



Contrato No. FNCOT/AD/OP/001/2024

CONTRATO DE OBRA PÚBLICA BAJO LA CONDICIÓN DE PAGO PRECIOS UNITARIOS, ANUAL CON CARÁCTER NACIONAL PARA EJECUTAR LOS "TRABAJOS DE OPTIMIZACIÓN Y ADECUACIÓN POR LA REUBICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN PUERTO VALLARTA DEL INSTITUTO FONACOT, EN AV. FRANCISCO VILLA, 1526-LOCAL H10, PLANTA ALTA, (MACROPLAZA VALLARTA), COLONIA LOS SAUCES, C.P. 48328, PUERTO VALLARTA, JALISCO" QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL PARA EL CONSUMO DE LOS TRABAJADORES, EN LO SUCESIVO "EL INSTITUTO FONACOT" REPRESENTADA POR EL C. FERNANDO ZEPEDA DELGADILLO EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL; Y POR LA OTRA PARTE LA EMPRESA DENOMINADA "PLANEACIONES INMOBILIARIAS DE MÉXICO, S.A. DE C.V.", EN LO SUCESIVO "EL CONTRATISTA", REPRESENTADO POR EL C. EDGAR ULISES GONZÁLEZ LUENGAS EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, QUIENES DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ "LAS PARTES", DE CONFORMIDAD CON LOS ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES

DECLARACIONES

I. **"EL INSTITUTO FONACOT"** declara que:

- I.1 Es un organismo público descentralizado de interés social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, así como con autosuficiencia presupuestal y sectorizado en la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, de conformidad con lo establecido en la Ley del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores, publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 24 de abril del 2006.
- I.2 De conformidad con lo dispuesto por escritura pública número 197,381, de fecha 22 de enero del 2024, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 de la Ciudad de México; documento que quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Organismos Descentralizados con folio 82-7-09022024-175038, el día 9 de febrero de 2024, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales y 40, 41, 45 y 46 de su Reglamento; suscribe el presente instrumento el C. Fernando Zepeda Delgadillo, en su cargo de Director de Recursos Materiales y Servicios Generales, con R.F.C. ZEDF741225J5, es un servidor público adscrito al mismo que cuenta con facultades legales para celebrar el presente contrato, quien podrá ser sustituido en cualquier momento en su cargo o funciones, sin que por ello, sea necesario celebrar un convenio modificatorio.
- I.3 La adjudicación del presente contrato se realizó mediante el procedimiento de Adjudicación Directa por Excepción a la Licitación Pública, realizado al amparo de lo establecido en los artículos 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en los artículos 3º primer párrafo, 27 fracción III, 41 y 42 fracción VII, de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas, "LOPSRM"; 72, 73 y 74 fracción VI del Reglamento, así como del Oficio de Adjudicación número SGA/DRMSG/414/03/2025 de fecha 21 de marzo de 2025.
- I.4 **"EL INSTITUTO FONACOT"** cuenta con suficiencia presupuestaria otorgada mediante oficio DICP-SP-2025-015 de fecha 22 de enero de 2025, emitido por la Dirección de Integración y Control Presupuestal perteneciente a la Subdirección General de Administración del **"INSTITUTO FONACOT"**.
- I.5 Cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes N° **IFN060425C53**.



Contrato No. FNCOT/AD/OP/001/2024

- I.6** Tiene establecido su domicilio en Avenida Insurgentes Sur número 452, 1er Piso, Colonia Roma Sur, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, C.P. 06760, Ciudad de México, mismo que señala para los fines y efectos legales del presente contrato.

II. "EL CONTRATISTA" declara que:

- II. 1** Es una persona moral legalmente constituida de conformidad con la legislación mexicana, según consta en la escritura pública número 20,599 de fecha 22 de febrero de 1995, otorgada ante la fe del Lic. Juan Carlos Palafox Villalva, Notario Público Número 3 en Texcoco, Estado de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de ese Estado, en la partida 506, volumen VI, libro primero, sección Comercio de fecha 8 de septiembre de 1995, bajo la denominación **PLANEACIONES INMOBILIARIAS DE MÉXICO, S.A. DE C.V.**, cuyo objeto social es la realización de todo tipo de construcciones, supervisar, toda clase de construcciones, edificaciones, urbanizaciones, proyectos de ingeniería y servicios técnicos para la construcción, construcción de fraccionamientos, entre otros.

Eliminado: CLAVE DE ELECTOR: Ubicada en el sexto renglón del punto II. 2 de la fracción II de las DECLARACIONES.
Fundamento Legal: Artículo 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en relación con el artículo 3 fracción IX de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, así como con el Lineamiento Trigésimo Octavo fracción I de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas.
Motivación: Se trata de un dato que permite la identificación de su titular, por lo que es un dato personal de carácter confidencial, que debe ser protegido.

- II.2** El **C. Edgar Ulises González Luengas**, en su carácter de Representante Legal, cuenta con facultades suficientes para suscribir el presente contrato y obligar a su representada en los términos del presente instrumento, lo cual acredita mediante testimonio de la escritura pública número 27,719 de fecha 28 de noviembre de 2021, otorgada ante la fe del Lic. Javier del Valle, Notario Público Número 61 de la Ciudad de México, mismo que bajo protesta de decir verdad manifiesta que no le han sido limitadas ni revocadas en forma alguna y en este acto se identifica con credencial para votar número [REDACTED], expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al año 2025.

- II.3** Que conoce el contenido y los requisitos que establecen la LOPSRM y su Reglamento; así como los demás ordenamientos en materia de construcción, seguridad, uso de la vía pública, protección ecológica y de medio ambiente que rigen en el ámbito federal, estatal o municipal, las especificaciones generales y particulares, y el contenido de los anexos que corren agregados al presente contrato como parte integrante del mismo, los cuales consisten en:

Anexo No. 1: Catálogo de Conceptos.

Anexo No. 2: Programa de Ejecución de la Obra.

Anexo No. 3: Proyecto Ejecutivo.

- II.4** Que reúne las condiciones técnicas, jurídicas y económicas, y cuenta con la organización y elementos necesarios para su cumplimiento.

- II.5** Cuenta con el Registro Federal de Contribuyentes **PIM950222EX2**.

- II.6** Acredita el cumplimiento de sus obligaciones fiscales en términos de lo dispuesto en el artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación vigente, incluyendo las de Aportaciones Patronales y Entero de Descuentos, ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y las de Seguridad Social ante el

Eliminado: DOMICILIO:
Ubicado en el primer y segundo del punto II.7 de la fracción II de las DECLARACIONES.
Fundamento Legal:
Artículo 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en relación con el artículo 3 fracción IX de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, así como con el Lineamiento Trigésimo Octavo fracción I de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas.
Motivación: Es el lugar de residencia habitual de una persona física para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, en el que no puede ser molestada sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, por lo que es un dato personal de carácter confidencial.



Contrato No. FNCOT/AD/OP/001/2024

Instituto Mexicano del Seguro Social, conforme a las Opiniones de Cumplimiento de Obligaciones Fiscales emitidas por el SAT, INFONAVIT e IMSS, respectivamente.

II.7 Tiene establecido su domicilio en

[REDACTADO] mismo que señala para los fines y efectos legales del presente contrato.

III. "LAS PARTES" declaran que:

III.1.- Que es su voluntad celebrar el presente contrato y sujetarse a sus términos y condiciones, por lo que de común acuerdo se obligan de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO.

"EL INSTITUTO FONACOT" encomienda a **"EL CONTRATISTA"** la realización de los trabajos consistentes en **"Trabajos de optimización y adecuación por la reubicación de la Representación Puerto Vallarta del Instituto FONACOT, en Av. Francisco Villa, 1526-Local H10, Planta Alta, (Macroplaza Vallarta), Colonia Los Sauces, C.P. 48328, Puerto Vallarta, Jalisco"** y **"EL CONTRATISTA"** se obliga a realizarlos de conformidad con:

1. El catálogo de conceptos.
2. El programa de ejecución convenido.
3. Los programas de erogaciones a costo directo, calendarizados y cuantificados en partidas y subpartidas de utilización.
4. La información y documentación contenida en los anexos descritos en la declaración II.3, que forman parte de este contrato.
5. Los procedimientos y requisitos que establecen la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas, su Reglamento, y los demás ordenamientos en materia de construcción, seguridad, uso de la vía pública, protección ecológica y de medio ambiente que rigen en el ámbito federal, estatal y municipal.

Los conceptos de trabajo objeto de este contrato, se llevarán a cabo por **"EL CONTRATISTA"** bajo la condición de pago a precios unitarios y tiempo determinado, conforme al catálogo de conceptos que se agrega como Anexo 1 integrante de este contrato.

"EL CONTRATISTA" se compromete a que la ejecución y los trabajos se sujetarán a:

- La legislación mexicana;
- La convocatoria;
- El proyecto ejecutivo;
- Las propuestas presentadas;
- Los documentos que conforman el presente contrato y en su caso los que deriven de las modificaciones al mismo, en términos de la legislación aplicable; y
- La bitácora de los trabajos.



Contrato No. FNCOT/AD/OP/001/2024

SEGUNDA. MONTO DEL CONTRATO.

El monto del presente contrato es de **\$1,320,164.69 (un millón trescientos veinte mil ciento sesenta y cuatro pesos 69/100 M.N.)**, más la cantidad de **\$211,226.35 (doscientos once mil doscientos veintiséis pesos 35/100 M.N.)** por concepto del Impuesto al Valor Agregado, lo que hace un total de **\$1,531,391.04 (un millón quinientos treinta y un mil trescientos noventa y un pesos 04/100 M.N.)**

TERCERA. ANTICIPOS.

"EL INSTITUTO FONACOT" otorgará a **"EL CONTRATISTA"** el siguiente anticipo en la fecha establecida de acuerdo con lo siguiente:

Para el inicio de los trabajos **"EL INSTITUTO FONACOT"** otorgará un anticipo del 30% del monto contratado, y que importa la cantidad de **\$396,049.41 (trescientos noventa y seis mil cuarenta y nueve pesos 41/100 N.N.)** más la cantidad de **\$63,367.90 (sesenta y tres mil trescientos sesenta y siete pesos 90/100 M.N.)** por concepto del Impuesto al Valor Agregado, lo que hace un total de **\$459,417.31 (cuatrocientos cincuenta y nueve mil cuatrocientos dieciséis pesos 31/100 N.N.)**.

El importe del anticipo concedido será puesto a disposición de **"EL CONTRATISTA"** por **"EL INSTITUTO FONACOT"** con antelación a la fecha pactada para el inicio de los trabajos; el atraso en la entrega del anticipo será motivo para diferir en igual plazo el programa de ejecución pactado, de conformidad con lo establecido en los artículos 50 de la **"LOPSRM"** y 140 de su Reglamento, salvo en el caso de que **"EL CONTRATISTA"** no entregue la garantía del anticipo dentro del plazo que le sea señalado, o bien, determine iniciar la ejecución con sus propios recursos.

La amortización del anticipo se hará proporcionalmente con cargo a cada una de las estimaciones que formule **"EL CONTRATISTA"**, debiendo amortizar el total del anticipo en la estimación final.

Asimismo, la amortización del o los anticipos se llevará a cabo conforme a lo siguiente:

- El importe del anticipo otorgado en el ejercicio se amortizará en el mismo periodo del ejercicio en que se otorgue.
- Cuando en la estimación presentada no se logre amortizar el anticipo conforme al importe previsto en el programa de ejecución convenido, por causas imputables al contratista, dicho importe se sumará al que corresponda amortizar en la siguiente estimación de acuerdo con el mencionado programa, y
- Cuando por causas no imputables al contratista no se logre amortizar el anticipo otorgado conforme a los importes establecidos en el programa de ejecución convenido, la amortización del importe pendiente de ajustará de acuerdo con la modificación de dicho programa.

"EL CONTRATISTA" se obliga a reintegrar a **"EL INSTITUTO FONACOT"** en un plazo de diez días naturales, el importe de los anticipos otorgados que no hayan sido amortizados en la estimación final del finiquito de obra; en caso de no obtenerse el reintegro dentro del plazo establecido, **"EL CONTRATISTA"** deberá pagar gastos financieros conforme a una tasa igual a la establecida por la Ley de Ingresos de la Federación en los casos de prórroga para el pago de créditos fiscales, de acuerdo a lo señalado en los artículos 50, último párrafo y 55 de la



Contrato No. FNCOT/AD/OP/001/2024

"LOPSRM", sin perjuicio de que **"EL INSTITUTO FONACOT"** haga efectivas las garantías que se encuentren vigentes.

En los supuestos de terminación anticipada o rescisión del contrato, **"EL CONTRATISTA"** se obliga a reintegrar el anticipo no amortizado en el mismo plazo señalado y conforme a las condiciones establecidas en el párrafo que antecede.

CUARTA. FORMA Y LUGAR DE PAGO.

"LAS PARTES" convienen que los trabajos objeto del presente contrato se paguen mediante la formulación de estimaciones quincenales, mismas que se acompañarán de la documentación que acredite la procedencia de su pago, conforme a las previsiones del artículo 132 del **RLOPSRM**.

Las estimaciones de los trabajos serán presentadas por **"EL CONTRATISTA"** al Residente de Obra dentro de los seis días naturales siguientes a la fecha de corte quien deberá efectuar la revisión y autorización de las estimaciones de los trabajos ejecutados, en un plazo que no excederá de quince días naturales contados a partir de la fecha de su presentación.

En el supuesto de que surjan diferencias técnicas o numéricas que no puedan ser autorizadas dentro de dicho plazo, se resolverán y, en su caso, se incorporarán en la siguiente estimación.

Las estimaciones por trabajos ejecutados deberán pagarse por parte del **"EL INSTITUTO FONACOT"**, en un plazo no mayor a veinte días naturales, contados a partir de la fecha en que hayan sido autorizadas por la residencia de la obra y que **"EL CONTRATISTA"** haya presentado la factura electrónica (CFDI) correspondiente. El pago se realizará a través de transferencia electrónica de fondos, a la cuenta de cheques con CLABE bancaria estandarizada, de la Institución de Crédito elección de **"EL CONTRATISTA"** que notifique oportunamente a **"EL INSTITUTO FONACOT"**.

En caso de que las facturas entregadas por **"EL CONTRATISTA"** presenten errores o deficiencias, **"EL INSTITUTO FONACOT"**, dentro de los tres días hábiles siguientes al de su recepción, indicará por escrito a **"EL CONTRATISTA"** las deficiencias que deberá corregir y se efectuará la anotación en la bitácora. El periodo que transcurra entre la entrega del citado escrito y la presentación de las correcciones por parte del contratista no se computará para efectos del segundo párrafo del artículo 54 de la LOPSRM.

El pago de las estimaciones no se considerará como la aceptación plena de los trabajos, ya que la dependencia o entidad tendrá el derecho de reclamar por trabajos faltantes o mal ejecutados y, en su caso, del pago en exceso que se haya efectuado.

En el caso que **"EL CONTRATISTA"** no presente las estimaciones dentro del plazo establecido, la estimación correspondiente se presentará en la siguiente fecha de corte, sin que ello de a lugar a la reclamación de gastos financieros por parte de **"EL CONTRATISTA"**.



Contrato No. FNCOT/AD/OP/001/2024

Si con motivo de la cesión de los derechos de cobro solicitada por "**EL CONTRATISTA**" se origina un atraso en el pago, no procederá el pago de gastos financieros.

En caso de incumplimiento en los pagos de estimaciones, "**EL INSTITUTO FONACOT**", a solicitud de "**EL CONTRATISTA**", deberá pagar gastos financieros conforme a una tasa que será igual a la establecida por la Ley de Ingresos de la Federación en los casos de prórroga para el pago de créditos fiscales. Dichos gastos empezarán a generarse cuando "**LAS PARTES**" tengan definido el importe a pagar y se calcularán sobre las cantidades no pagadas y se computarán por días naturales desde que sean determinadas y hasta la fecha en que se pongan efectivamente las cantidades a disposición de "**EL CONTRATISTA**".

El atraso que tenga lugar por la falta de pago de estimaciones no implicará retraso en el programa de ejecución convenido y, por tanto, no se considerará como causa de aplicación de penas convencionales ni como incumplimiento del contrato y causa de rescisión administrativa, en este caso "**EL INSTITUTO FONACOT**" a solicitud del contratista diferirá en igual plazo la fecha de terminación de los trabajos y se formalizaran a través del convenio respectivo, lo cual deberá documentarse y registrarse en la bitácora.

No procederá dicho diferimiento cuando el retraso en el pago derive de causas imputables a "**EL CONTRATISTA**".

Tratándose de pagos en exceso que haya recibido "**EL CONTRATISTA**", deberá reintegrar las cantidades pagadas en exceso, más los intereses correspondientes. Los cargos se calcularán sobre las cantidades pagadas en exceso en cada caso y se computarán por días naturales desde la fecha del pago y hasta la fecha en que se pongan efectivamente las cantidades a disposición de "**EL INSTITUTO FONACOT**".

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

QUINTA. PLAZO DE EJECUCIÓN

"**EL CONTRATISTA**" se obliga a ejecutar los trabajos objeto de este contrato en un plazo de 42 (cuarenta y dos) días naturales, pactándose como fecha de inicio el día **24 de marzo de 2025** y de conclusión el **04 de mayo de 2025**.

SEXTA. GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO, ANTICIPOS Y DE VICIOS OCULTOS.

A. Garantía de cumplimiento.

TRATÁNDOSE DE CONTRATO CON EJECUCIÓN DENTRO DE UN SOLO EJERCICIO:

"**EL CONTRATISTA**" dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha de la notificación del oficio de adjudicación y previo a la firma del contrato, se obliga a constituir una garantía **indivisible** por el monto total de la obligación garantizada, mediante fianza expedida por compañía afianzadora mexicana autorizada por la Comisión Nacional de Seguros y de Fianzas, a favor de "**EL INSTITUTO FONACOT**", por un importe equivalente al 10% (diez por ciento) del monto total del contrato, sin incluir el Impuesto al Valor Agregado.



Contrato No. FNCOT/AD/OP/001/2024

B. Garantía de anticipo

La garantía del anticipo se otorgará a favor de "**EL INSTITUTO FONACOT**", deberá presentarse en la fecha y lugar establecidas en el oficio de adjudicación o en su defecto, dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha de notificación del oficio de adjudicación y por la totalidad del monto del anticipo más el Impuesto al Valor Agregado. El importe del anticipo se pondrá a disposición de "**EL CONTRATISTA**" previa entrega de la garantía y permanecerá vigente hasta la total amortización o devolución de este.

Si "**EL CONTRATISTA**" no entrega la garantía de anticipo dentro del plazo señalado, no tendrá derecho al diferimiento del inicio de la ejecución de los trabajos.

C. Garantía para responder por vicios ocultos.

"**EL CONTRATISTA**" en el acto de entrega física de los trabajos exhibirá la garantía prevista en el artículo 66 de la LOPSRM, la cual tendrá una vigencia de doce meses contados a partir de la fecha de dicho acto.

"**EL CONTRATISTA**" a su elección, podrá exhibir fianza por el equivalente al diez por ciento del monto total ejercido de los trabajos; presentar una carta de crédito irrevocable por el equivalente al cinco por ciento del monto total ejercido de los trabajos, o bien, aportar recursos líquidos por una cantidad equivalente al cinco por ciento del mismo monto en fideicomisos especialmente constituidos para ello, por cualquier defecto que resultare en los trabajos, de los vicios ocultos y cualquier otra responsabilidad en que hubiere incurrido "**EL CONTRATISTA**".

Una vez transcurridos los doce meses contados a partir de la fecha de entrega física de los trabajos, siempre que, durante su vigencia, no haya surgido responsabilidad a cargo de "**EL CONTRATISTA**", la fianza o carta de crédito irrevocable por vicios ocultos se cancelará automáticamente de conformidad con el artículo 66 de la "**LOPSRM**".

SÉPTIMA. DISPONIBILIDAD DEL INMUEBLE Y DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS.

"**EL INSTITUTO FONACOT**" se obliga a poner oportunamente a disposición de "**EL CONTRATISTA**" el inmueble en que deban llevarse a cabo los trabajos objeto de este contrato, haciéndolo constar por escrito. El incumplimiento por parte de "**EL INSTITUTO FONACOT**" prorrogará en igual plazo la fecha originalmente pactada para la terminación de los trabajos.

"**EL INSTITUTO FONACOT**" pondrá a disposición de "**EL CONTRATISTA**", los permisos, licencias y demás autorizaciones que sean necesarios para la realización de los trabajos, exceptuando aquellos que en la convocatoria se haya señalado que quedaban a cargo de "**EL CONTRATISTA**".

OCTAVA. DESIGNACIÓN DE SUPERINTENDENTE.

"**EL CONTRATISTA**" se obliga a designar previamente al inicio de la ejecución de los trabajos, al "**SUPERINTENDENTE**", quien deberá permanecer en el sitio de realización de los mismos, estará facultado para oír y recibir toda clase de notificaciones relacionadas con los trabajos, aún las de carácter personal, tomará las decisiones que se requieran en todo lo relativo al cumplimiento del contrato, así como cumplir con lo establecido



Contrato No. FNCOT/AD/OP/001/2024

en el primer párrafo del artículo 117 de RLOPSRM y las funciones que le confiere el artículo 125, fracción II del mismo Reglamento.

"EL INSTITUTO FONACOT" se reserva el derecho de aceptar o de solicitar en cualquier momento, por causas justificadas, la sustitución del **"SUPERINTENDENTE"** de los trabajos, y **"EL CONTRATISTA"** tendrá la obligación de nombrar a otro que reúna los requisitos exigidos en la convocatoria.

NOVENA. DESIGNACION DEL RESIDENTE Y DE LA VIGILANCIA, CONTROL Y SUPERVISIÓN DE LOS TRABAJOS.

"EL INSTITUTO FONACOT" establecerá la residencia de obra con antelación a la fecha pactada para el inicio de los trabajos, quien fungirá como su representante ante el contratista y será el responsable directo de la supervisión, vigilancia, control y revisión de los trabajos, incluyendo la aprobación de las estimaciones presentadas por **"EL CONTRATISTA"**.

La residencia de obra deberá estar ubicada en el sitio de ejecución de los trabajos, tendrá las funciones previstas en el artículo 113 del RLOPSRM, y efectuará los registros en la Bitácora conforme al artículo 125, fracción I del mismo ordenamiento.

DÉCIMA. DE LA BITÁCORA.

La bitácora es el instrumento técnico que constituye el medio de comunicación entre **"LAS PARTES"**, en la cual se registrarán los asuntos y eventos importantes que se presenten durante la ejecución de los trabajos.

El uso de la bitácora electrónica es obligatorio para **"EL INSTITUTO FONACOT"** y **"EL CONTRATISTA"**. Su elaboración, anotaciones, control y seguimiento, se hará por medios remotos de comunicación electrónica por el Residente y el Superintendente, a través del programa informático que se encuentra disponible en la página web: <http://besop.funcionpublica.gob.mx>, quienes para su uso deberán cumplir con lo dispuesto en los artículos 123 y 126 del RLOPSRM y con el **"ACUERDO por el que se establecen las disposiciones administrativas de carácter general para el uso del Sistema de Bitácora Electrónica y Seguimiento a Obra Pública"**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de junio de 2018.

La bitácora se cerrará en la fecha de autorización de la estimación final.

DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE "EL CONTRATISTA".

"EL CONTRATISTA" se obliga a:

- a) Cumplir con las Normas de Calidad aplicables a los materiales y equipos que se utilicen en la ejecución de los trabajos, conforme a los Anexos que forman parte de este contrato;
- b) Realizar los trabajos de conformidad con el Proyecto ejecutivo y especificaciones pactadas por **"LAS PARTES"**;
- c) Responder por su cuenta y riesgo de los defectos y vicios ocultos que se llegaran a presentar en los trabajos y de los daños y perjuicios que por inobservancia o negligencia de su parte se lleguen a causar a **"EL CONTRATISTA"**.



Contrato No. FNCOT/AD/OP/001/2024

INSTITUTO FONACOT o a terceros, en cuyo caso, se hará efectiva la garantía otorgada, hasta por el monto total de la misma;

- d) Responder por violaciones en materia de derechos inherentes a la propiedad intelectual e industrial;
- e) No transferir a terceras personas físicas o morales sus derechos y obligaciones derivados de este contrato y sus anexos, sobre los bienes o trabajos ejecutados, salvo los derechos de cobro sobre las estimaciones, en cuyo caso se requerirá la previa aprobación expresa y por escrito de **"EL INSTITUTO FONACOT"**, en los términos de la **"LOPSRM"** y el **"RLOPSRM"**;

DÉCIMA SEGUNDA. AJUSTE DE COSTOS

Ajuste de costos directos

"LAS PARTES" acuerdan que, en caso de que procedan, llevarán a cabo la revisión y ajuste de los costos que integran los precios unitarios pactados en este contrato, cuando a partir del acto de presentación y apertura de proposiciones ocurran circunstancias de orden económico no previstas en el contrato que determinen un aumento o reducción de los costos directos de los trabajos aún no ejecutados, conforme al programa convenido, debiendo constar por escrito el aumento o reducción correspondiente.

La revisión y ajuste de costos mencionada en el párrafo anterior, se realizará en términos del artículo 57 fracción I de la **"LOPSRM"**, y de acuerdo con lo previsto en los artículos 56 y 58 del citado ordenamiento legal, 173, 174 y 178 y demás relativos y aplicables del **"RLOPSRM"**.

Ajuste de costos indirectos y financiamiento.

Cuando la modificación al contrato implique aumento o reducción por una diferencia superior al veinticinco por ciento del importe original establecido o del plazo de ejecución, el Área responsable de la ejecución de los trabajos junto con **"EL CONTRATISTA"**, deberán revisar los costos indirectos y del financiamiento originalmente pactados y determinar la procedencia de ajustarlos a las nuevas condiciones en caso de que éstas se presenten.

Será necesario solicitar de manera justificada la autorización de la Unidad de Normatividad de la Secretaría de la Hacienda y Crédito Público, en los siguientes casos:

- a. Cuando el monto se incremente en más de un veinticinco por ciento, sin que se incremente el plazo de ejecución originalmente pactado en el contrato;
- b. Cuando el monto y el plazo de ejecución originalmente pactados en el contrato se reduzcan en más de un veinticinco por ciento, y
- c. Cuando el monto y el plazo de ejecución originalmente pactados en el contrato se incrementen en más de un veinticinco por ciento.

La revisión de los costos indirectos y del financiamiento se realizará siempre y cuando se encuentre vigente el contrato, conforme al procedimiento establecido en el artículo 102 del **"RLOPSRM"**.



Ajuste de costo de financiamiento.

Para reconocer en el costo por financiamiento las variaciones de la tasa de interés que **"EL CONTRATISTA"** haya considerado en su proposición, **"EL INSTITUTO FONACOT"** deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 217 del **"RLOPSRM"**.

Ajuste de costo por cargos adicionales.

Los cargos adicionales solamente serán ajustados cuando las disposiciones legales que les dieron origen establezcan un incremento o decremento para los mismos.

DÉCIMA TERCERA. MODIFICACIONES AL CONTRATO.

"LAS PARTES" acuerdan que **"EL INSTITUTO FONACOT"** podrá dentro de su presupuesto autorizado, bajo su responsabilidad y por razones fundadas y explícitas, modificar este contrato, mediante convenios celebrados en términos del artículo 59 de la **"LOPSRM"** y 99 de su Reglamento, siempre y cuando éstos, considerados conjunta o separadamente, no rebasen el 25% del monto del contrato o del plazo de ejecución pactado, ni impliquen variaciones sustanciales al Proyecto Ejecutivo preparado por **"EL CONTRATISTA"**, ni se celebren para eludir en cualquier forma el cumplimiento de la **"LOPSRM"**.

Si las modificaciones exceden el porcentaje indicado, pero no varían el objeto del proyecto, se podrán celebrar convenios adicionales respecto a las nuevas condiciones. Dichas modificaciones no podrán, en modo alguno, afectar las condiciones que se refieren a la naturaleza y características esenciales del objeto de este contrato, ni convenirse para eludir en cualquier forma el cumplimiento de la **"LOPSRM"** o de los Tratados.

Las modificaciones a este contrato podrán realizarse en aumento o en reducción del plazo de ejecución o monto del contrato. Si se modifica el plazo de ejecución, los períodos se expresarán en días naturales, y la determinación del porcentaje de variación se hará con respecto del plazo de ejecución pactado; en tanto que, si es al monto, la comparación será con base en el monto convenido.

Las modificaciones al plazo de ejecución de los trabajos serán independientes a las modificaciones al monto, y se considerarán en forma separada, aun cuando para fines de su formalización puedan integrarse en un sólo documento, distinguiéndolos unos de otros, anexando la documentación que los soporte para efectos de pago.

El residente de obra deberá sustentar el dictamen técnico que funde y motive las causas que originen la celebración de los convenios modificatorios o adicionales, según sea el caso, considerándose éstos parte de este contrato.

Una vez determinadas las posibles modificaciones al contrato, su suscripción no deberá exceder de cuarenta y cinco días naturales, contados a partir de la mencionada determinación.

Cuando se realicen conceptos de trabajo al amparo de convenios en monto o en plazo, dichos conceptos se deberán considerar y administrar independientemente a los originalmente pactados en este contrato, debiéndose formular estimaciones específicas, a efecto de tener un control y seguimiento adecuado.



Contrato No. FNCOT/AD/OP/001/2024

DÉCIMA CUARTA. CANTIDADES Y CONCEPTOS ADICIONALES.

Cuando durante la ejecución de los trabajos se requiera la realización de cantidades adicionales o conceptos no previstos en el catálogo original, "**EL INSTITUTO FONACOT**" podrá autorizar el pago de las estimaciones de los trabajos ejecutados, previamente a la celebración de los convenios respectivos, vigilando que dichos incrementos no rebasen el presupuesto autorizado en el contrato. Tratándose de cantidades adicionales, éstas se pagarán a los precios unitarios pactados originalmente; tratándose de los conceptos no previstos en el catálogo de conceptos del contrato, sus precios unitarios deberán ser conciliados y autorizados, previamente a su pago.

Si durante la ejecución de los trabajos, "**EL CONTRATISTA**" se percata de la necesidad de ejecutar cantidades adicionales o conceptos no previstos en el catálogo original del contrato, deberá notificarlo a "**EL INSTITUTO FONACOT**", y "**EL CONTRATISTA**" sólo podrá ejecutarlos una vez que cuente con la autorización por escrito o en la Bitácora, por parte de la residencia, salvo que se trate de situaciones de emergencia en las que no sea posible esperar su autorización.

Cuando "**EL INSTITUTO FONACOT**" requiera de la ejecución de los trabajos o conceptos no previstos en el catálogo original del contrato, éstos deberán ser autorizados y registrados en la Bitácora por el residente.

A los precios unitarios generados para los referidos conceptos se deberán aplicar los porcentajes de indirectos, el costo por financiamiento, el cargo por utilidad y los cargos adicionales convenidos en el presente contrato, salvo lo previsto en el artículo 102 del RLOPSRM.

DÉCIMA QUINTA. RETENCIONES Y PENAS CONVENCIONALES.

"**EL INSTITUTO FONACOT**" verificará que los trabajos objeto de este contrato se estén realizando por "**EL CONTRATISTA**" conforme al programa de ejecución respectivo.

Si de la verificación se desprende que el avance de la ejecución de los trabajos es menor de lo que debió realizarse, "**EL INSTITUTO FONACOT**" aplicará una retención económica del 1.0% (uno por ciento), calculado en función del importe de los trabajos no ejecutados conforme al programa de trabajo acordado entre "**LAS PARTES**". Dichas retenciones podrán ser recuperadas por "**EL CONTRATISTA**" en las siguientes estimaciones, si regularizan los tiempos de atraso conforme al citado programa.

Una vez cuantificadas las retenciones económicas, éstas se harán del conocimiento de "**EL CONTRATISTA**" mediante nota de bitácora u oficio y se incluirá en la estimación que corresponda a la fecha en que se determine el atraso en el cumplimiento.

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



Contrato No. FNCOT/AD/OP/001/2024

En caso de que **"EL CONTRATISTA"** incurra en atraso en el cumplimiento de las fechas pactadas para la ejecución total de los trabajos, objeto del presente contrato, conforme a lo establecido en el Programa de ejecución de los trabajos vigente y acordado entre **"LAS PARTES"**, el Residente aplicará la pena convencional del 1.0% (uno por ciento), por cada día de atraso sobre el importe de los trabajos no ejecutados, de conformidad con el presente contrato y sus respectivos anexos.

El Residente una vez cuantificada la pena convencional la notificará a **"EL CONTRATISTA"** a través de oficio o nota de bitácora una vez que la cuantifique.

La cantidad determinada por concepto de penas convencionales que se cuantifique a partir de la fecha de terminación del plazo se hará efectiva contra el importe de las retenciones económicas que haya aplicado **"EL INSTITUTO FONACOT"**.

El importe de la pena convencional no podrá exceder el equivalente al monto total de la garantía de cumplimiento del contrato, y en el caso de haberse exceptuado de la garantía, no deberá exceder del veinte por ciento del monto total del contrato.

DÉCIMA SEXTA. SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL CONTRATO.

"EL INSTITUTO FONACOT" podrá suspender temporalmente, en todo o en parte, los trabajos contratados por cualquier causa justificada, en cuyo caso cubrirá a **"EL CONTRATISTA"** los trabajos ejecutados no pagados y, previa solicitud, los gastos no recuperables siempre que éstos sean razonables, estén debidamente comprobados y se relacionen directamente con el contrato de que se trate.

Una vez que hayan desaparecido las causas que motivaron la suspensión, el contrato podrá continuar produciendo todos sus efectos legales, si la **"EL INSTITUTO FONACOT"** así lo determina.

Cuando la suspensión derive de un caso fortuito o fuerza mayor, no existirá ninguna responsabilidad para **"EL INSTITUTO FONACOT"** y **"EL CONTRATISTA"**, debiendo únicamente suscribir un convenio donde se reconozca el plazo de suspensión y las fechas de inicio y terminación de los trabajos, sin modificar el plazo de ejecución establecido en este Contrato.

En caso de que los trabajos resulten dañados o destruidos y éstos requieran ser rehabilitados o repuestos, deberán reconocerse y pagarse mediante la celebración de un convenio en los términos del artículo 59 de la **"LOPSRM"**, siempre que no se trate de deficiencias o incumplimientos anteriores imputables a **"EL CONTRATISTA"**.

DÉCIMA SÉPTIMA. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO.

"EL INSTITUTO FONACOT" podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato cuando concurran razones de interés general; existan causas justificadas que le impidan la continuación de los trabajos, y se demuestre que de continuar con las obligaciones pactadas se ocasionaría un daño o perjuicio grave al Estado; se determine la nulidad de actos que dieron origen al contrato, con motivo de la resolución de una inconformidad o intervención de oficio emitida por la Secretaría Anticorrupción y Buen Gobierno, o por resolución de autoridad



Contrato No. FNCOT/AD/OP/001/2024

judicial competente, o bien, no sea posible determinar la temporalidad de la suspensión de los trabajos a que se refiere este contrato. En estos supuestos, la "**EL INSTITUTO FONACOT**" reembolsará **AL CONTRATISTA** los gastos no recuperables en que haya incurrido, siempre que éstos sean razonables, estén debidamente comprobados y se relacionen directamente con la operación correspondiente.

Una vez comunicada por "**EL INSTITUTO FONACOT**" la terminación anticipada del contrato, procederá a tomar inmediata posesión de los trabajos ejecutados para hacerse cargo del inmueble y de las instalaciones respectivas, levantando, con o sin la comparecencia de "**EL CONTRATISTA**", acta circunstanciada del estado en que se encuentre la obra. En el caso de entidades, el acta circunstanciada se levantará ante la presencia de fedatario público. El contratista estará obligado a devolver a "**EL INSTITUTO FONACOT**", en un plazo de diez días naturales, contados a partir del inicio del procedimiento de terminación anticipada, toda la documentación que ésta le hubiere entregado para la realización de los trabajos.

DÉCIMA OCTAVA. RESCISIÓN ADMINISTRATIVA DEL CONTRATO.

"**EL INSTITUTO FONACOT**" podrá iniciar en cualquier momento el procedimiento de rescisión, cuando "**EL CONTRATISTA**" incurra en alguna de las siguientes causales:

- I. No iniciar los trabajos objeto de este Contrato dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha convenida, sin causa justificada, conforme a la "**LOPSRM**" y su Reglamento;
- II. Interrumpir injustificadamente la ejecución de los trabajos o negarse a reparar o reponer alguna parte de ellos, que hubiere sido detectada como defectuosa por "**EL INSTITUTO FONACOT**";
- III. No ejecutar los trabajos de conformidad con lo estipulado en este Contrato y sus anexos o sin motivo justificado no acatar las órdenes dadas por el Residente;
- IV. Incumplir el programa vigente de ejecución convenido por falta de materiales, trabajadores o equipo y maquinaria de construcción, y que a juicio de "**EL INSTITUTO FONACOT**", el atraso pueda dificultar la terminación satisfactoria de los trabajos en el plazo de ejecución estipulado en este Contrato.

No implicará retraso en el programa de ejecución convenido, el atraso que tenga lugar por la falta de pago de estimaciones o la falta de información referente a planos, especificaciones o normas de calidad, de entrega física de las áreas de trabajo y de entrega oportuna de materiales y equipos de instalación permanente, de licencias y permisos que deba proporcionar o suministrar "**EL INSTITUTO FONACOT**", así como cuando ésta haya ordenado la suspensión de los trabajos;

- V. Sea declarado en concurso mercantil o alguna figura análoga;
- VI. Cuando subcontrate partes de los trabajos objeto del contrato sin contar con la autorización por escrito de "**EL INSTITUTO FONACOT**";



Contrato No. FNCOT/AD/OP/001/2024

- VII. Transferir los derechos de cobro derivados del contrato sin contar con la autorización por escrito de "**EL INSTITUTO FONACOT**";
- VIII. No otorgar a "**EL INSTITUTO FONACOT**" y a las dependencias que tengan facultad de intervenir, las facilidades y datos necesarios para la inspección, vigilancia y supervisión de los materiales y trabajos;
- IX. Incumplir con el compromiso que, en su caso, haya adquirido al momento de la suscripción del contrato, relativo a la reserva y confidencialidad de la información o documentación proporcionada por "**EL INSTITUTO FONACOT**" para la ejecución de los trabajos, y
- X. Cambiar su nacionalidad por otra, en el caso de que haya sido establecido como requisito tener una determinada nacionalidad;
- XI. Invocar la protección de su gobierno en relación con el contrato, cuando sea extranjero;
- XII. Incumplir cualquiera de las obligaciones distintas de las anteriores y derivadas del presente contrato.

"**EL INSTITUTO FONACOT**", llevará a cabo el procedimiento de rescisión en términos de los artículos 61 de la LOPSRM, 155, 157, 158 y 159 del RLOPSRM.

En caso de que "**EL INSTITUTO FONACOT**" rescinda el presente Contrato, procederá a hacer efectiva la garantía otorgada por "**EL CONTRATISTA**" para el cumplimiento del mismo, así como la Garantía de Anticipos, total o parcialmente, según proceda, en el caso de que los anticipos no se encuentren totalmente amortizados, a partir de la fecha en que se haya notificado a "**EL CONTRATISTA**" la resolución de la rescisión administrativa del Contrato.

Una vez notificado el oficio de rescisión administrativa de este Contrato por "**EL INSTITUTO FONACOT**", procederá a tomar inmediatamente posesión de los trabajos ejecutadas para hacerse cargo del inmueble y de las instalaciones respectivas y en su caso, levantando, con la comparecencia de "**EL CONTRATISTA**", acta circunstanciada del estado en que se encuentren los trabajos.

No obstante, lo anterior, una vez iniciado el procedimiento de rescisión administrativa del Contrato, "**EL INSTITUTO FONACOT**" podrá, en caso de considerarlo conveniente, suspender el trámite, del procedimiento de rescisión, cuando se hubiere, iniciado un procedimiento de conciliación. En caso de que se determine no rescindir el Contrato, "**EL INSTITUTO FONACOT**" y "**EL CONTRATISTA**" reprogramarán la ejecución de los trabajos una vez que se haya notificado la resolución correspondiente a "**EL CONTRATISTA**".

Asimismo, "**EL CONTRATISTA**" estará obligado a devolver a "**EL INSTITUTO FONACOT**", en, un término de 10 días naturales, siguientes a la fecha de la notificación por escrito, del oficio de rescisión administrativa de este Contrato, toda la documentación que esta le hubiere entregado para realización de los trabajos.

Emitida la resolución de rescisión administrativa de este Contrato y notificada que sea a "**EL CONTRATISTA**", "**EL INSTITUTO FONACOT**" precautoriamente y desde el inicio de la misma, se abstendrá de cubrir los importes resultantes de los trabajos ejecutadas aún no liquidados, hasta que se otorgue el finiquito que proceda, lo que



Contrato No. FNCOT/AD/OP/001/2024

deberá efectuarse dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha de la notificación por escrito de la resolución de rescisión administrativa para proceder a hacer efectivas las garantías. En el finiquito deberá preverse el sobre costo de los trabajos aún no ejecutados que se encuentren atrasados conforme al programa de trabajo, así como lo relativo a la recuperación de los materiales y equipos que, en su caso, le hayan sido entregados a "**EL CONTRATISTA**".

En el finiquito, "**EL INSTITUTO FONACOT**" podrá optar entre aplicar las penas convencionales o el sobre costo derivado de completar los trabajos que resulte de la rescisión. La opción que se adopte atenderá a la que depare menor perjuicio a "**EL INSTITUTO FONACOT**" debiendo fundamentar y motivar las causas de la aplicación de una u otra opción.

El sobre costo de los trabajos será determinado por "**EL INSTITUTO FONACOT**" de conformidad con lo establecido en los artículos 62 fracción II de la "**LOPSRM**" y 162 y 163 de su Reglamento.

DÉCIMA NOVENA. RECEPCIÓN DE LOS TRABAJOS.

"**EL CONTRATISTA**" deberá notificar a "**EL INSTITUTO FONACOT**", a través de la bitácora o excepcionalmente por escrito, la terminación de los trabajos objeto del presente contrato, anexando los documentos que lo soporten e incluirá una relación de las estimaciones o de los gastos aprobados, monto ejercido y créditos a favor o en contra, para que ésta, en un plazo de no mayor a quince días a partir de la notificación del contratista, verifique la debida terminación de los mismos conforme a las condiciones establecidas en el contrato.

Si durante la verificación de los trabajos, "**EL INSTITUTO FONACOT**" encuentra deficiencias en la terminación de los mismos, solicitará a "**EL CONTRATISTA**" su reparación, a efecto de que éstas se corrijan conforme a las condiciones requeridas en el presente contrato y sus anexos. En tal caso, el plazo de verificación de los trabajos se podrá prorrogar por el periodo que acuerden las partes para la reparación de las deficiencias; en este periodo, no se aplicarán penas convencionales. Lo anterior, sin perjuicio de que "**EL INSTITUTO FONACOT**" opte por la rescisión administrativa de este contrato.

Al finalizar la verificación de los trabajos, "**EL INSTITUTO FONACOT**" contará con un plazo de quince días naturales para proceder a la recepción de los mismos mediante el levantamiento del acta correspondiente, quedando los trabajos ejecutados bajo su responsabilidad.

VIGÉSIMA. FINIQUITO DEL CONTRATO Y EXTINCIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES.

"**EL INSTITUTO FONACOT**" y "**EL CONTRATISTA**", dentro de los sesenta días naturales siguientes a partir de la recepción física de los trabajos, elaborarán el finiquito correspondiente, a efecto de dar por terminados, parcial o totalmente, los derechos y obligaciones de este contrato, anexando el acta de recepción física de los trabajos y la constancia de entrega de la garantía por defectos y vicios ocultos.

"**EL INSTITUTO FONACOT**" deberá notificar por oficio o por medio de la bitácora a "**EL CONTRATISTA**", a través de su representante legal o su Superintendente de Construcción, la fecha, lugar y hora en que se llevará a cabo el



Contrato No. FNCOT/AD/OP/001/2024

finiquito y en caso de que no acuda "**EL INSTITUTO FONACOT**" procederá a elaborarlo, debiendo comunicar su resultado al contratista dentro de un plazo de diez días naturales, contado a partir de su emisión; para que éste en

un plazo de quince días naturales siguientes al de la fecha de notificación alegue lo que a su derecho corresponda, si transcurrido este plazo no realiza alguna gestión, se dará por aceptado.

De existir desacuerdo entre "**LAS PARTES**" respecto al finiquito, "**EL INSTITUTO FONACOT**" procederá en términos del párrafo anterior.

En el finiquito se harán constar los créditos a favor y en contra que resulten para cada una de "**LAS PARTES**", el concepto general que les dio origen y el saldo resultante. En caso de rescisión, en el finiquito se asentarán las razones de la aplicación de las penas convencionales o del sobre costo de los trabajos.

Si del finiquito resulta que existen saldos a favor de "**EL CONTRATISTA**", "**EL INSTITUTO FONACOT**" deberá liquidarlos dentro del plazo de quince días naturales siguientes a la firma del finiquito, caso contrario deberá elaborarse el acta de extinción de derechos y obligaciones una vez liquidado el saldo.

Si resulta que existen saldos a favor de "**EL INSTITUTO FONACOT**", el importe de los mismos se deducirá de las cantidades pendientes de cubrir por concepto de los trabajos ejecutados y si no fueran suficientes éstos, exigirá por oficio para que se realice el reintegro dentro de los diez días naturales siguientes y de no hacerlo, se generarán gastos financieros hasta la fecha en que efectivamente las cantidades se pongan a disposición de "**EL INSTITUTO FONACOT**", en términos de lo establecido con el artículo 55 de la "**LOPSRM**".

En caso de no obtenerse el reintegro, "**EL INSTITUTO FONACOT**" procederá a hacer efectivas las garantías que se encuentren vigentes.

Determinado el saldo total, y de no existir conformidad de "**EL CONTRATISTA**" con el finiquito, o bien, no acuda a la elaboración del mismo, "**EL INSTITUTO FONACOT**" pondrá a disposición de éste el pago correspondiente, mediante su ofrecimiento o la consignación respectiva.

Cuando la liquidación de los saldos se realice dentro de los quince días naturales siguientes a la firma del finiquito, éste podrá utilizarse como el acta administrativa que de por extinguidos los derechos y obligaciones, debiendo agregar únicamente una manifestación de "**LAS PARTES**" de que no existen otros adeudos y por lo tanto se tendrán por terminados los derechos y obligaciones que genera este contrato, sin derecho a ulterior reclamación.

El documento en el que conste el finiquito deberá reunir como mínimo los requisitos que se indican en el artículo 170 del "**LOPSRM**".

VIGÉSIMA PRIMERA. RELACIÓN Y EXCLUSIÓN LABORAL.

"**EL CONTRATISTA**" reconoce y acepta ser el único patrón de todos y cada uno de los trabajadores que intervienen en la ejecución de los trabajos, deslindando de toda responsabilidad a "**EL INSTITUTO FONACOT**" respecto de



Contrato No. FNCOT/AD/OP/001/2024

cualquier reclamo que en su caso puedan efectuar sus trabajadores, sea de índole laboral, fiscal o de seguridad social y en ningún caso se le podrá considerar patrón sustituto, patrón solidario, beneficiario o intermediario.

"EL CONTRATISTA" asume en forma total y exclusiva las obligaciones propias de patrón respecto de cualquier relación laboral, que el mismo contraiga con el personal que labore bajo sus órdenes o intervenga o contrate para la atención de los asuntos encomendados por **"EL INSTITUTO FONACOT"**, así como en la ejecución de los trabajos.

Para cualquier caso no previsto, **"EL CONTRATISTA"** exime expresamente a **"EL INSTITUTO FONACOT"** de cualquier responsabilidad laboral, civil, penal o de cualquier otra especie que en su caso pudiera llegar a generarse, relacionada con el presente contrato.

Para el caso que, con posterioridad a la conclusión del presente contrato, **"EL INSTITUTO FONACOT"** reciba una demanda laboral por parte de trabajadores de **"EL CONTRATISTA"**, en la que se reclame la solidaridad y/o sustitución patronal a **"EL INSTITUTO FONACOT"**, **"EL CONTRATISTA"** queda obligado a dar cumplimiento a lo establecido en la presente cláusula.

VIGÉSIMA SEGUNDA. DISCREPANCIAS.

"LAS PARTES" acuerdan que, en el supuesto de existir durante la ejecución de los trabajos discrepancias de carácter técnico o administrativo, se sujetarán al siguiente procedimiento:

Dentro de los dos días hábiles contados a partir de la fecha en que se hayan asentado las discrepancias en la bitácora, **"EL CONTRATISTA"** presentará a **"EL INSTITUTO FONACOT"** un escrito por medio el cual explique los motivos de éstas, adjuntando la documentación que soporten los hechos, para que **"EL INSTITUTO FONACOT"** en un plazo no mayor de diez días hábiles contados a partir de la recepción del escrito, convoque a reunión de trabajo para dirimir las discrepancias.

En caso de llegar a una solución, se levantará un acta administrativa, en la cual se indicarán los acuerdos adoptados por **"LAS PARTES"**, mismo que deberá quedar registrado en la bitácora.

En caso de no llegar a ningún acuerdo se levantará el acta administrativa correspondiente de los hechos asentando la indicación de que **"LAS PARTES"** dejarán a salvo sus derechos para hacerlos valer ante las autoridades correspondientes, lo cual quedará registrado en la bitácora.

Lo anterior sin perjuicio de que **"LAS PARTES"** puedan solicitar a la Secretaría de Anticorrupción y Buen Gobierno llevar a cabo el procedimiento de conciliación señalado en el artículo 95 de la **"LOPSRM"**.

VIGÉSIMA TERCERA. CONCILIACIÓN.

"LAS PARTES" acuerdan que para el caso de que se presenten desavenencias derivadas de la ejecución y cumplimiento del presente contrato podrán someterse al procedimiento de conciliación establecido en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas, y 284 al 294 de su Reglamento.



Contrato No. FNCOT/AD/OP/001/2024

VIGÉSIMA CUARTA. CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.

"LAS PARTES" acuerdan que la información que se intercambie de conformidad con las disposiciones del presente instrumento, se tratarán de manera confidencial, siendo de uso exclusivo para la consecución del objeto del presente contrato y no podrá difundirse a terceros de conformidad con lo establecido en las Leyes General y Federal, respectivamente, de Transparencia y Acceso a la Información Pública, Ley General de Protección de Datos Personales en posesión de Sujetos Obligados, y demás legislación aplicable.

Para el tratamiento de los datos personales que **"LAS PARTES"** recaben con motivo de la celebración del presente contrato, deberá de realizarse con base en lo previsto en los Avisos de Privacidad respectivos.

Por tal motivo, **"EL CONTRATISTA"** asume cualquier responsabilidad que se derive del incumplimiento de su parte, o de sus empleados a las obligaciones de confidencialidad descritas en el presente contrato.

VIGÉSIMA QUINTA. JURISDICCIÓN.

"LAS PARTES" convienen que, para la interpretación y cumplimiento de este contrato, así como para lo no previsto en el mismo, se someterán a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Federales con domicilio en la Ciudad de México, renunciando expresamente al fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio actual o futuro.

VIGÉSIMA SEXTA. LEGISLACIÓN APLICABLE.

"LAS PARTES" se obligan a sujetarse estrictamente para la prestación de los servicios objeto del presente contrato a todas y cada una de las cláusulas que lo integran, sus anexos que forman parte integral del mismo, a la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas, su Reglamento; Código Civil Federal; Ley Federal de Procedimiento Administrativo, Código Federal de Procedimientos Civiles; Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y su Reglamento.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. VIGENCIA DEL CONTRATO.

La vigencia del contrato iniciará con la suscripción del mismo por **"EL CONTRATISTA"** y finalizará cuando se firme el acta de extinción de derechos y obligaciones de **"LAS PARTES"**, o bien, se actualice el supuesto al que se refiere el último párrafo del artículo 170 del **"RLOPSRM"**.

"LAS PARTES" manifiestan estar conformes y enterados de las consecuencias, valor y alcance legal de todas y cada una de las estipulaciones que el presente instrumento jurídico contiene, por lo que lo ratifican y firman en las fechas especificadas.



Contrato No. FNCOT/AD/OP/001/2024

POR:
"LA DEPENDENCIA O ENTIDAD"

NOMBRE	CARGO	R.F.C.
FERNANDO ZEPEDA DELGADILLO	DIRECTOR DE RECURSOS MATERIALES Y SERVICIOS GENERALES	ZEDF7412252J5

POR:
"EL CONTRATISTA"

NOMBRE	R.F.C.
PLANEACIONES INMOBILIARIAS DE MÉXICO, S.A. DE C.V.	PIM950222EX2

Cadena original:

cf10d3eb4b80f1fdd74306ab6e6152f1822b19451b959eba448ba2d0b2beb22b

Firmante: FERNANDO ZEPEDA DELGADILLO
RFC: ZEDF7412252J5

Número de Serie: 000010000070525972
Fecha de Firma: 04/04/2025 13:43

Certificado:

Firma:

NxwJPhzEwM0R38NWRU0yWhJgJUhuLyUHYKbQe3QMcUNzK3+oyQzJlurxtPJQ912vSp1+5E0W189NjtEjYaiGhxJ0d7LUJ9M/lq12Lfu62Xh5gPrvq+GqPp1FkDPOvCzQ7TQ7E4Zn10/x18SNzBjntW21nMaF9l0rmqGKyvQXNKKo3c81j+2uAzcaH7ht61S+0F1w1Khozo9QSmwh6FkuEFeH1BssM50b204JLp1NwPPKgYI6ixQ45zYc/Brw0bgRlexV4CFCRc0y5Q6Fd/VkyN7UZRJqUpoxCm+nHxh3g6h0B6KwgkA+0E1XSNH5Wjv+g7rdr5A==

Firmante: PLANEACIONES INMOBILIARIAS DE MEXICO SA DE CV
RFC: PIM950222EX2

Número de Serie: 0000100000051626135
Fecha de Firma: 04/04/2025 16:38

Certificado

Firma:

bv7rJcuPKcGeolcKJHJuJzQQMcX50e2aonQo0ZzeNx4c6PBWSt4EvJzNoSUKAxznmQYEWnWckFcrtKxqR/wdqkYz2Q7Bpvpp/ARSz7cKrJnLPg7tw2yHkmL096xL1sUe/2Q05JRs+1b7n/Mla238RMvq5Kg207H
tpjDzT2dnwM0M57dVbHwrcJ01FEAZTfj0V8wKpSc/V7QjaCrmJavnaF8j1w4VuBjt/Oswm0w/8L0wP4KexFP0U0LcBz2gxHy8028F0c4wkkG91LteBcycgY66eL2/18jTkg612Gw/wxx9kg0JaF4ySwhkaZoKf
d45e4vBw+ZhmkhG9Cmaww