



CONTRATO DE LLAVE EN MANO, OBRA A PRECIO ALZADO Y TIEMPO DETERMINADO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LA C. IYADALID MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ, EN SU CARÁCTER DE SUBDIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS Y APODERADA LEGAL, A QUIEN EN EL CURSO DE ESTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ "EL INFONAVIT" Y, POR OTRA PARTE, SU EMPRESA FILIAL INFONAVIT CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR EL C. MARCOS M. HERRERÍA ALAMINA, EN SU CARÁCTER DE CONSEJERO SECRETARIO Y APODERADO LEGAL, Y LA C. GABRIELA SUSUNAGA HERNÁNDEZ, DIRECTORA DE OBRAS, A LOS QUE EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ LA CONTRATANTE, POR LA PERSONA MORAL "COMERCIALIZADORA PLATINUM HIDALGUENSE", S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. MIGUEL ÁNGEL JIMÉNEZ ALVARADO, A LA CUAL EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ LA EMPRESA, Y POR LA PERSONA MORAL "INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA SAN CRISTÓBAL", S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. JORGE ROJO GARCÍA DE ALBA, A LA CUAL EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ LA VENDEDORA; Y CUANDO ACTÚEN DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ "LAS PARTES", QUIENES ESTÁN DE ACUERDO EN SUSCRIBIR EL PRESENTE CONTRATO DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- Declara el **INFONAVIT** a través de su representante legal que:

- I.1 Es un Organismo de Servicio Social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por Ley que entró en vigor el 24 de abril de 1972, que tiene como finalidad administrar el Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, para otorgar créditos y coordinar programas de habitación, a fin de dotar a la clase trabajadora de habitaciones cómodas e higiénicas.
- I.2 De acuerdo con el mandato presidencial en materia de vivienda con orientación social y derivado de las reformas al artículo 123, apartado A, fracción XII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como a diversos artículos de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores, podrá participar, a la par y en coordinación con actores públicos, privados y sociales en las construcción de vivienda, lo que permitirá el aceleramiento ordenado de la transformación de espacios para desarrollo de vivienda adecuada, en beneficio de las personas trabajadoras.
- I.3 Tiene su domicilio social en Avenida Barranca del Muerto número 280, Colonia Guadalupe Inn, Código Postal 01020, Demarcación Territorial Álvaro Obregón, Ciudad de México.
- I.4 La **C. IYADALID MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ**, en su carácter de Subdirectora de Administración y Servicios, acredita su personalidad como Apoderada Legal de "**EL INFONAVIT**", mediante Instrumento Público número 57,216, de fecha 7 de enero de 2025, pasado ante la fe del licenciado Ricardo Vargas Navarro, Titular de la Notaría número 88 de la Ciudad de México; manifestando que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas, ni modificadas las facultades conferidas.
- I.5 Cuenta con los recursos económicos suficientes para cubrir los gastos que se generen con las obligaciones del presente contrato.



I.6 Es sujeto obligado de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados y de la Ley General de Archivos.

II.- Declara la **CONTRATANTE**, a través de su representante legal que:

II.1 Es una sociedad mercantil constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos según consta en la escritura pública 81,910, del 19 de marzo del 2025 (dos mil veinticinco), otorgada ante la fe del licenciado, Sergio Navarrete Mardueño, Notario Público Titular de la Notaría Pública 128 de la Ciudad de México.

II.2 Requiere contratar a la EMPRESA, para llevar a cabo la construcción de **704 (SETECIENTAS CUATRO)** Viviendas de carácter social, en el predio señalado en la declaración IV.4 del presente apartado.

II.3 Tiene su domicilio social en Avenida Barranca del Muerto número 280, Colonia Guadalupe Inn, Código Postal 01020, Demarcación Territorial Álvaro Obregón, Ciudad de México.

II.4 El **C. MARCOS M. HERRERÍA ALAMINA**, en su carácter de **CONSEJERO SECRETARIO**, cuenta con facultades para suscribir el presente instrumento, de conformidad con el numeral 13 del Artículo VIGÉSIMO SEXTO de los **ESTATUTOS SOCIALES DE "INFONAVIT CONSTRUCTORA", S.A. DE C.V.**, según consta en el instrumento notarial detallado en el numeral II.1 del presente apartado, manifestando que, a la fecha no le han sido revocadas, limitadas, ni modificadas las facultades conferidas.

II.5 La **C. GABRIELA SUSUNAGA HERNÁNDEZ**, Directora de Obras, funge como Titular del área usuaria. En atención a lo anterior, en este acto designa al Gerente de Obras Estatal, y a falta de éste al Coordinador de Obras Regional; como Responsable de la Supervisión y Ejecución del presente contrato, quien será el encargado de dar seguimiento, administrar y verificar el cumplimiento de los derechos y obligaciones establecidos en el contrato, así como garantizar la correcta ejecución y cumplimiento del mismo, en términos de las disposiciones aplicables.

En su caso, la modificación, actualización o sustitución de la designación del Responsable de Supervisión y Ejecución, podrá realizarse mediante designación que realice por oficio, sin necesidad de que deba formalizarse mediante convenio modificatorio de este contrato; dicha designación deberá notificarse a la **EMPRESA**, a través de los medios establecidos en este instrumento.

II.6 Cuenta con los recursos económicos suficientes para cubrir los gastos que se generen con las obligaciones del presente contrato.

II.7 Es sujeto obligado de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados y de la Ley General de Archivos.

III.- Declara la **EMPRESA**, a través de su representante legal que:

III.1 Es una sociedad mercantil legalmente constituida y con existencia jurídica de conformidad con las disposiciones legales de los Estados Unidos Mexicanos, originalmente bajo la denominación "**COMERCIALIZADORA PLATINUM HIDALGUENSE**", **S.A. DE C.V.**, según se acredita mediante Escritura Pública número 13,691 (trece mil seiscientos noventa y uno), de fecha 09 de diciembre de 2022, pasada ante la fe del licenciado Víctor Guillermo Kanan Muñoz, Titular de la Notaría Pública número 7 del Estado de Hidalgo y del Patrimonio Inmueble Federal, cuyo primer testimonio quedó



Gobierno de
México



CO-PVB-121-2025

quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Pachuca, Hidalgo, bajo el número 123 del libro único, en sección comercio, de fecha 21 de julio de 1994.

Posteriormente, mediante Escritura Pública número 10,114 (diez mil ciento catorce), de fecha 23 de septiembre de 2011, pasada ante la fe del licenciado Francisco González Ortiz, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 15 del Estado de Hidalgo, actuando en ausencia de su titular, el licenciado Francisco González Vargas, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Pachuca, Hidalgo, bajo Folio Mercantil Electrónico 3063*11, se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA SAN CRISTÓBAL", S.A. DE C.V., celebrada el 06 de julio de 2010, mediante la cual se **acordó la ampliación a su Objeto Social.**

IV.2 De conformidad con el instrumento notarial descrito en el inciso anterior, tiene por objeto "*Compra-Venta, Consignación Administración y Arrendamiento de toda clase de Bienes Inmuebles... Celebrar toda clase de actos y contratos que se relacionen con el Objeto de la sociedad... En general celebrar y otorgar, toda clase de Actos, Negocios, Convenios y Contratos de naturaleza civil, mercantil, de crédito o de cualquier naturaleza que resulten necesarios o accesorios para el logro de sus fines sociales...*".

IV.3 El **C. JORGE ROJO GARCÍA DE ALBA**, acredita su personalidad y facultades para representar a "INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA SAN CRISTÓBAL", S.A. DE C.V., mediante Escritura Pública número 10,114 (diez mil ciento catorce), de fecha 23 de septiembre de 2011, pasada ante la fe del licenciado Francisco González Ortiz, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 15 del Estado de Hidalgo, actuando en ausencia de su titular, el licenciado Francisco González Vargas, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Pachuca, Hidalgo, bajo Folio Mercantil Electrónico 3063*11, y manifiesta que las mismas no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha de firma del presente contrato.

IV.4 Es legítima propietaria y poseedora de la fracción [REDACTED] con superficie de **40,689.83 m²** (cuarenta mil seiscientos ochenta y nueve punto ochenta y tres metros cuadrados), segregada del predio rústico ubicado en [REDACTED] Estado de Hidalgo (en lo sucesivo el **INMUEBLE**), misma que se identifica en el plano validado por la Dirección de Vivienda del **INFONAVIT**, que se adjunta al presente como Anexo A. Lo anterior de acuerdo con los siguientes instrumentos:

i) Mediante Escritura Pública número 41 (cuarenta y uno), de fecha 31 de enero de 1980, pasada ante la fe del licenciado Getulio David Martínez García, Notario Público Adscrito a la Notaría Pública número 9 del Estado de Hidalgo, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Pachuca de Soto, Hidalgo, bajo el número [REDACTED] por la [REDACTED] que adquirió el predio rústico ubicado en [REDACTED] Hidalgo, con superficie de 185-89-24 hectáreas.

ii) Mediante Escritura Pública número 12,394 (doce mil trescientos noventa y cuatro), de fecha 17 de julio de 2025, pasada ante la fe del licenciado Víctor Manuel García Ocádiz, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 17 del Estado de Hidalgo, actuando con autorización indistinta en el protocolo de su Titular, la maestra Irma Margarita Castillo de la Vega, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Pachuca de Soto, Hidalgo, bajo el número [REDACTED] de fecha 18 de septiembre de 2025, se hizo constar la subdivisión del predio descrito en el inciso anterior, del que resultó la fracción 1, materia del presente instrumento.



Manifestando bajo protesta de decir verdad que el **INMUEBLE** no se encuentra en zona de riesgo, cuenta con las autorizaciones correspondientes en materia de planeación urbana y servicios municipales, y se encuentra libre de gravamen y de cualquier otro adeudo.

IV.5 Señala como domicilio para efectos del presente instrumento, el ubicado en [REDACTED]

IV.6 Está y se mantendrá al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales y de seguridad social, manifestando que su Registro Federal de Contribuyentes es **ICS7911298X3**.

V.- Declaran **LAS PARTES**, a través de sus respectivos representantes legales que:

ÚNICO.- Que se reconocen mutuamente la personalidad y representación con las que comparecen en la celebración de este acto, y están de acuerdo, según lo declarado con anterioridad, en que el mismo se rija por el texto de las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO.

La **CONTRATANTE** encomienda a la **EMPRESA**, y ésta acepta y se obliga a llevar a cabo lo siguiente:

Partida 1. Elaboración del proyecto ejecutivo (en lo sucesivo Proyecto Ejecutivo), para el desarrollo de un conjunto de vivienda en modalidad Llave en Mano, Precio Alzado y Tiempo Determinado, en el **INMUEBLE** señalado en la declaración IV.1. Los trabajos incluyen la elaboración del Proyecto Ejecutivo, la elaboración de todos los estudios que resulten necesarios y la construcción del conjunto habitacional.

En caso de que el Proyecto Ejecutivo no sea autorizado por la **CONTRATANTE**, no se continuará con la Partida 3, sin responsabilidad alguna de la **CONTRATANTE** ni de "**EL INFONAVIT**". Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que el **INFONAVIT** lo considere conveniente, las **PARTES** involucradas podrán pactar la compraventa del **INMUEBLE** en un nuevo instrumento contractual, en términos de la legislación y normativa que resulten aplicables.

Partida 2. Compraventa del **INMUEBLE**. La **VENDEDORA** transmitirá a "**EL INFONAVIT**", mediante enajenación, la propiedad del **INMUEBLE**, con la finalidad de otorgar certeza al proyecto, además de garantizar las mejores condiciones para el desarrollo del mismo.

La compraventa señalada en el párrafo anterior estará condicionada a: i. que el Proyecto Ejecutivo haya sido concluido por la **EMPRESA**, con la autorización de la **CONTRATANTE**, ii. La revisión documental del **INMUEBLE** que lleve a cabo "**EL INFONAVIT**", iii. que la **VENDEDORA** acredite documentalmente que el **INMUEBLE** se encuentra libre de gravamen y de adeudos de cualquier tipo. Por lo que, en caso de que no se actualicen los supuestos anteriores, no se podrá continuar con la enajenación prevista en esta Partida.

Partida 3. Ejecutar la construcción del conjunto de vivienda de **704 (SETECIENTAS CUATRO)** Viviendas en el **INMUEBLE** descrito en la declaración IV.4, de conformidad con el Proyecto Ejecutivo autorizado, con la finalidad de que sean incorporadas al Programa de Vivienda del **INFONAVIT**.

La Partida 3, salvo el anticipo a que se refiere la cláusula Tercera, apartado II, estará condicionada a: i que el Proyecto Ejecutivo haya sido concluido por la **EMPRESA**, con la



1. La **VENDEDORA** en este acto otorga al **INFONAVIT** la posesión del **INMUEBLE**.
2. El **INFONAVIT** y la **VENDEDORA** acuerdan que el **INFONAVIT** se reserva el derecho de designar al Notario Público frente al cual se otorgará la escritura pública en la que se haga constar la traslación de dominio.
3. En virtud de lo anterior, la **VENDEDORA** se obliga a entregar, con antelación suficiente a la firma de la escritura pública, la documentación soporte que acredite su legal propiedad y la viabilidad legal de la operación, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa: i. Copia certificada del título de propiedad inscrito; ii. Certificado de libertad de gravamen con antigüedad no mayor a 30 días; iii. Plano topográfico actualizado; iv. Constancia de uso de suelo; v. Licencias municipales y permisos correspondientes; vi. Comprobantes de pago de predial y agua; vii. Identificación oficial del representante legal; viii. En su caso, Acta constitutiva y poderes notariales vigentes; ix. Constancia de situación fiscal. Toda la documentación deberá entregarse en copias certificadas y listas para su remisión a la notaría pública.
4. Queda establecido que la celebración del contrato definitivo de compraventa ante Notario Público deberá realizarse por la **VENDEDORA** y el **INFONAVIT**, en un plazo no mayor de 30 (TREINTA) días naturales, contados a partir de la firma del presente instrumento.

TERCERA.- ANTICIPO.

I. COMPRAVENTA

- a) El **INFONAVIT** entregará a la **VENDEDORA** un anticipo de hasta el 10% (DIEZ POR CIENTO) del monto correspondiente a la compraventa del **INMUEBLE** según lo establecido en el inciso b) de la Cláusula Segunda, con el propósito de impulsar las gestiones a cargo de la **VENDEDORA** para el otorgamiento de la escritura pública en la que se haga constar la traslación de dominio.
- b) El anticipo correspondiente a la compraventa del **INMUEBLE** será entregado a la **VENDEDORA** dentro de los 7 (siete) días hábiles siguientes a la validación técnica que realice el **INFONAVIT** por conducto de su Dirección de Vivienda, previa entrega y validación del Comprobante Fiscal Digital por Internet (CFDI), conforme a los artículos 29 y 29-A del Código Fiscal de la Federación.
- c) En caso de no celebrarse el contrato definitivo por causas imputables a la **VENDEDORA**, esta se obliga a:
 - Pagar al **INFONAVIT** el costo total que haya erogado en la realización de movimiento de tierra u obras tendientes a la construcción o edificación de vivienda o infraestructura urbana que realice en el **INMUEBLE**, incluyendo materiales y mano de obra, en un plazo máximo de 3 (TRES) días naturales, contados a partir de la notificación por escrito que reciba del **INFONAVIT**.
 - Reintegrar al **INFONAVIT** el anticipo más los intereses correspondientes, tomando como referencia la "Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) de Fondeo" que emita el Banco de México, en el mes inmediato anterior y calculados sobre el monto total del anticipo, computándose por días naturales desde la fecha de su entrega hasta la fecha en que se pongan efectivamente las cantidades a disposición del **INFONAVIT**. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones legales que el **INFONAVIT** considere ejercer en su caso, para su recuperación.

Las estipulaciones anteriores, también serán aplicables para la **VENDEDORA**, en caso de que la EMPRESA incumpla con sus obligaciones en forma total.

II. EJECUCIÓN DE OBRA



La **CONTRATANTE** entregará a la **EMPRESA** un anticipo para la ejecución de la OBRA, de conformidad con lo siguiente:

- a) Hasta el 30% (TREINTA POR CIENTO) del monto que, de conformidad con el Programa de Obra autorizado a través del Proyecto Ejecutivo, corresponda al número de viviendas que deban terminarse y entregarse a más tardar el último día de febrero del ejercicio fiscal siguiente a la suscripción del presente CONTRATO, y de acuerdo con el costo por Vivienda establecido en la Cláusula Segunda.
- b) Tratándose de obras de urbanización, infraestructura y demás componentes comunes que correspondan al periodo, se podrá entregar un anticipo de hasta el 30% del monto de dichas obras programadas para ejecutarse en el mismo periodo, aun cuando su funcionalidad se proyecte a ejercicios posteriores.
- c) A partir del inicio del segundo año de ejecución de Obra, el anticipo se calculará de la misma forma descrita en el inciso a) anterior, considerando el costo de vivienda actualizado conforme al mecanismo de costos referido en la Cláusula que antecede, y, de ser el caso, se calculará en la misma forma en los periodos subsecuentes.
- d) En caso de que se prevean obras de urbanización a partir del segundo año de ejecución de Obra, se estará a lo previsto en el inciso b) anterior.
- e) En todos los casos deberá excluirse del cálculo para determinar el monto del anticipo, las obras de urbanización, infraestructura y demás componentes comunes consideradas en anticipos anteriores.
- f) **Condiciones para la entrega del anticipo**

1. El anticipo del primer periodo de ejecución será entregado a la EMPRESA dentro de los 7 (siete) días hábiles siguientes a la autorización del Proyecto Ejecutivo y del Programa de Obra, y previa entrega y validación de:
 - Comprobante Fiscal Digital por Internet (CFDI), conforme a los artículos 29 y 29-A del Código Fiscal de la Federación.
 - Garantía de anticipo, conforme al inciso A) de la Cláusula Novena.
2. Para los periodos subsecuentes, el anticipo podrá ser solicitado a partir del 1 de febrero de cada ejercicio fiscal, y será entregado dentro de los 7 (siete) días hábiles del mes de marzo, previa amortización total del anticipo anterior y autorización de la **CONTRATANTE**, sin perjuicio de las penalizaciones que correspondan conforme a este contrato.
3. Con cada ejercicio fiscal, la **EMPRESA** y la **CONTRATANTE** actualizarán el Programa Físico - Financiero del proyecto con base en los trabajos pendientes por ejecutar a dicha fecha. Dicha actualización se realizará conforme al índice de ajuste de costos establecido en la Cláusula SEGUNDA del presente contrato, y servirá como base para calcular el monto del anticipo correspondiente al siguiente periodo de ejecución.

g) Amortización

1. El anticipo será amortizado contra las estimaciones de obra que presente la EMPRESA, conforme al avance físico validado por la Supervisión de Obra, reflejándose dicha amortización de forma proporcional en cada CFDI, hasta su total reintegro dentro del mismo ejercicio.
2. Si dentro del plazo mencionado, por cualquier motivo, no ha sido totalmente amortizado el anticipo, o el presente contrato termina de manera anticipada, el saldo deberá ser devuelto a la **CONTRATANTE** de manera inmediata a la fecha en que se tenga noticia de dichas hipótesis.



3. En caso de que, al concluir el ejercicio fiscal, el anticipo no haya sido totalmente amortizado, o en caso de terminación anticipada del contrato, la EMPRESA se obliga a devolver el saldo no amortizado a la CONTRATANTE de forma inmediata.

h) Uso indebido del anticipo

1. Si la EMPRESA destinare el anticipo a fines distintos a los autorizados, la CONTRATANTE podrá exigir su devolución inmediata o proceder a la rescisión del contrato, además de hacer efectiva la garantía respectiva.
2. En caso de rescisión del presente contrato, la EMPRESA se obliga a reintegrar el anticipo más los intereses correspondientes, tomando como referencia la "Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) de Fondeo" que emita el Banco de México, en el mes inmediato anterior y calculados sobre el monto del anticipo no amortizado, computándose por días naturales desde la fecha de su entrega hasta la fecha en que se pongan efectivamente las cantidades a disposición de la CONTRATANTE. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones legales que la CONTRATANTE considere ejercer en su caso, para su recuperación.
3. Queda establecido que la EMPRESA deberá entregar a la CONTRATANTE, en un plazo no mayor de **30 (TREINTA) días naturales**, contados a partir de la firma del presente instrumento, el Proyecto Ejecutivo y del Programa de Obra para autorización de esta.

CUARTA.- OBLIGACIONES DE LA EMPRESA.

- A)** La EMPRESA deberá realizar, a su cargo y con sus propios medios, todo el trabajo que sea necesario o apropiado para desarrollar y terminar la OBRA de acuerdo con las normas oficiales mexicanas, los estándares y prácticas apropiadas de la industria de la construcción y los términos y condiciones del presente contrato y sus anexos. Serán obligaciones directas de la **EMPRESA**, además de las ya establecidas en el cuerpo del presente contrato, la que se mencionan a continuación de manera enunciativa, más no limitativa:
- a) Que los materiales y equipos que utilice en la ejecución de la OBRA cumplan con los requisitos y las normas de calidad establecidas en este contrato, sus anexos y las especificaciones que señale el personal de la **CONTRATANTE**; por lo que la **EMPRESA** desde este momento adquiere el compromiso de que todos los equipos utilizados deberán tener su mantenimiento y encontrarse en condiciones óptimas de operación en el momento de la ejecución de los trabajos contratados.
 - b) Proporcionar, suministrar y tener bajo su cargo la dirección total, mano de obra, maquinaria, herramienta, señalética vial y demás objetos, accesorios y materiales que sean necesarios para la debida ejecución de la OBRA, así como las instalaciones o trabajos provisionales.
 - c) Proporcionar, suministrar y tener bajo su cargo los servicios sanitarios y de primeros auxilios, y los albergues temporales para el personal y bodegas para materiales, herramientas y equipos que sean necesarios durante la ejecución de la OBRA, con la higiene, calidad y seguridad necesarias para su utilización.
 - d) Responder por su exclusiva cuenta y cargo, por la reparación, reconstrucción, retrabajo, o reposición en debida forma de cualquier falla o desperfecto, daño, defecto, efecto consecuencial, o vicio oculto que albergue parcial o totalmente la OBRA, ya sea que aparezca durante su desarrollo o durante el primer año siguiente contado a partir de la entrega formal y material de esta.



SEXTA.- LUGAR DE PAGO.

Los pagos relacionados con la compraventa del **INMUEBLE** serán cubiertos por el **INFONAVIT**, mediante transferencia electrónica bancaria en la cuenta cuyo titular sea la **VENDEDORA**, y que esta comunique por escrito al **INFONAVIT** que se integrará al presente contrato como Anexo 2, dentro de los siguientes **7 (siete) días hábiles**, contados a partir de la firma de la escritura pública, y siempre que la **VENDEDORA** haya enviado al **INFONAVIT** el respectivo CFDI.

Los pagos de las estimaciones serán cubiertos por la **CONTRATANTE**, mediante transferencia electrónica bancaria en la cuenta cuyo titular sea la **EMPRESA**, y que esta comunique por escrito, la cual se integrará al presente contrato como Anexo 2, dentro de los siguientes **7 (siete) días hábiles**, contados a partir de la autorización de la Supervisión de Obra de la estimación correspondiente, y siempre que la **EMPRESA** haya enviado a la **CONTRATANTE** el respectivo CFDI.

SÉPTIMA.- INICIO DE LA OBRA, PLAZO DE EJECUCIÓN, VIGENCIA DEL CONTRATO.

La **EMPRESA** se obliga a iniciar la **OBRA** en la fecha señalada en el Programa de Obra; acto que se formalizará con el Aviso de Inicio correspondiente, y a terminarla, a más tardar, en la fecha establecida en el Programa de Obra.

La **EMPRESA** se obliga a terminar la **OBRA** en el plazo aquí acordado, habiendo efectuado de conformidad las pruebas de control de calidad y supervisión correspondientes y con apego a lo establecido en el Programa de Obra.

El presente contrato estará vigente desde el momento de su firma hasta la completa liberación que le otorgue la **CONTRATANTE** de sus correspondientes responsabilidades a la **EMPRESA**. La demora en los plazos señalados, o el incumplimiento al Programa de Obra responsabilizará a la **EMPRESA** de la aplicación de las penalizaciones correspondientes.

OCTAVA.- AMPLIACIONES DEL PLAZO.

Cuando se presente caso fortuito o de fuerza mayor, por la que fuere imposible a la **EMPRESA** dar cumplimiento al Programa de Obra, la **EMPRESA** solicitará prórroga por escrito a la **CONTRATANTE**, en un término no mayor a 5 (cinco) días naturales posteriores al momento en que sucedió el evento que ocasionó el retraso, fundamentando los motivos que comprueben el objeto de su solicitud. La **CONTRATANTE**, dentro de los 5 (cinco) días naturales siguientes determinará la procedencia de dicha solicitud.

En caso de que el evento que motivó el retraso se prolongue, la **EMPRESA** notificará de estas causas, siempre que se trate de caso fortuito o de fuerza mayor, que salga de la esfera de control de la **EMPRESA**. La **CONTRATANTE** estudiará y resolverá, de la manera que proceda, la segunda prórroga, dando contestación por escrito a la **EMPRESA** en un término que no excederá de 5 (cinco) días naturales y hará, en su caso, las modificaciones correspondientes al Programa de Obra.

NOVENA.- GARANTÍAS DE ANTICIPO, CUMPLIMIENTO Y VICIOS OCULTOS

La **EMPRESA** deberá constituir en favor de la **CONTRATANTE**, las siguientes garantías:



a).- **Garantía de Anticipo:** Que ampare el 100% del anticipo recibido conforme a la cláusula Tercera, apartado II, del presente contrato, a fin de garantizar su correcta inversión y amortización, o, en su defecto, la devolución total o parcial del mismo, y en caso de devolución hasta que dicho anticipo se amortice totalmente, fecha hasta la cual deberá permanecer vigente dicha garantía.

La presentación de la citada garantía deberá realizarse de conformidad con el oficio que emita la CONTRATANTE, de acuerdo con la cantidad de viviendas y costos de urbanización autorizados en el Proyecto Ejecutivo; dicho oficio deberá señalar el monto que deberá entregarse como anticipo en cada año.

La Garantía de Anticipo deberá establecer expresamente y por escrito que su cancelación estará sujeta a la autorización previa y por escrito de la CONTRATANTE, quien no podrá negar dicha autorización una vez que se haya amortizado el 100% (cien por ciento) del Anticipo.

Prevía amortización del anticipo correspondiente, la EMPRESA deberá solicitar por escrito a la CONTRATANTE la expedición de una carta de cancelación de la Garantía de Anticipo, al concluir el periodo al que corresponda dicha garantía que, en caso de proceder, la CONTRATANTE entregará a la EMPRESA dentro de los 10 días naturales siguientes a la solicitud.

b).- **Garantía de Cumplimiento:** El monto que deberá cubrir la Garantía de Cumplimiento se determinará en función del Proyecto Ejecutivo y Programa de Obra autorizado por la **CONTRATANTE**, de conformidad con lo siguiente:

- i. El 10% (DIEZ POR CIENTO) del monto total que corresponda al autorizado en el Programa de Obra a través del Proyecto Ejecutivo para el periodo correspondiente a la suscripción del presente CONTRATO, hasta el último día de febrero del ejercicio fiscal siguiente a la suscripción del presente CONTRATO, para garantizar el fiel y exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas por la EMPRESA bajo este CONTRATO y de acuerdo con los plazos establecidos en el citado Programa, así como bajo las especificaciones establecidas y con las calidades debidas.
- ii. En caso de que el plazo para ejecutar y concluir el Programa de Obra autorizado concluya antes del último día de febrero del ejercicio fiscal siguiente a la suscripción del presente CONTRATO, la Garantía de Cumplimiento deberá amparar el 10% (DIEZ POR CIENTO) del monto total del presente CONTRATO, para garantizar el fiel y exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas por la EMPRESA bajo este CONTRATO y de acuerdo con los plazos establecidos en el Programa de Obra y sus prórrogas o convenios modificatorios correspondientes, así como bajo las especificaciones establecidas y con las calidades debidas.
- iii. En caso de que el plazo para la ejecución del Programa de Obra autorizado por la CONTRATANTE a través del Proyecto Ejecutivo implique más de un periodo comprendido en los términos del inciso i) anterior, deberá emitirse una Garantía de Cumplimiento por periodo, la cual deberá amparar la sumatoria correspondiente al 10% (DIEZ POR CIENTO) del monto total correspondiente a los trabajos programados para el primer periodo y el 1% (UNO POR CIENTO) del monto total correspondiente al periodo o periodos subsecuentes, según corresponda.

Una vez concluido el primer periodo, la Garantía de Cumplimiento para los siguientes periodos deberá emitirse amparando la sumatoria correspondiente al 10% (DIEZ POR CIENTO) del monto total correspondiente a los trabajos programados para el segundo periodo y el 1% (UNO POR CIENTO) del monto total correspondiente al periodo o periodos subsecuentes y así sucesivamente.

La presentación de la citada Garantía de Cumplimiento deberá realizarse de conformidad con el oficio que emita la **CONTRATANTE**, de acuerdo con el Programa de Obra autorizado a través del Proyecto Ejecutivo; en dicho oficio, el Responsable de Supervisión y Ejecución deberá señalar con claridad los montos totales



correspondientes a cada periodo, para el cálculo del monto de la Garantía de Cumplimiento que deberá entregarse amparando el periodo o periodos correspondientes.

La Garantía de Cumplimiento deberá estar vigente por el periodo correspondiente, de conformidad con los subincisos anteriores más dos meses posteriores a la terminación de dichos periodos. En el caso del último periodo de Ejecución de Obra, la Garantía de Cumplimiento permanecerá vigente hasta la entrega y recepción de la OBRA a entera satisfacción de la **CONTRATANTE**.

La Garantía de Cumplimiento deberá establecer expresamente y por escrito que su cancelación estará sujeta a la previa autorización por escrito de la **CONTRATANTE**.

Una vez cumplidas todas las obligaciones derivadas de este Contrato a la entera satisfacción de la **CONTRATANTE**, la **EMPRESA** deberá solicitarle por escrito la expedición de una carta de cancelación para la Garantía de Cumplimiento que, en caso de proceder, la **CONTRATANTE** entregará a la **EMPRESA** dentro de los 10 días naturales siguientes a la solicitud, y previo a la entrega de la garantía de Vicios Ocultos señalada en el siguiente inciso.

Mientras la **EMPRESA** no entregue la Garantía de Cumplimiento y, en su caso, las renovaciones correspondientes, con los requisitos que al efecto se le señalen, no se cubrirá el monto citado en la cláusula que antecede.

c).- Garantía de Vicios Ocultos: La **EMPRESA** quedará obligada a responder de los defectos que resultaren en los mismos o, de los vicios ocultos, en los términos señalados en el presente Contrato y en la legislación aplicable. A fin de responder por los defectos y vicios ocultos de los trabajos y cualquier otra responsabilidad, la **EMPRESA** deberá constituir póliza de fianza por el equivalente al 10% (diez por ciento) del monto ejercido del Contrato, misma que deberá ser emitida por institución afianzadora autorizada y entregada a la **CONTRATANTE**, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la firma del Acta Entrega – Recepción de la entrega de las viviendas correspondientes terminadas y habitables, la cual tendrá una vigencia de 12 meses.

La **EMPRESA** reconoce que la institución afianzadora pagará a la **CONTRATANTE** el importe total de la reparación del vicio oculto o de la sustitución del bien hasta por el importe de la fianza. Asimismo, reconoce que la institución afianzadora realizará el pago de las cantidades que le sean reclamadas.

La **VENDEDORA** responderá de los vicios que pueda afectar al **INMUEBLE** objeto del presente contrato.

DÉCIMA.- SEGUROS. RESPONSABILIDAD CIVIL

La **EMPRESA** deberá contratar y/o mantener al corriente, a su costo y durante la vigencia del presente contrato, los seguros necesarios que cubran lo siguiente:

- a)** Daños propios a sus unidades, bienes muebles o inmuebles, materiales, equipos y efectos relacionados con la ejecución de la OBRA, a nombre de ella y/o de sus subcontratistas, con endoso de no subrogación en contra de la **CONTRATANTE**.
- b)** Seguro de Responsabilidad Civil General, que cubra los daños ocasionados con motivo de la ejecución de los trabajos contratados por parte de la **EMPRESA** y/o sus subcontratistas, o cualquier persona que le presente servicios relacionados con las obras, a favor de bienes propiedad de la **CONTRATANTE**, así como de propiedad municipal, estatal o federal, o de terceros particulares, físicas o morales, en sus bienes y personas, por un monto de hasta la cantidad que se determine de acuerdo con la evaluación del Proyecto Ejecutivo.



La EMPRESA entregará a la CONTRATANTE original o comprobante electrónico de las pólizas, y el comprobante de pago correspondientes en un término no mayor a 10 (diez) días naturales a partir del Inicio de Obra; la CONTRATANTE no asumirá ninguna responsabilidad respecto a seguros de vida, gastos médicos, accidentales y otros, del personal de la EMPRESA.

En caso que la EMPRESA cuente con un Seguro de Responsabilidad Civil de empresa, generalizado para todos sus trabajos de manera universal y no individual o específica para cubrir los trabajos contratados bajo este instrumento, deberá exhibir a la CONTRATANTE la póliza correspondiente para su análisis, y en su caso deberá realizar las acciones que sean necesarias para cubrir los endosos individuales o los requerimientos que la CONTRATANTE le solicite por correo electrónico, dentro del plazo que se señale en el propio aviso.

DÉCIMA PRIMERA.- SUPERVISIÓN E INSPECCIÓN DE OBRA.

La supervisión de los trabajos contratados se llevará a cabo por la Supervisión de Obra y/o la CONTRATANTE de manera indistinta, quien tendrá facultades de manera enunciativa y no limitativa, para supervisar la OBRA, dar instrucciones verbales o escritas al representante de la EMPRESA en cuanto al trabajo contratado se refiere, con relación a su ejecución, inspeccionar los materiales y equipos empleados por La EMPRESA, así como:

- a) Autorizar los generadores de volúmenes de obra que servirán de base para la formulación de las estimaciones para su pago, siempre que estos sean por trabajos efectivamente ejecutados, encontrándose sujetos también a la autorización de la CONTRATANTE.
- b) Recibir los trabajos terminados para su revisión y validación, debiendo extender las actas correspondientes previa autorización escrita de la CONTRATANTE.
- c) Supervisar que la calidad de los materiales empleados y la mano de obra que se encuentre ejecutando los trabajos sean bajo las normas, especificaciones y características señaladas dentro de los anexos respectivos, procurando una mayor eficiencia, y la mejora continua de la OBRA.
- d) Cuidar que los trabajos no se detengan por ningún motivo, dando celeridad, continuidad y seguimiento puntual al Programa de Obra, y a las instrucciones suscritas a la EMPRESA.
- e) Llevar la Bitácora de Obra y documentar las incidencias que se presenten con la EMPRESA, frente a la propia OBRA, como ante las autoridades, inspecciones, revisiones que se presenten, así como frente a cualquier tercero que pudiere tener un interés legítimo. Asimismo, deberán registrarse los asuntos relevantes que se presenten, los acontecimientos que resulten diferentes a los establecidos en el presente instrumento y sus anexos, así como aquellos que den fe del cumplimiento de eventos significativos que ocurran durante el desarrollo de estos y las situaciones ajenas a las responsabilidades de las partes. La Bitácora de Obra tendrá en todo momento el carácter de registro oficial y legal de los trabajos, además de ser el medio de comunicación convencional entre las partes involucradas y el cual se encontrará vigente durante el desarrollo de los trabajos, por lo que éste deberá ser firmado por la EMPRESA y la CONTRATANTE por conducto de los representantes que para tal fin designen.

La Bitácora de Obra deberá permanecer en la residencia de la obra, a fin de que las consultas se realicen en el sitio donde se efectúen los trabajos, sin que pueda ser extraída del lugar de la obra y estará bajo la responsabilidad y custodia del responsable de la Supervisión Externa.

- f) Acudir a las reuniones de seguimiento de trabajos que sean convocadas por la CONTRATANTE, así como organizar reuniones de obra con la EMPRESA, con la finalidad de eficientar los trabajos.



LAS PARTES se obligan, durante la ejecución del Contrato y mientras los derechos y obligaciones del mismo se encuentren vigentes, a:

- A) Cumplir con las Leyes y Obligaciones Anticorrupción.
- B) Adoptar y mantener un sistema de control interno y un programa de cumplimiento para la prevención de Hechos de Corrupción y otros delitos de conformidad con las Leyes y Obligaciones Anticorrupción en relación con el Contrato.
- C) Ninguna de LAS PARTES, ni sus funcionarios, directores, empleados, Personas asociadas o Terceras Partes llevarán a cabo Hechos de Corrupción.
- D) Mantener sus libros y registros financieros precisos y razonablemente detallados de acuerdo con las Leyes y Obligaciones Anticorrupción que le sean aplicables.
- E) Comunicar a la otra parte sobre cualquier investigación o procedimiento iniciado por una Autoridad Gubernamental en relación con una presunta violación de las Leyes y Obligaciones Anticorrupción de dicha Parte o sus Filiales, o cualquiera de sus directores, funcionarios, empleados, personal o Tercera Parte, en relación con las operaciones y actividades previstas en el Contrato. Dicha Parte hará todos los esfuerzos razonables para mantener a la otra Parte informada sobre el progreso y la disposición de dicha investigación o procedimiento, excepto que dicha Parte no estará obligada a revelar a la otra Parte cualquier información que se considere legalmente privilegiada.
- F) Evitar cualquier conflicto de intereses entre sus propios intereses (incluidos los intereses de sus Filiales) y los intereses de "EL INFONAVIT" o la CONTRATANTE al tratar con proveedores, clientes y todas las demás organizaciones o personas que realizan o buscan hacer negocios con LAS PARTES, en relación con las actividades contempladas en el presente Contrato.

En caso de que, durante la vigencia del Contrato, la EMPRESA sea condenada o sancionada mediante sentencia o resolución por Autoridad Gubernamental o instancia competente, o bien, cuando la EMPRESA confiese haber cometido algún delito o infracción, o se hubiera allanado como parte de un procedimiento en la materia, como resultado de un Hecho de Corrupción e incumpla con las Leyes y Obligaciones Anticorrupción, así como las obligaciones previstas en esta cláusula, LAS PARTES acuerdan que procurarán remediar cualquier beneficio indebido obtenido por Hechos de Corrupción y cuando ello no resulte posible, las mismas aceptan y convienen que la Parte afectada tendrá derecho a terminar anticipadamente el presente Contrato y al resarcimiento por daños y perjuicios por las pérdidas ocasionadas debido al incumplimiento, sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que pudieran corresponder.

Si EL INFONAVIT recibe un requerimiento de Autoridad Gubernamental solicitando la recuperación, resarcimiento, retención, aplicación de sanción o apercibimiento de cualquier pago por haberse determinado la existencia de un beneficio indebido derivado de un Hecho de Corrupción relacionado al presente Contrato, EL INFONAVIT podrá recuperar de la EMPRESA los montos solicitados por la autoridad, gastos (incluyendo gastos legales) y costos en que hubiere incurrido, derivado de lo dispuesto en el presente párrafo.

Las Partes acuerdan que EL INFONAVIT podrá deducir los importes antes descritos de cualquier pago que le adeudare a la EMPRESA.

DÉCIMA CUARTA.- TERMINACIÓN DE CONTRATO.



1. Causales de Incumplimiento a cargo de la EMPRESA:

- a. Abandonar la construcción de las Viviendas por un plazo de 15 (quince) días continuos, sin causa justificada.
- b. Incumplir con el Programa de Obra,
- c. No entregue la (s) garantía(s) solicitada(s) o los endosos a la(s) garantía(s) señaladas en este Contrato;
- d. No entregue o no ejecute los trabajos en el plazo establecido en el presente Contrato;
- e. Se niegue a reponer o reparar los trabajos que hubiere considerado como rechazados o discrepantes, previo requerimiento de la Supervisión de Obra, y en el plazo que para dichos efectos se establezca;
- f. Si los trabajos no cumplen con las especificaciones y calidades pactadas en el Contrato;
- g. Suspenda injustificadamente la ejecución de los trabajos;
- h. Ceda o transfiera de cualquier forma las obligaciones y derechos del Contrato, sin contar con el consentimiento de la CONTRATANTE;
- i. Cuando mantenga incumplimientos pendientes de pago a su cargo y en favor de la CONTRATANTE;
- j. Se revoque o cancele de manera definitiva cualquier permiso o autorización gubernamental necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato;
- k. El incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en el Contrato y sus anexos, cuando los incumplimientos puedan ser subsanados y no sean subsanados en tiempo y forma una vez que haya sido solicitado previamente por escrito por parte de la CONTRATANTE;
- l. Cuando la autoridad competente resuelva en definitiva que la EMPRESA incurrió en simulación de operaciones a través de CFDI's;
- m. Si realiza Hechos de Corrupción en relación con el Contrato;
- n. Si es condenado o sancionado mediante sentencia o resolución por Autoridad Gubernamental o instancia competente, o bien, confiese haber cometido algún delito o infracción, o se hubiera allanado como parte de un procedimiento en la materia, por el incumplimiento de Leyes y Obligaciones Anticorrupción en relación con el Contrato;
- o. Si declara con falsedad u omite proporcionar información durante el procedimiento de contratación, durante la vigencia del Contrato, o durante el proceso de Debida Diligencia;
- p. En caso de que la **VENDEDORA** no acredite que el **INMUEBLE** se encuentra libre de gravámenes, en los términos señalados en el subinciso "iii", previsto en el segundo párrafo, de la Partida 2, que se contempla en la cláusula Primera de este Contrato, o que no celebre el contrato definitivo de compraventa dentro del plazo señalado en la cláusula Segunda, y
- q. En caso de que alguno de los socios, accionistas, asociados, consejeros o filiales de la EMPRESA sea investigado, vinculado a proceso, o exista evidencia pública o documentada sobre vínculos con personas o entidades por actos por actos o hechos de corrupción.

El caso de los eventos señalados en los Incisos a, b, y d anteriores, el incumplimiento podrá ser subsanado por la EMPRESA.



Por lo anterior la CONTRATANTE comunicará por escrito a la EMPRESA, el incumplimiento correspondiente, para que dentro de los 10 (DIEZ) días naturales a que éste hubiera recibido dicha comunicación, la EMPRESA subsane el (los) incumplimiento(s), pudiéndose acordar un periodo de gracia superior atendiendo las características del evento de que se trate, lo cual deberá constar por escrito emitido por la Supervisión de Obra. Si dicho incumplimiento no pudiera ser subsanado dentro del plazo concedido, la CONTRATANTE tendrá el derecho de Rescindir el Contrato.

En el caso de los eventos no subsanables, la CONTRATANTE tendrá el derecho de Rescindir el Contrato, en cualquier momento.

Ante un evento de incumplimiento la CONTRATANTE podrá descontar de los montos que le adeudase a la EMPRESA por las obligaciones cumplidas antes de la fecha del aviso de Rescisión correspondiente, cualquier pena convencional generada, con independencia de cualquier otro derecho respecto del Contrato.

La Rescisión por un evento de incumplimiento de la EMPRESA, surtirá sus efectos desde la fecha en que reciba el Aviso de Rescisión.

Desde la fecha determinada para la Rescisión del Contrato por parte de la CONTRATANTE conforme a esta cláusula, la EMPRESA no podrá realizar acción alguna para subsanar el evento de incumplimiento.

En el caso de Rescisión del Contrato como resultado de un evento de incumplimiento de la EMPRESA, todas las garantías presentadas continuarán en vigor hasta la satisfacción total sus obligaciones del Contrato.

La CONTRATANTE tiene el derecho irrevocable de entrar en contacto con los proveedores, subcontratistas, fabricantes y distribuidores de insumos, equipos, bienes, servicios y con cualquier otra Persona física o moral que tenga o haya tenido relación con el cumplimiento del objeto del Contrato, para negociar y/o celebrar cualquier acción o acto jurídico o comercial tendiente al cumplimiento del objeto contractual, sin necesidad de autorización, procedimiento o gestión ante o por la EMPRESA.

2. Consecuencias en caso de que ocurra una Causal de Incumplimiento.

En caso de que ocurra una Causal de Incumplimiento no subsanable, la CONTRATANTE notificará a la EMPRESA por escrito e iniciarán un proceso de negociación de buena fe. En caso de poder resolver la situación dejarán constancia por escrito y continuará la vigencia de este Contrato. En caso de no poder resolverlo, la CONTRATANTE notificará a la otra por escrito la causal de incumplimiento del Contrato, otorgándole un plazo que no podrá ser menor a 20 (veinte) días hábiles para subsanar su incumplimiento. En caso de que se subsane el incumplimiento, dejarán constancia por escrito y continuará la vigencia de este Contrato. En caso de no haber subsanado su incumplimiento en el plazo, la CONTRATANTE notificará a la EMPRESA la rescisión del Contrato.

DÉCIMA QUINTA.- FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO.

Ninguna de LAS PARTES será responsable en el caso de acontecimientos derivados de fuerza mayor o caso fortuito, incluyendo, pero no limitado a pandemias, inundaciones, huracanes, crecidas de ríos, tsunamis, temblores, terremotos, huelgas, motines, bloqueos de vías de transportación o circulación, manifestaciones, etc. En caso de un evento de fuerza mayor y/o de caso fortuito, se procederá a ajustar el Programa de Obra por el mismo número de días que dure el evento y el plazo necesario para regresar a la operación ordinaria.



DÉCIMA SEXTA.- PENA CONVENCIONAL, DEDUCCIONES, INDEMNIZACIÓN Y RETENCIONES ECONÓMICAS.

PENA CONVENCIONAL POR INCUMPLIMIENTO EN LA COMPRAVENTA.

La VENDEDORA pagará una pena convencional por el atraso en el cumplimiento o el incumplimiento total de las obligaciones previstas en el presente instrumento y sus anexos, relacionadas con la celebración del contrato definitivo de compraventa ante Notario Público o la devolución del anticipo del monto de la compraventa, según corresponda.

La pena convencional se calculará a razón del 0.17% (CERO PUNTO DIECISIETE POR CIENTO) diario sobre el valor del anticipo a que se refiere la cláusula Tercera, apartado I, y hasta que se cumpla con la obligación correspondiente.

PENA CONVENCIONAL POR INCUMPLIMIENTO EN LA EJECUCIÓN DE OBRA.

La pena convencional se aplicará por el atraso en el cumplimiento de las obligaciones previstas en el presente instrumento y sus anexos, así como por el atraso en la ejecución de los trabajos por causas imputables a la EMPRESA, siendo determinada únicamente en función del importe de los trabajos no ejecutados en la fecha pactada para el inicio y conclusión de la OBRA, y por el atraso en el cumplimiento de las fechas críticas establecidas en el Programa de Obra.

En ese sentido, la pena convencional se calculará a razón del 1.00% (UNO POR CIENTO) diario, exclusivamente sobre el valor de lo prestado con atraso, y hasta que se cumpla con la obligación correspondiente.

Independientemente del pago de las penas antes mencionadas, la CONTRATANTE podrá exigir, por escrito o mediante correo electrónico, el estricto cumplimiento del contrato a la EMPRESA, por cuanto hace al Programa de Obra, como cualquier otro aspecto en incumplimiento, para que dentro de los 10 (diez) días siguientes se ponga al corriente con el programa, o solvante el incumplimiento de que se trate, empleando todo el personal y equipo adicional necesario; si transcurrido dicho plazo La EMPRESA siguiera en incumplimiento, la CONTRATANTE podrá intervenir en los trabajos, o sustituir a La EMPRESA por sí o a través de terceros al costo que fuere necesario, para que se cumpla con el Programa de Obra o con cualquier situación que se presente, ya sea en caso de retrasos, o con las especificaciones en caso de defectos, y sin que opere subrogación alguna; todo lo anterior, con cargo directo a la EMPRESA, dejando a salvo además, la facultad de la CONTRATANTE de hacer efectivas, y ejercer las garantías constituidas al amparo de este Contrato por parte de la EMPRESA.

Una vez alcanzado el límite máximo de penalización, la CONTRATANTE, podrá solicitar a la Subdirección Jurídica, llevar a cabo el procedimiento de rescisión del presente contrato, y consecuentemente, hacer efectiva la garantía de cumplimiento del presente instrumento.

La aplicación de penas convencionales quedará bajo la más estricta responsabilidad del Responsable de Supervisión y Ejecución, quien las hará del conocimiento de la Gerencia de Control de Pagos, a través de la constancia o la carta de aceptación de los servicios correspondientes, la cual deberá formar parte del expediente de supervisión y ejecución del presente contrato, y se aplicará en el Comprobante Fiscal Digital por Internet de la EMPRESA que corresponda a los trabajos ejecutados con atraso.

DEDUCCIONES.



Adicionalmente, se establecen deducciones al pago de servicios, con motivo del cumplimiento parcial o deficiente en el que pudiera incurrir la ejecución de los trabajos de acuerdo con el Proyecto Ejecutivo y el Programa de Obra.

Las deducciones al pago a que se refiere el párrafo anterior serán determinadas en función de los trabajos realizados de manera parcial o deficiente. Dichas deducciones, deberán calcularse a razón del 1.00% (UNO POR CIENTO) diario hasta la fecha en que materialmente se cumpla la obligación y sin que cada concepto de deducciones exceda a la parte proporcional de la garantía de cumplimiento, que le corresponda del monto total del presente contrato.

La aplicación de deducciones quedará bajo la más estricta responsabilidad del Responsable de Supervisión y Ejecución, quien las hará del conocimiento de la Gerencia de Control de Pagos, a través de la constancia o la carta de aceptación de los servicios correspondientes, la cual deberá formar parte del expediente de supervisión y ejecución del presente contrato, y se aplicará en el Comprobante Fiscal Digital por Internet de la EMPRESA que corresponda a los trabajos ejecutados con atraso.

INDEMNIZACIÓN.

La EMPRESA será responsable de cualquier daño y/o perjuicio que cause a la CONTRATANTE y/o el INFONAVIT, o a terceros, derivados de las acciones que de manera enunciativa más no limitativa, se mencionan a continuación: i) Incumplimiento de alguna obligación u obligaciones a su cargo; ii) La inobservancia a las recomendaciones que la Supervisión de Obra y/o la CONTRATANTE le haya dado por escrito; iii) Actos u omisiones con dolo o mala fe; iv) Por negligencia y culpa en cualquier grado, o v) En general por actos u omisiones imputables a la EMPRESA o a su personal o empleados.

La EMPRESA deberá asumir cualquier responsabilidad que le corresponda e indemnizar a la CONTRATANTE, sus representantes, socios, accionistas o asociados, inversionistas, empleados, asesores, agentes y proveedores, de cualquier daño y perjuicio contra cualquier tipo de acciones, demandas, juicios, reclamos, pérdidas, costos, daños, procedimientos, impuestos y gastos, incluyendo honorarios de abogados y costos legales, que se deriven o tengan relación con cualesquiera de los siguientes supuestos:

- a) Cualquier daño o lesión a cualquier persona o a cualquier propiedad mueble o inmueble que surja a raíz, o sea consecuencia de la realización de las obras objeto del presente instrumento;
- b) Cualquier lesión física (distinta a aquella que sea atribuible a la EMPRESA o a sus empleados) que sufran los representantes, socios, accionistas o asociados, inversionistas, empleados, asesores, agentes, proveedores, invitados o licenciarios de la CONTRATANTE o cualquier subcontratista en las obras;
- c) Cualquier infracción de cualquier patente, licencia, marca registrada o cualquier otro derecho protegido utilizado en relación con las obras o para su incorporación en las mismas;
- d) Cualquier incumplimiento de cualquier ley, reglamento, licencia, autorización, norma u orden de cualquier autoridad que pueda ser aplicable a las obras, incluyendo de manera enunciativa y no limitativa, todas las leyes y reglamentos ecológicos aplicables; y
- e) Cualquier reclamación de cualquier empleado de la EMPRESA, sus subcontratistas o de cualquier tercero con motivo del cumplimiento o incumplimiento del presente contrato, incluyendo de manera enunciativa y no limitativa a cualquier reclamo laboral o en materia de seguridad social.



Para lo anterior deberá observarse lo dispuesto en la cláusula Décima, relativa al Seguro de Responsabilidad Civil.

Por otra parte, en caso de que el incumplimiento incurrido por la EMPRESA, a cualquiera de las obligaciones derivadas del presente Contrato derive o tenga por consecuencia el pago de alguna penalidad, interés moratorio, sanción, o responsabilidad a cargo de la CONTRATANTE, que le reclame cualquier tercero con intereses en la pronta y efectiva realización de la OBRA, la EMPRESA asumirá también el pago de dichas consecuencias, que la CONTRATANTE le podrá descontar de cualquier monto que deba pagarle.

La EMPRESA estará de acuerdo en realizar el pago de las penas convencionales, deducciones, o, cualquier otra carga de naturaleza económica impuesta a la CONTRATANTE, por autoridad competente y, en su caso, la indemnización en derecho procedente por daños y perjuicios que determine la CONTRATANTE, por cualquiera de los supuestos señalados del párrafo que antecede, la cual podrá aplicarse en el Comprobante Fiscal Digital por Internet de la EMPRESA que corresponda a los servicios prestados con atraso.

RETENCIONES ECONÓMICAS.

En caso de atraso en la ejecución de los trabajos de acuerdo con el Programa de Obra, de hasta el 10% (DIEZ POR CIENTO) imputables a la EMPRESA, se aplicarán retenciones económicas a las estimaciones que se encuentren en proceso en la fecha que se determine el atraso, las cuales serán calculadas en función del avance en la ejecución de los trabajos, conforme a la fecha de corte para el pago de estimaciones que hubiere sido pactada. Dichas retenciones podrán ser recuperadas por la EMPRESA en las siguientes estimaciones, si regularizan los tiempos de atraso conforme al citado programa.

En ese sentido, el importe de las retenciones económicas se determinará con base en el presente instrumento y el grado de atraso que se determine, de acuerdo con el avance físico, en relación con el Programa de Obra. La EMPRESA podrá recuperar el importe de las retenciones económicas en las siguientes estimaciones si regulariza los tiempos de atraso conforme al citado programa.

Una vez cuantificadas las retenciones económicas o las penas convencionales, éstas se harán del conocimiento a la EMPRESA mediante nota de bitácora u oficio. El monto determinado como retención económica o pena convencional se aplicará en la estimación que corresponda a la fecha en que se determine el atraso en el cumplimiento.

De existir retenciones a la fecha de terminación de los trabajos pactada en el presente contrato y trabajos pendientes de ejecutar, éstas seguirán en poder de la CONTRATANTE. La cantidad determinada por concepto de penas convencionales que se cuantifique, a partir de la fecha de terminación del plazo, se hará efectiva contra el importe de las retenciones económicas que haya aplicado la CONTRATANTE.

Si una vez concluida la totalidad de los trabajos y determinadas las penas convencionales resultan saldo a favor de la EMPRESA por concepto de retenciones económicas, la CONTRATANTE deberá devolver dicho saldo a la EMPRESA, sin que en este caso se genere gasto financiero alguno.

Cuando se celebren convenios que modifiquen el Programa de Obra, las retenciones económicas o penas convencionales, se calcularán considerando las condiciones establecidas en el nuevo programa convenido.

Las penas convencionales, deducciones, indemnizaciones y retenciones económicas establecidas en la presente cláusula se aplicarán al doble en caso de dolo o mala fe de la EMPRESA, sus directivos, empleados, representantes, agentes o equivalentes.



Queda expresamente convenido que en ningún momento y para ningún efecto la EMPRESA será considerada como intermediaria de la CONTRATANTE, ni ésta última será considerada responsable solidaria o patrón sustituto, respecto de la contratación de personal, eximiéndola de la responsabilidad de pagar cualquier prestación que resulte en favor de los técnicos, empleados y los trabajadores de La EMPRESA por cualquier motivo, obligándose a mantener a la CONTRATANTE al margen de cualquiera de estas reclamaciones y a indemnizarle de los daños y perjuicios que por tal motivo llegare a sufrir.

En caso de que se presente alguna demanda o reclamación de carácter laboral en contra de la CONTRATANTE, en la cual también involucre a la EMPRESA; ésta tendrá la obligación de atender la reclamación a través de sus propios abogados o asesores. En tal caso, tanto el importe de la indemnización o monto del arreglo con el reclamante, como los gastos de honorarios razonables de los asesores involucrados, será cargado contra el pago de las estimaciones que se encuentren pendientes de pago.

La EMPRESA y/o sus subcontratistas, bajo responsabilidad de aquel, pagará oportunamente las cuotas al INFONAVIT, así como al IMSS y cualquier otra obligación a su cargo.

La EMPRESA deberá entregar a la CONTRATANTE copia de los comprobantes del pago del entero que por concepto de cuotas al IMSS esta última y/o sus subcontratistas hayan efectuado, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha de pago, la cual por ley corresponde al día 17 (diecisiete) de cada mes o al siguiente día hábil de dicho día. Este pago debe ir acompañado de su correspondiente listado de trabajadores que cubre dicho pago.

La CONTRATANTE tendrá la facultad de pagar a nombre de la EMPRESA cualquier cuota de seguridad social que esta adeude o tenga pendiente de pago, así como cualquier crédito fiscal o algún otro concepto que genere cuando la CONTRATANTE trate de finiquitar con el IMSS el cumplimiento de las obligaciones al terminar el plazo que los párrafos anteriores se refiere, y descontar dicho pago de la contraprestación que la CONTRATANTE llegue a adeudar a la EMPRESA.

VIGÉSIMA PRIMERA.- CONFIDENCIALIDAD Y PROPIEDAD DE LOS TRABAJOS.

La CONTRATANTE es la legítima propietaria intelectual y material de las ingenierías, estudios, diseños, planos, dibujos, proyectos, y cualquier elemento relacionado con la ejecución de la OBRA.

Por lo tanto, la EMPRESA se obliga a no divulgar ni reproducir por cualquier medio los datos y documentos que fueron tomados como base o que se originaron en la ejecución de la OBRA, sin la previa autorización por escrito de la CONTRATANTE. Así mismo, cualquier información que reciba de la CONTRATANTE con motivo del presente contrato se considerará confidencial.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- SERVICIOS.

La EMPRESA es responsable de la revisión de las instalaciones de tuberías o redes de agua, así como de drenaje, energía eléctrica o de cualquier otra clase de servicios que existan en el área que se efectuarán la OBRA, siendo su obligación el llevar a cabo el cambio de estas instalaciones en caso de que se requiera, así como de informar a la empresa o persona a quien pertenezcan estas instalaciones. Todos los trazos serán ejecutados por la EMPRESA quien será el único responsable por errores u omisiones en los mismos. Antes de iniciar cualquier trabajo referente a esos trazos deberá solicitar la conformidad del representante de la CONTRATANTE.

VIGÉSIMA TERCERA.- RECEPCIÓN DE LOS TRABAJOS, PROCEDIMIENTO Y LIQUIDACIÓN.



- a) No divulgar o dar informes sobre su trabajo a cualquier persona o entidad, sin la autorización previa y por escrito de la contraparte que corresponda;
- b) Salvaguardar con diligencia, todo tipo de documentos, datos e informes, tanto de trabajadores, como de patrones; teniendo el mayor cuidado en el uso y manejo de ésta, incluyendo bajo este concepto el equipo propiedad de la **CONTRATANTE**;
- c) Que las ideas técnicas y conceptos desarrollados por personal de cualquiera de **LAS PARTES**, que deriven de este contrato, sean de índole confidencial y deberán tratarse como tal;
- d) Guardar estricta confidencialidad sobre la información financiera, administrativa, actuarial o de cualquier otro tipo, que la **CONTRATANTE** le proporcione, ya sea en documentos impresos o en medios digitales o magnéticos;
- e) Utilizar la información que reciba únicamente para el propósito para el que le fue revelada. Cualquier incumplimiento a la Confidencialidad de la información, será motivo de rescisión del presente contrato;
- f) Corroborar la sensibilidad de la información a la que tiene acceso para soportar la operación de la prestación del servicio, y
- g) Solicitar al personal que tiene acceso a información sensible, la firma de un acuerdo de confidencialidad y no divulgación de información. Este acuerdo debe ser firmado de manera individual por cada persona que presta servicios para la **EMPRESA**.

Este contrato no impone ninguna obligación a **LAS PARTES** con respecto a la información confidencial que: i) Se haya desarrollado independientemente, o hubiese estado en posesión de una de ellas, antes de haberla recibido de la otra parte; ii) Sea del dominio público, o que resulte evidente para un técnico en la materia; iii) La haya obtenido legalmente de un tercero, una de **LAS PARTES**, sin el deber de mantenerla con el carácter de confidencial; iv) Sea revelada por un tercero, siempre y cuando ese tercero pruebe que obtuvo la información de tal manera, que no estuviere obligado a mantenerla como confidencial, o v) Se revele por disposición de ley a la autoridad judicial o administrativa competente, que se lo requiera a través de mandato escrito de conformidad con la legislación aplicable.

En relación con el inciso "v" del párrafo anterior, si a alguna de **LAS PARTES** se le solicitara o requiriera como resultado de un procedimiento judicial o administrativo, para revelar total o parcialmente la información confidencial; la parte requerida conviene en informar inmediatamente tal situación a la otra parte, de tal manera que ésta última, esté en posibilidad de ejercer las medidas o recursos legales necesarios para una adecuada defensa.

VIGÉSIMA QUINTA.- PROPIEDAD INTELECTUAL.

La **CONTRATANTE** es la legítima propietaria intelectual y material de las ingenierías, estudios, diseños, planos, dibujos, proyectos, y cualquier elemento relacionado con la ejecución de la OBRA.

Por lo tanto, la **EMPRESA** se obliga a no divulgar ni reproducir por cualquier medio los datos y documentos que fueron tomados como base o que se originaron en la ejecución de la OBRA, sin la previa autorización por escrito de la **CONTRATANTE**. Así mismo, cualquier información que reciba de la **CONTRATANTE** con motivo del presente contrato se considerará confidencial.

LAS PARTES acuerdan que el presente contrato de ninguna manera implica para la **EMPRESA** derecho alguno para el uso, licenciamiento, transferencia de tecnología, o cesión de derecho alguno que comprometa marcas, patentes, invenciones, derechos de autor o nombres comerciales o sistemas de fabricación, distribución, comercialización o producción propiedad de la **CONTRATANTE** o del **INFONAVIT**, por lo que LA **EMPRESA** en ningún momento podrá ostentarse bajo dichos signos distintivos



o llevar a cabo acto alguno, por el cual se le reconozca o se presuma autorizado para tales efectos. En caso de incumplimiento o violación a lo aquí señalado, **LA EMPRESA** responderá por los daños y perjuicios que se causen a la **CONTRATANTE** o al **INFONAVIT**, incluyendo honorarios de abogados y costas judiciales.

LA EMPRESA se obliga al día hábil siguiente a aquel en que la **CONTRATANTE** realice a su entera satisfacción, el pago de todos y cada uno de los servicios contratados, a ceder en su caso, propiedad exclusiva y pleno dominio sin reserva de ninguna especie; todos los derechos patrimoniales correspondientes a las creaciones autorales que pudieran resultar de los servicios contratados en el presente instrumento, sin excepción alguna, a favor de la **CONTRATANTE** y éste tendrá la facultad de uso, divulgación, reproducción y explotación, y las demás que se deriven de los derechos patrimoniales que el ordenamiento indicado establece, sin que **LA EMPRESA** pudiese realizar reclamo posterior, en ninguna forma, de cualquier derecho o pago de regalías.

Todos los desarrollos técnicos y científicos derivados de la ejecución del presente contrato que no sean originalmente efectuados por **LA EMPRESA**, y que surjan como consecuencia inmediata de la prestación de los servicios objeto del presente contrato, serán de la exclusiva propiedad de la **CONTRATANTE**, como son de manera enunciativa más no limitativa, normas, políticas, procedimientos, levantamientos, registros, los modelos de funciones, procesos, sistemas, datos, conceptos, ideas, metodologías, conocimientos y técnicas; por lo tanto, este último tendrá la libre disposición de los mismos.

VIGÉSIMA SEXTA.- MODIFICACIONES AL CONTRATO.

"**LAS PARTES**" convienen que cualquier modificación que altere el contenido del presente contrato, deberá formalizarse por escrito y suscribirse por **LAS PARTES**, en la inteligencia de que el incumplimiento a lo pactado en la presente cláusula traerá como consecuencia que la modificación no surta efecto legal alguno.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- NOTIFICACIONES Y DOMICILIOS.

Todas las notificaciones o avisos que se tengan que dar entre las partes en cumplimiento a lo aquí establecido, se considerarán oficialmente entregadas cuando se hagan (i) por correo electrónico, acompañando el aviso o notificación de que se trate (en formato PDF), con comunicaciones entre las cuentas de correo señaladas más adelante, (ii) personalmente con firma de acuse de recibido de cualquier persona que se encuentre en el domicilio, levantada diligencia ante dos testigos, (iii) por correo certificado, con su confirmación de recepción guardando evidencia de la misma, (iv) a los representantes autorizados en obra por las partes; deberán dirigirse a los domicilios y correos electrónicos que a continuación se mencionan, pudiendo variarlas en cualquier momento previa notificación por escrito que al efecto se haga:

DE LA EMPRESA: 2da Cerrada del Valle del Mezquital número 107, Colonia Valle de San Javier, Pachuca de Soto, Hidalgo, C.P. 42086. Correo electrónico: direccion.jire@gmail.com.

DE LA VENDEDORA: [Redacted] Correo electrónico: [Redacted]

DE LA CONTRATANTE: Barranca del Muerto 280, Guadalupe Inn, Álvaro Obregón, 01020 Ciudad de México. gsusunaga@infonavit.org.mx



VIGÉSIMA OCTAVA.- DOCUMENTOS ANEXOS.

Todos los anexos a este contrato, debidamente firmados por los representantes de las partes, formarán parte integral de este instrumento, y tendrán la misma eficacia y efectos legales como el clausulado del contrato mismo.

VIGÉSIMA NOVENA.- DISPOSICIONES GENERALES Y ENCABEZADOS

La invalidez, ilegalidad o incoercibilidad de una o más de las disposiciones del contrato de ninguna manera afectará o perjudicará la validez, coercibilidad de las disposiciones restantes del mismo.

Así mismo, las partes reconocen y aceptan que los distintos encabezados del clausulado del presente instrumento son para fines de identificación y no definen o limitan en forma alguna el contenido de cada cláusula.

TRIGÉSIMA.- JURISDICCIÓN.

Para la interpretación y debido cumplimiento del presente contrato, así como para todo aquello que no esté expresamente estipulado en el mismo, las partes acuerdan someterse a las Leyes aplicables y jurisdicción de los tribunales federales en la Ciudad de México, por lo tanto, renuncian al fuero que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros.

VISTO Y LEÍDO QUE FUE POR LAS PARTES Y ENTERADAS DE SUS ALCANCES LEGALES, SE FIRMA POR DUPLICADO EN LA CIUDAD DE MÉXICO, A LOS 11 DÍAS DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2025.

POR EL INFONAVIT

POR LA CONTRATANTE

C. YADALID MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ
SUBDIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN Y
SERVICIOS Y APODERADA LEGAL

C. MARCOS M. HERRERÍA ALAMINA
CONSEJERO SECRETARIO Y
APODERADO LEGAL

POR LA CONTRATANTE

C. GABRIELA SUSUNAGA HERNÁNDEZ
DIRECTORA DE OBRAS

POR LA VENDEDORA

POR LA EMPRESA

C. JORGE ROJO GARCÍA DE ALBA
REPRESENTANTE LEGAL

C. MIGUEL ÁNGEL JIMÉNEZ ALVARADO
REPRESENTANTE LEGAL