CONTRATO DE LLAVE EN MANO, OBRA A PRECIO ALZADO Y TIEMPO DETERMINADO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL **INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES**, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LA **C. IYADALID MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ,** EN SU CARÁCTER DE SUBDIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS Y APODERADA LEGAL, A QUIEN EN EL CURSO DE ESTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ **"EL INFONAVIT"** Y, POR OTRA PARTE, SU EMPRESA FILIAL **INFONAVIT CONSTRUCTORA, S.A. DE C.V.**, REPRESENTADA POR EL **C. MARCOS M. HERRERÍA ALAMINA**, EN SU CARÁCTER DE CONSEJERO SECRETARIO Y APODERADO LEGAL, A LA QUE EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ LA CONTRATANTE, Y POR LA PERSONA MORAL **"INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MADIER", S.A. DE C.V.**, REPRESENTADA POR EL **C. JUAN DIEGO AYALA BARQUIN**, A LA CUAL EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ LA EMPRESA, Y POR LA PERSONA MORAL **"CONSTRUET", S.A. DE C.V.**, REPRESENTADA POR EL**C. FERNANDO JOSÉ ESPAÑA TERRAZAS**, A LA CUAL EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ LA VENDEDORA; Y CUANDO ACTÚEN DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ **"LAS PARTES"**, QUIENES ESTÁN DE ACUERDO EN SUSCRIBIR EL PRESENTE CONTRATO DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

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

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

I.1 Es un Organismo de Servicio Social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado por Ley que entró en vigor el 24 de abril de 1972, que tiene como finalidad administrar el Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, para otorgar créditos y coordinar programas de habitación, a fin de dotar a la clase trabajadora de habitaciones cómodas e higiénicas.

I.2 De acuerdo con el mandato presidencial en materia de vivienda con orientación social y derivado de las reformas al artículo 123, apartado A, fracción XII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como a diversos artículos de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores, podrá participar, a la par y en coordinación con actores públicos, privados y sociales en las construcción de vivienda, lo que permitirá el aceleramiento ordenado de la transformación de espacios para desarrollo de vivienda adecuada, en beneficio de las personas trabajadoras.

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

I.4 La **C. IYADALID MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ**, en su carácter de Subdirectora de Administración y Servicios, acredita su personalidad como Apoderada Legal de **"EL INFONAVIT"**, mediante Instrumento Público número 57,216, de fecha 7 de enero de 2025, pasado ante la fe del Licenciado Ricardo Vargas Navarro, Titular de la Notaria número 88 de la Ciudad de México; manifestando que a la fecha no le han sido revocadas, limitadas, ni modificadas las facultades conferidas.

I.5 Cuenta con los recursos económicos suficientes para cubrir los gastos que se generen con las obligaciones del presente contrato.

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

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

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

II.2 Requiere contratar a la EMPRESA, para llevar a cabo la construcción de **304 (TRESCIENTAS CUATRO)** Viviendas de carácter social, en el predio señalado en la declaración IV.4 del presente apartado.

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

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

II.5 El **C. PEDRO CELORIO MARCÍN** fungirá como Responsable de Supervisión y Ejecución del presente contrato, de conformidad con las disposiciones aplicables, quién podrá designar Responsables de Supervisión y Ejecución Auxiliares

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

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

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

III.1 Es una sociedad mercantil legalmente constituida y con existencia jurídica de conformidad con las disposiciones legales de los Estados Unidos Mexicanos, bajo la denominación **"INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MADIER", S.A. DE C.V.**, según se acredita mediante Escritura Pública Número 9,165 (nueve mil ciento sesenta y cinco), de fecha 17 de agosto de 1998, pasada ante la fe del licenciado Luis Raquel Cal y Mayor Gutiérrez, Titular de la Notaría Pública Número 43 del Estado de Chiapas, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Chiapas, bajo el número 672.

III.2 De conformidad con el instrumento notarial descrito en el inciso anterior, tiene por objeto "*1.- La construcción en general.- 2.- Diseño. Ingeniería, Proyectos, estudios, construcción, remodelación, mantenimiento y conservación de obra civil en todas sus formas; (...) 7.-El Estudio y formulación de proyectos y planos para conjuntos habitacionales, edificios viviendas, bodegas y almacenes y su construcción en General. 8.-El estudio y formulación de proyectos y planos de fraccionamientos*

habitacionales, campestres industriales y su construcción en general; (…) 13.- Edificaciones e infraestructuras en zonas urbanas y semiurbanas; (...) 15.- Celebrar contratos de obra al destajo o a precio alzado…".

III.3 El **C. JUAN DIEGO AYALA BARQUIN** acredita su personalidad y facultades para representar a **"INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MADIER", S.A. DE C.V.**, mediante Escritura Pública número 667 (seiscientos sesenta y siete), de fecha 29 de abril de 2025, pasada ante la fe del licenciado José Eduardo Navarrete Herrera, Titular de la Notaría Pública número 5 del Estado de Yucatán, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de Mérida, Yucatán, con el Folio Mercantil Electrónico N-2025020989 y manifiesta que las mismas no le han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha de firma del presente contrato.

III.4 Señala como domicilio para efectos del presente instrumento, el ubicado en [redacted]

III.5 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.

III.6 Está y se mantendrá al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales y de seguridad social, manifestando que su Registro Federal de Contribuyentes es **ICM980817P51**, y que cuenta con el Número de Registro Patronal **Z3831584100.**

III.7 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 la **VENDEDORA** a través de su representante legal que:

IV.1 Es una sociedad mercantil legalmente constituida y con existencia jurídica de conformidad con las disposiciones legales de los Estados Unidos Mexicanos, bajo la denominación **"CONSTRUET", S.A. DE C.V.**, según se acredita mediante Escritura Pública Número 372 (trescientos setenta y dos), de fecha 21 de abril de 2010, pasada ante la fe del licenciado Luis Silveira Cuevas, Titular de la Notaría Pública Número 8, en Mérida, Yucatán, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán, bajo el Folio Mercantil Electrónico 50317-1.

IV.2 De conformidad con el instrumento notarial descrito en el inciso anterior, tiene por objeto "*I.- Adquirir, enajenar, poseer, arrendar y subarrendar, por cualquier título legal los bienes muebles o inmuebles que sean necesarios o convenientes para el desarrollo de los objetos sociales, sujeto a los permisos que sean requeridos por la Ley… XIV.- La realización de actos jurídicos en relación con bienes muebles e inmuebles…XXII.- La ejecución de cualquier y todos las actos y negocios jurídicos, ya sean civiles, administrativos o mercantiles, comprendiendo la celebración de toda clase de contratos, de la índole que fueren necesarios, para el desarrollo de los objetos señalados anteriormente…*".

IV.3 El **C. FERNANDO JOSÉ ESPAÑA TERRAZAS**, acredita su personalidad y facultades para representar a **"CONSTRUET" S.A. DE C.V.**, mediante Acta Número 694 (seiscientos noventa y cuatro), de fecha 13 de agosto de 2014, pasada ante la fe del licenciado Luis Enrique López Martín, Titular de la Notaría Pública 23, en Mérida, Yucatán, cuyo primer testimonio quedó

Se testa predio, localidad y municipio, estado, sección catastral, manzana, número, ayuntamiento, oficio, fecha, inscripción: número, folio electrónico por tratarse de información reservada en términos de los artículos 103, fracción III, 107 y 112, fracción VII de la LGTAIP, así como 11, fracción III,13 y 16, fracción VII de Lineamientos de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores vigentes.

debidamente inscrito en el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Mérida, Yucatán, bajo el Folio Mercantil Electrónico 50317*1; y manifiesta que las mismas no les han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha de firma del presente contrato.

IV.4 Es legítimo propietario del inmueble identificado como Predio [redacted] ubicado en localidad y municipio de [redacted], Estado [redacted] en la Sección Catastral [redacted] Manzana [redacted] marcado con el número [redacted] de la Calle [redacted] con una superficie total de **22,257.169 m²** (veintidós mil doscientos cincuenta y siete punto ciento sesenta y nueve metros cuadrados), (en lo sucesivo el **INMUEBLE**), de conformidad con el Acta número 183 (ciento ochenta y tres), de fecha 22 de mayo de 2024, pasada ante la fe del licenciado Jorge Hidalgo Aguilar y Aguilar, Titular de la Notaría Pública número 7 del Estado de Yucatán, por la que se hizo constar lo siguiente:

a) La Unión de predios de su propiedad siguientes:

i. Predio Urbano ubicado en la sección catastral [redacted] manzana [redacted] número [redacted], de la calle [redacted] en la localidad y municipio de [redacted] con una superficie total de **15,747.38 m²** (quince mil setecientos cuarenta y siete punto treinta y ocho metros cuadrados).

ii. Predio Urbano ubicado en la sección catastral [redacted] manzana [redacted] número [redacted] de la calle [redacted] en la localidad y municipio de [redacted] con una superficie total de **2,261.47 m²** (dos mil doscientos sesenta y un punto cuarenta y siete metros cuadrados).

iii. Predio Urbano ubicado en la sección catastral [redacted] manzana [redacted] número [redacted] de la calle [redacted] en la localidad y municipio de [redacted] con una superficie total de **3,786.95 m²** (tres mil setecientos ochenta y seis punto noventa y cinco metros cuadrados).

iv. Predio Urbano ubicado en la sección catastral [redacted] manzana [redacted] número [redacted] de la calle 18, en la localidad y municipio de [redacted] con una superficie total de **1,000.23 m²** (mil punto veintitrés metros cuadrados).

Derivado de lo anterior, se obtuvo un predio resultante con una superficie de 22,796.03 m2 (veintidós mil setecientos noventa y seis punto cero tres metros cuadrados).

b) En relación con lo anterior, también se hizo constar la Rectificación de Medidas del predio resultante de [redacted] (el **INMUEBLE**), dando como resultado una superficie real de **22,257.169 m²** (veintidós mil doscientos cincuenta y siete punto ciento sesenta y nueve metros cuadrados), de acuerdo con la autorización del Ayuntamiento [redacted] a través de la Dirección de Catastro del propio Municipio, mediante oficio de [redacted] de fecha [redacted] de [redacted] de [redacted]

Dicho instrumento quedó registrado bajo el número de inscripción [redacted] en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Yucatán, con el folio real electrónico [redacted]

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

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

IV.6 Está y se mantendrá al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales y de seguridad social, manifestando que su Registro Federal de Contribuyentes es **CON1004211F0.**

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

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

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 los siguiente:

Partida 1. Elaboración del proyecto ejecutivo (en lo sucesivo Proyecto Ejecutivo), para el desarrollo de un conjunto de vivienda en modalidad Llave en Mano, Precio Alzado y Tiempo Determinado, en el **INMUEBLE** señalados en la declaración IV.4. 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 Supervisión de Obra, no se continuará con la Partida 3, sin responsabilidad alguna de la **CONTRATANTE** ni de **"EL INFONAVIT"**. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que el INFONAVIT lo considere conveniente, las PARTES involucradas podrán pactar la compraventa del **INMUEBLE** en un nuevo instrumento contractual, en términos de la legislación y normativa que resulten aplicables.

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

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

Partida 3. Ejecutar la construcción del conjunto de vivienda de **304 (TRESCIENTAS CUATRO)** Viviendas en el **INMUEBLE** descritos en la declaración IV.4, de conformidad con el Proyecto Ejecutivo autorizado, con la finalidad de que sean incorporadas al Programa de Vivienda del **INFONAVIT**.

La Partida 3, salvo el anticipo a que se refiere la cláusula Tercera, apartado II, estará condicionada a: **i** que el Proyecto Ejecutivo haya sido concluido por la **EMPRESA**, con la validación de la Supervisión de Obra y, **ii** se formalice la compraventa descrita en la Partida 2. Por lo que, en caso de que no se haya cumplido con las partidas 1 y 2, no se podrá continuar con la Partida 3 sin responsabilidad alguna de la **CONTRATANTE** y de **"EL INFONAVIT"**.

La Supervisión de Obra podrá ser realizada por la CONTRATANTE por sí misma o por un tercero, 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 los Anexos que firmados y rubricados por los representantes legales de LAS PARTES formarán parte integrante del presente contrato. Anexo 1 Términos y condiciones del Proyecto Ejecutivo.

SEGUNDA. - MONTO DEL CONTRATO.

La CONTRATANTE y **"El INFONAVIT"** se obligan a pagar a la EMPRESA y a la VENDEDORA, la cantidad de **$600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) por vivienda,** de acuerdo con lo siguiente:

a) A la EMPRESA, la cantidad de **$550,000.00 (QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) exenta del 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 **304 (TRESCIENTAS CUATRO)** viviendas resultantes de la OBRA, es decir, por un valor total de **$167´200,000.00 (CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.),** 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.

b) A la VENDEDORA, la cantidad de hasta **$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), 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 por **"EL INFONAVIT"** dentro de los 7 (siete) días hábiles siguientes a la titulación del **INMUEBLE** a favor de **"EL INFONAVIT"**, y previa entrega y validación del comprobante Fiscal Digital por Internet (CFDI), conforme a los artículos 29 y 29-A del Código Fiscal de la Federación.

La EMPRESA reconoce que toda vez que el presente instrumento jurídico es a precio alzado, los precios se mantendrán firmes durante su vigencia, la CONTRATANTE podrá establecer un mecanismo de revisión de costos, en el ejercicio fiscal siguiente, conforme al Anexo 3.

En caso de que, por caso fortuito o fuerza mayor, durante el desarrollo de la OBRA alguna de las ingenierías presentadas por la CONTRATANTE llegare a sufrir modificaciones que incidan en el valor de los trabajos, la EMPRESA deberá presentar a la Supervisión de Obra, para visto bueno de la CONTRATANTE, las justificaciones correspondientes, a efecto de que se autorice los ajustes que procedan en cuanto a volúmenes, costo de materiales, aditivas o deductivas.

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

a) La **VENDEDORA** en este acto otorga al **INFONAVIT** la posesión del **INMUEBLE**.

b) El **INFONAVIT** y la **VENDEDORA** acuerdan que el **INSTITUTO** 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, la **VENDEDORA** se obliga a entregar, con antelación suficiente a la firma de la escritura pública, la documentación soporte que acredite su legal propiedad y la viabilidad legal de la operación, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa: i. Copia certificada del título de propiedad inscrito; ii. Certificado de libertad de gravamen con antigüedad no mayor a 30 días; iii. Plano topográfico actualizado; iv. Constancia de uso de suelo; v. Licencias municipales y permisos correspondientes; vi. Comprobantes de pago de predial y agua; vii. Identificación oficial del representante legal; viii. En su caso, Acta constitutiva y poderes notariales vigentes; ix. Constancia de situación fiscal. Toda la documentación deberá entregarse en copias certificadas y listas para su remisión a la notaría pública.

d) Queda establecido que la celebración del contrato definitivo de compraventa ante Notario Público deberá realizarse por la **VENDEDORA** y el **INFONAVIT**, en un plazo no mayor de 30 (TREINTA) días naturales, contados a partir de la firma del presente instrumento.

TERCERA.- ANTICIPO.

I. COMPRAVENTA

a) El **INFONAVIT** entregará a la **VENDEDORA** un anticipo de hasta el 10% (DIEZ POR CIENTO) del monto correspondiente a la compraventa del **INMUEBLE** según lo establecido en el inciso b) de la Cláusula Segunda, con el propósito de impulsar las gestiones a cargo de la **VENDEDORA** para el otorgamiento de la escritura pública en la que se haga constar la traslación de dominio.

b) El anticipo correspondiente a la compraventa del **INMUEBLE** será entregado a la **VENDEDORA** dentro de los 7 (siete) días hábiles siguientes a la validación técnica que realice el **INSTITUTO** por conducto de su Dirección de Vivienda, previa entrega y validación del Comprobante Fiscal Digital por Internet (CFDI), conforme a los artículos 29 y 29-A del Código Fiscal de la Federación.

c) En caso de no celebrarse el contrato definitivo por causas imputables a la **VENDEDORA**, esta se obliga a:

- Pagar al INFONAVIT el costo total que haya erogado en la realización de movimiento de tierra u obras tendientes a la construcción o edificación de vivienda o infraestructura urbana que realice en el **INMUEBLE**, incluyendo materiales y mano de obra, en un plazo máximo de 3 (TRES) días naturales, contados a partir de la notificación por escrito que reciba del INFONAVIT.
- Reintegrar al INFONAVIT el anticipo más los intereses correspondientes, tomando como referencia la "Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) de Fondeo" que emita el Banco de México, en el mes inmediato anterior y calculados sobre el monto total del anticipo, computándose por días naturales desde la fecha de su entrega hasta la fecha en que se pongan efectivamente las cantidades a disposición del INFONAVIT. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones legales que el INFONAVIT considere ejercer en su caso, para su recuperación.

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

II. EJECUCIÓN DE OBRA

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

a) Hasta el 30% (TREINTA POR CIENTO) del monto que, de conformidad con el Programa de Obra autorizado a través del Proyecto Ejecutivo, corresponda al número de viviendas que deban terminarse y entregarse a más tardar el último día de febrero del ejercicio fiscal siguiente a la suscripción del presente CONTRATO, y de acuerdo con el costo por Vivienda establecido en la Cláusula Segunda.

b) Tratándose de obras de urbanización, infraestructura y demás componentes comunes que correspondan al periodo, se podrá entregar un anticipo de hasta el 30% del monto de dichas obras programadas para ejecutarse en el mismo periodo, aun cuando su funcionalidad se proyecte a ejercicios posteriores.

c) A partir del inicio del segundo año de ejecución de Obra, el anticipo se calculará de la misma forma descrita en el inciso a) anterior, considerando el costo de vivienda actualizado conforme al mecanismo de costos referido en la Cláusula que antecede, y, de ser el caso, se calculará en la misma forma en los periodos subsecuentes.

d) En caso de que se prevean obras de urbanización a partir del segundo año de ejecución de Obra, se estará a lo previsto en el inciso b) anterior

e) En todos los casos deberá excluirse del cálculo para determinar el monto del anticipo, las obras de urbanización, infraestructura y demás componentes comunes consideradas en anticipos anteriores.

f) Condiciones para la entrega del anticipo

1. El anticipo del primer periodo de ejecución será entregado a la EMPRESA dentro de los 7 (siete) días hábiles siguientes a la autorización del Proyecto Ejecutivo y del Programa de Obra, y previa entrega y validación de:

   • Comprobante Fiscal Digital por Internet (CFDI), conforme a los artículos 29 y 29-A del Código Fiscal de la Federación.

   • Garantía de anticipo, conforme al inciso A) de la Cláusula NOVENA.

2. Para los periodos subsecuentes, el anticipo podrá ser solicitado a partir del 1 de febrero de cada ejercicio fiscal, y será entregado dentro de los 7 (siete) días hábiles del mes de marzo, previa amortización total del anticipo anterior y autorización de la CONTRATANTE, sin perjuicio de las penalizaciones que correspondan conforme a este contrato.

3. Con cada ejercicio fiscal, la EMPRESA y la CONTRATANTE actualizarán el Programa Físico - Financiero del proyecto con base en los trabajos pendientes por ejecutar a dicha fecha. Dicha actualización se realizará conforme al índice de ajuste de costos establecido en la Cláusula SEGUNDA del presente contrato, y servirá como base para calcular el monto del anticipo correspondiente al siguiente periodo de ejecución.

g) Amortización

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

2. Si dentro del plazo mencionado, por cualquier motivo, no ha sido totalmente amortizado el anticipo, o el presente contrato termina de manera anticipada, el saldo deberá ser devuelto a la CONTRATANTE de manera inmediata a la fecha en que se tenga noticia de dichas hipótesis.
3. En caso de que, al concluir el ejercicio fiscal, el anticipo no haya sido totalmente amortizado, o en caso de terminación anticipada del contrato, la EMPRESA se obliga a devolver el saldo no amortizado a la CONTRATANTE de forma inmediata.

h) Uso indebido del anticipo

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

CUARTA.- OBLIGACIONES DE LA EMPRESA.

A) La EMPRESA deberá realizar, a su cargo y con sus propios medios, todo el trabajo que sea necesario o apropiado para desarrollar y terminar la OBRA de acuerdo con las normas oficiales mexicanas, los estándares y prácticas apropiadas de la industria de la construcción y los términos y condiciones del presente contrato y sus anexos. Serán obligaciones directas de la EMPRESA, además de las ya establecidas en el cuerpo del presente contrato, la que se mencionan a continuación de manera enunciativa, más no limitativa:

a) Que los materiales y equipos que utilice en la ejecución de la OBRA cumplan con los requisitos y las normas de calidad establecidas en este contrato, sus anexos y las especificaciones que señale el personal de la CONTRATANTE; por lo que la EMPRESA desde éste 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 (IMSS), a través del Sistema Integral de Registro de Obras de Construcción (SIROC), 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, a la CONTRATANTE.

g) La EMPRESA deberá sujetarse a las Leyes y Reglamentos vigentes en materia laboral, 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.

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

B) 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 y las normas sobre seguridad y protección del medio ambiente. La EMPRESA será responsable, y hará que sus subcontratistas, empleados,

proveedores o personas relacionadas, en su caso, cumplan con la totalidad de dichas leyes, reglamentos y normas.

C) 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.

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.

D) 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.

E) 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.

QUINTA. - FORMA DE PAGO

El pago por la compraventa del **INMUEBLE** estará sujeto a lo dispuesto en las cláusulas Segunda, inciso "b" y Tercera, apartado I, 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 la Supervisión de Obra, 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 el caso de 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 emitidos 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 la **VENDEDORA**, y que esta comunique por escrito al **INFONAVIT** que se integrará al presente contrato como Anexo 2, dentro de los siguientes **7 (siete) días hábiles**, contados a partir de la validación técnica que realice el **INSTITUTO** por conducto de su Dirección de Vivienda o de la firma de la escritura pública, según corresponda, y siempre que la **VENDEDORA** haya enviado al INFONAVIT el respectivo CFDI.

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

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

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

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

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

OCTAVA.- AMPLIACIONES DEL PLAZO.

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

CONTRATANTE, dentro de los 5 (cinco) días naturales siguientes determinará la procedencia de dicha solicitud.

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

NOVENA.- GARANTÍAS DE ANTICIPO, CUMPLIMIENTO Y VICIOS OCULTOS

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

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

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

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

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 días naturales siguientes a la solicitud.

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

i. El 10% (DIEZ POR CIENTO) del monto total que corresponda al autorizado en el Programa de Obra a través del Proyecto Ejecutivo para el periodo correspondiente a la suscripción del presente CONTRATO, hasta el último día de febrero del ejercicio fiscal siguiente a la suscripción del presente CONTRATO, para garantizar el fiel y exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas por la EMPRESA bajo este CONTRATO y de acuerdo con los plazos establecidos en el citado Programa, así como bajo las especificaciones establecidas y con las calidades debidas.

ii. En caso de que el plazo para ejecutar y concluir el Programa de Obra autorizado concluya antes del último día de febrero del ejercicio fiscal siguiente a la suscripción del presente CONTRATO, la Garantía de Cumplimiento deberá amparar el 10% (DIEZ POR CIENTO) del monto total del presente CONTRATO, para garantizar el fiel y exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas por la EMPRESA bajo este CONTRATO y de acuerdo con los plazos establecidos en el Programa de Obra y sus prórrogas o convenios modificatorios correspondientes, así como bajo las especificaciones establecidas y con las calidades debidas.

Se testa predio, localidad y municipio, estado, sección catastral, manzana, número, calle, ayuda para tratarse de información reservada en términos de los artículos 113 fracción I, 117 y 121 fracción V

iii. En caso de que el plazo para la ejecución del Programa de Obra autorizado por la CONTRATANTE a través del Proyecto Ejecutivo implique más de un periodo comprendido en los términos del inciso i) anterior, deberá emitirse una Garantía de Cumplimiento por periodo, la cual deberá amparar la sumatoria correspondiente al 10% (DIEZ POR CIENTO) del monto total correspondiente a los trabajos programados para el primer periodo y el 1% (UNO POR CIENTO) del monto total correspondiente al periodo o periodos subsecuentes, según corresponda.

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

La presentación de la citada Garantía de Cumplimiento deberá realizarse de conformidad con el oficio que emita la **CONTRATANTE**, de acuerdo con el Programa de Obra autorizado a través del Proyecto Ejecutivo; en dicho oficio, el Responsable de Supervisión y Ejecución deberá señalar con claridad los montos totales correspondientes a cada periodo, para el cálculo del monto de la Garantía de Cumplimiento que deberá entregarse amparando el periodo o periodos correspondientes.

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

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

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

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

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

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

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

DÉCIMA.- SEGUROS. RESPONSABILIDAD CIVIL

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

a) Daños propios a sus unidades, bienes muebles o inmuebles, materiales, equipos y efectos relacionados con la ejecución de la OBRA, a nombre de ella y/o de sus subcontratistas, con endoso de no subrogación en contra de la CONTRATANTE.

b) Seguro de Responsabilidad Civil General, que cubra los daños ocasionados con motivo de la ejecución de los trabajos contratados por parte de la EMPRESA y/o sus subcontratistas, o cualquier persona que le presente servicios relacionados con las obras, a favor de bienes propiedad de la CONTRATANTE, así como de propiedad municipal, estatal o federal, o de terceros particulares, físicas o morales, en sus bienes y personas, por un monto de hasta la cantidad que se determine de acuerdo con la evaluación del Proyecto Ejecutivo.

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

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

DÉCIMA PRIMERA.- SUPERVISIÓN E INSPECCIÓN DE OBRA.

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

a) Autorizar los generadores de volúmenes de obra que servirán de base para la formulación de las estimaciones para su pago, siempre que estos sean por trabajos efectivamente ejecutados, encontrándose sujetos también a la autorización de la CONTRATANTE.

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

c) Supervisar que la calidad de los materiales empleados y la mano de obra que se encuentre ejecutando los trabajos sean bajo las normas, especificaciones y características señaladas dentro de los anexos respectivos, procurando una mayor eficiencia, y la mejora continua de la OBRA.

d) Cuidar que los trabajos no se detengan por ningún motivo, dando celeridad, continuidad y seguimiento puntual al Programa de Obra, y a las instrucciones suscritas a la EMPRESA.

e) Llevar la Bitácora de Obra y documentar las incidencias que se presenten con la EMPRESA, frente a la propia OBRA, como ante las autoridades, inspecciones, revisiones que se presenten, así como

frente a cualquier tercero que pudiere tener un interés legítimo. Asimismo, deberán registrarse los asuntos relevantes que se presenten, los acontecimientos que resulten diferentes a los establecidos en el presente instrumento y sus anexos, así como aquellos que den fe del cumplimiento de eventos significativos que ocurran durante el desarrollo de estos y las situaciones ajenas a las responsabilidades de las partes. La Bitácora de Obra tendrá en todo momento el carácter de registro oficial y legal de los trabajos, además de ser el medio de comunicación convencional entre las partes involucradas y el cual se encontrará vigente durante el desarrollo de los trabajos, por lo que éste deberá ser firmado por la EMPRESA y la CONTRATANTE por conducto de los representantes que para tal fin designen.

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

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

g) Las demás que de manera específica le indique la CONTRATANTE.

La Supervisión de Obra mantendrá en el sitio de la obra un representante, 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, la Supervisión de Obra lo comunicará por escrito o por correo electrónico al representante en obra de la EMPRESA, 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 con 5 (cinco) días naturales de anticipación; levantándose al efecto una acta circunstanciada 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 causa de la suspensión sea por causa justificada no existirá ninguna responsabilidad para la EMPRESA y la CONTRATANTE, suscribiendo un convenio donde reconozcan 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.

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 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:

A) Cumplir con las Leyes y Obligaciones Anticorrupción.

B) Adoptar y mantener un sistema de control interno y un programa de cumplimiento para la prevención de Hechos de Corrupción y otros delitos de conformidad con las Leyes y Obligaciones Anticorrupción en relación con el Contrato.

C) Ninguna de LAS PARTES, ni sus funcionarios, directores, empleados, Personas asociadas o Terceras Partes llevarán a cabo Hechos de Corrupción.

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

E) Comunicar a la otra parte sobre cualquier investigación o procedimiento iniciado por una Autoridad Gubernamental en relación con una presunta violación de las Leyes y Obligaciones Anticorrupción de dicha Parte o sus Filiales, o cualquiera de sus directores, funcionarios, empleados, personal o Tercera Parte, en relación con las operaciones y actividades previstas en el Contrato. Dicha Parte hará todos los esfuerzos razonables para mantener a la otra Parte informada sobre el progreso y la disposición de dicha investigación o procedimiento, excepto que dicha Parte no estará obligada a revelar a la otra Parte cualquier información que se considere legalmente privilegiada.

F) Evitar cualquier conflicto de intereses entre sus propios intereses (incluidos los intereses de sus Filiales) y los intereses de "**EL INFONAVIT**" o la **CONTRATANTE** al tratar con proveedores, clientes y todas las demás organizaciones o personas que realizan o buscan hacer negocios con LAS PARTES, en relación con las actividades contempladas en el presente Contrato.

En caso de que, durante la vigencia del Contrato, la EMPRESA sea condenada o sancionada mediante sentencia o resolución por Autoridad Gubernamental o instancia competente, o bien, cuando la EMPRESA confiese haber cometido algún delito o infracción, o se hubiera allanado como parte de un procedimiento en la materia, como resultado de un Hecho de Corrupción e incumpla con las Leyes y

Obligaciones Anticorrupción, así como las obligaciones previstas en esta cláusula, LAS PARTES acuerdan que procurarán remediar cualquier beneficio indebido obtenido por Hechos de Corrupción y cuando ello no resulte posible, las mismas aceptan y convienen que la Parte afectada tendrá derecho a terminar anticipadamente el presente Contrato y al resarcimiento por daños y perjuicios por las pérdidas ocasionadas debido al incumplimiento, sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que pudieran corresponder.

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

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

DÉCIMA CUARTA.- TERMINACIÓN DE CONTRATO.

1. **Causales de Incumplimiento a cargo de la EMPRESA:**
   - **a.** Abandonar la construcción de las Viviendas por un plazo de 15 (quince) días continuos, sin causa justificada.
   - **b.** Incumplir con el Programa de Obra,
   - **c.** No entregue la (s) garantía(s) solicitada(s) o los endosos a la(s) garantía(s) señaladas en este Contrato;
   - **d.** No entregue o no ejecute los trabajos en el plazo establecido en el presente Contrato;
   - **e.** Se niegue a reponer o reparar los trabajos que hubiere considerado como rechazados o discrepantes, previo requerimiento de la Supervisión de Obra, y en el plazo que para dichos efectos se establezca;
   - **f.** Si los trabajos no cumplen con las especificaciones y calidades pactadas en el Contrato;
   - **g.** Suspenda injustificadamente la ejecución de los trabajos;
   - **h.** Ceda o transfiera de cualquier forma las obligaciones y derechos del Contrato, sin contar con el consentimiento de la CONTRATANTE;
   - **i.** Cuando mantenga incumplimientos pendientes de pago a su cargo y en favor de la CONTRATANTE;
   - **j.** Se revoque o cancele de manera definitiva cualquier permiso o autorización gubernamental necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato;
   - **k.** El incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en el Contrato y sus anexos, cuando los incumplimientos puedan ser subsanados y no sean subsanados en tiempo y forma una vez que haya sido solicitado previamente por escrito por parte de la CONTRATANTE;

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

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

n. Si es condenado o sancionado mediante sentencia o resolución por Autoridad Gubernamental o instancia competente, o bien, confiese haber cometido algún delito o infracción, o se hubiera allanado como parte de un procedimiento en la materia, por el incumplimiento de Leyes y Obligaciones Anticorrupción en relación con el Contrato;

o. Si declara con falsedad u omite proporcionar información durante el procedimiento de contratación, durante la vigencia del Contrato, o durante el proceso de Debida Diligencia;

p. En caso de que la **VENDEDORA** no acredite que el **INMUEBLE** se encuentran libres de gravámenes, en los términos señalados en el subinciso "iii", previsto en el segundo párrafo, de la Partida 2, que se contempla en la cláusula Primera de este Contrato, o que no celebre el contrato definitivo de compraventa dentro del plazo señalado en la cláusula Segunda, y

q. En caso de que alguno de los socios, accionistas, asociados, consejeros o filiales de la EMPRESA sea investigado, vinculado a proceso, o exista evidencia pública o documentada sobre vínculos con personas o entidades por actos por actos o hechos de corrupción.

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

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

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

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

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

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

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

La CONTRATANTE tiene el derecho irrevocable de entrar en contacto con los proveedores, subcontratistas, fabricantes y distribuidores de insumos, equipos, bienes, servicios y con cualquier otra Persona física o moral que tenga o haya tenido relación con el cumplimiento del objeto del

Contrato, para negociar y/o celebrar cualquier acción o acto jurídico o comercial tendiente al cumplimiento del objeto contractual, sin necesidad de autorización, procedimiento o gestión ante o por la EMPRESA.

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

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

DÉCIMA QUINTA.- FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO.

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

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

PENA CONVENCIONAL POR INCUMPLIMIENTO EN LA COMPRAVENTA.

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

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

PENA CONVENCIONAL POR INCUMPLIMIENTO EN LA EJECUCIÓN DE OBRA.

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

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

Independientemente del pago de las penas antes mencionadas, la CONTRATANTE podrá exigir, por escrito o mediante correo electrónico, el estricto cumplimiento del contrato a la EMPRESA, por cuanto hace al Programa de Obra, como cualquier otro aspecto en incumplimiento, para que dentro de los 10 (diez) días siguientes se ponga al corriente con el programa, o solvente el incumplimiento de que se trate, empleando todo el personal y equipo adicional necesario; 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.

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

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

DEDUCCIONES.

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

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

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

INDEMNIZACIÓN.

La EMPRESA será responsable de cualquier daño y/o perjuicio que cause a la CONTRATANTE y/o el INFONAVIT, o a terceros, derivados de las acciones que de manera enunciativa más no limitativa, se mencionan a continuación: i) Incumplimiento de alguna obligación u obligaciones a su cargo; ii) La

inobservancia a las recomendaciones que la Supervisión de Obra y/o la CONTRATANTE le haya dado por escrito; iii) Actos u omisiones con dolo o mala fe; iv) Por negligencia y culpa en cualquier grado, o v) En general por actos u omisiones imputables a la EMPRESA o a su personal o empleados.

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

a) Cualquier daño o lesión a cualquier persona o a cualquier propiedad mueble o inmueble que surja a raíz, o sea consecuencia de la realización de las obras objeto del presente instrumento;

b) Cualquier lesión física (distinta a aquella que sea atribuible a la EMPRESA o a sus empleados) que sufran los representantes, socios, accionistas o asociados, inversionistas, empleados, asesores, agentes, proveedores, invitados o licenciatarios de la CONTRATANTE o cualquier subcontratista en las obras;

c) Cualquier infracción de cualquier patente, licencia, marca registrada o cualquier otro derecho protegido utilizado en relación con las obras o para su incorporación en las mismas;

d) Cualquier incumplimiento de cualquier ley, reglamento, licencia, autorización, norma u orden de cualquier autoridad que pueda ser aplicable a las obras, incluyendo de manera enunciativa y no limitativa, todas las leyes y reglamentos ecológicos aplicables; y

e) Cualquier reclamación de cualquier empleado de la EMPRESA, sus subcontratistas o de cualquier tercero con motivo del cumplimiento o incumplimiento del presente contrato, incluyendo de manera enunciativa y no limitativa a cualquier reclamo laboral o en materia de seguridad social.

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

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

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

RETENCIONES ECONÓMICAS.

En caso de atraso en la ejecución de los trabajos de acuerdo al Programa de Obra, de hasta el 10% (DIEZ POR CIENTO) imputables a la EMPRESA, se aplicarán retenciones económicas a las

estimaciones que se encuentren en proceso en la fecha que se determine el atraso, las cuales serán calculadas en función del avance en la ejecución de los trabajos, conforme a la fecha de corte para el pago de estimaciones que hubiere sido pactada. Dichas retenciones podrán ser recuperadas por la EMPRESA en las siguientes estimaciones, si regularizan los tiempos de atraso conforme al citado programa.

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

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

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

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

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

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

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 la EMPRESA por los conceptos 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 pondrá a disposición de la EMPRESA el o los inmuebles en los 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 derechos 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.

La CONTRATANTE también nombrará a un representante, al cual se le denominará LIDER DE PROYECTO y notificará por correo electrónico a la EMPRESA sobre sus datos de identificación, el LIDER DE PROYECTO de la CONTRATANTE tendrá facultades para oír y recibir notificaciones, así como ordenar la ejecución de trabajos; el LIDER DE PROYECTO asumirá las actividades y responsabilidades que se mencionan en la cláusula Décima Sexta de este instrumento.

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

La EMPRESA como empresa y patrón del personal que ocupe en cualquier momento con motivo de la ejecución de los trabajos materia de este contrato, se declara único responsable de las obligaciones derivadas de las disposiciones legales y demás ordenamientos en materia de Trabajo y Seguridad Social incluyendo sin limitar el pago de las cuotas o derechos respectivos. Por lo tanto, se obliga a responder de todas las reclamaciones que sus trabajadores presentaren en su contra o en contra de la CONTRATANTE por cualquier motivo, y se obliga a reembolsar a esta última cualquier cantidad que hubiere tenido que erogar por dichos conceptos, incluyendo gastos y honorarios razonables de abogados.

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

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

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

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

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

VIGÉSIMA PRIMERA.- CONFIDENCIALIDAD Y PROPIEDAD DE LOS TRABAJOS.

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

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

VIGÉSIMA SEGUNDA.- SERVICIOS.

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

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

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:

a) 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.

b) 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 continuaran vigentes, plazo y forma de cancelación.

g) Certificado de no adeudo de materiales o equipo extendido por la CONTRATANTE a la EMPRESA.

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.- 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:

a) No divulgar o dar informes sobre su trabajo a cualquier persona o entidad, sin la autorización previa y por escrito de la contraparte que corresponda;

b) Salvaguardar con diligencia, todo tipo de documentos, datos e informes, tanto de trabajadores, como de patrones; teniendo el mayor cuidado en el uso y manejo de ésta, incluyendo bajo este concepto el equipo propiedad de la **CONTRATANTE**;

c) Que las ideas técnicas y conceptos desarrollados por personal de cualquiera de **LAS PARTES**, que deriven de este contrato, sean de índole confidencial y deberán tratarse como tal;

d) Guardar estricta confidencialidad sobre la información financiera, administrativa, actuarial o de cualquier otro tipo, que la **CONTRATANTE** le proporcione, ya sea en documentos impresos o en medios digitales o magnéticos;

e) Utilizar la información que reciba únicamente para el propósito para el que le fue revelada. Cualquier incumplimiento a la Confidencialidad de la información, será motivo de rescisión del presente contrato;

f) Corroborar la sensibilidad de la información a la que tiene acceso para soportar la operación de la prestación del servicio, y

g) Solicitar al personal que tiene acceso a información sensible, la firma de un acuerdo de confidencialidad y no divulgación de información. Este acuerdo debe ser firmado de manera individual por cada persona que presta servicios para la **EMPRESA**.

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

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

VIGÉSIMA QUINTA.- PROPIEDAD INTELECTUAL.

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

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

LAS PARTES acuerdan que el presente contrato de ninguna manera implica para la **EMPRESA** derecho alguno para el uso, licenciamiento, transferencia de tecnología, o cesión de derecho alguno que comprometa marcas, patentes, invenciones, derechos de autor o nombres comerciales o sistemas de fabricación, distribución, comercialización o producción propiedad de la **CONTRATANTE** o del **INFONAVIT**, por lo que **LA EMPRESA** en ningún momento podrá ostentarse bajo dichos signos distintivos o llevar a cabo acto alguno, por el cual se le reconozca o se presuma autorizado para tales efectos. En caso de incumplimiento o violación a lo aquí señalado, **LA EMPRESA** responderá por los daños y perjuicios que se causen a la **CONTRATANTE** o al **INFONAVIT**, incluyendo honorarios de abogados y costas judiciales.

LA EMPRESA se obliga al día hábil siguiente a aquel en que la **CONTRATANTE** realice a su entera satisfacción, el pago de todos y cada uno de los servicios contratados, a ceder en su caso, propiedad

exclusiva y pleno dominio sin reserva de ninguna especie; todos los derechos patrimoniales correspondientes a las creaciones autorales que pudieran resultar de los servicios contratados en el presente instrumento, sin excepción alguna, a favor de la **CONTRATANTE** y éste tendrá la facultad de uso, divulgación, reproducción y explotación, y las demás que se deriven de los derechos patrimoniales que el ordenamiento indicado establece, sin que **LA EMPRESA** 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 SEXTA.- MODIFICACIONES AL CONTRATO.
"LAS PARTES" convienen que cualquier modificación que altere el contenido del presente contrato, deberá formalizarse por escrito y suscribirse por LAS PARTES, en la inteligencia de que el incumplimiento a lo pactado en la presente cláusula traerá como consecuencia que la modificación no surta efecto legal alguno.

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

DE LA EMPRESA: [redacted]

DE LA VENDEDORA: [redacted]

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

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

VIGÉSIMA NOVENA.- DISPOSICIONES GENERALES Y ENCABEZADOS
La invalidez, ilegalidad o incoercibilidad de una o más de las disposiciones del contrato de ninguna manera afectará o perjudicará la validez, coercibilidad de las disposiciones restantes del mismo.

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

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

VISTO Y LEÍDO QUE FUE POR LAS PARTES Y ENTERADAS DE SUS ALCANCES LEGALES, SE FIRMA POR DUPLICADO EN LA CIUDAD DE MÉXICO, A LOS 7 DÍAS DE AGOSTO DEL AÑO 2025.

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. PEDRO CELORIO MARCÍN
RESPONSABLE DE SUPERVISIÓN Y EJECUCIÓN

POR LA VENDEDORA

C. FERNANDO JOSÉ ESPAÑA TERRAZAS
REPRESENTANTE LEGAL

POR LA EMPRESA

C. JUAN DIEGO AYALA BARQUIN
REPRESENTANTE LEGAL