

CO-PVB-324-2026

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"**, ASÍ COMO 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 QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ LA **"CONTRATANTE"**, Y POR OTRA PARTE LA PERSONA MORAL **"AQUAM ECOLOGÍA Y SUSTENTABILIDAD", S.A. DE C.V.**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL [redacted] A LA CUAL EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ LA **"EMPRESA"**, Y POR LA PERSONA MORAL **"BANCO INMOBILIARIO MEXICANO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,** EN SU CARÁCTER DE **FIDUCIARIO** EN EL **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA IRREVOCABLE CON DERECHO DE REVERSIÓN** O [redacted] REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LA **C.** [redacted] A LA CUAL EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ EL **"VENDEDOR"**; 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:

D E C L A R A C I O N E S

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

a) Es un organismo de servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en adelante la **"LEY DEL INFONAVIT"**, 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;

b) 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 INFONAVIT**, podrá participar, a la par y en coordinación con actores públicos, privados y sociales en la construcción de viviendas, lo que permitirá el aceleramiento ordenado de la transformación de espacios para desarrollo de vivienda adecuada, en beneficio de las personas trabajadoras;

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



d) La **C. IYADALID MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ**, en su carácter de Subdirectora de Administración y Servicios, acredita su personalidad como Apoderada Legal del **INFONAVIT**, mediante Escritura Pública número 57,216 (cincuenta y siete mil doscientos dieciséis), de fecha 7 de enero de 2025, pasada ante la fe del licenciado Ricardo Vargas Navarro, Titular de la Notaría Pública número 88 de la Ciudad de México; manifestando que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas, ni modificadas las facultades conferidas;

e) Para los efectos de la Partida 2 de la cláusula Primera del presente Contrato, designa como Responsables de Supervisión y Ejecución, a los titulares de la Coordinación de Vivienda Adecuada, de la Dirección de Vivienda, y de la Gerencia de Administración de Bienes Muebles de la Subdirección de Administración y Servicios, respectivamente, conforme al ámbito de sus respectivas competencias;

f) Cuenta con los recursos económicos suficientes para cubrir los gastos que se generen de las obligaciones del presente Contrato, y;

g) 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:

a) Es una sociedad mercantil constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos según consta en la Escritura Pública número 81,910 (ochenta y un mil novecientos diez), de fecha 19 de marzo de 2025, otorgada ante la fe del licenciado Sergio Navarrete Mardueño, Titular de la Notaría Pública número 128 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, bajo el Folio Mercantil Electrónico número 2025020575;

b) Requiere contratar a la **EMPRESA**, para llevar a cabo la construcción de **560 (QUINIENTAS SESENTA)** viviendas, en los predios señalados en la declaración **IV.** inciso "h" del presente apartado;

c) Tiene su domicilio social en Calle Gustavo E. Campa número 60, Colonia Guadalupe Inn, Demarcación Territorial Álvaro Obregón, Código Postal 01020, Ciudad de México;

d) 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, inciso "a" del presente apartado, manifestando que, a la fecha no le han sido revocadas, limitadas, ni modificadas las facultades conferidas;

e) La **C. GABRIELA SUSUNAGA HERNÁNDEZ,** Directora de Obras, funge como Titular del área usuaria. En atención a lo anterior, en este acto designa a la Gerencia de Grupo Multidisciplinario de Supervisión de Proyectos Ejecutivos y a la Gerencia de Obras Estatal, y a falta de éste último a la Coordinación de Obras Regional; como

Responsables de la Supervisión y Ejecución del presente Contrato, quienes indistintamente serán los encargados 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;

f) Cuenta con los recursos económicos suficientes para cubrir los gastos que se generen con las obligaciones del presente Contrato, y;

g) En su carácter de Empresa Filial del **INFONAVIT** y en apego a los principios de Máxima Publicidad y Transparencia, atenderá lo dispuesto en 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 la Ley General de Archivos.

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

a) Es una sociedad mercantil legalmente constituida y con existencia jurídica de conformidad con las disposiciones legales de los Estados Unidos Mexicanos, bajo la denominación **"AQUAM ECOLOGÍA Y SUSTENTABILIDAD", S.A. DE C.V.**, según se acredita mediante Escritura Pública número 293,674 (doscientos noventa y tres mil seiscientos setenta y cuatro), de fecha 4 de abril de 2017, pasada ante la fe del licenciado Claudio Juan Ramón Hernández de Rubín, Titular de la Notaría Pública número 6 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el Folio Mercantil Electrónico [redacted]

Posteriormente, con Escritura Pública número 43,926 (cuarenta y tres mil novecientos veintiséis), de fecha 01 de junio de 2022, pasada ante la fe de la licenciada Patricia Elizabeth Gálvez Rodríguez, Titular de la Notaría Pública número 7 de la Ciudad de Tulancingo de Bravo, Estado de Hidalgo, debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el Folio Mercantil Electrónico [redacted] se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de **"AQUAM ECOLOGÍA Y SUSTENTABILIDAD", S.A. DE C.V.**, celebrada el día 20 de mayo de 2022, mediante la cual se acordó entre otros, la **modificación y ampliación a su Objeto Social**;

b) De conformidad con los instrumentos notariales descritos en el inciso anterior, tiene por objeto: "*I. DISEÑO, PLANEACIÓN, URBANIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN, COMPRA Y/O VENTA DE: FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS Y/O CONDOMINIOS HABITACIONALES TANTO DE VIVIENDAS ECONÓMICAS, POPULARES, MEDIAS, RESIDENCIALES, TURÍSTICAS, ASÍ COMO DE ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS, OBRAS PÚBLICAS, Y EN GENERAL TODO TIPO DE CONSTRUCCIÓN, YA SEA EN TERRENOS O BIENES INMUEBLES PROPIOS Y/O DE TERCEROS*

COMO CONTRATISTA O SUBCONTRATISTA DE OTRA U OTRAS EMPRESAS, DE PERSONAS FÍSICAS, DE INSTITUCIONES PRIVADAS O GUBERNAMENTALES DE CUALQUIER NIVEL DE GOBIERNO, SEA MUNICIPIO, ESTATAL O FEDERAL, DE EMPRESAS PARAESTATALES, ASÍ COMO CONTRATAR O SUBCONTRATAR LOS BIENES Y SERVICIOS DE PERSONAS FÍSICAS O MORALES, PARA QUE LE REALICEN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN EN FORMA TOTAL O PARCIAL ASÍ COMO PROYECTOS DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA O CUALQUIER OTRO SERVICIO RELACIONADO CON EL OBJETO SOCIAL DE LA SOCIEDAD";

c) El [redacted] acredita su personalidad y facultades para representar a **"AQUAM ECOLOGÍA Y SUSTENTABILIDAD", S.A. DE C.V.**, mediante Póliza número 50,916 (cincuenta mil novecientos dieciséis), de fecha 08 de febrero de 2021, pasada ante la fe del licenciado Juan Martín Álvarez Moreno, Titular de la Correduría Pública número 46 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el Folio Mercantil Electrónico [redacted] ratificado mediante Póliza número 11,341 (once mil trescientos cuarenta y uno), de fecha 23 de marzo de 2026, pasada ante la fe del licenciado Octavio Augusto Martínez Trillo, Titular de la Correduría Pública número 76 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el Folio Mercantil Electrónico [redacted] de fecha 16 de abril de 2026, y Póliza número 11,423 (once mil cuatrocientos veintitrés), de fecha 17 de abril de 2026, pasada ante la fe del licenciado Octavio Augusto Martínez Trillo, Titular de la Correduría Pública número 76 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el Folio Mercantil Electrónico [redacted] de fecha 2 de mayo de 2026; y manifiesta que las mismas no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Contrato;

d) Señala como domicilio para efectos del presente instrumento, el ubicado en [redacted]

e) Cuenta con el Registro de Prestadoras de Servicios Especializados u Obras Especializadas (REPSE) número **AR201043/2025**, que contiene la actividad u obra especializada siguiente:

"***Folio: 5284ba99-3331-455c-a233-bd516f530f24***
Actividad: *DISEÑO, PLANEACIÓN, URBANIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN, COMPRA YO VENTA DE: FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS YO CONDOMINIOS HABITACIONALES TANTO DE VIVIENDAS ECONÓMICAS, POPULARES, MEDIAS, RESIDENCIALES, TURÍSTICAS, ASÍ COMO DE ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS, OBRAS PÚBLICAS, Y EN GENERAL TODO TIPO DE CONSTRUCCIÓN, YA SEA EN TERRENOS O BIENES INMUEBLES PROPIOS YO DE TERCEROS COMO CONTRATISTA O SUBCONTRATISTA DE OTRA U OTRAS EMPRESAS (Sic)"*;

f) Cuenta con los recursos técnicos, humanos y económicos, los conocimientos, capacidad y permisos necesarios para ejecutar las Obras que son motivo del presente

Contrato y sus trabajos accesorios, o similares, de acuerdo con las actividades que requiere la **CONTRATANTE**;

g) Se encuentra y se mantendrá al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales y de seguridad social, manifestando que su Registro Federal de Contribuyentes es [redacted] y que cuenta con el Número de Registro Patronal **B7525438109**;

h) Conoce y ha inspeccionado el sitio de realización de los trabajos objeto de este Contrato, a fin de considerar todos los factores que intervendrán en su ejecución.

IV. Declara **el VENDEDOR**, a través de su representante legal que:

a) Es una persona moral constituida y organizada conforme a las disposiciones legales de los Estados Unidos Mexicanos, bajo la denominación **"PROMOTORA DE SERVICIOS HCM" S.A. DE C.V.**, de conformidad con la Escritura Pública número 60,730 (sesenta mil setecientos treinta) de fecha 8 de junio de 2001, pasada ante la fe del licenciado Juan Manuel García de Quevedo Cortina, Titular de la Notaría Pública número 55 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó inscrito en la Dirección General del Registro Público de Comercio de la misma Entidad, bajo el Folio Mercantil número [redacted] de fecha 18 de junio de 2001.

Que posterior a diversos instrumentos y actos jurídicos que la modificaron, mediante Escritura Pública número 38,118 (treinta y ocho mil ciento dieciocho) de fecha 8 de febrero de 2013, pasada ante la fe del licenciado José Antonio Manzanero Escutia, Titular de la Notaría Pública número 138 del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el Folio Mercantil [redacted] de fecha 7 de marzo de 2013, se hizo constar la transformación de régimen, autorizada para operar como Institución de Banca Múltiple y celebrar operaciones de fideicomiso, bajo la denominación **"BANCO INMOBILIARIO MEXICANO", S.A. I.B.M.**;

b) Comparece en su carácter de **Fiduciario** en el **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA IRREVOCABLE CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO** [redacted] (en lo sucesivo **FIDEICOMISO** [redacted], mismo que se constituyó en términos de la Escritura Pública número 84,641 (ochenta y cuatro mil seiscientos cuarenta y uno), de fecha 17 de mayo de 2021, pasada ante la fe del licenciado Alfonso Flores Macedo, Titular de la Notaría Pública número 28 de Ciudad Nezahualcóyotl, Estado de México, inscrita en la Oficina Registral de Tulancingo del Instituto de la Función Registral del Estado de Hidalgo, bajo el Folio Único Real Electrónico [redacted] de fecha 17 de junio de 2021, siendo partes del mismo las siguientes:

- **Fideicomitente y Fideicomisaria A:** [redacted]
- **Fideicomitente y Fideicomisario B:** "AQUAM ECOLOGÍA Y SUSTENTABILIDAD", S.A. DE C.V.
- **Fiduciario:** "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.

c) Conforme al **FIDEICOMISO** [redacted] el patrimonio se constituyó con la propiedad y posesión originaria del inmueble identificado como predio denominado "[redacted] ubicado en el Municipio de [redacted] Estado de Hidalgo, con superficie final de 379,223.61 m² (trescientos setenta y nueve mil doscientos veintitrés punto sesenta y un metros cuadrados);

d) Mediante Instrumento Público número 44,051 (cuarenta y cuatro mil cincuenta y uno), de fecha 12 de julio de 2022, pasado ante la fe de la licenciada Patricia Elizabeth Gálvez Rodríguez, Titular de la Notaría Pública número 7 de la Ciudad de Tulancingo de Bravo, Estado de Hidalgo, se hizo constar la **PROTOCOLIZACIÓN DE LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN** del predio rústico ubicado en [redacted] también denominado como [redacted], en el Municipio de [redacted] Estado de Hidalgo, dividiendo el predio en 10 lotes, entre ellos resultando el **Lote** [redacted] con superficie de 33,106.900 m² (treinta y tres mil ciento seis punto novecientos metros cuadrados), inscrito en la Oficina Registral de Tulancingo del Instituto de la Función Registral del Estado de Hidalgo, en fecha 12 de agosto de 2022, bajo el Folio resultante número [redacted]

e) Mediante Escritura Pública número 45,056 (cuarenta y cinco mil cincuenta y seis), de fecha 31 de octubre de 2025, pasada ante la fe del licenciado Rodolfo Miranda Cid, Titular de la Notaría Pública número 9 de la Ciudad de Tula de Allende, Estado de Hidalgo, inscrita en la Oficina Registral de Tulancingo del Instituto de la Función Registral del Estado de Hidalgo, bajo los Folios Únicos Reales Electrónicos [redacted] en fecha 01 de diciembre de 2025, se hizo constar el **PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO** [redacted] mediante el cual se modificaron entre otras, las cláusulas Primera y Sexta, relativas a las definiciones y fines del **FIDEICOMISO** [redacted] respectivamente;

f) Mediante Escritura Pública número 45,528 (cuarenta y cinco mil quinientos veintiocho), de fecha 9 de diciembre de 2025, pasado ante la fe del licenciado Rodolfo Miranda Cid, Titular de la Notaría Pública número 9 de la Ciudad de Tula de Allende, Estado de Hidalgo, se hizo constar la **PROTOCOLIZACIÓN DEL OFICIO DE AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN** del predio identificado como macrolote número [redacted] del predio rústico ubicado en [redacted] también denominado como [redacted]. Municipio de [redacted] Estado de Hidalgo, dividiendo el predio en [redacted] entre ellos resultando el [redacted] con superficie de 29,131.926 m² (veintinueve mil ciento treinta y uno punto novecientos veintiséis metros cuadrados), inscrito en la Oficina Registral de Tulancingo del Instituto de la Función Registral del Estado de Hidalgo, en fecha 14 de abril de 2026, bajo el Folio resultante número [redacted]

g) Mediante Escritura Pública número 47,222 (cuarenta y siete mil doscientos veintidós), de fecha 29 de mayo de 2026, pasada ante la fe del licenciado Rodolfo Miranda Cid, Titular de la Notaría Pública número 9 de la Ciudad de Tula de Allende, Estado de Hidalgo, se hizo constar la **PROTOCOLIZACIÓN DEL OFICIO DE AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN** del predio identificado como Lote [redacted] del macrolote número [redacted] del predio rústico ubicado en avenida [redacted] también denominado como [redacted], Municipio de [redacted] Estado de Hidalgo,

dividiendo el predio en 2 lotes, entre ellos resultando el Lote [redacted] del macrolote [redacted] con superficie de 27,135.86 m² (veintisiete mil ciento treinta y cinco punto ochenta y seis metros cuadrados), inscrito en la Oficina Registral de Tulancingo del Instituto de la Función Registral del Estado de Hidalgo, en fecha 7 de julio de 2026, bajo el Folio resultante número [redacted]

h) Que en cumplimiento a la cláusula Sexta, numeral 15 de los fines del **FIDEICOMISO** [redacted] el **Fideicomitente B** con fecha 17 de julio de 2026 instruyó al **Fiduciario** para que comparezca a la celebración de cualquier acto jurídico y/o la firma de la Escritura Pública que contenga la transmisión de propiedad en ejecución del **FIDEICOMISO** [redacted] y la extinción parcial del mismo, a favor del **INFONAVIT**, respecto del inmueble descrito en la Carta Instrucción, emitida con esa misma fecha y que se adjunta al presente como **ANEXO A**, en la que se relaciona el lote de terreno que será objeto de la transmisión y que forma parte del patrimonio fideicomitido, mismo que se denomina como Lote [redacted] del Macrolote [redacted] del Fraccionamiento Residencial [redacted], Estado de Hidalgo, con una superficie de 27,135.86 m² (veintisiete mil ciento treinta y cinco punto ochenta y seis metros cuadrados), en lo sucesivo el **"INMUEBLE"**, de acuerdo con el plano validado por la Dirección de Vivienda del **INFONAVIT**, que se adjunta al presente como **ANEXO B.**

i) De conformidad con lo anterior, con fecha 23 de julio de 2026, el **Fiduciario** otorgó Carta Complemento que se adjunta al presente como **ANEXO C**, para que la [redacted] comparezca en su representación respecto al **FIDEICOMISO** [redacted] y a la transmisión de propiedad en ejecución y extinción parcial del mismo a favor del **INFONAVIT**, por lo que se refiere al **INMUEBLE**;

Manifestando 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, por lo cual se compromete a realizar las gestiones procedentes ante las autoridades competentes, así como cumplir con todos los requisitos que resulten necesarios para llevar a cabo la formalización de la transmisión de la propiedad objeto de este Contrato ante el Fedatario Público correspondiente, en términos de los instrumentos y disposiciones jurídicas aplicables.

j) La [redacted] acredita su personalidad y facultades para representar a **"BANCO INMOBILIARIO MEXICANO", S.A. I.B.M** mediante Instrumento Público número 34,278 (treinta y cuatro mil doscientos setenta y ocho), de fecha 11 de mayo de 2017, pasado ante la fe del licenciado Heriberto Castillo Villanueva, Titular de la Notaría Pública número 69 de la Ciudad de México, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo el Folio Mercantil [redacted] de fecha 14 de junio de 2017, y manifiesta que las mismas no les han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Contrato;

k) Señala como domicilio para efectos del presente instrumento, el ubicado en [redacted]

I) 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 [redacted]

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

ÚNICO.- 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:

C L Á U S U L A S

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 el **"PROYECTO EJECUTIVO"**, para el desarrollo de un conjunto de viviendas en modalidad Llave en Mano, Precio Alzado y Tiempo Determinado, en el **INMUEBLE.** 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 del **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.** El **VENDEDOR** transmite al **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**; y **iii.** Que el **VENDEDOR** 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 de **560 (QUINIENTAS SESENTA)** viviendas en el **INMUEBLE**, de conformidad con el **PROYECTO EJECUTIVO** autorizado, con la finalidad de que sean incorporadas al programa de vivienda del **INFONAVIT.**

La **EMPRESA** no podrá hacer cambios al **PROYECTO EJECUTIVO** autorizado por la **CONTRATANTE**, salvo que exista autorización por escrito de la **CONTRATANTE.**

Cualquier estimación presentada con trabajos, conceptos, insumos, materiales, volúmenes, o cualquier otro distinto a lo autorizado en el **PROYECTO EJECUTIVO** o aquellos que no cumplan con las especificaciones técnicas requeridas no será aceptada ni autorizada para pago, independientemente de las acciones que lleve a cabo la **CONTRATANTE** para el resarcimiento de los trabajos mal ejecutados, los costos en los que se incurran por éstos serán responsabilidad y a cargo de la **EMPRESA.**

La Partida 3, salvo el anticipo a que se refiere la cláusula Tercera, estará condicionada a que el **PROYECTO EJECUTIVO** haya sido concluido por la **EMPRESA**, con la autorización de la **CONTRATANTE**, por lo que, en caso de que no se haya cumplido con la Partida 1, no se podrá continuar con la Partida 3 sin responsabilidad alguna de la **CONTRATANTE** y del **INFONAVIT.**

La **CONTRATANTE**, por sí misma o por conducto de un tercero, podrá realizar la Supervisión de Obra para verificar la ejecución a que se refiere la presente partida, lo cual será comunicado a la **EMPRESA** a través del Responsable de Supervisión y Ejecución.

Los alcances y descripción pormenorizada de los trabajos se encontrarán detallados en el **ANEXO 1** "Términos y condiciones del Proyecto Ejecutivo", que firmados y rubricados por los representantes de la **CONTRATANTE** y la **EMPRESA** formarán parte integrante del presente Contrato.

SEGUNDA.- MONTO DEL CONTRATO.

La **CONTRATANTE** y el **INFONAVIT** se obligan a pagar a la **EMPRESA** y al **VENDEDOR**, la cantidad de **$627,120.00 M.N. (SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO VEINTE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** por vivienda, de acuerdo con lo siguiente:

I. La **CONTRATANTE** pagará a la **EMPRESA**, la cantidad de **$577,120.00 M.N. (QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CIENTO VEINTE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** exenta del Impuesto al Valor Agregado, en adelante **"IVA"**, de conformidad con la fracción II del artículo 9° de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, 28° y 29° de su Reglamento y demás disposiciones aplicables, por cada una de las **560 (QUINIENTAS SESENTA)** viviendas resultantes de la ejecución de la obra, es decir, por un valor total de **$323'187,200.00 M.N. (TRESCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, que incluye el suministro de materiales, mano de obra y trabajos conexos, de conformidad con los anexos que firmados y rubricados por los representantes legales de las **PARTES** formarán parte integrante del presente Contrato.

   Cualquier referencia en el presente Contrato, en sus anexos o en el **PROYECTO EJECUTIVO** con respecto de conceptos de urbanización, infraestructura o componentes comunes, deben entenderse como elementos necesarios e inseparables de la vivienda para que esta pueda ser entregada como producto terminado y funcional objeto del Contrato, tal que de ninguna manera se entienda que estos conceptos son objeto del Contrato ni son servicios independientes.

La **EMPRESA** reconoce que, toda vez que el presente instrumento jurídico es a precio alzado, los precios se mantendrán firmes durante su vigencia, no obstante, la **CONTRATANTE** podrá establecer un mecanismo de revisión de costos, en el ejercicio fiscal siguiente, a solicitud de la **EMPRESA** y conforme al **ANEXO 3**, sin que ello se considere viabilidad del precio pactado.

II. El **INFONAVIT** pagará al **VENDEDOR**, la cantidad de **$50,000.00 M.N. (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, exentos del IVA de conformidad con la fracción I del artículo 9° de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y demás disposiciones aplicables, correspondiente a la enajenación del **INMUEBLE**, por concepto de suelo que se pagará por vivienda autorizada conforme al Proyecto Arquitectónico autorizado y será cubierto dentro de los 7 (siete) días hábiles siguientes a la titulación del **INMUEBLE** a favor del **INFONAVIT**, y previa entrega y validación del Comprobante Fiscal Digital por Internet, en adelante **"CFDI"**, conforme a los artículos 29 y 29-A del Código Fiscal de la Federación.

En relación con la compraventa del **INMUEBLE**, el **INFONAVIT** y el **VENDEDOR** acuerdan que:

a) El **VENDEDOR** en este acto otorga al **INFONAVIT** la posesión del **INMUEBLE**, por lo que la **CONTRATANTE** podrá iniciar con la ejecución de la Partida 3 de la cláusula anterior, a partir de la fecha de suscripción de este Contrato.

b) El **INFONAVIT** y el **VENDEDOR** 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.

c) En virtud de lo anterior, el **VENDEDOR** se obliga a entregar, con antelación 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 debidamente inscrito en el Registro Público correspondiente; **ii.** Certificado de libertad de gravamen con antigüedad no mayor a 30 (treinta) 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.

d) Queda establecido que la celebración del Contrato definitivo de compraventa ante Notario Público deberá realizarse por el **VENDEDOR** y el **INFONAVIT**, en un plazo no mayor de 30 (treinta) días naturales, contados a partir de la autorización del Proyecto Ejecutivo por la **CONTRATANTE,** siempre que se cumpla con el numeral anterior.

TERCERA.- ANTICIPO DE EJECUCIÓN DE OBRA.

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

I. Hasta el 30% (treinta por ciento) del monto del Programa de Obra autorizado en el **PROYECTO EJECUTIVO**, hasta 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.

II. A partir del inicio del segundo año de ejecución de Obra, el anticipo se calculará de la misma forma descrita en la fracción 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.

III. Cuando el plazo de ejecución del Programa de Obra autorizado en el **PROYECTO EJECUTIVO** no exceda de dieciocho meses, se podrá otorgar un anticipo de hasta el 30% (treinta por ciento) del monto total del Contrato.

IV. En los casos en que el inicio de las Obras ocurra dentro de los cuatro meses previos al día último de febrero del ejercicio fiscal siguiente, se podrá otorgar hasta el 30% (treinta por ciento) del monto del Programa de Obra que abarque dos ejercicios fiscales (dieciséis meses). A partir del segundo año de ejecución, el anticipo se calculará conforme al esquema descrito en la fracción II de esta cláusula.

Condiciones para la entrega del anticipo

a) 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:

- **i.** **CFDI**, conforme a los artículos 29 y 29-A del Código Fiscal de la Federación.
- **ii.** Garantía de Anticipo, conforme a la fracción I de la cláusula Novena.

b) 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.

c) 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.

Amortización

a) El anticipo será amortizado contra las estimaciones de Obra que presente la **EMPRESA**, conforme al avance físico validado por el Responsable de la Ejecución y Supervisión reflejándose dicha amortización de forma proporcional en cada **CFDI**, hasta su total reintegro dentro del mismo ejercicio.

b) En caso de que, al concluir el periodo, el anticipo no haya sido totalmente amortizado, la **EMPRESA** en la siguiente estimación lo deberá amortizar o reintegrar en su totalidad y la **CONTRATANTE** podrá no autorizar el anticipo del periodo siguiente.

Uso indebido del anticipo

a) 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.

b) En caso de rescisión o terminación anticipada 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.

c) 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.

I. 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, las 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;

e) Realizar, y entregar a la **CONTRATANTE** las pruebas de laboratorio, de control y/o de inspección respecto de los trabajos que vaya ejecutando, así como de los procedimientos para el desarrollo de estos, y todas aquellas necesarias para el correcto desarrollo de la Obra, suministrando el equipo, materiales y mano de obra necesarias

para ejecutarlas debidamente cada vez que el representante de la **CONTRATANTE** solicite dichas pruebas o sus resultados;

f) Dar de alta la Obra, tanto la **EMPRESA** como los subcontratistas que utilice, así como a sus trabajadores ante el Instituto Mexicano del Seguro Social, a través del Servicio Integral de Registro de Obras de Construcción, en las modalidades y formatos que sean requeridos por dicha Institución, y hecho lo anterior entregar las constancias respectivas de dicha afiliación y sus comprobantes de pago de cuotas obrero patronales, a la **CONTRATANTE**;

g) La **EMPRESA** deberá sujetarse a las Leyes y Reglamentos vigentes en materia laboral y de seguridad social, de construcción, seguridad, higiene, vigilancia, tránsito y uso de la vía pública. Para ello, cada vez que la **EMPRESA** o sus empleados ingresen al área de trabajo donde se desarrollará la Obra, a realizar las actividades de campo contempladas dentro de los alcances contratados dentro del presente Contrato y sus anexos, deberá de respetar los lineamientos de seguridad a que se refieren las normas oficiales mexicanas y demás ordenamientos aplicables en materia de seguridad industrial;

h) La **EMPRESA** es responsable de la vigilancia y seguridad de sus bodegas, materiales, equipos y maquinaria dentro de la Obra, y de los materiales que en su caso se le hubieren suministrado, por lo que la **CONTRATANTE** no se hace responsable en caso de extravío o daño a sus pertenencias;

i) El estricto cumplimiento de proporcionar las Garantías y Seguros que le sean requeridos de conformidad con el presente Contrato, y en su caso, cubrir el costo de las primas correspondientes, integrar y documentar a los agentes de seguros y fianzas con todos los requisitos que le sean solicitados para la apertura de sus líneas de afianzamiento;

j) Contratar los servicios de recolección de residuos de manejo especial que vayan a generar los trabajos encomendados, con proveedores que cuenten con la autorización de las autoridades competentes, y en caso de generar residuos de los considerados como peligrosos deberá acudir ante las citadas dependencias y cumplir con lo necesario para su manejo y disposición final, y;

k) En caso de subcontratación especializada, el único responsable de los trabajos a realizar será la **EMPRESA** y será a ésta a quien se cubrirá el pago. El subcontratista especializado no quedará subrogado en ninguno de los derechos de la **EMPRESA** ni tendrá relación alguna con la **CONTRATANTE**.

II. La **EMPRESA** deberá realizar las Obras cumpliendo estrictamente con todas las leyes ya sean locales, estatales o federales y todos los reglamentos y normas en vigor en los Estados Unidos Mexicanos al momento de la firma del presente Contrato o que se promulguen durante la vigencia de este, incluyendo sin limitación, las leyes laborales, la Ley del Seguro Social y las normas sobre seguridad y protección del medio ambiente. La **EMPRESA** será responsable, y hará que sus subcontratistas especializados, empleados, proveedores o personas relacionadas, en su caso, cumplan con la totalidad de dichas leyes, reglamentos y normas.

III. Durante la vigencia del presente Contrato, la **EMPRESA**:

a) Suministrará y mantendrá el equipo de seguridad, luces, resguardo, cercas y letreros de aviso cuando y donde sean necesarios o requeridos por cualquier autoridad, para la protección de la Obra o la seguridad y conveniencia del personal de la **CONTRATANTE** y/o cualquier tercero;

b) Deberá tomar todas las medidas razonables para proteger la ecología y la limpieza en el sitio de la Obra y fuera del mismo y evitar daños o molestias a personas o propiedades públicas o de terceros por la contaminación, ruidos u otras causas que resulten como consecuencia de los métodos de operaciones, y

c) Cualquier infracción a las normas vigentes en materia de construcción, será de la exclusiva responsabilidad de la **EMPRESA**, quien quedará obligado a cubrir las multas correspondientes y a presentarse y/o comparecer para el desahogo de los asuntos correspondientes a efecto de resolver de forma inmediata cualquier situación de índole administrativa en contra de la **CONTRATANTE** por la Obra que se desarrolle; así como a resarcir a la **CONTRATANTE** de cualquier pago que tuviera que hacer por estos conceptos.

IV. La **EMPRESA** se obliga a iniciar los trabajos objeto de este Contrato en la fecha establecida en el Programa de Obra, mediante apertura de la Bitácora de Obra que realice la Supervisión de Obra, asentando la fecha del inicio de las actividades referentes a la ejecución de los trabajos, debiendo firmarse por la **EMPRESA** y por la **CONTRATANTE**, así como las subsecuentes.

V. La **EMPRESA** se obliga a iniciar, ejecutar y terminar la Obra objeto de este Contrato de acuerdo con el Programa de Obra, el cual firmado por la **EMPRESA** y por la **CONTRATANTE** formará parte del presente instrumento.

VI. La **EMPRESA** se obliga a no realizar cambios al **PROYECTO EJECUTIVO** autorizado por la **CONTRATANTE**, salvo que exista autorización por escrito de la **CONTRATANTE**.

QUINTA.- FORMA DE PAGO.

El pago por la compraventa del **INMUEBLE** estará sujeto a lo dispuesto en la cláusula Segunda, primer párrafo, fracción II, del presente Contrato.

Los pagos de la Partida 3 se harán mediante estimaciones de acuerdo con el avance de la Obra, previamente validado y autorizado por el Responsable de la Ejecución y Supervisión, de conformidad con el Programa de Obra y procedimiento que se determine entre la **EMPRESA** y la **CONTRATANTE**, y que se encontrará detallado en el anexo que, firmado y rubricado por los representantes legales de la **EMPRESA** y la **CONTRATANTE**, formará parte integrante del presente Contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, la **EMPRESA** podrá construir y entregar a la **CONTRATANTE**, viviendas adicionales a las contempladas en el periodo de ejecución de Obra, mismas que se pagarán de conformidad con lo dispuesto en el presente instrumento, ajustando en su caso el Programa de Obra para lo cual no se requerirá la celebración de convenio modificatorio y bastará con la autorización del Responsable de Ejecución y Supervisión, cualquier adición será considerada para la aplicación de la cláusula Tercera.

En caso de presentarse pagos improcedentes o en exceso en contravención a lo previsto en el presente instrumento jurídico, bastará que la **CONTRATANTE** requiera a la **EMPRESA**, mediante escrito debidamente justificado, la devolución de dichas cantidades, simultáneamente con el pago de los intereses correspondientes tomando como referencia la "Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) de Fondeo emitida por el Banco de México. Los cargos se calcularán sobre las cantidades pagadas en exceso en cada caso y se computarán por días naturales, desde la fecha del pago hasta la fecha en que se pongan efectivamente las cantidades a disposición de la **CONTRATANTE.**

No se considerará pago en exceso cuando las diferencias que resulten a cargo de la **EMPRESA** sean compensadas en el pago siguiente o en el finiquito, si dicho pago no se hubiera identificado con anterioridad.

En caso de rescisión o terminación anticipada del presente Contrato, la **EMPRESA** deberá reintegrar los pagos que haya recibido en exceso y los intereses correspondientes calculado conforme a lo indicado con anterioridad.

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 el **VENDEDOR**, 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 de la firma de la Escritura Pública, y siempre que el **VENDEDOR** 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. La vigencia del Contrato será desde la fecha de su firma hasta el cumplimiento del mismo a entera satisfacción de la **CONTRATANTE.**

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 por escrito 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:

I. **Garantía de Anticipo:** Que ampare el 100% (cien por ciento) del anticipo recibido conforme a la cláusula Tercera, 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**, el cual deberá señalar el monto que deberá entregarse como anticipo conforme a los términos indicados en la cláusula Tercera.

   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.

   Previa 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 (diez) días naturales siguientes a la solicitud.

II. **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** 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, para ello la **CONTRATANTE** podrá autorizar los siguientes esquemas:

a) El 10% (diez por ciento) del monto total del Contrato que corresponda al autorizado en el Programa de Obra a través del **PROYECTO EJECUTIVO**, sin importar la duración del Programa de Obra;

b) 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;

c) El 10% (diez por ciento) del monto total del Contrato que corresponda al autorizado en el Programa de Obra a través del **PROYECTO EJECUTIVO** para el periodo correspondiente desde la suscripción del presente Contrato y hasta el último día de febrero del ejercicio fiscal siguiente a la suscripción del presente Contrato o cuando dicho Programa no supere los trece meses de duración;

d) 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 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, o;

e) Cuando el inicio de las Obras sea dentro de los cuatro meses previos al día último de febrero del ejercicio fiscal siguiente la Garantía de Cumplimiento deberá amparar el 10% (diez por ciento) del monto total considerado en el Programa de Obra de dos ejercicios (dieciséis meses) 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 el esquema de Garantía de Cumplimiento aplicable y el monto, o en su caso, cuando aplique más de un ejercicio 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 (diez) 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 Tercera.

III. **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 o del monto correspondiente a la recepción parcial de viviendas, las cuales deberán estar debidamente identificadas en la póliza correspondiente, 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 parcial o definitiva de Entrega – Recepción de la entrega de las viviendas correspondientes terminadas y habitables, la cual tendrá una vigencia de 12 meses.

   La **EMPRESA** se compromete a 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, se compromete a que la institución afianzadora realizará el pago de las cantidades que le sean reclamadas.

   El **VENDEDOR** responderá de los vicios que puedan afectar al **INMUEBLE** objeto del presente Contrato.

IV. **Garantía de Apoyo Complementario:** Para el caso en que la **CONTRATANTE** autorice un apoyo complementario en términos de la cláusula Vigésima Cuarta, la **EMPRESA** deberá presentar la Garantía correspondiente al monto autorizado.

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:

I. 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 especializados, con endoso o, en su caso, manifestación de no subrogación en contra de la **CONTRATANTE** y del **INFONAVIT**, y;

II. Seguro de Responsabilidad Civil que cubra los daños ocasionados con motivo de la ejecución de los trabajos contratados por parte de la **EMPRESA** y/o sus subcontratistas especializados, o cualquier persona que le preste servicios relacionados con las Obras, a favor de bienes propiedad de la **CONTRATANTE** o del **INFONAVIT**, 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.**

Las condiciones y términos de los seguros se indican en el **ANEXO 4** "Alcance y Especificaciones Técnicas del Seguro de Responsabilidad Civil".

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.**

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:

I. Autorizar los avances 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**.

II. Recibir los trabajos terminados para su revisión y validación, debiendo extender las actas correspondientes previa autorización escrita de la **CONTRATANTE**.

III. 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.

IV. 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.**

V. 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.

VI. 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.

VII. Las demás que de manera específica le indique la **CONTRATANTE.**

La Supervisión de Obra contará con un representante de Obra, cuya designación recaerá en la persona que la **CONTRATANTE** le informe a la **EMPRESA** por correo electrónico, y que será el responsable de ejecutar las actividades a cargo de la Supervisión de Obra.

En caso de que la ejecución de la Obra no se esté realizando de acuerdo con lo convenido en este Contrato y/o sus anexos, el Responsable de Ejecución y Supervisión lo comunicará por escrito o por correo electrónico al representante en Obra de la **EMPRESA** e invariablemente mediante anotación en la bitácora de Obra, conforme a lo establecido en la fracción "V" de esta misma cláusula, para que dentro de los 3 (tres) días siguientes de haber recibido la comunicación, o de manera inmediata en caso de tratarse de un tema urgente a juicio de la **CONTRATANTE**, proceda a reparar o reponer la parte de la Obra mal ejecutada, de tal forma que se ajuste a lo aquí establecido.

En caso de que la **EMPRESA** no realice dichos trabajos dentro del término previsto, la **CONTRATANTE** podrá intervenir y realizarlos por si o a través de terceros con cargo a la **EMPRESA**, y sin que opere subrogación alguna; y en tal caso la **CONTRATANTE** podrá descontar a la **EMPRESA** el gasto que le haya representado, de cualquier monto que la **CONTRATANTE** deba pagarle a la **EMPRESA.**

La **EMPRESA** adquiere la obligación ineludible de facilitar a la Supervisión de Obra, toda la documentación que sea necesaria, así como permitir entrevistas con el personal de la **EMPRESA** y la inspección de bitácoras, papeles y demás comprobantes que aquellos le requieran.

DÉCIMA SEGUNDA.- SUSPENSIÓN DE LOS TRABAJOS.

La **CONTRATANTE** se reserva, sin ninguna responsabilidad, la facultad de suspender temporal o definitivamente en todo o en parte los trabajos objeto del presente Contrato, en cualquier estado en que estos se encuentren, por causas justificadas o en caso de irregularidades en el cumplimiento del objeto del Contrato, dando aviso por escrito o por correo electrónico a la **EMPRESA** donde se indique la fecha a partir de la cual surtirá efectos, las causas que la motivan, señalando lugar, fecha y hora para el levantamiento del acta circunstanciada del estado que en que se encuentran los trabajos, firmada por la **EMPRESA** y la **CONTRATANTE**, sin que ello implique su terminación definitiva, por lo que el presente Contrato continuará produciendo todos sus efectos legales una vez desaparecidas las causas que motivaron dicha suspensión.

En el caso de que la suspensión sea por causa justificada, no existirá ninguna responsabilidad para la **EMPRESA** y la **CONTRATANTE**, para lo cual estos últimos suscribirán un convenio donde se reconozca el plazo de la suspensión y las fechas de reinicio y terminación de los trabajos, sin modificar el plazo de ejecución establecido en el presente Contrato, es decir, se diferirá la fecha de término en un plazo igual al de la suspensión. En este supuesto, se deberán presentar los endosos modificatorios de las Garantías de Cumplimiento vigentes.

El presente Contrato continuará produciendo sus efectos legales una vez que hayan desaparecido las causas que motivaron dicha suspensión si fuere temporal, realizándose los ajustes necesarios en el Programa de Obra.

En caso de tratarse de una suspensión definitiva, o que una temporal se convierta en una suspensión definitiva, se procederá conforme a lo dispuesto en el presente instrumento con relación a la Terminación Anticipada o, en su caso, Rescisión del Contrato.

La **EMPRESA** deberá dar cumplimiento a las obligaciones previstas en el presente instrumento, en tanto la **CONTRATANTE** realice los pagos en los términos y condiciones previstos en las cláusulas correspondientes.

DÉCIMA TERCERA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN MATERIA ANTICORRUPCIÓN.

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

I. Cumplir con las Leyes y Obligaciones en materia de Anticorrupción.

II. 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.

III. Ninguna de las **PARTES**, ni sus funcionarios, directores, empleados, personas asociadas o terceras partes llevarán a cabo Hechos de Corrupción.

IV. Mantener sus libros y registros financieros precisos y razonablemente detallados de acuerdo con las Leyes y Obligaciones en materia de Anticorrupción que le sean aplicables.

V. 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 en materia de 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.

VI. Evitar cualquier conflicto de intereses entre sus propios intereses (incluidos los intereses de sus Filiales) y los intereses del **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 en materia de 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** o la **CONTRATANTE** podrán 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.- RESCISIÓN DE CONTRATO.

A.- Causales de Incumplimiento a cargo de la EMPRESA:

I. Abandonar la construcción de las viviendas por un plazo de 15 (quince) días continuos, sin causa justificada;

II. Incumplir con el Programa de Obra;

III. No entregar la(s) Garantía(s) solicitada(s) o los endosos a la(s) Garantía(s) señaladas en este Contrato;

IV. No entregar o no ejecutar los trabajos en el plazo establecido en el presente Contrato;

V. 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;

VI. Si los trabajos no cumplen con las especificaciones y calidades pactadas en el Contrato;

VII. Suspender injustificadamente la ejecución de los trabajos;

VIII. Ceder o transferir de cualquier forma las obligaciones y derechos del Contrato, sin contar con el consentimiento de la **CONTRATANTE**;

IX. Cuando mantenga incumplimientos pendientes de pago a su cargo y en favor de la **CONTRATANTE**;

X. Se revoque o cancele de manera definitiva cualquier permiso o autorización gubernamental necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato;

XI. El incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en el Contrato y sus anexos;

XII. Cuando la autoridad competente resuelva en definitiva que la **EMPRESA** incurrió en simulación de operaciones a través de **CFDI´s**;

XIII. Si realiza Hechos de Corrupción en relación con el Contrato;

XIV. 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;

XV. 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;

XVI. 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 o hechos de corrupción;

XVII. Si la **EMPRESA** se declara en concurso, quiebra o suspensión de pagos, y;

XVIII. Si la **EMPRESA** no otorga al **INFONAVIT**, o a quien éste designe, las facilidades y datos necesarios para la inspección y supervisión en la implementación del objeto a que se refiere el presente Contrato.

El caso de los eventos señalados en las fracciones "I", "II" y "IV" anteriores, el incumplimiento podrá ser subsanado por la **EMPRESA**, en términos de lo dispuesto en el antepenúltimo párrafo de la cláusula Décima Primera 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 de 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**.

B. Causales de Incumplimiento a cargo del VENDEDOR:

I. No acreditar que el **INMUEBLE** se encuentra libre de gravamen y adeudos de cualquier tipo, en los términos señalados en la Partida 2, que se contempla en la cláusula Primera de este Contrato;

II. No celebrar el Contrato definitivo de compraventa dentro del plazo señalado en la cláusula Segunda;

III. La omisión dolosa o culposa de información relacionada con la propiedad, posesión, situación jurídica, fiscal, administrativa, agraria o material del **INMUEBLE** objeto de la compraventa;

IV. La falsedad, alteración, simulación y/o invalidez de la documentación proporcionada para la celebración del presente Contrato, o;

V. La existencia de litigios, restricciones, conflictos de propiedad, posesión o cualquier afectación relacionada con el **INMUEBLE**, que implique un riesgo jurídico para el **INFONAVIT** y su patrimonio, que surjan de manera previa o posterior a la firma del presente Contrato.

En el caso de los eventos señalados en las fracciones "I" y "II" de este apartado, el incumplimiento podrá ser subsanado por el **VENDEDOR**, previa autorización por parte del **INFONAVIT**. Si dicho incumplimiento no pudiera ser subsanado el **INFONAVIT** tendrá el derecho de rescindir el Contrato.

En el caso de los eventos "III", "IV" y "V", no serán subsanables, por lo que el **INFONAVIT** tendrá el derecho de rescindir el Contrato, en cualquier momento.

La rescisión por un evento de incumplimiento del **VENDEDOR**, surtirá sus efectos desde la fecha en que reciba el Aviso de Rescisión, y seguirá lo dispuesto en la cláusula Décima Sexta en lo referente a la indemnización por incumplimiento en la compraventa.

El **VENDEDOR** se obliga a dejar a salvo y en paz al **INFONAVIT** y a la **CONTRATANTE** de cualquier litigio o reclamación iniciados por terceros en relación con el **INMUEBLE**, debiendo pagar los daños y perjuicios a que hubiera lugar.

DÉCIMA QUINTA.- FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO.

En caso de que alguna de las **PARTES** se encontrara ante una situación de caso fortuito o fuerza mayor que impidiere, temporal o definitivamente, a cualquiera de ellas, cumplir alguna de sus obligaciones derivadas del Contrato, que no se deba a error o negligencia por su parte y que no haya podido evitarse, ni aun actuando con la debida diligencia, deberá notificarlo inmediatamente por escrito a la otra parte en un término no mayor a 5 (cinco) días hábiles, precisando la naturaleza, la duración probable y los posibles efectos.

En caso de que alguna de las **PARTES** se encontrara ante una situación de caso fortuito o fuerza mayor, no se considerarán incursos en incumplimiento de sus obligaciones contractuales, cuando no les haya sido posible ejecutarlas por dicha causa, siendo obligatorio para la **EMPRESA** acreditar mediante documentos y demás evidencias probatorias, la manera en que la fuerza mayor o el caso fortuito le impidió cumplir con los servicios.

En los casos en que la **EMPRESA** no haya podido cumplir sus obligaciones contractuales por causa de caso fortuito o fuerza mayor, solo tendrá derecho a percibir la retribución que corresponda a las tareas realmente ejecutadas.

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

INDEMNIZACIÓN POR INCUMPLIMIENTO EN LA COMPRAVENTA.

En caso de no celebrarse la Escritura Pública por causas imputables al **VENDEDOR**, éste 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, así como los gastos adicionales por gestiones ante autoridades municipales, estatales o federales, ante fedatarios públicos o cualquier otro que se hubiere generado con motivo de la compraventa pactada en el presente Contrato, en un plazo máximo de 3 (tres) días naturales, contados a partir de la notificación por escrito que reciba del **INFONAVIT**.

Adicionalmente, se obliga pagar 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 establecido en la notificación de la **CONTRATANTE**, computándose por días naturales 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.

RETENCIONES ECONÓMICAS POR INCUMPLIMIENTO EN LA EJECUCIÓN DE LA OBRA.

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,** la **CONTRATANTE** aplicará 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, éstas se harán del conocimiento a la **EMPRESA** mediante nota de bitácora u oficio. El monto determinado como retención económica 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 o se modifique el Programa de Obra, las retenciones económicas o penas convencionales, se calcularán considerando las condiciones establecidas en el nuevo programa convenido.

RETENCIONES POR TRABAJOS DEFICIENTES.

La **CONTRATANTE** podrá aplicar retenciones en el pago de las estimaciones de Obra, con motivo del cumplimiento deficiente en el que incurra la **EMPRESA** en la ejecución de los trabajos de acuerdo con el **PROYECTO EJECUTIVO** y el Programa de Obra.

Las retenciones al pago a que se refiere el párrafo anterior serán determinadas por la **CONTRATANTE** en función de los trabajos realizados de manera deficiente. Dichas retenciones, deberán calcularse a razón del 1.00% (uno por ciento) diario sobre el monto de los trabajos calificados como deficientes hasta la fecha en que materialmente se cumpla la obligación y sin que cada concepto de retenciones exceda a la parte proporcional de la Garantía de Cumplimiento, que le corresponda del monto total del presente Contrato.

La **EMPRESA** podrá recuperar el importe de las retenciones una vez subsanados los trabajos deficientes en las siguientes estimaciones.

En caso de que la **CONTRATANTE** determine la existencia de trabajos deficientes conforme al **PROYECTO EJECUTIVO** y al Programa de Obra, notificará por escrito a la **EMPRESA** las deficiencias detectadas, otorgándole un periodo de cura, que será fijado por la **CONTRATANTE** atendiendo a la naturaleza y complejidad de los trabajos a corregir.

Durante dicho periodo, la **EMPRESA** deberá subsanar, corregir o ejecutar nuevamente los conceptos de trabajo señalados como deficientes, sin costo adicional para la **CONTRATANTE** y conforme a las instrucciones emitidas por ésta.

En tanto no se subsanen las deficiencias, la **CONTRATANTE** podrá aplicar las retenciones previstas en esta cláusula, las cuales se mantendrán vigentes durante el periodo de cura.

Transcurrido el periodo de cura sin que la **EMPRESA** haya corregido a entera satisfacción de la **CONTRATANTE** los trabajos deficientes, las retenciones aplicadas se convertirán automáticamente en deducciones definitivas, sin posibilidad de recuperación por parte de la **EMPRESA**, y sin perjuicio de las demás acciones o penalidades que procedan conforme al presente Contrato.

La aplicación de retenciones o deducciones quedará bajo la más estricta responsabilidad del Responsable de la Supervisión y Ejecución, quien las hará del conocimiento de la Gerencia de Control de Pagos del **INFONAVIT**, a través de la constancia o la carta de aceptación de las Obras correspondientes, la cual deberá formar parte del expediente de supervisión y ejecución del presente Contrato, y se aplicará en el **CFDI** de la **EMPRESA** que corresponda a los trabajos ejecutados con deficiencias.

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 por la **CONTRATANTE** 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 los trabajos no ejecutados, 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, así como cualquier otro aspecto en incumplimiento, para que dentro de los 3 (tres) días siguientes se ponga al corriente con el programa, o solvente el incumplimiento de que se trate, empleando todo el personal y equipo adicional necesario, sin costo adicional para la **CONTRATANTE.** Si transcurrido dicho plazo la **EMPRESA** siguiere 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**.

Las penas convencionales no podrán superar el 10% (diez por ciento) del monto total del Contrato para cada periodo. Una vez alcanzado el límite máximo de penalización, la **CONTRATANTE**, podrá solicitar al **INFONAVIT**, 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 del **INFONAVIT**, 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 **CFDI** 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:

I. 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;

II. 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 licenciatarios de la **CONTRATANTE** o cualquier subcontratista en las Obras;

III. 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;

IV. 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

V. 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 **CFDI** de la **EMPRESA** que corresponda a los servicios prestados con atraso.

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.

DÉCIMA SÉPTIMA.- ENTREGA ANTICIPADA DE LA OBRA.

En caso de rescisión o de terminación anticipada del presente Contrato, la **EMPRESA** autoriza expresamente a la **CONTRATANTE** a ocupar y tomar posesión en forma inmediata de las Obras y de las instalaciones en donde se ubican éstas, previo el pago que deberá realizar a la **EMPRESA** por los avances devengados hasta ese momento.

La **CONTRATANTE** también le podrá recibir a la **EMPRESA**, en cualquier tiempo, trabajos que representen avances parciales señalados dentro del Programa de Obra, siempre que estos sean funcionales a juicio de la **CONTRATANTE**, y ésta los reciba a su entera satisfacción, lo que se documentará mediante actas parciales de entrega-recepción.

DÉCIMA OCTAVA.- DISPONIBILIDAD LEGAL Y MATERIAL DEL INMUEBLE.

Para el inicio de los trabajos, la **CONTRATANTE**, con la autorización del **INFONAVIT**, pondrá a disposición de la **EMPRESA** el **INMUEBLE** en el que se realizará la Obra.

DÉCIMA NOVENA.- REPRESENTANTES DE LA EMPRESA Y LA CONTRATANTE EN LA OBRA Y SUS FACULTADES.

La **EMPRESA** se obliga a establecer anticipadamente a la iniciación de los trabajos y en el sitio de realización de estos por el tiempo que dure la Obra, a un representante permanente profesional especialista en la materia con cédula profesional que se denominará "Superintendente de Construcción", o "Líder de Proyecto de la Empresa", y que laborará como tal.

Desde este momento, la **EMPRESA** por conducto de su apoderado, o a nombre propio si es persona física, otorga en favor del Superintendente de Construcción o Líder de Proyecto de la **EMPRESA** la autorización más amplia que en derecho proceda, tan suficiente para tomar decisiones en todo lo relativo al cumplimiento de este Contrato, así como para aceptar y objetar las estimaciones.

Los representantes de la **EMPRESA** y la **CONTRATANTE** deberán conocer el Proyecto, las normas y especificaciones de la Obra, este Contrato, sus anexos, y, en su caso, cualquier modificación a los mismos, y las disposiciones legales aplicables a la materia de construcción.

En el caso de la **CONTRATANTE**, el Responsable de Supervisión y Ejecución tendrá facultades para oír, recibir y realizar notificaciones, así como ordenar la ejecución de trabajos y asumirá las actividades y responsabilidades que se mencionan en la cláusula Décima Primera de este instrumento.

VIGÉSIMA.- RELACIONES LABORALES DE LA EMPRESA CON SU PERSONAL.

La **EMPRESA** acepta que, para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato, cuenta con elementos propios suficientes, de conformidad con el artículo 10 de la Ley Federal del Trabajo, reconociendo que es patrón directo de sus trabajadores, comprometiéndose a dejar a salvo y en paz al **INFONAVIT** y a la **CONTRATANTE** de cualquier obligación no cumplida, como son, entre otras, el pago de salarios, de cuotas obrero-patronales al Instituto

Mexicano del Seguro Social, retención de Impuestos sobre Productos de trabajo y pago de los mismos, pago de aportaciones al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, pago de indemnizaciones derivadas de las demandas laborales, que sus trabajadores o terceros le interpongan, relacionados con el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente instrumento, así como el cumplimiento de todas y cada de las prestaciones de trabajo a que su personal tenga derecho; relevando desde este momento al **INFONAVIT**, la **CONTRATANTE**, y a sus funcionarios, de toda responsabilidad laboral y de cualquier naturaleza jurídica, presente o futura, en la que pudiera verse involucrado por razón de las demandas, que en ese sentido, le interpongan los trabajadores que le presten servicios con motivo del presente Contrato, obligándose a entregar al **INFONAVIT** o a la **CONTRATANTE**, cuando estos se lo requieran, toda la información y documentación que acredite el cumplimiento de sus obligaciones.

En este mismo acto la **EMPRESA**, reconoce que el **INFONAVIT** y a la **CONTRATANTE** no ejercen algún tipo de dirección en el personal de la **EMPRESA** y que, en su caso, esta proporciona el entrenamiento y capacitación de su personal para otorgar los servicios objeto de este Contrato, y que cuenta con instalaciones propias para llevar a cabo dichos actos.

En su caso, la **EMPRESA** se obliga para que en un plazo de 10 (diez) días hábiles. posteriores a la fecha de haber entregado a la autoridad correspondiente el dictamen anual de cumplimiento de sus obligaciones patronales, le entregue al **INFONAVIT** y a la **CONTRATANTE** copia de dicho dictamen. Adicionalmente, la **EMPRESA** se obliga a dar todas las facilidades necesarias para que el **INFONAVIT** o la **CONTRATANTE**, en el momento que lo consideren necesario y previa notificación por escrito con 10 (diez) días hábiles de anticipación, lleven a cabo una verificación del cumplimiento de obligaciones patronales, y en caso de que se compruebe que existen adeudos pendientes, derivados de conflictos laborales, autoriza a la **CONTRATANTE** a que los cubra con cargo a los pagos pendientes por hacer, derivados de este Contrato.

La **EMPRESA** se obliga a comparecer a juicio, y a comprobar su interés jurídico en el proceso, una vez que el **INFONAVIT** o la **CONTRATANTE** se lo solicite, por cualquier medio, incluido el electrónico; así como a atender el llamado de la Autoridad, para resolver de forma inmediata cualquier queja, demanda o reclamación interpuesta en contra del **INFONAVIT** o la **CONTRATANTE**, por un trabajador o trabajadores al servicio de la **EMPRESA** o de las empresas o personas físicas que contrate; lo anterior, con fundamento artículo 690 de la Ley Federal del Trabajo.

La **EMPRESA** acepta y otorga su consentimiento para que la **CONTRATANTE** retenga de los futuros pagos, materia del presente Contrato, hasta por un monto equivalente al doble del importe del valor del juicio o juicios, queja o reclamación, interpuesta en contra del **INFONAVIT** o la **CONTRATANTE**; esta retención de pagos se actualizará de manera continua hasta en tanto no se resuelva el conflicto y/o en el caso de que la **EMPRESA** no acredite su interés jurídico en el juicio, o reitere su negativa de asumir responsabilidad con su trabajador; desde este momento acepta y autoriza a la **CONTRATANTE**, para que utilice dicha reserva de recursos, para el pago de las posibles contingencias, sin relevar a la **EMPRESA** de su obligación de cumplir el presente Contrato.

Asimismo, la **EMPRESA** se obliga a entregar a la **CONTRATANTE** de manera mensual, un informe que contenga las altas, bajas y/o cambios de su personal, señalando la fecha en que

ocurrió el movimiento afiliatorio, pudiendo la **CONTRATANTE**, en cualquier momento, solicitar los documentos verificativos de la información proporcionada.

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.

La recepción de los trabajos ya sea total o parcial, se realizará de conformidad por lo dispuesto en el presente Contrato, y la **CONTRATANTE** se reserva en todo momento el derecho de reclamar a la **EMPRESA** por trabajos faltantes o mal ejecutados, o por pago de lo indebido. En principio, la Obra se recibirá hasta su total terminación si fue ejecutada de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato.

Para tales efectos, el procedimiento de recepción es el siguiente:

I. La **EMPRESA** solicitará a la **CONTRATANTE** el Acta de Recepción de la Obra, y ésta, si es procedente, en un término no mayor a 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha de la solicitud, extenderá el acta correspondiente, y;

II. La **CONTRATANTE** fijará la fecha exacta dentro del término mencionado para la recepción y lo notificará por correo electrónico a la **EMPRESA** con 5 (cinco) días naturales de anticipación, señalando lugar y hora para la diligencia.

La recepción estará condicionada a los resultados de las Pruebas de Supervisión, Pruebas de Laboratorio y Control de Calidad de acuerdo con los lineamientos establecidos en este Contrato. De no pasar dichas pruebas, la **EMPRESA** se somete a un plazo perentorio de 10 (diez) días naturales para la entrega de la Obra en condiciones óptimas de operación.

En el acta de recepción de la Obra que se levantará deben de constar por lo menos:

a) Nombre de los asistentes y el carácter con el que intervienen;

b) Nombre de los técnicos responsables de las **PARTES** que asisten al acto;

c) Relación sucinta y pormenorizada de los trabajos que se reciben, con las observaciones pertinentes respecto a la Obra y sus pruebas;

d) Fecha real de terminación de los trabajos;

e) Relación de pagos parciales y saldo respectivo;

f) Garantías que continuarán vigentes, plazo y forma de cancelación;

g) Certificado de no adeudo de materiales o equipo extendido por la **CONTRATANTE** a la **EMPRESA**, y;

h) La aceptación expresa de la **EMPRESA** de responder de los vicios ocultos y cualquiera otra responsabilidad en que hubiere incurrido por acción u omisión.

Las recepciones parciales se realizarán en los términos y con las mismas formalidades mencionadas, siempre y cuando la parte de la Obra que se recibe se ajuste a lo convenido, estando íntegramente concluida y pueda ser utilizada con independencia de las partes restantes.

Las recepciones a que se hace referencia no significan la renuncia de la **CONTRATANTE** para reclamaciones posteriores.

Una vez emitida y firmada el acta de entrega recepción final, la **CONTRATANTE** emitirá en favor de la **EMPRESA** el finiquito de Obra correspondiente, con el cual, en caso de proceder, aquella podrá cancelar las Garantías que sean mencionadas en dicho finiquito.

VIGÉSIMA CUARTA.- APOYO COMPLEMENTARIO.

La **CONTRATANTE**, a su juicio, considerando el buen desempeño y calidad en la ejecución de los trabajos o, en su caso, de conformidad con las necesidades del proyecto, podrá autorizar a la **EMPRESA**, previa solicitud por escrito de ésta, y por única ocasión un apoyo complementario de hasta el 5% (cinco por ciento) del monto total del Contrato, con el objetivo de adquirir equipamiento, maquinaria y herramienta mayor y menor, sujeto a los términos y condiciones que se pacten entre la **EMPRESA** y la **CONTRATANTE**, y que se integrarán al presente Contrato como **ANEXO "TÉRMINOS DEL APOYO COMPLEMENTARIO"** lo que la **CONTRATANTE** hará del conocimiento del **INFONAVIT** para los efectos administrativos correspondientes.

En el **ANEXO "TÉRMINOS DEL APOYO COMPLEMENTARIO"**, se deberán señalar los montos y términos en que será amortizado contra las estimaciones que presente la **EMPRESA** y que sean autorizadas por la **CONTRATANTE**.

VIGÉSIMA QUINTA.- CONFIDENCIALIDAD Y NO DIVULGACIÓN DE INFORMACIÓN.

La **EMPRESA** reconoce y acepta que la documentación o información que le sea proporcionada o generada como consecuencia al cumplimiento del objeto del presente Contrato, tiene el carácter de confidencial, por lo tanto, la **EMPRESA** se obliga a:

I. 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;

II. 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**;

III. 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;

IV. 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;

V. 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;

VI. Corroborar la sensibilidad de la información a la que tiene acceso para soportar la operación de la prestación del servicio, y;

VII. 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 SEXTA.- PROPIEDAD INTELECTUAL.

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 de 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** pudiere 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 SÉPTIMA.- NO CESIÓN DE DERECHOS.

La **EMPRESA** y el **VENDEDOR** no podrán ceder, transferir, o delegar, en todo o en parte, los derechos y obligaciones derivados de este Contrato, a ninguna otra persona física o moral, sin el consentimiento previo y por escrito del **INFONAVIT** o de la **CONTRATANTE**, según corresponda. Cualquier intento o realización de cesión sin dicho consentimiento será nulo y quedará sin efecto legal alguno.

VIGÉSIMA OCTAVA.- NO REESTRUCTURACIÓN ACCIONARIA.

Las **PARTES** acuerdan que, durante la vigencia del presente Contrato, la **EMPRESA** no podrá, directa o indirectamente, realizar ninguna reestructuración accionaria que implique la venta, transferencia o cesión de sus acciones, o la modificación del capital social, sin el consentimiento previo y por escrito del **INFONAVIT**. Se entenderá por reestructuración accionaria cualquier acto que resulte en un cambio en la propiedad o el control de las acciones de la **EMPRESA**, incluyendo, pero no limitado a, la venta de acciones, la emisión de nuevas acciones, fusiones, adquisiciones, o cualquier otro tipo de reorganización corporativa.

Para el caso de que la **EMPRESA** decida enajenar, ceder, o transmitir a cualquier título las acciones que posee en su capital social, la **CONTRATANTE** tendrá derecho del tanto, lo que implica que se le deberá notificar a esta y al **INFONAVIT** formalmente la intención de venta, con indicación del precio y condiciones de la operación, otorgándole un plazo de 90 días, para que el **INFONAVIT** decida si la **CONTRATANTE** ejercita su derecho a adquirir dichas acciones en los mismos términos y condiciones ofrecidos a terceros. El incumplimiento de esta obligación por parte alguna de la **EMPRESA** facultará a la **CONTRATANTE** a exigir la nulidad de la operación.

VIGÉSIMA NOVENA.- NO COMPETENCIA.

Las **PARTES** acuerdan que, durante la vigencia del presente Contrato y por un periodo adicional de 6 (seis) años tras la entrega total de las viviendas autorizadas, la **EMPRESA** se obliga a no realizar, directa o indirectamente, actividades que compitan con aquellas desarrolladas por la **CONTRATANTE** o el **INFONAVIT** dentro del sector inmobiliario en toda la República Mexicana, incluyendo pero no limitado a: **i.** Intermediación inmobiliaria, compraventa, arrendamiento o administración de bienes inmuebles destinados a personas trabajadoras derechohabientes del **INFONAVIT** con ingresos entre 1 (uno) y 2 (dos) salarios mínimos mensuales; **ii.** Captación de personas trabajadoras derechohabientes del **INFONAVIT** con ingresos entre 1 (uno) y 2 (dos) salarios mínimos mensuales como clientes o arrendatarios que estén registrados o hayan sido gestionados por la **CONTRATANTE** o el **INFONAVIT** para recibir los beneficios de cualquier programa de vivienda del **INFONAVIT**; o **iii.** Uso de información confidencial, base de datos, cartera de clientes, estrategias comerciales, precios o cualquier información o documentación obtenida durante la relación contractual.

Esta restricción no aplicará si la **CONTRATANTE** o el **INFONAVIT** autoriza por escrito a la **EMPRESA** para realizar una actividad específica o si la actividad realizada no afecta ni interfiere con el mercado, la cartera de clientes o las operaciones de la **CONTRATANTE** o el **INFONAVIT.**

En caso de incumplimiento a la presente cláusula, la **CONTRATANTE** o el **INFONAVIT** quedarán facultados para exigirle a la **EMPRESA** el cese inmediato de su actividad transgresora. Por su parte, la **EMPRESA** deberá suspender inmediatamente la actividad transgresora y deberá emplear todos los medios necesarios para resarcir cualquier afectación, menoscabo o perjuicio generado a las personas trabajadoras derechohabientes del **INFONAVIT**, incluyendo el financiamiento de cualquier acción de carácter jurisdiccional para declarar la nulidad de los títulos de propiedad que correspondan, debiendo asegurar en todo momento que las personas trabajadoras derechohabientes del **INFONAVIT** y sus familias o beneficiarios gocen de vivienda hasta la restitución de sus derechos en forma gratuita.

Las **PARTES** reconocen que la presente cláusula no tiene por objeto restringir la actividad profesional general de la **EMPRESA**, quien podrá seguir ofreciendo servicios de construcción siempre que no vulnere lo estipulado en la presente cláusula.

TRIGÉSIMA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA.

La **EMPRESA** acepta que el **INFONAVIT** o la **CONTRATANTE**, según corresponda, podrá dar por terminado el presente Contrato en forma anticipada, sin responsabilidad alguna, para lo cual bastará únicamente con la comunicación que para tal efecto emita la **CONTRATANTE** y le sea notificada a la **EMPRESA** en su domicilio, citado en el capítulo de declaraciones de este documento, con al menos 15 (quince) días naturales de anticipación, debiendo la **EMPRESA** hacer entrega a la **CONTRATANTE**, en el domicilio de éste, de los documentos y expedientes que obren en su poder, además de lo estipulado en la cláusula Vigésima Tercera.

La **CONTRATANTE** pagará a la **EMPRESA** la parte proporcional de los bienes entregados y/o servicios debidamente prestados y no pagados al momento en que surta efectos la terminación,

siempre que éstos estén debidamente comprobados y se relacionen directamente con el presente Contrato.

TRIGÉSIMA PRIMERA.- MODIFICACIONES AL CONTRATO.

Las **PARTES** convienen que, durante la vigencia del Contrato, 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.

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- 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: [redacted]

Correo Electrónico: [redacted]

DEL VENDEDOR: [redacted]

Electrónicos: [redacted]

DE LA CONTRATANTE: Calle Gustavo E. Campa número 60, Colonia Guadalupe Inn, Demarcación Territorial Álvaro Obregón, Código Postal 01020, Ciudad de México. Correo Electrónico: gsusunaga@infonavit.org.mx

DEL INFONAVIT: Avenida Barranca del Muerto número 280, Colonia Guadalupe Inn, Demarcación Territorial Álvaro Obregón, Código Postal 01020 Ciudad de México. Correo Electrónico: imartinezd@infonavit.org.mx

TRIGÉSIMA TERCERA.- 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.

TRIGÉSIMA CUARTA.- 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 QUINTA.- 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 ELECTRÓNICAMENTE, EN LA FECHA DEL CERTIFICADO ADJUNTO.

POR EL INFONAVIT **C. IYADALID MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ**	**SUBDIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS Y APODERADA LEGAL**
POR LA CONTRATANTE **C. MARCOS M. HERRERÍA ALAMINA**	**CONSEJERO SECRETARIO Y APODERADO LEGAL**
POR LA CONTRATANTE **C. GABRIELA SUSUNAGA HERNÁNDEZ**	**DIRECTORA DE OBRAS**
POR EL VENDEDOR [redacted]	**APODERADA LEGAL**
POR LA EMPRESA [redacted]	**REPRESENTANTE LEGAL**

Firmas del documento

Doc2Sign Digest: 4sHjZdkZlDO7H2DD0WDickkLEkGwQ9u5lJVJ2p18gRM=

Digitalmente firmada por [redacted]
Fecha: 2026-10-01 13:58:40
Razón: Aceptación

Digitalmente firmada por [redacted]
Fecha: 2026-10-01 14:01:41
Razón: Aceptación

Digitalmente firmada por JOSE EUGENIO GORDILLO HUERTA
Fecha: 2026-10-01 14:06:36
Razón: Aceptación

Digitalmente firmada por MARTHA MARGARITA GONZALEZ PADRON
Fecha: 2026-10-01 14:16:43
Razón: Aceptación

Digitalmente firmada por GILBERTO ALEJANDRO QUIROZ GONZALEZ
Fecha: 2026-10-01 14:49:13
Razón: Aceptación

Digitalmente firmada por VANESSA ORTEGA GOROZPE
Fecha: 2026-10-01 14:59:54
Razón: Aceptación

Digitalmente firmada por KARINA HERNANDEZ MEJIA
Fecha: 2026-10-01 15:32:01
Razón: Aceptación

Digitalmente firmada por XIMENA DIAZ SALGADO
Fecha: 2026-10-01 17:09:39
Razón: Aceptación

Digitalmente firmada por GABRIELA SUSUNAGA HERNANDEZ
Fecha: 2026-10-01 18:16:41
Razón: Aceptación

Digitalmente firmada por IYADALID MARTINEZ DOMINGUEZ
Fecha: 2026-10-01 20:08:21
Razón: Aceptación

Digitalmente firmada por ESTEBAN ALBERTO VILLAFAÑE HERNANDEZ
Fecha: 2026-10-01 20:08:25
Razón: Aceptación

Digitalmente firmada por JAVIER GARCIADIEGO RUIZ
Fecha: 2026-10-01 21:16:19
Razón: Aceptación

Digitalmente firmada por MARCOS MANUEL HERRERIA ALAMINA
Fecha: 2026-10-05 21:15:02
Razón: Aceptación