**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.**

Página 1 de 27

**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.** Protocolo de seguridad

**CONTRATO DE OBRA**

CONTRATO DE OBRA A **PRECIO UNITARIO Y TIEMPO DETERMINADO** QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL 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:

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

**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 Guzman, 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 432de 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 **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 Secretaria 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**

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

**1. OBJETO DEL CONTRATO**

Dicho 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, si 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**”

**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.

**Cláusula Tercera. Medidas Ambientales**. **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 substancias 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.

**Cláusula Cuarta - Plan Alterno. 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.

**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 **$ 5’000,000.00 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**

**Cláusula Sexta - Forma de Pago.** 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,

c) Cualquier incumplimiento de los términos y provisiones de este contrato

d) 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.

e) 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.

**f)** 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.**

g) Reducción en el precio del contrato en el cual **EL CONTRATISTA** está sujeto bajo los términos de este

contrato.

h) Gastos de abogados.

i) 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.

**Cláusula Séptima - Garantías**. **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.

**Cláusula Octava – Seguros 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.

**Cláusula Novena – Escalación de precios.** 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 **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.

**Cláusula Décima – Materiales**. 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**.**

**Cláusula Décima Primera – Fechas de Inicio y de Entrega**. “**EL CONTRATISTA** “, se obliga a ejecutar los trabajos de la estructura del estacionamiento y centro comercial entre el 2 de enero del 2016 al 9 de octubre del 2017. 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.

**Cláusula Décima Segunda- Obligaciones del contratista: 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 Curriculum 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 críti**cos**, **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.

**Cláusula Décima Tercera – Trabajos Adicionales**. 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.

**Cláusula Décima Cuarta – Penas convencionales**. 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.

**Cláusula Décima Quinta - Condiciones de Entrega**. "**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.

**Cláusula Décima Sexta - Confidencialidad en el Uso de Información**. 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.

**Cláusula Décima Séptima** – **Política de Seguridad**. **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.

**Cláusula Décima Octava – Suspensión de los Trabajos**. 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.

**Cláusula Décima Novena – Obligaciones Patronales**. **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 reembolsar, 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.

**Cláusula Vigésima – Cesión de Derechos.** 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.**

**Cláusula Vigésima Primera – Rescisión del contrato. 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.

**Cláusula Vigésima Segunda - Finiquito de obra.** 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 e se trata en la cláusula Sexta.

**Cláusula Vigésima Tercera – Comunicaciones.** 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.

**Cláusula Vigésima Cuarta – Domicilios y Notificaciones.** Las partes señalan como sus respectivos domicilios para todo lo relativo al presente contrato, los siguientes:

|  |  |
| --- | --- |
| **LA PROPIETARIA** | **"EL CONTRATISTA"** |
| **JUAN SALVADOR GAVIOTA No. 1 COL. OBRAS LITERARIAS. CP 065000. MEXICO D.F.** | **DOMICILIO CONOCIDO EN ALMOLOYA DE JUÁREZ, EDO. DE MEX.** |

**"LA COORDINADORA" AV. EMILIANO ZAPATA SIN NÚMERO COL. EJERCITO MEXICANO 12345, CUAUTLA, MOR..**

**Cláusula Vigésima Quinta. Jurisdicción y Competencia**. 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 los7 de MAYO del 2016

**LAS PARTES**

**LA PROPIETARIA: FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/00123**

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

**JOSÉ ALFREDO JIMÉNEZ JAVIER SOLIS**

Representante Legal Representante Legal

**LA COORDINADORA: GRAN ESFUERZO S.A.**

**PEDRO INFANTE**

Representante Legal