

PROYECTO:

AMPLIACION URBANA

CLAVE DEL PROYECTO: ABCD/20XX

CONTRATO DE OBRA NUMERO
07-2016-ABCD- PROVEEDOR-ALBAÑILERIA

EL MASTER CONSTRUCCIONES S.A. DE C.V.

ANEXOS

Anexo 1. Catálogo de conceptos y Presupuesto de obra

Anexo 2. Tarjetas de precios unitarios

Anexo 3. Análisis de indirectos, financiamiento y utilidad

Anexo 4. Análisis del factor de salario real FASAR

Anexo 5. Programa de obra y flujo financiero

Anexo 6. Especificaciones, planos tamaño doble carta (firmados por el Representante legal del contratista) y dibujos

Anexo 7. Fianzas

Anexo 8. Reglamento de seguridad e higiene

Anexo 9. Reglamento SIROC

Anexo 10. Obligaciones del contratista al utilizar mano de obra subcontratada especializada

CONTRATO DE OBRA

CONTRATO DE OBRA A PRECIO UNITARIO Y TIEMPO DETERMINADO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE THE BANCO DE LA ILUSIÓN, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/00123, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DE ESTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL PROPIETARIO" REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR FIBRA XXX, S.A., A SU VEZ REPRESENTADA POR EL SEÑOR JOSÉ ALFREDO JIMÉNEZ, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, POR OTRA PARTE LA SOCIEDAD DENOMINADA , MASTER CONSTRUCCIONES S.A DE C.V. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SR. JAVIER SOLIS EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL CONTRATISTA Y LA SOCIEDAD DENOMINADA EL GRAN ESFUERZO S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR PEDRO INFANTE EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA COORDINADORA", CUANDO ACTÚEN CONJUNTAMENTE SE LES DENOMINARA "LAS PARTES" AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

Declaraciones I. - LA PROPIETARIA por conducto de su representante legal declara:

- a) Es una institución de banca múltiple debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México y autorizada para actuar como institución fiduciaria en las operaciones a que se refiere el artículo 46, fracción XV de la Ley de Instituciones de Crédito.
- b) Por escritura pública número 12345, de fecha 29 de MAYO de 2000, otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Fernández, Notario Público No. 4218 del Distrito Federal, Fibra XXX, SA., como fideicomitente inicial, y el banco de la ilusión, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario, celebraron el contrato de fideicomiso irrevocable que se identifica con el número F/00123, cuyo fin principal consiste en la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los bienes inmuebles arrendados para los fines anteriores.
- c) Fibra XXX, S.A, es una sociedad debidamente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número 98765, de fecha 12 de abril de 1997, otorgada ante la fe del Licenciado Cesar Costa, Notario Público No.500 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el folio electrónico de personas morales número 123987.
- d) Fibra XXX, S.A. tiene facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en representación del Banco de la Ilusión, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/00123, según consta (i) en el contrato de prestación de servicios de administración y representación de fecha 2 de enero de 2011, celebrado entre el Banco de la Ilusión, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/00123 y Fibra XXX, S.A., y (ii) la escritura pública número 34,876, de fecha 19 de OCTUBRE de 2013, otorgada ante la fe del Licenciado Enrique Guzmán, Notario Público No. 5,218 del Distrito Federal, las cuales a la presente fecha no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas de manera alguna.

e) José Alfredo Jiménez tiene facultades suficientes para celebrar el presente Contrato en representación de Fibra XXX, SA, según consta en la escritura pública número 95, de fecha 7 de julio de 2010, otorgada ante la fe del Licenciado Cesar Costa, Notario Público No. 5000 del Distrito Federal, las cuales a la presente fecha no le han sido revocadas, modificadas ni limitadas de manera alguna.

f) Es su intención celebrar el presente Contrato para que EL CONTRATISTA lleve a cabo la administración del proyecto, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.

G) LA PROPIETARIA podrá firmar un contrato de mandato; para efectos de que una tercera persona, física o moral, denominada mandante actúe en nombre y representación de LA PROPIETARIA.

H) para todos los efectos descritos en el presente contrato, LA PROPIETARIA será reconocida como contratante de acuerdo a lo dispuesto en el reglamento de seguro social obligatorio de los trabajadores de la construcción por obra y tiempo determinado

Declaraciones II. –EL CONTRATISTA por conducto de su representante legal declara:

a) Ser una sociedad constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, como se acredita en los términos de la copia certificada del Testimonio de la Escritura Pública número 23 de fecha 18 de mayo de 2002; pasada ante la fe del Notario Público número 567 del Distrito Federal, Licenciado Roberto Carlos, inscrita bajo el folio mercantil 345987, del Registro Público de Comercio del Distrito Federal.

b) Que su Representante y/o Apoderado Legal cuenta con facultades suficientes para representar y obligar en este acto a "EL CONTRATISTA" en los términos del presente contrato, personalidad que acreditada en la copia certificada del Testimonio Notarial número 432 de fecha 22 de octubre de 2002; pasada ante la fe del Notario Público número 567 del Distrito Federal, Licenciado Roberto Carlos, inscrita bajo el folio mercantil 345987, del Registro Público de Comercio del Distrito Federal. Declarando que a la fecha no han sido revocadas, modificadas, ni limitadas las facultades otorgadas.

c) Que su representada se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes bajo la clave MAC-980310-764 y en el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) con el Registro Patronal No.019-19876-11-4.

d) Que dentro de su objeto social se encuentra, entre otros: LA REALIZACIÓN DE TODO TIPO DE CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN BIENES INMUEBLES PROPIOS Y/O PROPIEDAD DE TERCEROS; Así como la celebración de todos los actos, convenios o contratos que sean necesarios o convenientes para llevar a cabo su objeto social.

e) Que cuenta con la capacidad, organización, experiencia profesional, recursos técnicos, recursos económicos y fuerza de trabajo propio suficiente para ejecutar los trabajos que a través del presente contrato se le encomienda y para los cuales tomará como base las especificaciones técnicas, planos y normas técnicas que forman parte de este contrato.

f) Que conoce en virtud de haber revisado los proyectos, especificaciones generales, planos arquitectónicos y estructurales y demás documentación relativa a la obra objeto del presente contrato, y que se encuentra en condiciones de poder realizar los trabajos encomendados por LA PROPIETARIA.

g) Que cuenta con experiencia suficiente para realizar los trabajos que se le han encomendado, y conoce y ha analizado los planos, procedimientos, normas y especificaciones de ejecución sin encontrar ningún motivo que pueda ser causa de retardo, defectos o cualquier vicio, ni tampoco de interferencias para el buen desarrollo de sus trabajos.

H) Que previa autorización de LA PROPIETARIA o coordinadora, el contratista podrá subcontratar una fase de la obra encomendada, siendo desde este momento el único responsable de todas las obligaciones que deriven de la subcontratación.

G) para todos los efectos descritos en el presente contrato, LA CONTRATISTA será reconocida como subcontratista de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Seguro Social Obligatorio de los Trabajadores de la construcción por obra y tiempo determinado

Declaraciones III.- LA COORDINADORA por conducto de su representante legal declara:

a) Ser una sociedad constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, como se acredita en los términos de la copia certificada del Testimonio de la Escritura Pública número 20324 de fecha 7 de mayo de 2001; pasada ante la fe del Notario Público número 10 de la ciudad de Cuernavaca, Morelos, Licenciado Jorge Negrete, inscrita bajo número 0123 del folio mercantil 222 del tomo núm. III, del Registro Público de Comercio de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos

b) Que su Representante y/o Apoderado Legal cuenta con facultades suficientes para representar y obligar en este acto a " LA COORDINADORA" en los términos del presente contrato, personalidad que acreditada en copia certificada del Testimonio Notarial número 43786 de fecha 24 de junio del año 2000; Pasada ante la fe del otario Público número 2, de la ciudad de Cuautla, Morelos, LIC. Alberto Vásquez. Declarando que a la fecha no han sido revocadas, modificadas, ni limitadas las facultades otorgadas.

c) Que su representada se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes bajo la clave ABC 991005 I51 y en el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) con el Registro Patronal No. Y-0123456-4

d) Que dentro de su objeto social se encuentra, entre otros: ESTUDIOS, PROYECTOS SUPERVISIÓN Y DIRECCIÓN DE OBRAS CIVILES; Así como la celebración de todos los actos, convenios o contratos que sean necesarios o convenientes para llevar a cabo su objeto social.

e) Que cuenta con la capacidad, organización, experiencia profesional, recursos técnicos, recursos económicos y fuerza de trabajo propio suficiente para ejecutar los trabajos que a través del presente contrato se le encomienda y para los cuales tomará como base las especificaciones técnicas, planos y normas técnicas que forman parte de este contrato.

f) Que conoce en virtud de haber revisado los proyectos, especificaciones generales, planos arquitectónicos y estructurales y demás documentación relativa a la obra objeto del presente

contrato, y que se encuentra en condiciones de poder realizar los trabajos encomendados por LA PROPIETARIA.

Declaraciones IV.- Conjuntas de LA PROPIETARIA, EL CONTRATISTA y LA COORDINADORA en lo subsecuente “LAS PARTES” por conducto de sus representantes y/o apoderados legales.

a) Que cuentan a esta fecha, con los certificados digitales y firmas electrónicas, generados y otorgados por uno de los Prestadores de Servicios Calificados para servicios de certificación avalados y acreditados por la Secretaría de Economía Federal.

b) Para los todos los efectos legales del presente contrato y los anexos del mismo, la firma de los mismos será de manera electrónica sin que ello les reste eficacia legal alguna. A todo lo no estipulado respecto a la firma electrónica se estará a lo dispuesto por el Código de Comercio, Código Civil Federal y Código de Procedimientos Civiles Federal.

Con base en las declaraciones que anteceden, las partes celebran el presente contrato de conformidad con las siguientes:

CLAUSULAS

Objeto del contrato

Cláusula Primera.– El objeto del presente contrato consiste en la obligación de EL CONTRATISTA en la realización de los trabajos siguientes:

El objeto del contrato que se encuentra debidamente establecido en cuanto alcances términos y condiciones, en el “Anexo 1” del presente contrato, denominado PRESUPUESTO DE OBRA que forma parte integrante del mismo, que contempla la edificación del estacionamiento y área comercial. El proyecto está ubicado en el quinto patio de mi casa, en la CDMX.

Independientemente de lo anterior **EL CONTRATISTA se obliga de igual manera a dar cabal cumplimiento a los demás anexos al presente documentos** obras serán suministradas y ejecutadas por EL CONTRATISTA de acuerdo a lo previsto en este contrato y sus anexos que lo acompañan, a cambio del pago del precio convenido, en los plazos y términos estipulados en la cláusula quinta, y siempre y cuando EL CONTRATISTA cumpla con todas las obligaciones contractuales aquí contraídas, así como en sus anexos y dentro del plazo y términos establecidos para entrega de los trabajos encomendados.

EL CONTRATISTA se obliga a realizar bajo el sistema de precio unitario los trabajos que se le encomiendan en los términos establecidos y descritos en los anexos de este contrato debidamente firmado por las partes. Se entenderá como precio unitario aquel sistema de contratación integrado por un presupuesto ejecutivo de obra y el costo en precio unitario más el costo total de cada concepto incluido en el presupuesto ejecutivo y que resulta de multiplicar el precio unitario por el volumen indicado para cada concepto. El importe de la contraprestación estipulada en la cláusula quinta de este contrato, se calculó en dinero a precios unitarios relacionado con los conceptos de obra y volúmenes correspondientes y comprenden los costos directos e indirectos por concepto de materiales, maquinaria, equipo, servicios y toda clase de prestaciones laborales y sociales derivadas de la contratación de mano de obra, los demás gastos que realice EL CONTRATISTA, así como la respectiva utilidad con motivo de la ejecución de las obras materia de este contrato.

Si durante el transcurso de la obra y hasta su terminación alguno o varios conceptos de la obra ejecutados ya físicamente, resultaron mayores o menores que los volúmenes establecidos en el presupuesto ejecutivo, estos se pagarán según lo establecido en las estimaciones de obra elaboradas por EL CONTRATISTA revisadas por LA COORDINADORA y aprobadas por LA PROPIETARIA, no así en el caso de que existiese algún incremento o decremento en el costo de materiales, mano de obra, equipo o herramienta, los cuales quedarán congelados y sin variación alguna hasta el término de los trabajos encomendados en su totalidad

Sin embargo, si alguno de los conceptos incluidos en el presupuesto ejecutivo no se ejecuta físicamente durante el proceso de la obra, éste será descontado al 100% del monto de este contrato.

Se entenderá en lo subsecuente por trabajos encomendados que de manera enunciativa más no limitativa, se entiende como “todas las obras, remodelaciones, adecuaciones, modificaciones, adaptaciones, instalaciones, servicios, y cualquier otra que se realice al almacén, bodega o centro comercial y que estén descritas en el presente contrato y sus anexos que lo acompañan, entendiéndose así, como el objeto del mismo”

Permisos y licencias

Cláusula Segunda.— Permisos gubernamentales y Servicios Relacionados con los Trabajos encomendados. LA PROPIETARIA será la única responsable de tramitar oportunamente ante las Autoridades competentes, sin facultad para descontar al precio pactado como precio por los trabajos encomendados, todos los permisos, autorizaciones, licencias y/o cualquier otro trámite que sean necesarias para la ejecución y terminación de los trabajos encomendados, a excepción de aquellos permisos que sean responsabilidad de LA PROPIETARIA, y de todos los certificados y licencias requeridas por cualquier autoridad gubernamental que tenga jurisdicción en el lugar donde se realice el trabajo encomendado. LA PROPIETARIA deberá presentar una copia de dichos permisos, y licencias previo a la fecha de movilización e iniciación de los trabajos encomendados.

Los retrasos debidos a la interrupción y/o suspensión de los trabajos por la cancelación de los permisos que por ley correspondan a LA PROPIETARIA, serán de su exclusiva responsabilidad, siempre que la misma no proceda de un incumplimiento de la CONTRATISTA.

Medidas ambientales

Cláusula Tercera. EL CONTRATISTA, se obliga a acatar todas y cada una de las obligaciones ambientales que legalmente tenga, durante la ejecución de los trabajos encomendados, dando cumplimiento a todos los decretos, reglamentos, normas, circulares, códigos y leyes, expedidas para esos efectos, igual obligación tendrá LA PROPIETARIA o COORDINADORA.

Así mismo, EL CONTRATISTA deberá tomar todas las medidas necesarias para proteger el medio ambiente dentro y cerca del área de trabajo y evitar cualquier tipo de daño o molestia a las personas o sus propiedades, quienes por su cercanía a la ejecución de los trabajos, puedan sufrir como resultado de la contaminación, ruido, u otra causa, afectaciones de cualquier tipo.

EL CONTRATISTA deberá tomar las medidas necesarias para no generar contaminación, apegándose a la ética profesional y las normas ambientales vigentes en los lugares de ejecución de los trabajos, tal y como se establece en el primer párrafo de esta cláusula y además en caso de presentarse algún problema por esta causa, siempre y cuando sea imputable a EL CONTRATISTA, quien deberá erogar

todo gasto razonable en el cual pueda incurrir por el uso de sustancias peligrosas o contaminantes, en las que tenga posesión y gastos que realice EL CONTRATISTA, así como la respectiva utilidad con motivo de la ejecución de las obras materia de este contrato.

Así mismo, EL CONTRATISTA asume toda y exclusiva responsabilidad de todas las sanciones, multas, e intereses relacionados y originados por la ejecución de los trabajos encomendados y las obligaciones derivadas de este contrato, siempre que sean su responsabilidad y no sean generados por LA PROPIETARIA ni LA COORDINADORA.

De igual manera acepta defender y no causar daño alguno ni a LA PROPIETARIA ni a LA COORDINADORA de cualquier reclamo, pleito judicial e importes en los cuales se puedan incurrir durante la investigación, manejo y defensa resultado de los mismo, o de alguna otra forma relacionado con lo mismo, y cualquiera de sus obligaciones representa por su cuenta y/o representada y no sean generados por LA PROPIETARIA ni LA COORDINADORA, y que la situación haya sido notificada formalmente a LA CONTRATISTA, para que proceda a la defensa legal, pues en caso de que LA PROPIETARIA o COORDINADORA, omitan esa notificación se entenderá que actúan a nombre propio y no podrán reclamar indemnización ni reembolso alguno de gastos, honorarios legales o cualquier otro que llegaren a realizar.

En el caso que EL CONTRATISTA deba importar materiales permanentes, éste deberá cubrir todos los gastos de importación. Se entenderán como gastos de importación, el pago al agente aduanal, impuestos e importación, los gastos de movimiento dentro de la aduana, los pagos de DTA, y otros gastos asociados diferentes al impuesto en sí, además de pagar EL CONTRATISTA el precio total de los materiales importados y que se haya pactado en el presupuesto que forma parte integrante de este instrumento, la adquisición de los mismos.

Plan alterno

Cláusula Cuarta.- EL CONTRATISTA deberá proponer un esquema alterno en el caso de los trabajos encomendados y que conforme a su procedimiento empleado no sea el adecuado en la ejecución de los trabajos mismo que será presentado a LA COORDINADORA para su estudio, y el cual deberá integrar o corregir las modificaciones que LA PROPIETARIA en su caso haya realizado. En caso de ser requerido, la propuesta será adjuntada al contrato y sus anexos en el tiempo oportuno, sin importar el momento de avance en la ejecución de los trabajos en el cual se presente.

Contraprestación pactada

Cláusula Quinta.- Precio de los Trabajos Encomendados Será pagado, ya sea por LA PROPIETARIA o por cualquier tercero que éste designe, a "EL CONTRATISTA" por la realización completa de la obra y los trabajos encomendados en los términos y condiciones del presente contrato, la cantidad de \$ 15'000,000.00 (QUINCE MILLONES PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), más el impuesto al valor agregado.

El pago del precio unitario hecho por LA PROPIETARIA o cualquier tercero que éste designe, a EL CONTRATISTA, comprende todos los costos, gastos, indirectos, utilidades, salarios de sus trabajadores, horas extras, horarios atípicos, materiales, mano de obra, etc., generados por EL CONTRATISTA.

El importe total a pagar de la contraprestación, se calculará en dinero a precios unitarios relacionado con los conceptos y volúmenes de obra físicamente ejecutados, debidamente revisados y

autorizados por LA COORDINADORA y comprenden los costos directos e indirectos por concepto de materiales, maquinaria, equipo, servicios y toda clase de prestaciones laborales y sociales derivadas de la contratación de mano de obra, los demás gastos que realice EL CONTRATISTA, así como la respectiva utilidad con motivo de la ejecución de las obras materia de este contrato.

Así mismo, EL CONTRATISTA asume toda y exclusiva responsabilidad de todas las sanciones, multas, e intereses relacionados y originados por la ejecución de los trabajos encomendados y las obligaciones derivadas de este contrato. De igual manera acepta defender, indemnizar, y no causar daño alguno ni a LA PROPIETARIA ni a LA COORDINADORA de cualquier reclamo, pleito judicial, costos (incluyendo los costos legales) e importes en los cuales se puedan incurrir durante la investigación, manejo y defensa resultado de lo mismo, o de alguna otra forma relacionado con lo mismo, y cualquiera de sus obligaciones representada por su cuenta y/o representada por cualquiera de sus SUBCONTRATISTAS en su caso, siempre que sean su responsabilidad y no sean generados por LA PROPIETARIA ni LA COORDINADORA, y que la situación haya sido notificada formalmente a LA CONTRATISTA, para que proceda a la defensa legal, pues en caso de que LA PROPIETARIA o COORDINADORA, omitan esa notificación se entenderá que actúan a nombre propio y no podrán reclamar indemnización ni reembolso alguno de gastos, honorarios legales o cualquier otro que llegaren a realizar.

En el caso que EL CONTRATISTA deba importar materiales permanentes, éste deberá cubrir todos los gastos de importación. Se entenderán como gastos de importación, el pago al agente aduanal, impuestos de importación, los gastos de movimiento dentro de la aduana, los pagos de DTA, y otros gastos asociados diferentes al impuesto en sí, además de pagar EL CONTRATISTA el precio total de los materiales importados, siempre que se haya pactado en el presupuesto que forma parte integrante de este instrumento, la adquisición de los mismos.

LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA tendrá el derecho de realizar en cualquier momento auditorías de todos los registros, procedimientos y documentos relacionados, con los siguientes aspectos: (a) Costos incurridos por cambios, o trabajos reembolsables. (b) Cambios de alcance por precios.

LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA podrá auditar cualquier tarifa o precios que hayan sido acordados por EL CONTRATISTA y LA PROPIETARIA

Forma de pago

Cláusula Sexta.- El importe de la contraprestación estipulada en la cláusula anterior, será pagado por LA PROPIETARIA o cualquier tercero que éste designe para tal efecto a "EL CONTRATISTA" de la siguiente manera:

- a) Se otorgará un pago inicial del anticipo por la cantidad de cantidad \$ 1,500,000.00 UN MILLON QUINIENTOS MIL 00/100 MONEDA NACIONAL, más el impuesto al valor agregado IVA, esto para fijar el precio de los insumos, que corresponde al 30% del contrato.
- b) El anticipo le será entregado al EL CONTRATISTA a más tardar a los 20 días siguientes a la recepción por parte de LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA o cualquier tercero que éste designe, de los siguientes documentos: (i) factura por el importe del anticipo; (ii) **fianza de garantía del buen uso del 100% del anticipo** de conformidad con lo previsto en este contrato; (iii) **fianza que garantice los trabajos encomendados**, (iiii) Contrato

debidamente firmado por las partes así como los anexos correspondientes. La falta de entrega del anticipo por causa imputable al EL CONTRATISTA no será motivo ni fundamento para no iniciar los trabajos en la fecha convenida, ni para realizar algún tipo de incremento al precio pactado en este contrato, ni será motivo de rescisión del presente contrato.

- c) El 70% restante se pagará conforme a estimaciones de obra presentada por EL CONTRATISTA y aprobada por LA COORDINADORA, las estimaciones serán MENSUALES por los avances correspondientes, que cumplan con el alcance de los trabajos y demás requisitos establecidos en el presente contrato y sus anexos.

A las estimaciones mencionadas se les descontará un porcentaje igual al del anticipo otorgado, hasta que éste haya sido amortizado en su totalidad. el importe de la contraprestación estipulada en la cláusula anterior será pagado por LA PROPIETARIA, o el tercero que éste designe para tal efecto, a "EL CONTRATISTA" de conformidad a los pagos programados, plazos y condiciones, señalados en el Anexo 1 al presente contrato, y serán pagadas 15 días calendario después de que éstas hayan sido revisadas y autorizadas por LA COORDINADORA, ingresándolas para dicho trámite el día lunes de la semana y en el domicilio que LA COORDINADORA designe para recepción de documentos para pago.

LA PROPIETARIA o cualquier tercero que éste designe, se reserva el derecho de retener pagos al "EL CONTRATISTA" en caso de no cumplir con una o más de las obligaciones contenidas en este contrato, incluyendo las obligaciones patronales.

EL CONTRATISTA constituirá un Fondo de Garantía que se integrará con las cantidades equivalentes al 5% (cinco por ciento) del monto total estimado (antes de amortizaciones) y que será retenida de las estimaciones por LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA quien efectuará su devolución a "EL CONTRATISTA" tres meses después de haber firmado el acta Entrega-Recepción de la Obra y después del finiquito de la misma, según se establece en la Cláusula Vigésima de este contrato.

LA PROPIETARIA o cualquier tercero que éste designe, podrá retener parte o la totalidad de un pago, en una cantidad tal que sea lo suficientemente conveniente para proteger a LA PROPIETARIA cualquier tercero que éste designe, de una pérdida debida a:

- a) Cualquier incumplimiento de los términos y provisiones de este contrato b) Trabajo defectuoso no remediado de acuerdo a este contrato,
- b) Cualquier incumplimiento de los términos y provisiones de este contrato
- c) Incumplimiento de Evaluación de cualquier multa o penalidad hacia LA PROPIETARIA cualquier tercero que éste designe, como resultado de la falla de EL CONTRATISTA en el cumplimiento con las leyes, códigos, impuestos, permisos, y estándares aplicables, siempre que le correspondan a esta y sean su responsabilidad.
- d) Importes pagados por LA PROPIETARIA o cualquier tercero que éste designe, a EL CONTRATISTA por una factura precedente incorrecta, por una factura precedente que no cumple con los requerimientos reglamentarios, o para la cual la información de soporte es insuficiente o inexacto, y que la PROPIETARIA o COORDINADORA, no hayan generado dicha situación.

- e) Importes pagados por LA PROPIETARIA por la reparación de los daños ocasionados en la obra por EL CONTRATISTA. EL CONTRATISTA acepta que se le realicen los descuentos con la simple presentación del requerimiento por parte de LA PROPIETARIA.
- f) Reducción en el precio del contrato en el cual EL CONTRATISTA está sujeto bajo los términos de este contrato.
- g) Gastos de abogados.
- h) Cualquier otro costo o responsabilidad, en la que a LA PROPIETARIA hayan involucrado y para la cual EL CONTRATISTA, tenga la responsabilidad de responder.

Para que pueda aplicar cualquiera de estos supuestos la PROPIETARIA o COORDINADORA, deberá no haber incurrido en falta de pago oportuno del anticipo ni de ninguna estimación ni haber incumplido con las obligaciones legales y contractuales que les corresponden.

Garantías

Cláusula Séptima.- EL CONTRATISTA, en caso de que LA PROPIETARIA cualquier tercero que éste designe, se lo solicite deberá otorgar una **fianza que garantice el buen uso del anticipo** recibido por LA PROPIETARIA cualquier tercero que éste designe, y otra **fianza que garantice el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y los vicios ocultos** por la ejecución de la obra y los trabajos encomendados, con las condiciones estipuladas en el Anexo 2 de este documento.

Así mismo LA PROPIETARIA tiene la facultad de solicitar una carta garantía a EL CONTRATISTA que garantice las obligaciones derivadas del presente contrato y sus anexos adicionalmente a las fianzas solicitadas en el párrafo anterior, o bien, solicitarla en substitución de las fianzas citadas.

Seguros

Cláusula Octava.- EL CONTRATISTA por virtud de la suscripción del presente Contrato, está obligado a comprar un seguro que cubre cualquier siniestro y responsabilidad civil que llegase a ocurrir durante la ejecución de los trabajos encomendados, por el 10% del importe total del contrato. Para los efectos anteriores EL CONTRATISTA deberá cubrir las cantidades siguientes:

1. Prima (s).
2. Deducibles en caso de que así lo establezcan las condiciones de la prima por cada siniestro que llegase a ocurrir durante la ejecución de la obra y trabajos encomendados.

En caso de que el seguro referido anteriormente no cubra algún daño o perjuicio que sufra LA PROPIETARIA y/o cualquier tercero, causado por EL CONTRATISTA, sus empleados, clientes, visitantes, proveedores o cualquier persona a la que se le hubiere permitido el acceso al sitio de la obra, u originado por cualquier otra causa, será EL CONTRATISTA el único obligado a indemnizar, total o parcialmente, a la persona física o moral que resulte afectada según corresponda. De conformidad con lo anterior, EL CONTRATISTA, libera desde este momento a LA PROPIETARIA de cualquier responsabilidad ya sea civil, penal, administrativa o de cualquier otra índole, en caso de presentarse alguno de los supuestos señalados anteriormente.

Escalación de precios.

Cláusula Novena.— El precio de los trabajos encomendados, y los precios desglosados y pormenorizados en los correspondientes anexos, se mantendrán sin cambio alguno durante la vigencia del presente contrato, incluyendo todos los gastos, costos, indirectos, utilidades, sobrecostos por repetición de trabajos, horas extras, horarios atípicos, tiempos muertos, Etc., de tal manera que EL CONTRATISTA no podrá incrementar el precio de este contrato ni los precios desglosados en los respectivos anexos, bajo ninguna circunstancia o causa. Salvo que se trate de trabajos adicionales, solicitados por LA PROPIETARIA o COORDINADORA, que no se encuentren establecidos en este instrumento, para lo cual las partes generaran el presupuesto correspondiente y una vez que exista el acuerdo entre estas, respecto de los mismos, se procederá a la ejecución de los mismos.

Materiales

Cláusula Décima.— En caso de que EL CONTRATISTA deba suministrar todos los materiales y equipo para la realización de los trabajos encomendados se obliga en términos de la presente cláusula a que todos los materiales empleados y suministrados para la ejecución de los trabajos encomendados, serán nuevos, de la calidad y marcas contratadas y que cumplan con todos los puntos y estándares de calidad y con las especificaciones del contrato incluidas en los anexos del mismo. EL CONTRATISTA cuidará que el material se encuentre en óptimas condiciones y se asegurará de que esté resguardado, seguro y en buenas condiciones para los trabajos a ejecutar. Con respecto a todos los materiales a ser suministrados por EL CONTRATISTA, EL CONTRATISTA deberá pagar también todos los gastos de importación o impuestos similares, cargos por embarque, cargos aduanales, primas portuarias, almacenaje, cargos por manejo con respecto a los cargos a los materiales y transportación en los materiales que sean requeridos para terminar los trabajos. Con respecto a los materiales que en su caso sean suministrados por LA PROPIETARIA, EL CONTRATISTA deberá pagar los cargos por embarque del lugar de descarga al lugar designado en el sitio de la obra hasta su instalación final, incluyendo todos los cargos por manejo.

En el caso de que EL CONTRATISTA no deba suministrar ningún tipo de bien, material, producto y equipo para la adecuada realización de la obra y los trabajos encomendados la presente cláusula no le será aplicable. En el caso que EL CONTRATISTA deba suministrar bienes, materiales, equipo o productos o todos ellos, se estará a lo estipulado en el “Anexo 1” denominado Catálogo de conceptos y Presupuesto de obra.

Fechas de Inicio y de Entrega

Cláusula Décima Primera.— “EL CONTRATISTA”, se obliga a ejecutar los trabajos de la estructura del estacionamiento y centro comercial entre el 2 de enero del 20XX al 9 de octubre del 20XX. El contratista deberá adjuntar un programa de obra que se ajuste a estas fechas al inicio y terminación del contrato al inicio de la obra.

Cualquier variación en las fechas de entrega mencionadas en la presente cláusula deberá ser solicitada por escrito anexando la justificación del soporte de la misma, en un plazo no mayor a siete (7) días calendario después que los motivos que afectan las fechas antes establecidas hayan sido conocido o hubiera sido razonablemente conocido por EL CONTRATISTA. Dicho aviso no deberá constituir como un retiro de las obligaciones de EL CONTRATISTA bajo este contrato y se entera que el hecho de hacerlas conocidas no representa que estas sean aceptadas. En caso de proceder, será autorizada por escrito por "LA COORDINADORA" y notificada a LA PROPIETARIA para ser validada.

Obligaciones del contratista

Cláusula Décima Segunda.- El contratista se obliga a través de este contrato a lo siguiente:

EL CONTRATISTA se obliga a suministrar personal idóneo y con las capacidades requeridas para cumplir el objeto del contrato. Se obliga a suministrar una persona para el cargo de Supervisor de obra, profesional, con suficiente autoridad, capacidad y experiencia específica en el objeto del contrato que pueda tomar decisiones que se requieran en forma oportuna y autónoma para cumplir el objeto del contrato. El CONTRATISTA deberá presentar el Currículo vitae del supervisor de obra para la aprobación de LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA. LA PROPIETARIA, a través de LA COORDINADORA podrá solicitar el cambio del Supervisor si este no cumple a juicio de LA COORDINADORA con la experiencia específica requerida o si en el desarrollo de la obra no cumple con las funciones que le son propias al cargo.

EL CONTRATISTA, al inicio de cada mes, deberá notificar a LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA cualquier problema con la entrega de los trabajos encomendados y la solución a los mismos.

EL CONTRATISTA tiene conocimiento de que el tiempo de ejecución es una prioridad la ejecución de los trabajos por lo que deberá utilizar todas sus capacidades y recursos para terminar los trabajos en el tiempo acordado . EL CONTRATISTA deberá iniciar y terminar los trabajos de acuerdo Con la cláusula Décima Primera.

EL CONTRATISTA deberá cumplir con el procedimiento de coordinación del proyecto para programar y entregar los reportes de avance los cuales serán mutuamente acordados entre las partes dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de asignación de los trabajos. EL CONTRATISTA deberá entregar en base semanal a LA PROPIETARIA los reportes de avance hasta la fecha de aceptación de los trabajos, los cuales deberán mostrar el avance ejecutado durante la semana, incluyendo, pero no limitando:

- a) Un reporte administrativo conteniendo gráficas del avance de los trabajos versus el programa de construcción;
- b) Un reporte que describa las actividades críticas que se están ejecutando, cualquier retraso existente o que se anticipe con las medidas que se han tomado o que se propongan para su corrección.
- c) Un control detallado que muestre el status de todas las órdenes de compra para cualquiera que sea el material para suministrar por EL CONTRATISTA, incluyendo el nombre del proveedor y/o fabricante, la fecha de colocación del pedido, la fecha estimada de entrega, y el status de cualquier observación hecha;
- d) Un reporte de construcción que resuma cualquier dificultad encontrada el sitio de los trabajos, explicando cualquier acción tomada o propuesta por EL CONTRATISTA para remediar dicha dificultad;
- e) Un reporte fotográfico el status del avance de los trabajos utilizando una cámara electrónica con fechador y hora;

- f) Un reporte que resuma el cumplimiento de EL CONTRATISTA y sus SUBCONTRATISTAS con el Plan de Aseguramiento de Calidad, y de seguridad, reglamentos y regulaciones del trabajo; y,
- g) Un reporte detallado con las preguntas a cualquier inquietud de LA PROPIETARIA.

Antes de iniciar los trabajos, EL CONTRATISTA deberá de entregar a LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA toda la información referente a los planes para cada etapa de la ejecución de los trabajos. Si en cualquier momento, LA PROPIETARIA determina que el avance de EL CONTRATISTA es inadecuado para satisfacer las fechas de eventos críticos, LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA notificará a EL CONTRATISTA, y EL CONTRATISTA deberá tomar las medidas necesarias para mejorar el avance de los trabajos. Si en el transcurso de los cinco (5) días posteriores a dicha notificación EL CONTRATISTA no es capaz de mejorar su eficiencia, LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA puede solicitar, y EL CONTRATISTA deberá ejecutar todas o parte de las siguientes acciones a entera satisfacción de LA PROPIETARIA y sin costo adicional para LA PROPIETARIA:

- a) Incrementar la mano de obra suministrada por EL CONTRATISTA
- b) Incrementar los turnos de la jornada laboral
- c) Trabajos extraordinarios
- d) Más días laborables por semana
- e) Aceleración de los embarques de equipo y materiales; e
- f) Incrementar su fuerza de construcción y/o número de personal y/o calidad del equipo.

La falla de notificación a EL CONTRATISTA por parte de LA PROPIETARIA de su bajo desempeño no relega las responsabilidades y obligaciones de EL CONTRATISTA en alcanzar la calidad necesaria en los trabajos y el avance requerido para terminar el trabajo de acuerdo al programa de construcción. El incumplimiento de estas instrucciones causará que LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA determine que EL CONTRATISTA no está ejecutando el trabajo con la diligencia necesaria para que sea terminado en las fechas establecidas. En tal caso, LA PROPIETARIA podrá dar por terminado legalmente y sin necesidad de resolución judicial y sin responsabilidad, el presente contrato de acuerdo con lo establecido en este documento.

EL CONTRATISTA se obliga a través de este contrato a atender de forma inmediata o en el plazo convenido con LA COORDINADORA las reclamaciones que éste o LA PROPIETARIA de la obra le hagan por fallas o defectos en la construcción de las mismas o funcionamiento de los equipos o elementos suministrados y/o instalados. En caso de que así no lo hiciere en el plazo convenido LA COORDINADORA podrá ejecutar las obras y descontar AL CONTRATISTA de los dineros que aún se le adeudan, el costo total de las obras, incrementados en un 10% correspondiente a la administración de los trabajos por parte de la misma.

EL CONTRATISTA se obliga a través de este contrato a responder por daños que se causen a terceros a sus inmuebles o enseres u obra misma ya ejecutada de otros contratistas, como consecuencia de

la deficiente operación y/o construcción de las obras, durante el periodo de construcción mismo y durante el periodo que dure la fianza de vicios ocultos.

EL CONTRATISTA se obliga a través de este contrato a suministrar los informes de accidentes de trabajo con toda la información que exija LA COORDINADORA en un lapso no mayor de dos días después de ocurrido el evento. ENTRE OTROS, CON EL FORMATO ST07, SIAAT O CUALQUIER OTRA FORMA, SIENDO EL CONTRATISTA EL RESPONSABLE ANTE LAS AUTORIDADES LABORALES Y DE SEGURIDAD SOCIAL POR EL ACCIDENTE DE TRABAJO ACAECIDO.

EL CONTRATISTA se obliga a través de este contrato a Liquidar el contrato en el plazo máximo estipulado en la cláusula Vigésima segunda.

Trabajos Adicionales

Cláusula Décima Tercera.— Cuando a juicio de LA PROPIETARIA resulte necesario llevar a cabo trabajos no comprendidos en el objeto y alcance estipulados en el presente contrato y sus respectivos anexos, se procederá como sigue: (i) en el caso de que la naturaleza de los trabajos adicionales estén contemplados en el anexo 1, LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA requerirá a EL CONTRATISTA la ejecución de los mismos con base en los precios indicados en dicho anexo 1; (ii) si la naturaleza de los trabajos no estuviere contemplada en cualquiera de los anexos, pero LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA estima factible la determinación de su precio unitario con base en el análisis de los precios incluidos en los anexos, LA PROPIETARIA con la intervención de LA COORDINADORA, procederá a dicha determinación y requerirá la ejecución de dichos trabajos a EL CONTRATISTA, y (iii) ante la imposibilidad de determinar los precios unitarios de los trabajos adicionales conforme a los incisos (i) y (ii) anteriores, LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA podrá solicitar a EL CONTRATISTA la cotización de precios unitarios para los mismos dentro de un plazo razonable, en el entendido de que dicha cotización deberá basarse en los mismos criterios aplicados por EL CONTRATISTA al momento de cotizar los precios unitarios indicados en el anexo 1.

Una vez que los precios unitarios de los trabajos adicionales sean fijados y autorizados a través de LA COORDINADORA, EL CONTRATISTA se obliga a realizar dichos trabajos en los términos y condiciones de este contrato y conforme al programa de obra diseñado para este caso concreto. En caso de que EL CONTRATISTA inicie dichos trabajos adicionales sin la aprobación previa del presupuesto, será bajo su responsabilidad.

Penas convencionales.

Cláusula Décima Cuarta. — En caso de que "EL CONTRATISTA", no cumpla con el programa de obra y trabajos encomendados y con los demás anexos a este contrato, o bien sus modificaciones posteriores o los trabajos adicionales o, con la fecha de entrega establecida en la cláusula correspondiente a fechas de inicio y entrega de este contrato, "EL CONTRATISTA" acepta pagar a LA PROPIETARIA una pena convencional, representada por las cantidades siguientes:

- a) Por los primeros 15 (quince) días naturales contados a partir de la fecha fijada para la terminación de los trabajos objeto de este contrato, pagará por cada día la cantidad equivalente al 2 (dos) al millar de EL PRECIO TOTAL CONTRATADO.
- b) A partir del dieciseisavo día de demora contado a partir de la fecha fijada para la terminación de los trabajos objeto de este contrato, pagará por cada día la cantidad equivalente al 5

(cinco) al millar de EL PRECIO TOTAL CONTRATADO por cada día calendario de atraso hasta un monto máximo equivalente al 10% (diez por ciento) del mismo, y hasta la terminación de los trabajos encomendados, a entera satisfacción de LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA.

Esta pena convencional se estipula por la sola mora en el incumplimiento de las obligaciones, por lo que sí LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA prueba que los daños y perjuicios sufridos por el atraso al programa de obra y trabajos encomendados en que incurra EL CONTRATISTA, es superior a la suerte principal del importe total de este contrato, LA PROPIETARIA estará facultada a exigir el pago de esa diferencia, para lo cual EL CONTRATISTA renuncia a lo expuesto en el artículo 1840 del código civil vigente en el Distrito Federal y sus demás correlativos aplicables en la República Mexicana.

Para aplicación de las penas convencionales antes mencionadas, deberá LA PROPIETARIA, COORDINADORA o tercero designado previamente al efecto, no haber incurrido en falta de pago oportuno de las estimaciones del CONTRATISTA en los términos del presente contrato.

En caso de que "EL CONTRATISTA" reincida en retrasos, independientemente de la aplicación de la pena convencional, LA PROPIETARIA podrá ordenar a un tercero la ejecución de los trabajos pendientes, aceptando EL CONTRATISTA pagar los costos que resulten de lo anterior, no siendo necesaria la notificación previa a EL CONTRATISTA para que LA PROPIETARIA haga valer este derecho.

El importe que resulte de la aplicación de la pena convencional, y en su caso, el de los trabajos pendientes o mal ejecutados, será descontado por LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA a "EL CONTRATISTA" de los pagos que a la fecha de su incumplimiento se encuentren pendientes de efectuar, y si estos no fueran suficientes, los importes que resulten se harán efectivos con cargo a cualquiera de las garantías que se estipulan en este contrato, además de cualquier garantía que EL CONTRATISTA tenga en cualquier proyecto de LA PROPIETARIA o en empresas filiales de LA PROPIETARIA o de su empresa matriz.

La garantía del anticipo, la garantía de cumplimiento y las sanciones o penas convencionales estipuladas, no serán consideradas de ninguna manera como una limitación a la responsabilidad de EL CONTRATISTA conforme a sus obligaciones y compromisos en virtud de este contrato, por lo que LA PROPIETARIA estará facultada para exigir y reclamar a EL CONTRATISTA cualquier indemnización por daños y perjuicios que éste último ocasione por incumplimiento a sus obligaciones legales y contractuales.

Condiciones de Entrega

Cláusula Décima Quinta.- "EL CONTRATISTA" asumirá la responsabilidad de los trabajos encomendados objeto de este contrato, hasta el momento en que LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA los reciba a plena satisfacción en el lugar de la obra que para tales efectos ésta indique, según los procedimientos indicados en los anexos de este contrato.

La recepción de los trabajos materia de este contrato estará sujeta a la inspección y aceptación que LA PROPIETARIA realice de los mismos. LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA podrá rechazar aquellos trabajos que no cumplan con los procedimientos y estándares de calidad exigidos,

quedando obligado EL CONTRATISTA a rehacer los trabajos, a su propio costo y sin afectar el tiempo de entrega pactado.

El pago parcial o total de los trabajos materia de este contrato no implica la presunción de que hayan sido aprobados o recibidos, por lo que LA PROPIETARIA no libera a "EL CONTRATISTA" de las obligaciones contraídas y se reserva el derecho de reclamar a "EL CONTRATISTA" por trabajos faltantes o mal ejecutados.

Con quince días de antelación a la fecha prevista para la terminación de los trabajos y para propósitos de entrega de dichos trabajos, "EL CONTRATISTA" dará aviso por escrito a LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA en el sitio. La recepción de los trabajos se hará constar en acta que se levante en el lugar de la obra, la cual deberá ser firmada por ambas partes, previa revisión completa de los trabajos encomendados, verificándose que estos reúnan todos los requisitos establecidos en los procedimientos, programa de obra, anexos y demás términos de este contrato, así como la revisión de toda la documentación que deberá proporcionar "EL CONTRATISTA", como son registros de calidad, certificados de prueba y otros. En caso de que LA PROPIETARIA no recibiera los trabajos o documentos realizados por "EL CONTRATISTA", éste deberá dar a conocer a "EL CONTRATISTA" a través de LA COORDINADORA las razones de su inconformidad por escrito.

La recepción de los trabajos se realizará de acuerdo a lo dispuesto en el párrafo anterior, una vez que "EL CONTRATISTA" haya retirado sus instalaciones provisionales y limpiado el área, desalojando todo material, equipo u objeto de su pertenencia. La recepción solamente se considerará oficial una vez que se haya firmado completamente el "ACTA DE RECEPCIÓN" con todos los detalles y autorizaciones que ahí se exponen.

Confidencialidad en el Uso de Información

Cláusula Décima Sexta - Toda la información que LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA entregue o proporcione a "EL CONTRATISTA" por virtud de la suscripción del presente contrato y sus anexos será considerada como reservada y confidencial, por lo que EL CONTRATISTA se compromete a utilizar la información del proyecto en forma confidencial y en reserva, no pudiendo divulgar a terceros los proyectos, procedimientos o cualquier otro documento que le sea proporcionado por LA PROPIETARIA para la ejecución de los trabajos contratados o bien para su supervisión o control de calidad, ni utilizarla en su propio beneficio. En caso de que "EL CONTRATISTA" o "SUBCONTRATISTAS" en su caso, violen este acuerdo de confidencialidad, EL CONTRATISTA o en su caso "EL SUBCONTRATISTA" deberán pagar a LA PROPIETARIA los daños y perjuicios que esta violación le ocasione y acepta que LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA podrá rescindir este contrato inmediatamente sin responsabilidad alguna.

Política de Seguridad

Cláusula Décima Séptima.— EL CONTRATISTA declara conocer que LA PROPIETARIA tiene un Programa de Seguridad estricto y se adhiere a él, obligándose a aceptar y adoptar sus Políticas, Reglamento de Seguridad y Procedimientos implantados en el Proyecto. Las Políticas de Seguridad, incluidas en el Anexo 3 de este contrato, se proporcionan como una guía de los puntos mínimos a cumplir, en el entendido de que EL CONTRATISTA es experto en los trabajos que va a realizar y por lo tanto es responsable de adicionar a dichas Políticas de Seguridad las medidas especiales que considere pertinentes para la realización de los trabajos contratados, sin tener derecho a omitir, sin

previa autorización expresa y por escrito de LA PROPIETARIA ninguno de los puntos incluidos en las mencionadas Políticas de Seguridad.

Suspensión de los Trabajos

Cláusula Décima Octava.— Las partes establecen de común acuerdo que el presente contrato podrá ser suspendido temporal o definitivamente por LA PROPIETARIA, sin responsabilidad legal de su parte, sea cual fuera la circunstancia del proyecto fuera suspendido o terminado anticipadamente y sin necesidad de declaración o resolución judicial.

En el supuesto antes mencionado, LA PROPIETARIA retribuirá a EL CONTRATISTA el importe de la totalidad de los trabajos que realmente haya ejecutado, por lo que EL CONTRATISTA acepta que le sea pagada la parte proporcional de los trabajos que le correspondan y que efectivamente le hayan sido realizados a LA PROPIETARIA, mismos que serán pagados a los 30 días de la suspensión.

EL CONTRATISTA, podrá suspender los trabajos en caso de falta de pago oportuno de una o más estimaciones en los términos pactados en este contrato, sin responsabilidad para esta; al plazo de ejecución pactado se le agregará el tiempo que duró la falta de pago, con lo cual todo el programa deberá ser reajustado con periodo igual al que dure esa falta de pago.

Obligaciones Patronales

Cláusula Décima Novena. —. EL CONTRATISTA, suministrara toda la mano de obra necesaria para la realización de los trabajos encomendados, cuidando que sea la adecuada en capacidad y cantidad para que la obra se realice en los plazos y términos establecidos. Así mismo será el único responsable por la contratación y remuneración de los servicios prestados por sus trabajadores, quienes trabajaran bajo su mando, supervisión, dependencia y dirección, la cual será responsable de manera exclusiva de las obligaciones de carácter laboral y de seguridad social, o de cualquier otra naturaleza para con dicho personal a su cargo.

Así mismo EL CONTRATISTA, se obliga en términos de ésta cláusula a sacar en paz y a salvo tanto a LA PROPIETARIA como a LA COORDINADORA de cualquier demanda, reclamo, o cualquier otra que pudiesen intentar en su contra el personal que tiene a su cargo para la realización de los trabajos encomendados, así como rembolsar a LA PROPIETARIA cualquier cantidad que por motivo de cualquier reclamación, demanda, o cualquier otra, del personal de EL CONTRATISTA, para ello, deberá notificar a EL CONTRATISTA, de dichas reclamaciones o demandas, para que este proceda a la defensa de dicho asunto, en caso de que se omita esa notificación, se entenderá que actúa a nombre propio y no podrá exigir reembolso alguno, en caso de que notificado formalmente EL CONTRATISTA, fuere omiso en defender al PROPIETARIO o COORDINADOR, tendrá que rembolsar, lo que hubiere pagado o hubiese pagado LA PROPIETARIA, de igual manera EL CONTRATISTA, será el único responsable de cualquier tipo de reclamo, demanda o cualquier otra situación que se llegare a presentar respecto de los “SUBCONTRATISTAS” CONTRATADOS POR ÉSTE ULTIMO

De igual forma EL CONTRATISTA, se obliga a sacar en paz y a salvo tanto a LA PROPIETARIA como a LA COORDINADORA de cualquier reclamación, demanda, etc., que se pudiera presentar por la realización de los trabajos encomendados con las entidades del gobierno ya sean federales, estatales o municipales, así como IMSS, INFONAVIT, SAT, SAR, SHCP y cualquiera otra dependencia, donde EL CONTRATISTA, será la única responsable frente a ellos.

Al final y para el cierre del proyecto deberá presentar conclusión de las cuotas obrero-patronales a LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA, para que esto se dé el CONTRATISTA deberá haber cubierto el 100% de las cuotas. Se le solicitará al contratista EN UN PLAZO máximo 90 días HÁBILES el oficio de conclusión de obra y deberá ser expedida por el IMSS de la delegación del sitio donde se ubique la obra.

Cesión de Derechos

Cláusula Vigésima – Los derechos y obligaciones a favor o a cargo del **EL CONTRATISTA** derivados del presente contrato, no podrán ser cedidos ni traspasados de manera alguna a terceros, sin previo consentimiento, que por escrito otorgue LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA.

EL CONTRATISTA es frente a LA PROPIETARIA así como frente a LA COORDINADORA el único responsable de la totalidad de los trabajos contratados. Así mismo, las relaciones contractuales que surjan de relaciones con terceros son exclusivas del EL CONTRATISTA y no podrá bajo ninguna circunstancia hacer partícipe a LA PROPIETARIA ni a LA COORDINADORA de ninguna responsabilidad con terceros. En caso de que EL CONTRATISTA para el cumplimiento de la ejecución de los trabajos encomendados, podrá subcontratar solo una parte, sin constituir la totalidad del trabajo encomendado, para la ejecución de las obras establecidas en este contrato y solo podrá subcontratar a las personas o empresas que hayan sido acordados previamente entre EL CONTRATISTA y LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA.

EL CONTRATISTA no queda eximido de sus obligaciones establecidas en este contrato al subcontratar parte de los trabajos. EL CONTRATISTA será responsable de los actos, faltas y negligencias de cualquiera de los SUBCONTRATISTAS, sus empleados, representantes o trabajadores como si dichas faltas fueran propias de EL CONTRATISTA, ASÍ COMO DE CUALQUIER CONTINGENCIA LEGAL, LABORAL, FISCAL Y DE SEGURIDAD SOCIAL QUE PROCEDA, DERIVADA DE LA FASE DE OBRA SUBCONTRATADA.

Ningún subcontrato emitido por EL CONTRATISTA podrá generar obligaciones respecto de LA PROPIETARIA ni de LA COORDINADORA, y deberá contener términos de terminación a discreción de LA PROPIETARIA en el evento que LA PROPIETARIA suspendan los trabajos de acuerdo con los términos del subcontrato y de cambios de alcance si es que existe un cambio de alcance de acuerdo con los términos del subcontrato.

EL CONTRATISTA garantiza que sus SUBCONTRATISTAS cumplirán cabalmente con los términos de este contrato el cual es aplicable a la porción de trabajo que será ejecutado por ellos. Si cualquier parte de la porción del trabajo que ha sido subcontratada por EL CONTRATISTA no es ejecutada de acuerdo con lo estipulado en este contrato, con base al requerimiento de LA PROPIETARIA tal SUBCONTRATISTA y tal defecto en el trabajo deberá ser remplazado sin ningún costo para LA PROPIETARIA, y no deberá ser utilizado más en trabajos posteriores.

EL CONTRATISTA deberá incluir una provisión en cada uno de los subcontratos que coloque un requerimiento autorizando la asignación de dicho subcontrato a LA PROPIETARIA sin requerir el consentimiento del SUBCONTRATISTA o proveedor. También deberá incluir en los subcontratos que celebre las cláusulas relativas al manejo confidencial de la información, en donde en su caso EL CONTRATISTA, será el único responsable frente a LA PROPIETARIA, por el mal manejo de ésta, y será responsable de los daños y perjuicios causados.

LA PROPIETARIA tendrá el derecho de contactar periódicamente al SUBCONTRATISTA de EL CONTRATISTA para verificar y analizar su progreso, sin que sea necesaria la presencia de EL CONTRATISTA.

EL CONTRATISTA se obliga a establecer que cada subcontrato deberá contener los términos y condiciones consistentes con los términos y condiciones de este contrato.

Cada subcontrato deberá proveer el derecho a EL CONTRATISTA de traspasar derechos y obligaciones en su totalidad a LA PROPIETARIA o cualquier persona que LA PROPIETARIA designe, sin necesidad de consentimiento por parte de EL CONTRATISTA, libremente, sin limitaciones y sin costo, para atender a las cláusulas que corresponden a terminación ya sea por falta, conveniencia, suspensión o fuerza mayor.

EL CONTRATISTA no podrá contratar e impedirá que sus SUBCONTRATISTAS contraten personal de otros CONTRATISTAS que estén trabajando directa o indirectamente con LA PROPIETARIA.

Rescisión del contrato

Cláusula Vigésima Primera.— LA PROPIETARIA podrá dar por rescindido anticipadamente éste contrato sin responsabilidad legal de su parte, y sin necesidad de declaración y/o resolución judicial alguna, mediante escrito dirigido a EL CONTRATISTA, y por cualquiera de las causas que se enumeran a continuación:

- a) No dar cumplimiento al programa de obra y demás obligaciones y anexos al presente contrato, o a los plazos estipulados para la entrega de los trabajos encomendados materia de este contrato en los términos y condiciones que se establecen en el mismo.
- b) Si los trabajos realizados no se ajustan a las características y procedimientos convenidos en el presente contrato. LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA podrá en cualquier momento de la ejecución de los trabajos suspenderlos temporal o definitivamente por contravenir lo estipulado en esta fracción, mediante escrito firmado y dirigido a EL CONTRATISTA, sin mayor formalidad, dando por terminado el contrato.
- c) Si se niega a reparar, rehacer o reponer las pruebas o inspecciones que hubieran sido rechazadas como defectuosas por LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA.
- d) Si es declarado en quiebra o en suspensión de pagos, o hace cesión de bienes o derechos en forma que afecten a este contrato.
- e) Si ejecuta los trabajos en forma riesgosa, si sus índices de seguridad se encuentran fuera de los establecidos por LA PROPIETARIA o reincide en violación al reglamento de seguridad e higiene de LA PROPIETARIA.
- f) Si incurre en accidentes producto de negligencia, accidentes causados por no haber suministrado los implementos de seguridad necesarios, o por la no aplicación correcta del Reglamento de Seguridad proporcionado por LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA.

- g) Si el anticipo no es invertido conforme a lo establecido en este contrato.
- h) Si incumple con cualquiera de sus obligaciones patronales, descritas y mencionadas en este contrato, respecto de sus trabajadores que contrate, además de presentar las altas ante el IMSS de cada uno de sus trabajadores en la obra, así como los formatos SATIC (hoy cuidar el SIROC) correspondientes a LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA.
- i) Y en general, por el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato.

LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA notificará por escrito cualquiera de las causas de rescisión establecidas en esta cláusula, a fin de que EL CONTRATISTA exponga lo que a sus derechos convenga, en un plazo que no excederá de diez días hábiles a partir de la recepción por escrito que LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA le haga llegar, haciendo de su conocimiento de la causa de rescisión. Si transcurrido dicho plazo EL CONTRATISTA no manifiesta su inconformidad al respecto, o su respuesta no es satisfactoria, el contrato quedará rescindido de pleno derecho para todos los efectos a que haya dado lugar.

Finiquito de obra

Cláusula Vigésima Segunda.- Para el finiquito del contrato, devolución de los dineros retenidos, y pago de sumas finales adeudadas, será necesario el cumplimiento de lo siguiente por parte de EL CONTRATISTA:

- a) Elaboración y evacuación de los puntos establecidos en el Reporte de Inspección o la Lista de Chequeo
- b) Elaboración del Acta de Entrega de los trabajos.
- c) Emisión, entrega y aprobación de la Fianza de vicios ocultos.
- d) Oficio de conclusión de trámite de corrección patronal emitida por el IMSS.
- e) Entrega de documentos técnicos solicitados por el Contratante, para el Finiquito y cierre del contrato. (De acuerdo con la naturaleza del contrato son: Planos, Evidencia de monitoreo e inspección, Certificados de Inspección, Pruebas y mantenimiento, evidencia de entrenamiento de personal, certificados de calidad de materiales, etc).
- f) Fianzas de vicios ocultos de los trabajos ejecutados.
- g) Estado de cuenta final.
- h) Factura de finiquito.
- i) Evaluación de EL CONTRATISTA.

Para la entrega de documentos EL CONTRATISTA tendrá de 60 días naturales a partir de la elaboración de la Lista de Chequeo, si pasado este tiempo EL CONTRATISTA no ha entregado la documentación, ni ha realizado el finiquito, el CONTRATANTE podrá proceder al finiquito unilateral

del contrato y descontará de los retenidos efectuados al contratista, el costo del personal utilizado en la elaboración de dicho informe, incrementado en un 10% por manejo administrativo.

LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA comunicará dicho finiquito al CONTRATISTA quién dispondrá de cinco (5) días naturales siguientes a la fecha de la comunicación escrita, para aceptar el finiquito. En caso de no aceptar EL CONTRATISTA deberá comunicar las razones debidamente sustentadas LA PROPIETARIA a través de LA COORDINADORA, las cuales serán consideradas por éste y comunicadas al CONTRATISTA dentro de los 5 días naturales siguientes. Si EL CONTRATISTA no hace notificación alguna de su conformidad o no conformidad del finiquito realizado por LA COORDINADORA, el finiquito se dará como aprobado y aceptado.

El finiquito de la obra es requisito indispensable para la devolución del Fondo de garantía de la que se trata en la cláusula Sexta.

Comunicaciones

Cláusula Vigésima Tercera.—Toda comunicación entre las partes deberá realizarse por escrito y notificarse de manera fehaciente. Todo asunto que no se documente por escrito, carece de validez.

Domicilios y Notificaciones

Cláusula Vigésima Cuarta.— Las partes señalan como sus respectivos domicilios para todo lo relativo al presente contrato, los siguientes:

LA PROPIETARIA

JUAN SALVADOR GAVIOTA No. 1 COL. OBRAS LITERARIAS. CP 065000. MEXICO D.F.

"EL CONTRATISTA"

DOMICILIO CONOCIDO EN ALMOLOYA DE JUÁREZ, EDO. DE MEX.

"LA COORDINADORA"

AV. EMILIANO ZAPATA SIN NÚMERO COL. EJERCITO MEXICANO 12345, CUAUTLA, MOR..

Jurisdicción y Competencia

Cláusula Vigésima Quinta. Para cualquier controversia, interpretación y ejecución del presente contrato, anexos y/o cualquier documento integrante del mismo, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales competentes de la ciudad de México, renunciando a cualquier otro fuero que por algún motivo pudiere corresponder en el presente o en el futuro.

Enteradas las partes del contenido y alcance legal de este contrato, lo firman electrónicamente, a los XX de XXXXXXXXXXXX del 20XX

[Espacio intencionalmente en blanco, sigue hoja de firmas]

LAS PARTES

LA PROPIETARIA:
FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/00123

EL CONTRATISTA:
MASTER CONSTRUCCIONES S.A. DE C.V.

JOSÉ ALFREDO JIMÉNEZ
Representante Legal

JAVIER SOLIS
Representante Legal

LA COORDINADORA: GRAN ESFUERZO S.A.

PEDRO INFANTE
Representante Legal

[Hoja de firmas respecto al CONTRATO DE OBRA A PRECIO UNITARIO Y TIEMPO DETERMINADO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE THE BANCO DE LA ILUSIÓN, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/00123, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DE ESTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL PROPIETARIO" REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR FIBRA XXX, S.A., A SU VEZ REPRESENTADA POR EL SEÑOR JOSÉ ALFREDO JIMÉNEZ, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, POR OTRA PARTE LA SOCIEDAD DENOMINADA , MASTER CONSTRUCCIONES S.A DE C.V. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SR. JAVIER SOLIS EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL CONTRATISTA Y LA SOCIEDAD DENOMINADA EL GRAN ESFUERZO S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR PEDRO INFANTE EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA COORDINADORA"]

ANEXO 1

CATÁLOGO DE CONCEPTOS Y PRESUPUESTO DE OBRA

El presente anexo es parte integrante del contrato de: OBJETO ALBAÑILERIAS, NUMERO 07-2016-ABCD- celebrado entre FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/000123 en lo subsecuente LA PROPIETARIA y MASTER CONSTRUCCIONES S.A. DE C.V. en lo subsecuente EL CONTRATISTA.

ANEXO 2

TARJETAS DE PRECIOS UNITARIOS

El presente anexo es parte integrante del contrato de: OBJETO ALBAÑILERIAS, NUMERO 07-2016-ABCD- celebrado entre FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/000123 en lo subsecuente LA PROPIETARIA y MASTER CONSTRUCCIONES S.A. DE C.V. en lo subsecuente EL CONTRATISTA.

ANEXO 3

ANALISIS DE INDIRECTOS, FINANCIAMIENTO Y UTILIDAD

El presente anexo es parte integrante del contrato de: OBJETO ALBAÑILERIAS, NUMERO 07-2016-ABCD- celebrado entre FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/000123 en lo subsecuente LA PROPIETARIA y MASTER CONSTRUCCIONES S.A. DE C.V. en lo subsecuente EL CONTRATISTA.

ANEXO 4

ANALISIS DE FACTOR DE SALARIO REAL (FASAR)

El presente anexo es parte integrante del contrato de: OBJETO ALBAÑILERIAS, NUMERO 07-2016-ABCD- celebrado entre FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/000123 en lo subsecuente LA PROPIETARIA y MASTER CONSTRUCCIONES S.A. DE C.V. en lo subsecuente EL CONTRATISTA.

ANEXO 5

PROGRAMA DE OBRA Y FLUJO FINANCIERO

El presente anexo es parte integrante del contrato de: OBJETO ALBAÑILERIAS, NUMERO 07-2016-ABCD- celebrado entre FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/000123 en lo subsecuente LA PROPIETARIA y MASTER CONSTRUCCIONES S.A. DE C.V. en lo subsecuente EL CONTRATISTA.

ANEXO 6

ESPECIFICACIONES, PLANOS Y DIBUJOS

El presente anexo es parte integrante del contrato de: OBJETO ALBAÑILERIAS, NUMERO 07-2016-ABCD- celebrado entre FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/000123 en lo subsecuente LA PROPIETARIA y MASTER CONSTRUCCIONES S.A. DE C.V. en lo subsecuente EL CONTRATISTA.

ANEXO 7

FIANZAS

ANEXO 8

REGLAMENTO DE SEGURIDAD E HIGIENE

El presente anexo es parte integrante del contrato de: OBJETO ALBAÑILERIAS, NUMERO 07-2016-ABCD- celebrado entre FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/000123 en lo subsecuente LA PROPIETARIA y MASTER CONSTRUCCIONES S.A. DE C.V. en lo subsecuente EL CONTRATISTA.

Anexo 9

REGLAMENTO SIROC

El presente anexo es parte integrante del contrato de: OBJETO ALBAÑILERIAS, NUMERO 07-2016-ABCD- celebrado entre FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/000123 en lo subsecuente LA PROPIETARIA y MASTER CONSTRUCCIONES S.A. DE C.V. en lo subsecuente EL CONTRATISTA.

Anexo 10

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA AL UTILIZAR MANO DE OBRA SUBCONTRATADA ESPECIALIZADA

El presente anexo es parte integrante del contrato de: OBJETO ALBAÑILERIAS, NUMERO 07-2016-ABCD- celebrado entre FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/000123 en lo subsecuente LA PROPIETARIA y MASTER CONSTRUCCIONES S.A. DE C.V. en lo subsecuente EL CONTRATISTA.