modificaciones a las faenas encargadas construir, al disponer en lo que interesa, lo siguiente:

*"SEXTO: El precio convenido sólo estará ajeto a modificaciones por aumento de las obras contratadas o por disminución de las mismas cuando así lo acordaren conjuntamente la mandante con la Empresa Constructora; asimismo, cualquier modificación a los proyectos en su construcción, solo podrá realizarse con un acuerdo expreso de las partes en ese sentido, lo cual deberá estamparse en el Libro de Obras".*

**SEXAGÉSIMO:** Que, de una revisión de la documentación acompañada al expediente por la CONSTRUCTORA, puede tenerse por acreditado que dicha parte no cumplió con el procedimiento establecido en el Contrato para efectos de realizar obras adicionales y/o modificar las obras convenidas.

Ello, por cuanto no se acompañó al expediente probanzas que den cuenta del acuerdo con la Congregación de las obras adicionales y/o modificaciones acordadas y de su consignación en el libro de obras respectivo como lo exigía el Contrato que unía a las partes.

Sin perjuicio de ello y pese a que no se cumplió con el procedimiento establecido en el Contrato para acreditar la existencia y amplitud en la ejecución de obras adicionales y/o modificaciones al Contrato, existen antecedentes que dan cuenta que efectivamente en la práctica se hicieron obras adicionales y/o modificaciones a las faenas originalmente convenidas.

En concreto, la siguiente documentación, no objetada por las partes permite inferir que sí se ejecutaron obras adicionales a las faenas originalmente encargadas: (i) Informe Adicionales Resumen costos Congregación, Facturado, Obras en ejecución, pendientes.pdf; (ii) Minuta Interna N°80 de fecha 04/03/2019, de Jefe Departamento Planificación SECREDUC Biobío a Asesora Jurídica SECREDUC Biobío; (iii) OF N°02/2019 de fecha 11/03/2019, de Director Colegio (representante de la Congregación) a Jefe Departamento Planificación SECREDUC, (iv) Informe de Respuesta a Observaciones Colegio Inmaculada Concepción, de fecha 14/03/2019 (v) OF N°04/2019 de fecha 15/03/2019, de Director Colegio a Jefe Departamento Planificación SECREDUC y (vi) el Informe denominado "Alcances a informe demanda de Colegio Inmaculada de Concepción" elaborado por AyK Asesorías e Ingeniería.

Que ratifica lo que se viene sosteniendo el Informe Pericial evacuado en autos, quien al efecto, sostuvo en lo pertinente, lo siguiente:

*"Puntos solicitados por el Contratista*

*7.2.1 Si se constata por la demandante reconvenzional, obras adicionales, o se efectuaron modificaciones no contempladas inicialmente en el contrato de construcción objeto de estos autos, y si éstas corresponden a todas o parte de las obras o modificaciones en que se funda la demanda reconvenzional; detallando cuáles son y su avalúo.*

*• Obras Adicionales: Se ha verificado la existencia de obras adicionales no contempladas en el Contrato."*

Por su parte, en el mismo sentido se pronunciaron los testigos de la CONSTRUCTORA doña Paulina Riquelme y don César Avila, quienes debidamente interrogados y dando razón de sus dichos, sostuvieron lo que sigue en la materia:

- Testigo Paulina Riquelme:

*"Juez Árbitro: Muy bien. Vamos a pasar al punto de prueba N°8, que probablemente acá ya aludió bastante, pero se lo formulo. "Efectividad de que la Congregación efectuó modificaciones al proyecto original encargado a la Constructora, consistente en aumentar u obras adicionales a las proyectadas originalmente".*

*Testigo Riquelme: Claro, sí.*

*Juez Árbitro: Sólo para que quede claro para efectos de registro, su respuesta es afirmativa y se remite a lo ya respondido en la pregunta...*

*Testigo Riquelme: Anteriormente, claro. Ampliación de la capilla, cambios de piso, instalación de mamparas, puertas, la implementación de material del colegio viejo al nuevo, todo lo que nombré y quizás más, cosas más pequeñas que por el transcurso del tiempo uno se va olvidando. Tendría que remitirme a lo que quisiera..., quizá tenga registrado, pero muchas cosas más. Una llave extra, etcétera."*

- Testigo César Ávila:

*"Juez Árbitro: Muy bien. Perfecto. Muchas gracias. Entonces podemos avanzar ahora sí con las preguntas referentes al punto N°8, que señala lo siguiente, don César. "Efectividad de que la Congregación efectuó modificaciones al proyecto original encargado a la Constructora, consistentes en aumentos u obras adicionales a las proyectadas originalmente".*

*Testigo Ávila: Sí, si las hubo. Y es cosa de comparar el proyecto original con el proyecto as-built, ¿qué es lo que es el proyecto as-built? Es lo que queda reflejado finalmente en la última versión de láminas de arquitectura propiamente tal.*

*Juez Árbitro: Perfecto. ¿Estas modificaciones son a las que usted aludió al responder a la pregunta N°1?*

*Testigo Ávila: Así es.*

*Juez Árbitro: Perfecto. Entonces entiendo que en este punto o materia se remite a lo que ya declaró con anterioridad.*

*Testigo Ávila: Así es.*

*Juez Árbitro: Perfecto. Así va a quedar constancia entonces. ¿Repreguntas? Repreguntas.*

*Abogado Llanquilef: Sí, magistrado, solo un par de repreguntas. César, usted se refirió recién a que estas modificaciones se evidencian del contraste entre el proyecto original y los planos as-built, ¿Estos planos as-built dónde quedan registrados? ¿Ante qué autoridad quedan registrados?*

*Testigo Ávila: Ante la Ilustre Municipalidad de Concepción, en este caso el Departamento de Dirección de Obras.*

*Abogado Llanquilef: Perfecto. ¿Y se recuerda cuáles son..., de las que recuerde, quizás las obras, si pudiera puntualizar las más relevantes de estas que usted señala que no estaban contempladas originalmente?*

*Testigo Ávila. Las que generaron una repercusión en la planificación fue sin duda las modificaciones de tabiques que conllevaron a una redistribución de la parte eléctrica y la ampliación de la capilla. Fue, la verdad, bastante impactante dentro de la programación de obra y de la planificación original proyectada".*

Por consiguiente, en aplicación del artículo 1564 del Código Civil, que establece que los Contratos pueden interpretarse "por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra" y de la prueba rendida en autos, puede tenerse por acreditado que efectivamente las partes incorporaron obras adicionales respecto de las faenas originalmente contempladas en el Contrato.

**II. RESPECTO DE SI LA CONGREGACIÓN PAGÓ O NO LAS OBRAS ADICIONALES EJECUTADAS POR LA CONSTRUCTORA.**

**SEXAGÉSIMO PRIMERO:** Que, en relación con el pago del precio de las referidas obras adicionales por parte de la CONGREGACIÓN, debe señalarse que no consta en el expediente documentación alguna acompañada por las partes que permita a este sentenciador tener por acreditado que la demandada reconvenional hubiere pagado a la CONSTRUCTORA las obras adicionales específicas que le fueron encomendadas, ya sea directamente, o bien, con motivo de las observaciones de la SECREDOC Biobío.

Sin perjuicio de ello, de las notas de cambio acompañadas por la CONSTRUCTORA al expediente y que fueron singularizadas bajo los numerales 209 al 243 del considerando octavo del presente fallo, del Permiso de Edificación N°602 y de las Modificaciones al Permiso de Edificación N°87 y 350, es posible tener por acreditado que si bien la CONSTRUCTORA efectuó obras adicionales al proyecto original y que no le fueron pagadas, también efectuó diversas disminuciones de obras respecto de construcciones que le fueran encomendadas originalmente y cuyo precio le fue íntegramente pagado.

En efecto, una revisión del aludido permiso de edificación y sus modificaciones, permite concluir que la obra original consideraba 9.261,84 metros cuadrados de construcción, y que posteriormente, con la última modificación ingresada a la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Concepción (Modificación del Permiso de Obra N°350), se pasó a 8.409,11 metros cuadrados, esto es, casi un 10% menos de lo presupuestado construir originalmente.

De ahí que no pueda pretenderse por parte de la CONSTRUCTORA únicamente cobrar un monto extra por las obras adicionales ejecutadas, y no compensarlo con las disminuciones de obras relevantes que se experimentaron en la ejecución de las faenas en su sólo beneficio.

Más aún, si se considera que conforme al Resumen de Notas de Cambio acompañado por la propia CONSTRUCTORA, y que se encuentra singularizado bajo el numeral 213 del considerando octavo del presente fallo, puede desprenderse que las disminuciones de obra importaron un ahorro de UF 6.140,47 IVA incluido.

Por consiguiente, una vez determinado el valor de las obras ejecutadas en la etapa de cumplimiento de la sentencia conforme lo solicitó la CONSTRUCTORA en su demanda reconvenional, la CONGREGACIÓN deberá hacer pago de ellas únicamente si dicho monto supera el monto de las disminuciones de obras a que se hace referencia en el párrafo anterior (UF 6.140,47), por cuanto de lo contrario se verificaría un enriquecimiento injustificado por parte de la Constructora en perjuicio de la Congregación, sobre la base de un incumplimiento contractual, toda vez que la excepción a la invariabilidad del precio consignado en la cláusula Sexta del Contrato se estaría aplicando sólo respecto de una de las partes, pese a que la misma tiene aplicación cuando existan obras adicionales y también cuando hayan modificaciones contractuales como lo constituyen las disminuciones de obra.

**SEXAGÉSIMO SEGUNDO:** Que el resto de las probanzas acompañadas al proceso, si bien fueron debidamente analizadas, en nada alteran lo que se viene razonando, motivo por el cual no resulta necesario un pronunciamiento más pormenorizado de las mismas.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, en los artículos 1489, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566 y 1698 del Código Civil, el Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., las Bases de Procedimiento Arbitral y demás normas citadas y/o que resultan aplicables,

**SE RESUELVE:**

- A.** Acoger parcialmente la demanda principal deducida por HERMANAS DE LA CARIDAD CRISTIANA HIJAS DE LA BIENAVENTURADA VIRGEN MARÍA DE LA INMACULADA DE CONCEPCIÓN en contra de INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA CONCEPCIÓN SPA, y, en consecuencia, se declara lo siguiente:
- (i) Que la Constructora incumplió el Contrato al incurrir en defectos constructivos en la ejecución del edificio denominado "*Proyecto de las nuevas edificaciones e instalaciones deportivas del Colegio Inmaculada Concepción*".
  - (ii) Que la CONSTRUCTORA es responsable por los daños y perjuicios atribuibles a los defectos constructivos constatados en la ejecución del edificio denominado "*Proyecto de las nuevas edificaciones e instalaciones deportivas del Colegio Inmaculada Concepción*", y a los que se ha aludido en la parte considerativa de este laudo.
  - (iii) Que se condena a la CONSTRUCTORA al pago de los perjuicios causados a la Congregación, cuya determinación y monto deberá realizarse en la etapa de ejecución del fallo de conformidad a lo señalado en el art. 173 del Código de Procedimiento Civil.
  - (iv) Que se declara que la CONSTRUCTORA no cumplió con la obligación de entregar a la Congregación al culminar los trabajos los planos *as built* de la obra conforme lo ordena la cláusula Décima letra j) del Contrato, y por consiguiente, se ordena su entrega a la CONGREGACIÓN dentro del plazo de 10 días desde que se encuentre ejecutoriado el presente fallo.
  - (v) Que se rechaza en todo lo demás la demanda deducida por la CONGREGACIÓN en contra de la CONSTRUCTORA.
  - (vi) Que no se condena en costas a la CONSTRUCTORA por estimarse que tuvo motivos plausibles para litigar y no resultar totalmente vencida.
- B.** Acoger parcialmente la demanda deducida por INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA CONCEPCIÓN SPA en contra de HERMANAS DE LA CARIDAD CRISTIANA HIJAS DE LA BIENAVENTURADA VIRGEN MARÍA DE LA INMACULADA DE CONCEPCIÓN, y, en consecuencia, se declara lo siguiente:

- (i) Que la CONGREGACIÓN solicitó la ejecución de obras adicionales distintas a las originalmente encomendadas a la fecha de suscripción del Contrato.
- (ii) Que la CONGREGACIÓN no ha pagado las obras adicionales que se ejecutaron con motivo del Contrato.
- (iii) Que se condena a la CONGREGACIÓN al pago de los perjuicios causados a la CONSTRUCTORA por la no cancelación de las obras adicionales, cuya determinación y monto deberá realizarse en la etapa de ejecución del fallo de conformidad a lo señalado en el art. 173 del Código de Procedimiento Civil.
- (iv) Que del monto de las obras adicionales a pagar a la CONSTRUCTORA, la CONGREGACIÓN deberá descontar las disminuciones de obras efectuadas por la demandada principal, el que conforme a las notas de cambio asciende a la suma de UF 6.140.47.
- (v) Que no se condena en costas a la CONGREGACIÓN por estimarse que tuvo motivos plausibles para litigar y no resultar totalmente vencida.

C. Respecto de la medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos recaída sobre el inmueble de propiedad de Inmobiliaria y Constructora Concepción S.A. ubicado en la Comuna de Concepción, correspondiente al LOTE A, calle San Martín número seiscientos cincuenta y uno (751), resultante de la fusión de los inmuebles inscritos a fojas 5617 número 5277, fojas 5618 número 5278, fojas 5621 número 5281, fojas 5622 número 5282 y a fojas 5623 número 5283, todas del Registro de Propiedad del año 2017, inscrito a fojas 960 número 875 del Registro de Propiedad del año 2020 del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, atendido que la CONSTRUCTORA ha sido condenada al pago de una indemnización en el presente laudo, cuya especie y monto no ha sido determinada por haberse reservado la CONGREGACIÓN dicho derecho para la etapa de cumplimiento de la sentencia conforme lo dispone el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, se ordena la mantención de la medida precautoria decretada.

Notifíquese de conformidad a lo preceptuado en las Bases de Procedimiento.

CRISTIAN  
BOETSCH GILLET

Firmado digitalmente por  
CRISTIAN BOETSCH GILLET  
Fecha: 2024.05.03 10:37:25  
-04'00'

CRISTIAN BOETSCH GILLET  
JUEZ ÁRBITRO

NICOLAS  
ARTURO  
ALBA  
PÁEZ

Firmado  
digitalmente por  
NICOLAS ARTURO  
ALBA PÁEZ  
Fecha: 2024.05.03  
14:05:50 -04'00'

CONFORME CON SU ORIGINAL  
STGO. 03/05/2024