

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU SUBDIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DE CARTERA, LIC. JUAN CRISTOBAL GIL RAMÍREZ, A QUIEN EN EL CURSO DE ESTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ "EL INFONAVIT", Y POR LA OTRA, LA PERSONA MORAL DENOMINADA TELRA REALTY SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL PROMOTOR" REPRESENTADO EN ESTE ACTO, POR SU APODERADO, [REDACTED], AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

#### DECLARACIONES

##### 1. DECLARA "EL INFONAVIT":

- 1.1 Que es un Organismo de Servicio Social creado por Ley que entró en vigor el 24 de abril de 1972, cuya finalidad primordial es el otorgamiento de créditos, la coordinación y financiamiento de programas de habitación para dotar a la clase trabajadora de viviendas cómodas e higiénicas.
- 1.2 Que requiere de "EL PROMOTOR" contar con servicios profesionales para el desarrollo, implementación, operación y administración del "Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización (REA) vía fideicomiso."
- 1.3 Que la Subdirección General de Administración de Cartera, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 10 fracción IX de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios del INFONAVIT, y al artículo 21 Bis fracción IX y artículo 31 de los Lineamientos de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios del INFONAVIT, autorizó mediante el procedimiento de Compra Directa la Contratación de la persona moral denominada TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., para contar con servicios profesionales para el desarrollo, implementación, operación y administración del "Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización (REA) vía fideicomiso."
- 1.4 Que tiene su domicilio social en Av. Barranca del Muerto No. 280, Col. Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01020, México, D. F.
- 1.5 Que el Lic. Juan Cristobal Gil Ramírez, acredita su personalidad como Subdirector General de Administración de Cartera del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, con testimonio de la Escritura Pública No. 32,399 de fecha 20 de julio del 2015, pasada ante la fe de la Licenciada Abril Nápoles Navarrete, Notaria Pública Interina No. 17 del Estado de México, manifestando que a la fecha no le han sido revocadas ni modificadas las facultades conferidas.
- 1.6 Que cuenta con los recursos económicos suficientes para cubrir los gastos que se generen con las obligaciones del presente contrato; dichos recursos serán cargo a la cuenta mayor No. 1502650001.

2. DECLARA "EL PROMOTOR":

- 2.1 Que es una sociedad legalmente constituida conforme a las Leyes Mexicanas, según se desprende del Testimonio de la Escritura Pública No. 15,080 del día 7 de mayo del año 2014 otorgada ante la fe del Notario Público No. 142 del Estado de México, Licenciado Edgar Rodolfo Macedo Nuñez cuyo primer registro quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal el día 5 de agosto de 2014, bajo el Folio Mercantil 519757 – 1.
- 2.2 Que tiene su domicilio en Paseo de Tamarindos No.90 Torre1, Piso 22, Bosques de las Lomas Cuajimalpa C.P. 05120 México Distrito Federal.
- 2.3 Que [REDACTED] acredita su personalidad como apoderado de la persona moral denominada TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., con el Testimonio de la Escritura Pública No. 15,080 del día 7 de mayo del año 2014 otorgada ante la fe del Notario Público No. 142 del Estado de México, Licenciado Edgar Rodolfo Macedo Nuñez, manifestando bajo protesta de decir verdad que a la fecha no le han sido modificadas ni revocadas las facultades conferidas.
- 2.4 Que de conformidad con los Artículos 13 y 15-A de la Ley Federal del Trabajo cuenta con los elementos propios suficientes y con el perfil para cumplir con las obligaciones que deriven de las relaciones con sus trabajadores, y reconoce que es el patrón directo de sus trabajadores, liberando a "EL INFONAVIT" de cualquier responsabilidad laboral que en su caso, se llegara a presentar. Que en caso de que subcontrate personal a terceras personas para llevar a cabo parte o la totalidad de los servicios objeto de este contrato se sujeta a las obligaciones establecidas por el Artículo 15 de la Ley del Seguro Social en cuanto a responsabilidad solidaria en relación a las obligaciones laborales y de contribuciones de seguridad social, comprometiéndose a dejar a salvo y en paz a "EL INFONAVIT" de cualquier obligación no cumplida.
- 2.5 Que para comprobar la veracidad de lo establecido en la declaración 2.4 anterior pone a disposición de "EL INFONAVIT" en el momento en que solicite la documentación necesaria que compruebe que por el personal de "EL PROMOTOR" que intervenga en la prestación de los servicios objeto del presente contrato se ha cumplido, en su caso, con el registro y pago de contribuciones de seguridad social que establece el Artículo 15 de la Ley del Seguro Social y disposiciones similares de la Ley del INFONAVIT. Asimismo, está consciente en que "EL INFONAVIT" le podrá realizar en cualquier momento auditorías laborales con el objeto de verificar el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 15-B y 15-C de la Ley Federal del Trabajo.
- 2.6 Que manifiesta bajo protesta de decir verdad que "EL INFONAVIT" no es el único cliente al que le presta servicios.
- 2.7 Que conoce la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y que comprende que dicho ordenamiento legal le es aplicable y exigible, por lo tanto declara que es encargado del tratamiento de los datos personales que el Infonavit en su caso le hubiera entregado para la prestación de servicio a que se refiere el presente instrumento. Asimismo, manifiesta que cuenta con los elementos y que ha implementado los mecanismos necesarios para la protección de dichos datos personales.

- 2.8 Que está y se mantendrá al corriente en el pago del importe correspondiente al Impuesto sobre la Renta, así como en el pago de sus aportaciones del 5% que establece la Ley Federal del Trabajo, destinadas al Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores administrado por el INFONAVIT, manifestando que su Registro Federal de Contribuyentes es el No. TRE140507122.
- 2.9 Así mismo bajo protesta de decir verdad, manifiesta que no cuenta con Registro Patronal ante el Instituto Mexicano del Seguro Social y ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, toda vez que realiza el ejercicio de sus funciones mediante Outsourcing.

De conformidad con las declaraciones expuestas, las partes contratantes están de acuerdo en obligarse al tenor de las siguientes:

### C L Á U S U L A S

#### PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.

Es objeto del presente contrato, la contratación de "EL PROMOTOR" para que brinde los servicios profesionales para el desarrollo, implementación, operación y administración del "Programa Piloto de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización (REA) vía Fideicomiso."

#### SEGUNDA.- CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

Las características y alcances de los servicios se describen en los documentos denominados convencionalmente "ESPECIFICACIONES TÉCNICAS", y "PROPUESTA TÉCNICA-ECONÓMICA", los cuales debidamente firmados por las partes se agregan como anexo 1 y 2 respectivamente, para formar parte integrante del presente instrumento como si a la letra se insertasen, así como lo dispuesto en este contrato.

#### TERCERA.- MONTO Y FORMA DE PAGO.

El importe máximo del presente contrato será hasta por la cantidad de 30,000 cuentas, de acuerdo a las Cartas de Asignación, siendo la Primera Carta de Asignación por un monto de contraprestación de hasta \$16'240,000.00 (Dieciséis millones doscientos cuarenta mil pesos 00/100 M.N.) incluido el importe correspondiente al Impuesto al Valor Agregado.

La forma de pago de la contraprestación se realizará de forma mensual contra servicio realizado, previo visto bueno y validación por parte de la Gerencia de Recuperación Especializada de los entregables que le aplique a cada servicio conforme a lo dispuesto en los anexos 1 y 2 del presente contrato, y presentación y autorización de la factura correspondiente.

De conformidad con el artículo 31 de los Lineamientos de las Políticas Aplicables a las Adquisiciones, Arrendamiento de Bienes y Contratación de Servicios del Infonavit, mismo que se tiene por reproducido como si a la letra se insertase para todos los efectos legales a que haya lugar.

Primera Carta de Asignación hasta 1,000 créditos de acuerdo con lo establecido en los términos y condiciones del Anexo 2, denominado Propuesta Técnico-Económica.

#### CUARTA.- VIGENCIA.

La vigencia del presente contrato es de hasta 60 meses contados a partir de la firma del presente contrato.

#### QUINTA.- GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

“EL PROMOTOR” se obliga a entregar a “EL INFONAVIT” en un plazo que no exceda de 10 (diez) días hábiles contados a partir de la fecha en que reciba la Carta de Asignación correspondiente, un cheque de caja, cheque certificado o una póliza de fianza expedida por una Institución Afianzadora legalmente autorizada para ello por el importe del 10% (diez por ciento) del monto total de servicios contratados establecido en la respectiva Carta de Asignación, sin considerar el importe correspondiente al Impuesto al Valor Agregado. La póliza de fianza antes descrita deberá ser expedida a favor de “EL INFONAVIT” con el objeto de garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de las obligaciones que le impone el presente instrumento.

Para los efectos legales a que haya lugar, “EL PROMOTOR” estará obligado a tramitar la póliza de fianza, con la inserción del siguiente texto:

“La presente garantía de cumplimiento de contrato podrá ser cancelada únicamente mediante escrito expedido por “EL INFONAVIT” y estará vigente por todo el tiempo que dure la prestación de los servicios materia del presente contrato y durante la substanciación de todos los recursos legales o juicios que se interpongan en caso de incumplimiento de “EL PROMOTOR” hasta que se dicte resolución definitiva por autoridad competente.

La Afianzadora se somete al procedimiento establecido en los Artículos 279, 280, 283 y 178 de la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas y renuncia a los beneficios que le concede el Artículo 179 de la misma Ley. Asimismo, renuncia a los beneficios de orden y exclusión a que se refieren los Artículos 2814, 2815, 2817 y demás relativos del Código Civil Federal”.

Mientras “EL PROMOTOR” no otorgue la póliza de fianza con los requisitos que al efecto se le señalen, no se cubrirán las cantidades correspondientes.

#### SEXTA.- OBLIGACIÓN DE “EL PROMOTOR” DE INFORMAR A “EL INFONAVIT”.

“EL PROMOTOR” se obliga a informar a “EL INFONAVIT”, de los servicios encomendados en el presente contrato, cuantas veces sea requerido por escrito por “EL INFONAVIT”.

#### SÉPTIMA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

Las partes convienen que concluido el término del presente contrato, se prorrogará por un plazo igual, salvo que alguna de las Partes notifique a la otra su deseo de ya no renovar la vigencia del presente Contrato.

#### OCTAVA.- ASPECTOS FISCALES.

Las partes darán cumplimiento a sus obligaciones fiscales en los términos de la Ley de la Materia, así mismo, “EL PROMOTOR”, se hace responsable por el incumplimiento de cualquier obligación a su cargo de carácter fiscal o administrativa local o federal, así mismo, si la autoridad, administrativa, fiscal o judicial ordena asumir obligaciones de naturaleza económica a “EL INFONAVIT”, como beneficiario de los servicios de “EL PROMOTOR” derivadas del incumplimiento de éste último, “EL PROMOTOR” sin perjuicio de lo dispuesto en las cláusulas y párrafos anteriores resarcirá de manera total y

hasta por dos veces la cantidad erogada por "EL INFONAVIT" para dar cumplimiento a las obligaciones citadas.

#### NOVENA.- TITULARIDAD.

"EL PROMOTOR", no podrá ceder, traspasar, enajenar, ni por cualquier otro motivo transmitir las obligaciones y derechos que se deriven del presente contrato, sin la autorización escrita, previa y expresa por parte de "EL INFONAVIT". "EL INFONAVIT" podrá ceder los derechos y obligaciones derivados del presente contrato bastando únicamente la comunicación que le dirija a "EL PROMOTOR".

#### DÉCIMA.- PATENTES Y DERECHOS DE AUTOR.

SI "EL INFONAVIT" eroga alguna cantidad por violaciones de patentes, derechos de autor o por el uso de las técnicas, herramientas o dispositivos que utilice "EL PROMOTOR" en la prestación del servicio, éste se compromete a liquidarla al momento en que le sea exigible, además de garantizar la continuidad en la prestación del servicio materia del presente contrato, por lo que "EL INFONAVIT" conviene, en notificar por escrito y en forma inmediata a "EL PROMOTOR" de cualquier violación de alguna patente cuya responsabilidad sea de "EL PROMOTOR", siempre y cuando "EL INFONAVIT" tenga conocimiento de ello.

"EL PROMOTOR" deberá sustituir a petición de "EL INFONAVIT", los productos técnicas, herramientas, dispositivos, etc., que incurran en dicha violación por otros que libres de gravámenes o limitaciones satisfagan las necesidades de "EL INFONAVIT", sin costo alguno para éste.

#### DÉCIMA PRIMERA.- PROPIEDAD INTELECTUAL.

"LAS PARTES" acuerdan que el presente contrato de ninguna manera implica para "EL PROMOTOR" derecho alguno para el uso, licenciamiento, transferencia de tecnología, cesión de derecho alguno que comprometa marcas, patentes, invenciones, derechos de autor y/o nombres comerciales o sistemas de fabricación, distribución, comercialización o producción de los servicios, software objeto de este contrato y que son propiedad de "EL INFONAVIT", por lo que "EL PROMOTOR", salvo por los derechos de los que sea titular el promotor, 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, "EL PROMOTOR" responderá por los daños y/o perjuicios que se causen a "EL INFONAVIT", incluyendo honorarios de abogados.

"EL PROMOTOR" se obliga al día hábil siguiente a aquel en que "EL INFONAVIT" 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 contrato, sin excepción alguna a favor de "EL INFONAVIT".

Al momento en que se haya cumplido esta condicionante los derechos patrimoniales de los servicios objeto de este contrato serán titularidad exclusiva de "EL INFONAVIT" pudiendo a partir de ese momento explotarlos y disponer de los mismos como mejor convenga a sus intereses, sin que pudiere haber reclamo posterior, en ninguna forma en ningún momento de cualquier derecho o pago de regalías, ya que al momento en que

se dé por pagado "EL PROMOTOR" todos los derechos patrimoniales de dichos servicios, así como los que hayan creado o crean los colaboradores de "EL PROMOTOR", en apego a lo dispuesto por los artículos 83 y 83 bis de la Ley Federal de Derecho de Autor; pasarán a ser propiedad de "EL INFONAVIT" 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.

Queda establecido que en el momento en que se cumpla la condicionante, y "EL INFONAVIT" sea el titular exclusivo de los derechos sobre las creaciones intelectuales que produzcan los servicios contratados, en ese momento estará facultado para introducir en los mismos las adaptaciones, mejoras y nuevas funcionalidades a los sistemas que estime necesarias para su perfeccionamiento y para que sigan funcionando y cumplan con el objeto para el que han sido elaboradas.

A "EL INFONAVIT" le corresponderá la titularidad sobre los derechos autorales derivados de la ejecución de los trabajos primigenios. "EL INFONAVIT" tendrá en todo tiempo el derecho de solicitar el reconocimiento de la autoría y registro de la obra u obras que resulten ante el Instituto Nacional de Derechos de Autor; obligándose "EL PROMOTOR" una vez recibido el pago total de los servicios a firmar los documentos o formatos oficiales que sean necesarios para la tramitación y obtención de dichos registros.

Todos los desarrollos técnicos, científicos y nuevas funcionalidades derivadas de la ejecución del presente contrato que no sean originalmente efectuados por "EL PROMOTOR" y que surjan como consecuencia inmediata de la prestación de los servicios objeto del presente contrato, serán de la exclusiva propiedad de "EL INFONAVIT" como son de manera enunciativa más no limitativa: los modelos de funciones, procesos, sistemas, datos, conceptos, ideas, metodologías, procedimientos, conocimientos y técnicas, por lo tanto, este último tendrá libre disposición de los mismos.

Asimismo, el presente Contrato de prestación de servicios no constituye contrato de franquicia, licencia de transferencia de tecnología o cesión de derecho alguno que comprometa patentes, marcas, nombres comerciales o sistemas de fabricación, distribución, comercialización o producción, por lo que "EL PROMOTOR", 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.

Lo anterior, con independencia de que las partes puedan celebrar un acuerdo de voluntades que conste por escrito para tales efectos.

#### DÉCIMA SEGUNDA.- CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.

Ninguna de las partes será responsable de cualquier retraso o incumplimiento derivado del presente contrato, que resulte directa o indirectamente de caso fortuito o fuerza mayor, entendiéndose por esto, en forma enunciativa pero no limitativa: paros, motines, incendios, insurrección, movilización, actos de autoridades gubernamentales, terremotos, descargas atmosféricas, incidentes eléctricos, etc.

#### DÉCIMA TERCERA.- INCUMPLIMIENTO.

En caso de incumplimiento por parte de "EL PROMOTOR" al contrato "EL INFONAVIT", con independencia de poder iniciar cualquier acción, denuncia, queja o trámite, podrá solicitar a "EL PROMOTOR" que en un plazo no mayor a 5 (cinco) días hábiles siguientes a la recepción de la notificación dada por escrito del incumplimiento por

parte de “EL INFONAVIT”, subsane cualquier incumplimiento. Si el incumplimiento es subsanado, se tendrá por cumplida la obligación y continuará en pleno vigor y efecto sin responsabilidad alguna, con excepción de que el incumplimiento haya sido ocasionado por dolo, negligencia o impericia del personal de “EL PROMOTOR”, en cuyo caso, los daños y perjuicios que se occasionen se contabilizarán desde el momento del incumplimiento.

“EL INFONAVIT”, sin mediar declaración judicial, podrá dar por rescindido el contrato en caso de incumplimiento de “EL PROMOTOR” que no haya subsanado, para tal efecto se comunicará por escrito a “EL PROMOTOR”, los hechos constitutivos de la infracción para que dentro del término que para tal efecto se señale y que no podrá ser mayor de cinco días hábiles exponga lo que a su derecho convenga y aporte las pruebas que estime pertinentes; transcurrido el término a que se refiere la fracción anterior, se resolverá considerando los argumentos y pruebas que se hubieren hecho valer; y la resolución será debidamente fundada y motivada, y se comunicará por escrito al afectado.

#### DÉCIMA CUARTA.- CAUSALES DE RESCISIÓN:

Las partes convienen que el presente contrato, podrá ser rescindido en todas y cada una de sus partes por “EL INFONAVIT”, cuando se presenten las circunstancias que a continuación se señalan, sin necesidad de declaración judicial:

1. Incumplimiento por parte de “EL PROMOTOR” a cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato.
2. Si “EL PROMOTOR” se declara en concurso, quiebra o suspensión de pagos.
3. Si “EL PROMOTOR” cede los derechos del presente contrato sin autorización por escrito por parte de “EL INFONAVIT”.
4. Si dentro de la estructura orgánica de “EL PROMOTOR” forman parte de ella personas que tengan el carácter de Servidores Públicos, o bien, que estos hayan sido inhabilitados para desempeñar un cargo o comisión en el Servicio Público.
5. Si “EL PROMOTOR” ha proporcionado datos falsos o bien cuando siendo reales estos, hayan variado y no se hubiere dado aviso de ello a “EL INFONAVIT”.
6. Si “EL PROMOTOR” no otorga a “EL INFONAVIT” o a quien este designe, las facilidades y datos necesarios para la inspección y supervisión en la prestación del servicio a que se refiere el presente contrato.
7. El incumplimiento de “EL PROMOTOR” en sus obligaciones patronales en los términos de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y de la Ley del Seguro Social y de sus declaraciones y cláusulas de este contrato que se relacionen con dichas obligaciones.

#### DÉCIMA QUINTA.- SUPERVISIÓN Y DERECHO DE VISITA:

“EL INFONAVIT” tendrá derecho en todo tiempo a través de la persona que designe, a supervisar la prestación del servicio materia del presente contrato, así como a visitar el centro de trabajo de “EL PROMOTOR”, con objeto de verificar el debido cumplimiento del presente instrumento, debiendo éste otorgarle todo tipo de facilidades. “EL INFONAVIT” notificará previamente a “EL PROMOTOR” la fecha en que realizará la visita de inspección.

#### DÉCIMA SEXTA.- RECONOCIMIENTO CONTRACTUAL.

El presente contrato y sus anexos constituyen el acuerdo de voluntades entre las partes en relación con el objeto del mismo y deja sin efecto cualquier otra negociación, obligación o comunicación entre estas, ya sea oral o escrita con anterioridad al inicio de la vigencia del presente instrumento. Asimismo, las partes manifiestan que en la celebración del presente contrato, no existe error, dolo, mala fe, violencia ni vicio alguno en el consentimiento.

**"EL PROMOTOR"** se obliga en cumplimiento de las obligaciones del presente contrato, a sacar en paz y a salvo a **"EL INFONAVIT"** de cualquier reclamación de carácter laboral que él mismo, o cualquier tercero involucrado contratado por **"EL PROMOTOR"** afecten o presenten en contra de **"EL INFONAVIT"**, por cualquier medio.

#### DÉCIMA SÉPTIMA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA.

Las partes convienen que el presente contrato será obligatorio para **"EL PROMOTOR"** y **"EL INFONAVIT"**, y manifiestan que el presente contrato se podrá terminar de forma anticipada y sin necesidad de requerir acuerdo de las partes, en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) En el caso de que así lo disponga un órgano colegiado del Infonavit.
- b) En el caso de incumplimiento a las obligaciones del presente Contrato, sin que dicho incumplimiento se hubiere subsanado en un plazo de 5 días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya recibido la notificación de incumplimiento.

#### DÉCIMA OCTAVA.- SUSPENSIÓN TEMPORAL DE LOS PLAZOS.

El cómputo de la vigencia del presente contrato, se suspenderá a petición del Infonavit y de común acuerdo con el Promotor, en cuyo caso, la Vigencia del Contrato, se prorrogara por un tiempo igual a la duración de lo o las suspensiones convenidas por las partes.

#### DÉCIMA NOVENA.- RESPONSABILIDAD LABORAL.

**"EL PROMOTOR"** conviene, acepta y se obliga, que en su carácter de empresa legalmente establecida, cuenta con los elementos propios y suficientes en los términos de los Artículos 13 y 15-A de la Ley Federal del Trabajo, que cumple con las obligaciones establecidas por el Artículo 15 de la Ley del Seguro Social, así mismo que es responsable de sus obligaciones laborales con las empresas o personas físicas que contrate, para el debido cumplimiento del presente contrato, por lo que asume la relación laboral de todas y cada una de las personas que con cualquier carácter intervienen bajo sus órdenes ya sea de manera directa o indirecta para el desarrollo y ejecución de los servicios pactados en el presente instrumento, asumiendo consecuentemente toda la obligación derivada de tal hecho, como son 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 una de las prestaciones de trabajo a que su personal tenga derecho, relevando desde este momento a **"EL INFONAVIT"** y 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.

En este mismo acto “EL PROMOTOR” reconoce que “EL INFONAVIT” no ejerce algún tipo de dirección en el personal, que “EL PROMOTOR” proporciona el entrenamiento y capacitación de su personal para otorgar los servicios sujetos de este contrato y que cuenta con instalaciones propias para llevar a cabo dichos actos. En caso de que por su naturaleza parte de los servicios los preste en las instalaciones de “EL INFONAVIT” esto no implica que haya asignación de lugar de trabajo para los empleados de “EL PROMOTOR”.

“EL PROMOTOR” contratado, se obliga para que en un plazo de 10 días hábiles posteriores a la fecha de haber entregado a la autoridad correspondiente el dictamen anual de cumplimiento de sus obligaciones patronales, en caso de estar obligado a ello, le entregará a “EL INFONAVIT” copia de dicho dictamen. Adicionalmente, “EL PROMOTOR” contratado se obliga a dar todas las facilidades necesarias para que “EL INFONAVIT”, con el objeto de cumplir con lo dispuesto en los artículos 15-B y 15-C de la Ley Federal del Trabajo, lleve a cabo una auditoría laboral en el momento que lo considere necesario, previa notificación por escrito con 10 días hábiles de anticipación y en caso de que se compruebe que existen adeudos pendientes derivados de conflictos laborales, autoriza a “EL INFONAVIT” a que los cubra con cargo a los pagos pendientes por hacer derivados de este contrato.

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

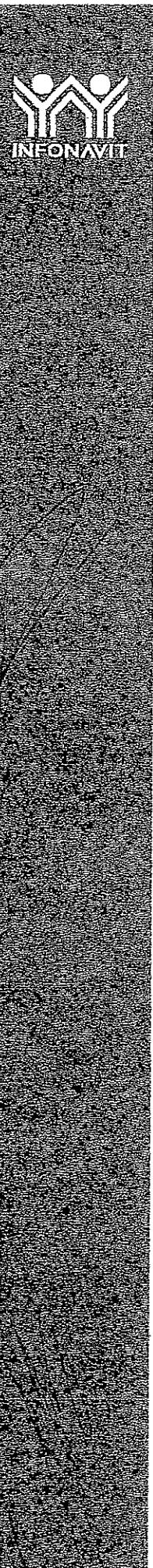
Con la firma del presente contrato, “EL PROMOTOR” se obliga a proporcionar a “EL INFONAVIT”, la relación del personal que presta servicios para “EL PROMOTOR” a la fecha de inicio de la contratación, relacionado con el objeto del presente instrumento jurídico.

Asimismo, “EL PROMOTOR” se obliga a entregar a “EL INFONAVIT” de manera mensual un informe que contenga las altas, bajas y/o cambios de su personal contratado por nómina, señalando la fecha en que ocurrió el movimiento afiliatorio, pudiendo “EL INFONAVIT” en cualquier momento solicitar los documentos verificativos de la información proporcionada.

La información señalada en los párrafos anteriores deberá entregarse a través del medio que “EL INFONAVIT” le indique, pudiendo ser de manera electrónica.

“EL PROMOTOR” acepta que “EL INFONAVIT”, podrá efectuar supervisiones y evaluaciones periódicas sobre la plantilla de personal asignado a la prestación de los servicios objeto de este contrato, al amparo de la normatividad vigente en el instituto.

“EL PROMOTOR” deberá tener un expediente del personal que contrate por nómina y mantenerlo actualizado en el medio designado por “EL INFONAVIT”. Los documentos que debe contener cada uno de los expedientes mencionados se señalan en el documento que firmado por las partes se anexa al presente contrato con el número 3.



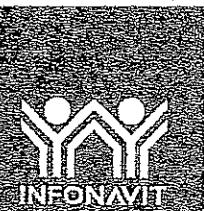
## VIGÉSIMA.- DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE LOS PARTICULARES.

En el caso de que se presentara alguna reclamación o controversia derivada de la inobservancia o incumplimiento de "**EL PROMOTOR**" a sus obligaciones como encargado conforme a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, "**EL PROMOTOR**" se obliga a sacar en paz y a salvo a "**EL INFONAVIT**" de cualquier controversia legal y a resarcir los daños y perjuicios que en su caso se hubieran generado en detrimento del **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**.

## VIGÉSIMA PRIMERA.- CONFIDENCIALIDAD.

Toda la información que las Partes han intercambiado y sigan intercambiando al amparo de este Contrato, así como cualquier información que sea propiedad de una Parte y que notifique con el carácter de confidencial a la otra Parte, será considerada como confidencial por la otra Parte y no será divulgada por el receptor a ninguna otra persona excepto: (a) en la medida que su revelación sea obligatoria por virtud de cualquier requisito legal aplicable, incluyendo por las disposiciones de revelación de la Ley del Mercado de Valores y normativa emitida conforme a dicha ley; (b) a los empleados, funcionarios, directores, socios y otros agentes (incluyendo asesores financieros, abogados y contadores) del receptor o cualquier afiliada del mismo en la medida que lo requieran para prestar sus servicios; y (c) a potenciales prestamistas, adquirentes, asociados en participación u otras personas con similares capacidades potenciales de serlo o respecto del receptor o cualquier afiliada del mismo, en el entendido que dichos receptores mencionados en los incisos (b) y (c) anteriores deberán ser notificados de la naturaleza confidencial de dicha información y deberán obligarse de acuerdo con esta Cláusula. Sin perjuicio de lo establecido en el presente, no se considerará información confidencial o de propiedad exclusiva alguna de las Partes: (i) la información que sea o se convierta en pública de libre acceso al público en general, salvo que sea como resultado de una violación a las obligaciones de confidencialidad de la otra Parte, (ii) la información que haya estado a disposición de la otra Parte como no confidencial, con anterioridad a la fecha en que la misma haya sido entregada por la otra Parte en virtud del Convenio de Colaboración y/o este Contrato, o (iii) la información que es, o fue, desarrollada de forma independiente por cualquier Parte, sin el uso de información confidencial o de información que sea propiedad de o relacionada con la otra Parte.

En el caso de que se presentara por parte de algún Acreditado REA alguna reclamación o controversia en contra de "**EL INFONAVIT**" derivada de la inobservancia o incumplimiento probado de "**EL PROMOTOR**" a las disposiciones en materia de protección de datos personales en su carácter de encargado, "**EL PROMOTOR**" se obliga a sacar en paz y a salvo a "**EL INFONAVIT**" de dicha reclamación o controversia legal y a cubrir los gastos de honorarios legales por la defensa del caso; en el entendido que, de resultar responsable "**EL PROMOTOR**" por incumplimiento y "**EL INFONAVIT**" resulte sancionado por el incumplimiento del Promotor, éste último se obliga a resarcir los daños y perjuicios que en su caso se generen en detrimento de "**EL INFONAVIT**". "**EL INFONAVIT**" asumirá la misma obligación de indemnizar al Promotor en términos de la presente Cláusula, en caso de que "**EL INFONAVIT**" sea el que resulte responsable por la inobservancia o incumplimiento probado a las disposiciones en materia de protección de datos personales y Promotor resulte sancionado por ese hecho.



## VIGÉSIMA SEGUNDA.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO.

La sanción a la que "EL PROMOTOR", se hará acreedor en caso de incumplimiento de presente contrato, independientemente de las acciones legales que se ejerciten, será el pago de la pena convencional pactada en este contrato, conforme a lo siguiente:

- a) Cuando la prestación del servicio objeto del presente contrato, no reúna los requisitos señalados en las Cláusulas Primera, Segunda y sus anexos de este contrato.
- b) Cuando los daños sean causados por la inexperiencia o falta de capacidad técnica del personal de "EL PROMOTOR".
- c) Cuando pretenda hacer efectivo cantidades por trabajos no realizados, o bien, no se encuentren estos debidamente autorizados por "EL INFONAVIT".
- d) Cuando "EL PROMOTOR" no atienda en tiempo y forma el servicio a que hace referencia el presente contrato.

## VIGÉSIMA TERCERA.- PENA CONVENCIONAL.

"EL PROMOTOR" será responsable de cualquier daño y/o perjuicio que cause a "EL INFONAVIT" o a terceros por el incumplimiento de sus obligaciones al presente contrato, quedando comprendidas de manera enunciativa:

- a) Inobservancia a las recomendaciones que "EL INFONAVIT" le haya dado por escrito.
- b) Actos u omisiones con dolo o mala fe.
- c) Por negligencia y culpa en cualquier grado; y/o
- d) En general por actos u omisiones imputables a "EL PROMOTOR" o a su personal o empleados.

El pago de la indemnización o de la reparación de los daños y/o perjuicios se hará dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a la notificación que se haga.

Para el supuesto de que se generara algún daño o perjuicio por parte de "EL PROMOTOR" conforme se resuelva judicialmente, acepta expresamente pagar a "EL INFONAVIT" el importe o cantidades que correspondan por resolución judicial.

## VIGÉSIMA CUARTA.- MODIFICACIONES AL CONTRATO.

Las partes convienen que cualquier modificación que altere el contenido del presente contrato y sus anexos, y en particular si se refiere a los servicios contratados, deberá formalizarse por escrito y suscribirse por ambas partes, en la inteligencia de que el incumplimiento a lo pactado en la presente Cláusula traerá como consecuencia que la modificación no surta efecto legal alguno.

## VIGÉSIMA QUINTA.-CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE ÉTICA Y GUÍA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL DE LOS PROVEEDORES DEL INFONAVIT.

"EL PROMOTOR" se obliga a cumplir con lo dispuesto en el Código de Ética y en la Guía de Responsabilidad Social de los Proveedores del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, mismos que firmados por las partes son los anexos 4 y 5 del presente contrato.

#### VIGÉSIMA SEXTA.- OBLIGACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL.

“EL PROMOTOR” conviene y acepta cumplir todas las disposiciones derivadas de la Ley del Seguro Social, incluyendo las modificaciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 9 de Julio del 2009, liberando en consecuencia a “EL INFONAVIT”, de cualquier reclamación pasada, presente o futura que le formule el Instituto Mexicano del Seguro Social, o los trabajadores del primero de los nombrados, durante la vigencia del presente contrato y hasta cinco años después de la fecha de su vencimiento. De igual forma “EL PROMOTOR” acepta proporcionar a “EL INFONAVIT”, durante la vigencia del presente contrato, si este se lo requiere, todos los comprobantes del cumplimiento de las disposiciones que emanen de la Ley del Seguro Social y la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y de sus modificaciones que de estas se efectúen en lo futuro.

#### VIGÉSIMA SÉPTIMA.- AVISOS Y NOTIFICACIONES.

Las partes convienen que para todo lo relacionado con el presente contrato y para todas las notificaciones, comunicaciones o avisos que las partes deban de darse en cumplimiento del mismo, señalan como sus domicilios, los citados en el capítulo de Declaraciones de este documento.

En caso de que cualquiera de las partes cambiara su domicilio, deberá notificarlo a la otra parte, con cuando menos 10 (diez) días de anticipación a la fecha en que ocurra tal evento, de lo contrario se entenderá que los avisos, notificaciones o comunicaciones que conforme a este contrato deban darse, surtirán efectos legales en el último domicilio así informado a la otra parte.

#### VIGÉSIMA OCTAVA. TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS.

Las partes convienen en los títulos que aparecen en cada una de las cláusulas de este contrato, son exclusivamente para facilitar su lectura y, por consiguiente, no se considerará que definen, límiten o describen el contenido de las cláusulas del mismo, ni para efecto de su interpretación y cumplimiento.

#### VIGÉSIMA NOVENA.- CONTRADICCIÓN ENTRE DOCUMENTOS.

En caso de que llegare a existir alguna contradicción entre los términos del presente Contrato y alguno de sus Anexos, las disposiciones contenidas en este Contrato prevalecerán y regirán la relación entre las Partes en todo lo relacionado con el cumplimiento objeto del contrato y, en general, la relación entre las Partes conforme a mismo.

#### TRIGÉSIMA.- INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, así como para todo aquello que no esté expresamente estipulado en el mismo, las partes se someten a la jurisdicción de las Leyes y de los Tribunales de la Ciudad de México, para conocer de cualquier juicio o reclamación que se llegare a presentar, renunciando para tal efecto a cualquier jurisdicción que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otro motivo.

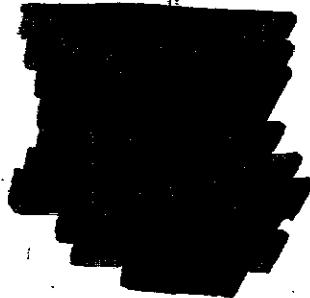
Enteradas las partes del contenido y alcance de las cláusulas que integran el presente contrato, lo ratifican y firman en la Ciudad de México, a los 24 días del mes de febrero del año 2016.

POR: EL INSTITUTO DEL FONDO  
NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA  
LOS TRABAJADORES

LIC. JUAN CRISTOBAL GIL RAMÍREZ  
SUBDIRECTOR GENERAL DE  
ADMINISTRACIÓN DE CARTERA Y  
APODERADO

u/

POR: TELRA REALTY, S.A.P.I. DE  
C.V.



ÁREA RESPONSABLE DE  
LA SUPERVISIÓN Y EJECUCIÓN

LIC. GUILLERMO HERNÁNDEZ SANTOYO  
GERENTE DE RECUPERACIÓN ESPECIALIZADA

NOTA: La presente hoja de firmas corresponde al Contrato No. GSAJ/GC/CT/0149-2016, celebrado entre el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y la persona moral denominada TELRA REALTY, S.A.P.I. DE C.V., el día 24 de febrero del año 2016.