
SUBCONTRATO QUE CELEBRAN,

POR UNA PARTE

**URBANHUB MÉXICO SPV6, S. DE R.L. DE C.V., A TRAVÉS DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA ECHIDNA, S.A.P.I. DE C.V.**

Y, POR LA OTRA PARTE

TECNORAMPA, S.A. DE C.V.

DE FECHA 02 DE JUNIO DE 2022

SUBCONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, URBANHUB MÉXICO SPV6, S. DE R.L. DE C.V., A TRAVÉS DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA ECHIDNA, S.A.P.I. DE C.V. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C.P. HÉCTOR GERARDO GÓMEZ MADRIGAL, QUIÉN SE DENOMINARÁ EL “CONTRATISTA APODERADO” Y POR LA OTRA PARTE TECNORAMPA, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. JOSE LUIS ORDOÑANA VIVAS (EN LO SUCESIVO, EL “SUBCONTRATISTA”, QUIEN CONJUNTAMENTE CON EL CONTRATISTA APODERADO, SE LES DENOMINARÁ LAS “PARTES”), DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

- I. Declara UrbanHub México SPV6, S. de R.L. de C.V. en su carácter de “Propietario” y a través de su representante legal denominado el “Contratista Apoderado”, que:
- (a) Que UrbanHub México SPV6, S. de R.L. de C.V. es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, debidamente constituida conforme las leyes de México, según consta en la escritura pública número 67,739 de fecha 07 de noviembre de 2017, emitida ante la fe del licenciado Guillermo Oliver Bucio, Titular de la Notaría Pública número 246 en el protocolo de la notaria número 246 por convenio de sociedad con su titular Licenciado Francisco I. Hugues Vélez, e inscrito su primer testimonio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número N-201700253217 en fecha 20 de diciembre de 2017, y cuyo Registro Federal de Contribuyentes es UMS171115CK9.
 - (b) Que los representantes legales del “Propietario”, Andrea Sofia Benet Álvarez Y David Rolando García García cuentan con facultades para obligarla en los términos del presente Subcontrato, mismas que no le han sido revocadas o modificadas en forma alguna a esta fecha, según consta en la escritura pública número 17,162 de fecha 19 de marzo de 2020 otorgada ante el licenciado Cesar Álvarez Flores, titular de la Notaría Pública número 87 con ejercicio en la Ciudad de México.
 - (c) Que Echidna, S.A.P.I de C.V. es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, debidamente constituida conforme las leyes de México, según consta en la escritura pública número 11,781 de fecha 16 de julio de 2015, emitida ante la fe del licenciado Eugenio Fernando García Russek, notario adscrito a la notaría pública número 24 del Distrito Judicial Morelos en Chihuahua, Chihuahua bajo el folio mercantil electrónico número 29868*10, el 18 de agosto de 2015, cuyo Registro Federal de Contribuyentes es ECI1507161C3.
 - (d) Que el representante legal del “Contratista Apoderado”, cuenta con las facultades suficientes para obligar a su representada en los términos de este Subcontrato, de conformidad con la escritura pública número 11,781 de fecha 16 de julio de 2015, emitida ante la fe del licenciado Eugenio Fernando García Russek, notario adscrito a la notaría pública número 24 del Distrito Judicial Morelos en Chihuahua, Chihuahua bajo el folio mercantil electrónico número 29868*10, el 18 de agosto de 2015, facultades que a la fecha de firma de este Subcontrato no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna.
 - (e) Que en fecha 31 de mayo del año 2021 UrbanHub México SPV6, S. de R.L. de C.V. en su carácter de el “Propietario” y Echidna, S.A.P.I de C.V. en su carácter de “Contratista Apoderado”, celebraron un contrato de mandato con representación con el objeto que el “Contratista Apoderado” lleve a cabo los Trabajos en relación con el desarrollo del Proyecto Inmobiliario denominado como **“Reforma 390”**, directamente o a través de Contratistas, Subcontratistas y Proveedores, de conformidad con los Documentos del Proyecto.
 - (f) Que UrbanHub México SPV6, S. de R.L. de C.V. en su carácter de “Propietario” y a través de su representante legal denominado el “Contratista Apoderado” tiene la intención en que el Subcontratista lleve a cabo la Obra (según término se define más adelante) y todos los trabajos que ésta implica, respecto de un proyecto inmobiliario a ser denominado como **“Reforma 390”**, dentro de un predio ubicado en **Avenida Paseo de la Reforma número 390, de la colonia Juárez de la Alcandía Cuauhtémoc de la Ciudad de México.** (el “Inmueble”), con la descripción contenida en el RFP (el “Proyecto”).

- (g) Cuenta con las autorizaciones corporativas y de cualquier otra índole, ya sean propias o de terceros, para celebrar el presente Subcontrato y obligarse en los términos aquí previstos.
- (h) Los trabajos que requiere el Contratista Apoderado(i) no abarcan ninguna de las actividades que desarrollan los trabajadores del Subcontratista en su centro de trabajo; (ii) dichos trabajos son de carácter especializado; y (iii) no comprenden tareas iguales o similares a las que realizan los trabajadores del Subcontratista.
- (i) No existen acciones, juicios, reclamaciones, demandas, investigaciones, arbitrajes o procedimientos administrativos pendientes en contra del Subcontratista o pendientes de resolución, y que no tiene conocimiento de la existencia de causa alguna por la que pudiera iniciarse alguna acción, demanda o procedimiento que puedan afectar su capacidad para celebrar el presente Subcontrato.
- (j) Ni el Subcontratista o sus respectivos directivos, consejeros, empleados o agentes, que actúen en su representación ya sea directa o indirectamente: (i) ha realizado cualquier acto relacionado con el presente Subcontrato que viole las leyes de prácticas corruptas; o (ii) ha celebrado o ejecutado cualquier acto o actividad relacionada con el presente Subcontrato que esté prohibida bajo las Leyes de Prácticas Corruptas, o cualesquier otra relacionada con lavado de dinero y anticorrupción aplicables en México o en cualquier otra jurisdicción a la que el Contratista Apoderado esté sujeto.
- (k) Ni el Subcontratista o cualquier otra persona, sea física o moral, que actúe en su representación directa o indirecta, ha incurrido o incurrirá con respecto a este Subcontrato, en cualquier Práctica Sancionable.
- (l) Tiene conocimiento de que, conforme al artículo 12 del Reglamento del Seguro Social Obligatorio para los Trabajadores de la Construcción por Obra o Tiempo Determinado, los patrones están obligados a registrar ante el IMSS el tipo de obra, su ubicación y trabajos a realizar, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de inicio de los Trabajos; así mismo informar las incidencias que se presenten en la obra de construcción y contar con un registro patronal por ubicación en donde se encuentre su centro de trabajo como lo menciona el Artículo 13 del Reglamento de la Ley del Seguro Social en materia de Afiliación, Clasificación de Empresas, Recaudación y Fiscalización.
- (m) Conoce y está familiarizado con el SIROC, el cual permite a los patrones dedicados a la actividad de la construcción dar cumplimiento en forma digital a las obligaciones informativas establecidas en la Ley del Seguro Social y sus reglamentos, así como lo establecido en el Acuerdo ACDO.SA2.HCT.280617/148.P.DIR y su anexo único, dictado por el consejo técnico del IMSS en la sesión ordinaria celebrada el 28 de junio de 2017.
- (n) Entiende que todos los patrones que tengan trabajadores en el Proyecto Inmobiliario, deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables en materia laboral y de seguridad social, por lo que tanto el Contratista Apoderado como sus Subcontratistas deberán dar cabal cumplimiento a la Ley Federal del Trabajo y sus reglamentos, la Ley del Seguro Social y sus reglamentos, y el Reglamento del Seguro Social Obligatorio para los Trabajadores de la Construcción por Obra o Tiempo Determinado (entre otros) y presentar oportuna y adecuadamente los avisos y reportes previstos por el SIROC. Por lo anterior, entiende que parte de los Trabajos objeto del presente Subcontrato implican la supervisión, vigilancia y control del cumplimiento de las obligaciones laborales y de seguridad social de todos los patrones con empleados en el Proyecto Inmobiliario, incluyendo a sus Subcontratistas y Proveedores. Asimismo, declara que los servicios subcontratados por medio del presente subcontrato no forman parte del objeto social o actividad preponderante de su representada.
- (o) Entiende que los Trabajos a ser prestados por sus Proveedores y Subcontratistas constituyen servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, cuya ejecución requiere que se proporcione mano de obra y materiales, por lo cual les resulta aplicable el estímulo fiscal a que hace referencia el Decreto, consistente en un estímulo fiscal equivalente al 100% (cien por ciento) del impuesto al valor agregado causado con motivo de los referidos trabajos.
- (p) Entiende y está de acuerdo con que deberá exigir a sus Proveedores y Subcontratistas que hayan presentado o presenten ante el Servicio de Administración Tributaria, la declaración de impuesto al valor agregado, a

través de la cual aplican o aplicarán el beneficio fiscal contenido en el Decreto, consistente en un estímulo fiscal equivalente al 100% (cien por ciento) del Impuesto al Valor Agregado causado con motivo de los servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, y que deberá además (a) exigir a éstos presenten ante el Servicio de Administración Tributaria el aviso a que hace referencia el Artículo Segundo Transitorio del Decreto, dentro del plazo establecido en el mismo, y (b) recabar del Propietario la “Manifestación” a que hace referencia la fracción III del Artículo Segundo del Decreto, la cual contiene los requisitos establecidos en el mismo.

- (q) Ha examinado cuidadosamente el Inmueble y las características del Proyecto Inmobiliario, el alcance de los Trabajos objeto del presente Subcontrato, los Documentos del Proyecto y la reglamentación aplicable que pudiera afectar sus actividades en el Inmueble, los ha encontrado satisfactorios, y ha incluido absolutamente todo lo necesario para ejecutar los Trabajos conforme al presente Subcontrato, por lo que, con base en su capacidad, profesionalismo y experiencia, en el precio contenido en la propuesta, ha incluido todos los conceptos necesarios para la correcta ejecución y terminación de los Trabajos como un producto terminado, y por lo tanto, la propuesta en precio será única, no debiendo existir conceptos extraordinarios, exceptuando los que se deriven de Órdenes de Cambio.
- (r) Previo a la suscripción del presente Subcontrato, el Contratista Apoderado ha proporcionado al Subcontratista los Documentos de Diseño relacionados con el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, y que previo a la celebración del presente Subcontrato se incluirá el diseño conceptual del mismo, el requerimiento de diseño del Propietario, las bases del presupuestos y requerimientos técnicos, y que después de realizar una exhaustiva revisión de dicha documentación, la considera precisa y suficiente para llevar a cabo el desarrollo y construcción del Proyecto Inmobiliario mediante la ejecución de los Trabajos, conforme a los términos y condiciones establecidas en el presente Subcontrato.
- (s) Es su deseo y voluntad celebrar el presente Subcontrato en los términos y condiciones que se establecen más adelante, a fin de aceptar que el Subcontratista lo represente en forma directa o a través de los terceros que subcontrate, lleve a cabo las obras y construcciones relativas a la edificación, construcción y/o desarrollo que sobre el Inmueble sean necesarias para llevar a cabo el Proyecto Inmobiliario sobre el Inmueble.

II. Declara el Subcontratista, a través de su representante legal, que:

- (a) Es una sociedad mercantil, debidamente constituida conforme las leyes de México, según consta en la escritura pública número 3683 de fecha 01 de julio de 2008, emitida ante la fe del licenciado Gerardo Alcocer Murguía, notario público número 5 debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico número 35711 el 03 de abril de 2009.
- (b) Que presentó su mejor propuesta a el Contratista Apoderado y que tiene conocimiento y experiencia para llevar a cabo los trabajos a realizar, y todos los alcances que deben realizarse.
- (c)** Su representante legal cuenta con las facultades suficientes para obligar a su representada en los términos del presente instrumento, mismos que no le han sido modificados, limitados o revocados de manera alguna y que fueron otorgados mediante la Escritura Pública Número 3683 de fecha 01 de julio de 2008, pasada ante la fe del Lic. Gerardo Alcocer Murguía, Notario Público Número 5, con ejercicio en el estado de Querétaro, y debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial de Querétaro bajo el Folio Mercantil Electrónico N-35711 con Fecha de 03 de abril de 2009 con Registro Federal de Contribuyentes No. TEC080710M22, Registro Patronal del IMSS No. E2425075108.
- (d) Que El Subcontratista se encuentra inscrito en el Padrón Público de Contratistas de Servicios Especializados u Obras Especializadas de la Secretaria del Trabajo y Previsión Social y su Registro de Prestador de Servicios Especializados y Obras Especializadas (REPSE) siendo emitido con el aviso número AR8515/2022, con los siguientes números:

Folio: 3651b60d-a061-42ba-aea3-cfb470b461b9

Actividad: I. Representar o fungir como agente, comisionista y medidor mercantil dentro de la República Mexicana o en el extranjero de productos y empresas nacionales o extranjeras, industriales o comerciales, con objetos sociales afines, similares o relacionados con los antes consignados.

Folio: c3959020-3a26-4dc6-a801-b184e61012b5

Actividad: J.- Concurrir como socio o accionista de otras sociedades bien sea en su constitución o adquiriendo acciones en las ya existentes.

Folio: ddd6c359-79b1-4eb0-b5f8-dc8d4f3f7a97

Actividad: F.- Transportación, fletes y maniobras de tipo de materiales toda clase de sociedades o empresas que tengan relación directa con el objeto social, pudiendo la sociedad adquirir los inmuebles que considere indispensables y necesarios para sus instalaciones y oficinas.

Folio: c513b4f4-41e5-4e34-b808-64e6aa0c77e3

Actividad: E.- Prestar, recibir o contratar toda clase de servicios, incluyendo, pero no limitado, a la asistencia y servicio técnicos administrativos, consultorías, asesoría y supervisión para la realización o que estén relacionados con el objeto social antes mencionados.

Folio: 051588e5-0fd5-4735-a4ea-8e5ada7a7d6f

Actividad: M.- Fungir como contratista o proveedor del gobierno federal, de los gobiernos de los estados y municipios, de organismos descentralizados o empresas de participación estatal.

Folio: de5af21d-28db-4bad-a908-c0a4be55b78c

Actividad: Q.- La fabricación, comercialización, instalación, mantenimiento, transportación, importación y exportación de toda clase de elevadores electrohidráulicos de tipo camilleros, para discapacitados, y elevadores montaplatos de acero inoxidable de grado quirúrgico, especialmente para hospitales, clínicas médicas, laboratorios clínicos y farmacias del sector salud, con la finalidad de brindar movilidad de quienes los utilicen.

Folio: e007a242-6102-4df0-9e75-d36524d8afa5

Actividad: D.- Adquirir, arrendar, poseer, disponer, enajenar, gravar y operar todos los activos, bienes muebles o inmuebles y equipo necesario para el cumplimiento del objeto social.

Folio: 04e0a1ed-c234-49a1-b126-13d796595b82

Actividad: C.- Capacitación y adiestramiento de personal para el desempeño de las actividades citadas en los incisos inmediatos anteriores.

Folio: c430dab4-c488-4ca6-b394-ef2cf93c620c

Actividad: B.- El ejercicio del comercio en general de todo lo relacionado con el diseño, almacenamiento, exhibición, explotación, administración, fundición, aleación y producción de todo tipo de partes metal mecánicas, industriales, materiales, productos y artículos de acero, así como acabados especiales y accesorios en acero y de cualquier clase de material metálico.

Folio: b1ed7c83-cab2-4cf7-a414-8eb305698497

Actividad: L.- El establecimiento del objeto social.

Folio: fbc07b5a-8af6-4a30-9325-a42c984cd656

Actividad: K.- Obtener y otorgar financiamiento de cualquier naturaleza otorgando las garantías necesarias para el cumplimiento del objeto social; así mismo podrán otorgar, fianzas, avales y obligar a la sociedad en favor de terceros y constituirla en deudora solidaria y garante hipotecaria.

Folio: 1fe98bd5-5eb9-4c18-97c2-b81edd9b1468

Actividad: P.- En general ejecutar los actos y celebrar convenios, contratos civiles y mercantiles por cuenta propia o de terceros que tengan relación con estos fines y que tiendan a realizar eficazmente el cumplimiento de los fines sociales.

Folio: 27e0fb72-91b0-492f-a29a-f9c1161a27cc

Actividad: O.- Adquirir, disponer, arrendar, gravar, operar y en general negociar con todos los activos necesarios, para la realización del objeto social.

Folio: 8cb33eeb-8d57-4beb-b141-fea9dfd95061

Actividad: N.- Poseer, registrar, comprar, enajenar, en cualquier forma patentes de invención de cualquier género, nacionales o extranjeros; así como para celebrar actos de importación y exportación de los productos y servicios que se relacionen con su objeto, previo cumplimiento de los requisitos legales correspondientes.

- (e) Conoce las necesidades del Contratista Apoderado en relación con los trabajos de obra requeridos, así como del Inmueble y el lugar en el que deberá desarrollarlos, mismo que ha inspeccionado, reconociendo asimismo que dicho lugar resulta propio para el desarrollo de la Obra y no presenta características que pudieran entorpecer, retrasar o impedir su ejecución. Asimismo, el Subcontratista manifiesta estar enterado de las condiciones locales, de construcción, climatológicas, de las obras contratadas y expresa que ha estudiado los planos y especificaciones conforme a los cuales se ejecutará la Obra, manifestando que con la información que analizó puede ejecutar la Obra, por lo que expresamente declara conocer las facilidades, dificultades, riesgos y restricciones para realizar el trabajo, y manifiesta que tiene conocimiento y está familiarizado con todas las disposiciones legales, reglamentarias y prácticas de negocios aplicables en el lugar donde se realizará la Obra las cuales deberá de observar en la realización de la Obra, por lo que es su deseo celebrar el presente bajo los términos y condiciones establecidos en el mismo.
- (f) Tiene las facultades, probada habilidad, experiencia, equipo, tecnología, soporte técnico, personal, capacidad y recursos técnicos y financieros para llevar a cabo los trabajos, y por lo tanto realizará los trabajos conforme a los términos y condiciones de este Subcontrato.
- (g) Tiene la intención, experiencia probada y capacidad suficiente para obligarse a ejecutar los trabajos.
- (h) Ha evaluado los riesgos y variables económicos que la celebración de este Subcontrato implica y cuenta con los recursos suficientes para cumplir las obligaciones a su cargo aquí dispuestas.

III. Declaran las Partes, por conducto de sus representantes legales, que:

- (a) Se reconocen mutuamente la personalidad con la cual respectivamente concurren a la formalización de este Subcontrato, estando facultados para obligarse en los términos y condiciones que se establecen en el mismo.
- (b) Que es su libre voluntad celebrar el presente Subcontrato de conformidad con el clausulado que se detalla a continuación, Subcontrato que persigue un fin lícito y se celebra por mutuo acuerdo, careciendo del mismo de vicios, error o dolo.
- (c) Conscientes de la situación actual del país en relación a la declaración de emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor derivado de la epidemia de enfermedad generada por el COVID-19, las Partes aceptan las obligaciones a sus respectivos procesos sanitarios para la prevención de la contingencia sanitaria derivada del COVID-19 en términos de este Subcontrato.
- (d) Declaran el panorama legal existente y la legislación que rige en materia laboral, fiscal y de seguridad social en relación a las empresas de outsourcing y agencias de colocación, y están conscientes de los cambios que por iniciativas presentadas a la fecha puedan impactarles respectivamente, por lo que reconocen que la Obra y la Contraprestación permanecerán tal cual se pacta en este Subcontrato.

EXPUESTO LO ANTERIOR, las Partes acuerdan celebrar el presente Subcontrato, mismo que se registrará por las siguientes:

CLÁUSULAS

CAPÍTULO I. REGLAS DE INTERPRETACIÓN, OBJETO Y VIGENCIA.

CLÁUSULA PRIMERA. Definiciones.

1.1. Términos. Los términos a continuación definidos tendrán en el presente Subcontrato los significados que a los mismos se les atribuye, los cuales podrán ser utilizados en singular o plural según el contexto lo requiera y sin perjuicio de que en el contenido de este Subcontrato se utilicen otros términos que se definan en la propia Cláusula o sección de este documento.

“Anexos” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 1.3. de la presente Cláusula del Subcontrato.

“Anticipo” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Quinta del presente Subcontrato.

“Aviso de Rescisión al Subcontratista” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Novena del presente Subcontrato.

“Aviso de Terminación por Conveniencia” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Cuarta del presente Subcontrato.

“Bitácora de Construcción” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Quinta del presente Subcontrato.

“Casos Fortuitos y de Fuerza Mayor” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Sexta del presente Subcontrato.

“Casos no Imputables al Subcontratista” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Sexta del presente Subcontrato.

“Certificado de Entrega Sustancial” significa el certificado mediante el cual el Contratista Apoderado reconoce y acepta que el Inmueble se encuentra en etapa de Entrega Sustancial. El Certificado de Entrega Sustancial deberá ser suscrito por el Subcontratista.

“Certificado de Terminación Definitiva” significa el certificado mediante el cual el Contratista Apoderado reconoce y acepta el total de áreas y/o unidades del Inmueble en etapa de Terminación Definitiva, en el entendido que, para que sea firmado el Certificado de Terminación Definitiva, debió haber sido firmado el Certificado de Entrega Sustancial del Inmueble. El Certificado de Terminación Definitiva deberá ser suscrito por el Subcontratista.

“Subcontrato” significa el presente Subcontrato y todos sus Anexos.

“Proveedores y/o Terceros” significa las personas con las que el Subcontratista subcontrate cualquier Trabajo, incluirá Proveedores de materiales, equipo o maquinaria, requeridos para la consecución del Proyecto Inmobiliario, siendo el Subcontratista el único y exclusivo responsable de tales subcontrataciones, de conformidad con lo pactado en el presente Subcontrato.

“Contratista Apoderado” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Subcontrato.

“Decreto” significa el “Decreto por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales”, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de marzo de 2015.

“Día Hábil” significa cualquier Día, excepto aquellos que sean considerados como de descanso obligatorio por la Ley Federal del Trabajo de México o por convenios laborales aplicables.

“Documento Adicional” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Trigésima del presente Subcontrato.

“Documentos del Proyecto” significa el Proyecto, Planos y Especificaciones.

“Entrega Sustancial” significa la etapa en la ejecución de los Trabajos del Proyecto Inmobiliario en la que, (a) de común acuerdo por la Partes, y/o (b) conforme a los Documentos del Proyecto aplicables, la totalidad del Proyecto Inmobiliario esté sustancialmente terminado y que esté listo de acuerdo con los Documentos del Proyecto, para que: (y) el Contratista Apoderado o las personas que éste designe, pueda(n) ocupar y utilizar el Inmueble para el uso pretendido sin interferencia de Trabajos incompletos o fuera de especificaciones, con excepción de la Lista de Trabajos Pendientes (en su caso); y (z) el Contratista Apoderado pueda solicitar y contratar los servicios públicos, con todos sus sistemas componentes instalados y listos para ser probados y/o ajustados tan pronto como los servicios públicos correspondientes estén disponibles en el Inmueble.

Lo anterior en el entendido que, en caso de que las Partes de común acuerdo realicen la Entrega Sustancial de un área determinada del Proyecto Inmobiliario, esto de ninguna manera se podrá interpretar como la Entrega Sustancial de la totalidad del Inmueble, motivo por el cual subsistirán todas y cada una de las obligaciones a cargo del Subcontratista con respecto a la Entrega Sustancial de la totalidad del Inmueble de acuerdo con los Documentos del Proyecto, incluyendo sin limitar, el cumplimiento de la Fecha de Entrega Sustancial.

La entrega de un área específica del Inmueble sujeto a las condiciones de una Entrega Sustancial, se realizará por medio de la entrega del Certificado de Entrega Sustancial, mismo que deberá señalar expresamente el área que pretende ser ocupada por el Contratista Apoderado o la persona que éste designe. El Contratista Apoderado, o la persona que éste designe, al momento de recibir el área específica será responsable únicamente del cuidado y mantenimiento de la misma.

La Entrega Sustancial no implica: (i) la presunción de aceptación por parte del Contratista Apoderado; (ii) la liberación de responsabilidad del Subcontratista frente al Contratista Apoderado por los vicios ocultos; (iii) el inicio del Plazo de Garantía General; (iv) que el Subcontratista esté facultado para cancelar el Seguro de Responsabilidad Civil; y/o (v) que el Subcontratista se encuentre en cumplimiento de sus obligaciones establecidas en el presente Subcontrato.

“Fechas de Entrega” significa conjuntamente la Fecha de Entrega Sustancial, y la Fecha de Terminación Definitiva.

“Fecha de Entrega Sustancial” significa la fecha en la que Subcontratista se obliga a que el Inmueble esté Entregado Sustancialmente, de conformidad con el Modelo Operativo UrbanHub.

“Fecha de Terminación Definitiva” significa la fecha en la que el Subcontratista se obliga a que la totalidad del desarrollo sobre el Proyecto Inmobiliario esté en etapa de Terminación Definitiva, de conformidad con los Documentos del Proyecto.

“Fianzas” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Tercera del presente Subcontrato.

“Fianza de anticipo” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 23.1 de la Cláusula Vigésima Tercera del presente Subcontrato.

“Fianza de Cumplimiento” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 23.2 de la Cláusula Vigésima Tercera del presente Subcontrato.

“Fianza de Garantía” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 23.3 de la Cláusula Vigésima Tercera del presente Subcontrato.

“Fianza de Pasivos Contingentes” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 23.4 de la Cláusula Vigésima Tercera del presente Subcontrato.

“Garantía General” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Segunda del presente Subcontrato.

“IMSS” significa el Instituto Mexicano del Seguro Social.

“Incumplimiento del Subcontratista” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Octava y Décima Novena del presente Subcontrato.

“INFONAVIT” significa el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

“Información Confidencial” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Octava del presente Subcontrato.

“Inmueble” significa el inmueble donde se desarrolla la Obra.

“Legislación Aplicable” significa conjuntamente, todas las leyes, tratados, códigos, reglamentos, decretos, acuerdos, ordenamientos, normas técnicas, normas oficiales mexicanas, planes y programas de desarrollo urbano, órdenes, sentencias, permisos, licencias, autorizaciones, circulares y restricciones, y demás normatividad que le sea actualmente o en el futuro aplicable al Inmueble, al Proyecto Inmobiliario y/o a los Trabajos, ya sean federales, estatales o municipales.

“Ley de Datos Personales” significa la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.

“Leyes de Prácticas Corruptas” significa cada uno de cualesquier (i) estatuto legal, constitución, norma, reglamento, orden, sentencia, decreto, directiva, requerimiento o cualquier otra decisión similar, embargo, medida precautoria, licencia, permiso, aprobación, comunicado u ordenanza de, o cualquier interpretación de lo anterior, por cualquier autoridad gubernamental que tenga jurisdicción sobre el asunto en cuestión, y (ii) cualquier otro asunto similar a los descritos en el párrafo (i) anterior que tenga fuerza legal, que esté relacionado con sobornos, pago de lo indebido o cualquier otra práctica de negocio similar a éstas, en México, incluyendo, sin limitación, la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

“Lista de Trabajos Pendientes” significa el informe detallado preparado por el Subcontratista y sujeto a la aprobación del Contratista Apoderado respecto de todos los Trabajos incompletos, no concluidos o con defectos que se identificaron durante el Proceso de Inspección.

“Lluvia Intensa” precipitaciones de más de [170] mm ([170] milímetros) de agua e impida la ejecución de los Trabajos por 4 (cuatro) o más horas durante un día.

“Contratista Apoderado” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Subcontrato.

“Materiales” significa todos los materiales, servicios, equipos, instalaciones, productos, acabados, ingenierías, sistemas y cualesquiera otros artículos tangibles de instalación permanente, incluyendo todos sus componentes, documentos y accesorios, necesarios para la construcción y diseño del Proyecto Inmobiliario de conformidad con las características descritas en el Proyecto Ejecutivo del Inmueble.

“México” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“Minutas” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Quinta del presente Subcontrato.

“Orden de Cambio” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima del presente Subcontrato.

“Partes Relacionadas del Subcontratista” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Quinta del presente Subcontrato.

“Partes” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente Subcontrato.

“Pena Convencional por Retraso” significa, individual o conjuntamente, según el contexto lo requiera, cada una de las penas establecidas en la Sección 17.1. de la Cláusula Décima Séptima del presente Subcontrato.

“Pena Convencional del Subcontratista” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Octava del presente Subcontrato.

“Penas Convencionales” significan de manera conjunta la Pena Convencional por Retraso y la Pena Convencional del Subcontratista.

“Permisos” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Novena del presente Subcontrato.

“Plazo de Garantía General” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Primera del presente Subcontrato.

“Plazo para Subsanan del Subcontratista” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Novena del que significa el plazo de 15 (quince) días que tendrá el Subcontratista para subsanar cualquier tipo de Incumplimiento del mismo, el cual comenzará a contar a partir de la notificación que reciba del Contratista Apoderado por motivo de algún Incumplimiento del Subcontratista.

“Práctica Sancionable” significa de manera enunciativa, más no limitativa, lo siguiente:

(i) Prácticas corruptas: cualesquiera comisiones ilegales y sobornos para violar o derogar alguna de las obligaciones contraídas por el Subcontratista con la finalidad de obtener un beneficio indebido o para evadir una obligación contractual;

(ii) Prácticas fraudulentas: cualquiera acciones u omisiones, incluyendo la tergiversación de mala fe o por imprudencia, o la intención de engañar a alguna de las Partes para obtener un beneficio financiero o de otra naturaleza con el objetivo de evadir una obligación;

(iii) Prácticas coercitivas: cualesquiera acciones emprendidas con el propósito de amenazar, dañar o querer dañar de forma directa o indirecta a cualquier de las Partes o a sus bienes con el fin de obtener un beneficio indebido o para evadir una obligación;

(iv) Prácticas colusivas: cualesquiera acciones realizadas entre dos o más personas con el propósito de manipular e influenciar de forma indebida en contra del Contratista Apoderado;

(v) Prácticas obstructivas: significa (a) la destrucción deliberada, falsificación, alteración u ocultamiento de evidencia material relativa a una investigación o la realización de declaraciones falsas ante la autoridad, con el fin de impedir materialmente una investigación sobre las denuncias de prácticas corruptas, fraudulentas, coercitivas o colusiva, así como (b) las actuaciones dirigidas para impedir materialmente el ejercicio de acceso a cualquiera de las Partes a la información requerida en relación con una investigación sobre denuncias de una práctica corrupta, fraudulenta, coercitiva o colusiva.

“Precio Alzado” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Quinta del presente Subcontrato.

“Proceso de Inspección” significa el proceso descrito en la Cláusula Décima Segunda del presente Subcontrato, mediante el cual el Contratista Apoderado, realiza la inspección de las áreas, unidades, equipos y/o sistemas para la elaboración de la Lista de Trabajos Pendientes o, en su caso, la firma del Certificado de Entrega Sustancial.

“Modelo Operativo UrbanHub” significa el proceso creado por el Propietario el cual prevé un control avanzado de producción, así como una metodología de gestión de avance de obra, calidad, control de suministros, pago de estimaciones, así como el control de la información, teniendo como único fin aumentar el valor generado al Proyecto Inmobiliario mediante el uso de recursos adecuados en el momento que sean necesarios u oportunos. Dicho documento se adjunta al presente como Anexo “[v]” el cual de tiempo en tiempo, podrá ser modificado, adicionado y/o de cualquier manera actualizado conforme a los términos del presente Subcontrato por el Contratista Apoderado y/o Propietario.

“Proveedores y/o Terceros” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Séptima del presente Subcontrato.

“Proyecto Ejecutivo” significa el proyecto de planos, especificaciones, calidades, ingenierías, acabados, equipos y cualesquier otras características inherentes a la construcción, edificación, desarrollo del Proyecto Inmobiliario que se entregaron previamente al Subcontratista para la elaboración de su propuesta económica y forman parte del presente subcontrato mismo que, de tiempo en tiempo, podrá ser modificado, adicionado y/o de cualquier manera actualizado conforme a los términos del presente Subcontrato.

“Proyecto Inmobiliario” significa la totalidad de las construcciones y mejoras que el Subcontratista deberá de edificar sobre el Inmueble, sustancialmente de conformidad con los Documentos del Proyecto.

“Reclamación al Subcontratista” significa una reclamación que el Contratista Apoderado realice por medio de notificación al Subcontratista, en la cual aquel manifieste su inconformidad en relación con un error u omisión en la ejecución de los Trabajos o cualquier otro incumplimiento a los términos del presente Subcontrato.

“Retención” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Sexta del presente Subcontrato.

“Reporte Semanal” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Octava del presente Subcontrato.

“Seguros” significa conjunta o individualmente, según el contexto lo requiera, el Seguro de Responsabilidad Civil y el Seguro de Obra Civil.

“Servicios Públicos” significa, conjuntamente, los servicios públicos, privados, municipales, estatales o federales, en relación con los servicios de, incluyendo sin limitar, agua, drenaje, luz, teléfono, internet y gas para el Proyecto Inmobiliario.

“Seguro de Responsabilidad Civil” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Segunda del presente Subcontrato.

“Seguro de Obra Civil” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Vigésima Segunda del presente Subcontrato.

“SIROC” significa el Servicio Integral de Registro de Obras de Construcción desarrollado por el IMSS.

“Subcontratistas” tiene el significado previsto en la Cláusula Séptima del presente Subcontrato.

“Terceros Consultores” significa cualesquiera asesores o consultores contratados por el Subcontratista en relación con los Trabajos, distintos al Contratista Apoderado.

“Terminación Definitiva” significa la etapa en la ejecución de los Trabajos del Proyecto Inmobiliario en la que han sido totalmente terminados conforme a los términos establecidos en el presente Subcontrato y demás Documentos del Proyecto, en el entendido que, para llegar a la etapa de Terminación Definitiva, debieron haber sido firmados el Certificado de Entrega Sustancial.

“TIE” significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a plazo de 28 (veintiocho) días publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

“Trabajos” significa, conjuntamente: (i) todas y cada uno de las actividades necesarias para, desarrollar, edificar, construir, equipar y terminar el Proyecto Inmobiliario, incluyendo la adquisición de Materiales y mano de obra necesaria para tales efectos; (ii) todas las reparaciones, correcciones, instalaciones, reconstrucciones o reposiciones correspondientes, conforme a los términos del presente Subcontrato y los Documentos del Proyecto; (iii) todos los planos, especificaciones, calidades, acabados, equipos, calendarios de fechas y cualesquier otras características que se describen en el Proyecto Ejecutivo; y (iv) todos los trabajos y/o reparaciones, incluyendo mano de obra y Materiales que no estén explícitamente estipulados o descritos en el presente Subcontrato y los Documentos del Proyecto, pero que puedan ser inferidos del alcance del presente Subcontrato como necesarios o apropiados para la terminación satisfactoria del Proyecto Inmobiliario.

1.2. Otras Reglas de Interpretación. En este Subcontrato y en sus Anexos, salvo que el contexto requiera

lo contrario o que de otra manera se especifique en el texto del presente documento, se estará a lo siguiente:

- (i) los encabezados de las Cláusulas y secciones son para referencia únicamente y no afectarán la interpretación de este Subcontrato;
- (ii) las referencias a cualquier documento, instrumento o Subcontrato, incluyendo este Subcontrato o cualesquiera otros documentos, incluirán: (x) todos los Anexos y apéndices u otros documentos adjuntos al presente Subcontrato o a dichos documentos: (y) todos los documentos, instrumentos o Subcontratos emitidos o celebrados en sustitución de este Subcontrato o de dichos documentos; y (z) cualesquiera reformas, modificaciones, adiciones o compulsas a este Subcontrato o a dichos documentos, según sea el caso;
- (iii) las palabras “incluye” o “incluyendo” se entenderán como “incluyendo, sin limitar”;
- (iv) las referencias a cualquier Persona incluirán a los causahabientes permitidos de dicha Persona (y en el caso de alguna autoridad gubernamental, cualquier persona que suceda las funciones, facultades y competencia de dicha autoridad gubernamental);
- (v) las palabras “del presente”, “en el presente” y “bajo el presente” y palabras o frases de naturaleza similar, se referirán a este Subcontrato en general y no a alguna disposición en particular de este Subcontrato;
- (vi) las referencias a “días”, “semanas”, “meses” y “años”, significarán días, semanas, meses y años naturales;
- (vii) el singular incluye el plural y el plural incluye el singular;
- (viii) las referencias a la Legislación Aplicable generalmente significarán la legislación aplicable en vigor de tiempo en tiempo, y las referencias a cualquier legislación específica aplicable significará dicha legislación aplicable, según sea modificada reformada o adicionada de tiempo en tiempo, y cualquier legislación aplicable que sustituya a la misma; y
- (ix) las referencias a una Cláusula o Anexo son referencias a la Cláusula o Anexo relevante de este Subcontrato, salvo que se indique lo contrario.

1.3. Anexos. Los Anexos que se indican a continuación forman parte integral de este Subcontrato y se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen (los “Anexos”):

- a) Bases de concurso
- b) Log de planos
- c) Catálogo de especificaciones (Speck book)
- d) Resumen de presupuesto por nivel y elemento (según WBS)
- e) Presupuesto desglosado por nivel y elemento (según WBS)
- f) Análisis de precios unitarios
- g) Análisis de básicos y auxiliares
- h) Costos horarios de maquinaria
- i) Explosión de insumos por categoría
- j) Cálculo de factor de salario real
- k) Análisis de Indirectos
- l) Generadores de obra
- m) Archivo de Opus o Neodata
- n) Programa de ejecución de obra, con los menores tiempos de ejecución posibles.
- o) Logística de ejecución de los trabajos.
- p) Número de personal que estará laborando por cada frente de trabajo.
- q) Programa de erogaciones quincenal
- r) Carta conocimiento del Manual y Reglamento de Seguridad e Higiene Industrial de Copachisa (carátula e índice firmados)

- s) Carta conocimiento del Manual de Seguridad UrbanHub. (carátula e índice firmados)
- t) Carta conocimiento del Manual de Calidad de Copachisa. (carátula e índice firmados)
- u) Carta conocimiento del Manual de Calidad de UrbanHub y Especificaciones de Tolerancias. (carátula e índice firmados)
- v) Modelo Operativo de UrbanHub
- w) Catálogo de mutlas de UrbanHub
- x) Constancia de visita y conocimiento de la obra
- y) Listado de obras en ejecución
- z) Adendas, correos y RFI's generados durante el proceso
- aa) Cédula del RFC para nacionales, o Formato de Prueba de Residencia Fiscal en el caso de extranjeros.
- bb) Carátula del estado de cuenta bancario donde se muestre la CLABE para nacionales, o instrucción bancaria por escrito que incluya código SWIFT y bancos intermediarios para extranjeros.
- cc) Cuenta de correo electrónico del contacto principal del proveedor
- dd) Número telefónico del responsable de tesorería del subcontratista
- ee) Comprobante de domicilio
- ff) Acta Constitutiva para Personas Morales (y reformas de estatutos relevantes, en caso de haberlos)
- gg) Poderes del Representante Legal
- hh) Identificación oficial del Representante Legal.
- ii) Para el caso de contrato de obra mayores a \$ 1'000,000.00 (un millón de pesos 00/100 M.N.) se solicita Certificación de Solvencia e Idoneidad (Dun & Bradstreet).
- jj) Para el caso de contratos que impliquen mano de obra, deberán de contar con un Seguro de Responsabilidad Civil.
- kk) Una vez que sea asignado el trabajo, el trámite del correspondiente del SIROC
- ll) Aviso anual de adhesión al decreto de IVA, Servicios Parciales de Construcción.
- mm) Acta de inicio de obra.

CLÁUSULA SEGUNDA. Objeto: Representación.

2.1 Objeto. El Propietario otorgó al Contratista Apoderado un mandato con representación a fin de que el Contratista Apoderado actúen nombre y representación del Propietario, para que el Subcontratista a su vez, lleve a cabo los Trabajos encomendados del presente subcontrato en relación con el desarrollo del Proyecto Inmobiliario dentro del Inmueble, directamente o a través de Proveedores los trabajos consistentes en **Suministro e Instalación de Elevadores Tijera** para los accesos de Reforma y Oxford de conformidad con los Documentos del Proyecto, así como los anexos que se detallan a continuación, mismos que formarán parte integrante del presente:

2.2 Anexos

Cualquier aspecto mencionado en uno de los anexos y no mostrado en cualquier otro, surtirá efecto como si estuviera mostrado en todos los documentos, asimismo todos y cada uno de los anexos del presente instrumento forma parte integral de este Subcontrato. Los anexos se complementan entre sí, es decir, el Subcontratista ejecutará la Obra y todos los trabajos contenidos en los planos, especificaciones y todo lo dispuesto en los anexos. Si hubiese alguna contradicción u omisión entre el contenido de uno y otro documento, el Subcontratista deberá consultar con el Contratista Apoderado.

Las Partes acuerdan que, en caso de discrepancia entre lo dispuesto en el presente Subcontrato y sus Anexos, prevalecerá lo dispuesto en los Anexos.

En adición a lo anterior, el Subcontratista se obliga a cumplir con los términos, especificaciones y calendarios que se detallan en los Documentos del Proyecto y en términos de la Legislación Aplicable. Asimismo, y en virtud de que el Subcontratista cuenta con la capacidad técnica y profesional para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, esto le implica la aceptación de todas las responsabilidades de carácter profesional que deriven de la incorrecta ejecución lo ejecución de los Trabajos sin importar si la ejecución de estos los lleve a cabo por conducto de su personal o bien si lleva a cabo la contratación de terceros para la ejecución de los mismos.

El Subcontratista acepta las obligaciones que en este acto le confiere el Contratista Apoderado y reconoce expresamente que, es crucial para la viabilidad y financiamiento del Proyecto Inmobiliario, el cabal cumplimiento de los términos y condiciones acordados conforme al presente Subcontrato y sus Anexos, incluyendo sin limitar, el Modelo Operativo UrbanHub.

CLÁUSULA SEGUNDA BIS. En este mismo acto, El Subcontratista se compromete para la ejecución del objeto del presente subcontrato, a tener en el lugar de la obra personal calificado en la materia, con un número aproximado de 2 a 6 trabajadores, mismos que participarán en la ejecución de los trabajos descritos en este contrato y en los ANEXOS del presente subcontrato, así como un representante que conozca perfectamente el proyecto y las especificaciones, el cual actuará a nombre y cuenta del Subcontratista en todo lo referente al presente subcontrato.

CLÁUSULA TERCERA. Vigencia.

Este Subcontrato entrará en vigor y surtirá plenos efectos a partir de la fecha **16 de junio 2022** y permanecerá de tal manera hasta la fecha de firma del Certificado de Terminación Definitiva misma que será el día **24 de septiembre de 2022** de conformidad al programa de obra adjunto al presente subcontrato, salvo que se dé por terminado anticipadamente de conformidad con los términos establecidos conforme al mismo, hasta la fecha en que todas las obligaciones de las Partes hayan sido cumplidas y satisfechas en su totalidad.

CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PROYECTO INMOBILIARIO, PRECIO ALZADO Y FORMA DE PAGO.

CLÁUSULA CUARTA. Desarrollo y Ejecución de los trabajos y/o servicios del Proyecto Inmobiliario.

El Subcontratista se obliga y compromete bajo su propio riesgo a que todos los Trabajos serán oportuna y correctamente ejecutados, en cumplimiento con las características, indicaciones, descripciones, plazos, fechas y cualquier otra información contenida en los Documentos del Proyecto. Lo anterior, en el entendido que, estos documentos podrán estar sujetos a modificaciones o adiciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula Trigésima y demás términos y condiciones del presente Subcontrato.

Cualquier cambio o modificación al Proyecto Inmobiliario que resulte en un cambio al Presupuesto como consecuencia de modificaciones al: (i) diseño, y/o (ii) de la operación del Proyecto Inmobiliario, y /o (iii) las características de estructura o uso del Proyecto Inmobiliario, deberá hacerse tomando como base los costos acordados en el Presupuesto. Solo para el caso en que las variaciones fueren a un precio distinto al acordado y/o no especificado en Proyecto Ejecutivo y/o no estuviere referido en el Presupuesto se requerirá que se firmen Ordenes de Cambio en términos de lo señalado en la cláusula Décima del presente Subcontrato, además de que siempre éstas Ordenes de Cambio deberán ser autorizadas por el representante designado del Contratista Apoderado.

CLÁUSULA QUINTA. Contraprestación y Precio Alzado.

5.1. Contraprestación. El Propietario se obliga a pagar como Contraprestación al Subcontratista por sus trabajos y/o servicios y por el cumplimiento total de sus obligaciones conforme a este Subcontrato y sus Anexos, la cantidad total de **\$ 666,400.00 (Seiscientos sesenta y seis mil cuatrocientos pesos 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado del 16%.**

Adicionalmente, los pagos serán por estimaciones quincenales en el párrafo anterior, el Subcontratista tendrá la obligación de presentar al Contratista Apoderado toda la documentación necesaria y relacionada con la estimación para el proceso de pago en términos de la Cláusula Sexta.

5.2 Un anticipo de un 50% (Cincuenta por ciento) equivalente a la cantidad de **\$386,512.00 (Trescientos ochenta y seis mil quinientos doce pesos 00/100 M.N.)** IVA del 16% incluido, dentro del término de diez (10) naturales posteriores a la entrega de la fianza de anticipo.

5.3 Forma de Pago de la Contraprestación. El Subcontratista tendrá derecho a que el Propietario le pague la cantidad estipulada en la sección 5.1 anterior, según el Anexo q y de conformidad con la cláusula sexta del presente instrumento la cual será cubierta durante la vigencia del presente Subcontrato.

5.4 Precio Alzado. El Propietario se obliga a pagar como Contraprestación al Subcontratista por sus trabajos y/o servicios y por el cumplimiento total de sus obligaciones conforme a este Subcontrato y sus Anexos, la cantidad total de **\$ 666,400.00 (Seiscientos sesenta y seis mil cuatrocientos pesos 00/100 M.N.)** más el Impuesto al Valor Agregado del 16%, mismo que corresponde al señalado a la sección 5.1 del presente y cuya modalidad es a Precio Alzado.

El Propietario se obliga a pagar por la ejecución de los trabajos y/o servicios el precio establecido en la presente cláusula a los conceptos que le sea aplicable dicho impuesto, cantidad que está integrada por las cantidades y conceptos que se describen en el documento que se adjunta como Presupuesto y que se identifica como Anexo “[e]” al presente Subcontrato.

Para efectos de claridad y, en términos del artículo 2616 del Código Civil Federal y sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, el Precio Alzado comprende todos los gastos y costos del desarrollo de los trabajos y/o servicios, incluyendo los Materiales, mano de obra, aumentos salariales del personal que en su caso use para el ejercicio de los trabajos y/o servicios, alquiler o depreciación de maquinaria y equipo, combustibles, primas de seguros (cuya contratación esté a cargo del Subcontratista) y fianzas, costos financieros, costo de reposición de Trabajos y/o servicios defectuosos o de mala calidad de los Materiales, cuotas al IMSS y al INFONAVIT, prestaciones laborales, impuestos, derechos y demás cantidades que el Subcontratista deba erogar en cumplimiento del presente Subcontrato, así como su utilidad y el margen de seguridad necesario para hacer frente a cualquier contingencia o eventualidad que surja durante la ejecución del desarrollo del Proyecto Inmobiliario.

El Precio Alzado antes mencionado no estará sujeto a ajuste o variación alguna, aún en caso de aumento en el costo de los Materiales o mano de obra, salvo por ajustes debido a descuentos y/o adiciones y/o deducciones que llegue a requerir el Contratista Apoderado mediante Órdenes de Cambio y/o Cambios al Proyecto en términos de lo señalado en la cláusula cuarta del presente Subcontrato. Este pago estará sujeto a la Retención a la se hace referencia en la sección 6.2 del presente Subcontrato.

CLÁUSULA SEXTA. Forma de Pago y Retención.

6.1. Forma de Pago. Las Partes han establecido un sistema de pagos electrónicos que requieren la intervención y aprobación de ambas, por lo que se seguirá un proceso de autorización de pagos. Dicho proceso de autorización se iniciará una vez que sea presentada la estimación por el Subcontratista al Contratista Apoderado, la cual deberá ser conciliada por las Partes y deberá estar acompañada por los soportes y solicitud de pago correspondiente, además de presentarse de forma quincenal y en todo caso representará el avance que los Trabajos del Proyecto Inmobiliario vaya presentando. Esta aprobación deberá ser en un periodo máximo de 30 (treinta) días naturales siguientes a que el Subcontratista envíe al Contratista Apoderado la estimación correspondiente, así como la información y todos los documentos soporte requeridos por el Contratista Apoderado.

En este mismo acto, ambas PARTES acuerdan y están conformes que dentro del proceso de revisión de cada una de las estimaciones mencionadas en la presente cláusula, estas serán revisadas de conformidad con los generadores efectivamente ejecutados en el inmueble (lugar donde se ejecutan los trabajos) y en el supuesto que se ejecute un volumen, medida o magnitud menor al presentado en el presupuesto anexo al presente contrato, EL CONTRATISTA APODERADO únicamente se obliga a pagar a EL SUBCONTRATISTA el volumen, medida o magnitud y realmente ejecutado.

Las Partes convienen que, el pago de los anticipos y de las estimaciones que se vayan presentando de tiempo en tiempo por el Subcontratista del servicio, será realizado siempre y cuando: (i) el Subcontratista haya

evidenciado por escrito al Contratista Apoderado las razones por las cuales requiere el pago; y (ii) el Subcontratista haya presentado las estimaciones correspondientes, así como las solicitudes de pago.

6.2 Retención. Las Partes acuerdan que el Contratista Apoderado retendrá el 5% (cinco por ciento) de cada pago de las estimaciones que le presente para pago el Subcontratista, la Retención será por cada Subcontrato que se celebre, lo anterior, tiene por objeto garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones contratadas (la “Retención”).

La liberación de la Retención se realizará, sin interés alguno, a la terminación de los Trabajos consignados en el presente Subcontrato, a más tardar dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la firma y entrega del Certificado de Terminación Definitiva por las Partes, o bien, a que se obtenga la información prevista en la cláusula Novena sección 9.4 del presente Subcontrato, lo que suceda al último.

Las Partes aceptan y convienen que en caso de incumplimiento o bien la omisión de la realización de las actividades previstas en la sección 9.4 dentro del plazo señalado en el párrafo anterior por parte del Subcontratista, facultará al Contratista Apoderado para usar hasta donde alcance el monto total de la Retención de la Garantía que se hubiere hecho al Subcontratista. Esta facultad de disposición surtirá efectos una vez que se le haya requerido al Subcontratista acreditar el cumplimiento dado a las actividades previstas en la sección 9.4; en caso de no acreditar avance alguno en la obtención y/o en la realización de las actividades previstas en la sección señalada dentro de un plazo de 5 (cinco) días siguientes al requerimiento, a partir de que fenezca ese plazo, el Contratista Apoderado estará facultado para utilizar dicha Retención y subsanar la obligación incumplida, sin que ello implique que el Subcontratista ha quedado liberado del cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la multicitada sección.

La facultad prevista en esta cláusula en favor del Contratista Apoderado deberá ser establecida por el Contratista Apoderado en todos y cada uno de los Subcontratos que se celebren con Subcontratistas.

Una vez que el Contratista Apoderado cumpla con lo señalado anteriormente y haya obtenido de todos los Subcontratistas y/o Proveedores el cierre de cada trabajo así como las constancias de cumplimiento expedidas por el IMSS y el Aviso de Terminación de Obra en SIROC (en el plazo estipulado), o bien se haya concluido el Proyecto Inmobiliario y como consecuencia se hayan entregado la totalidad de los documentos correspondientes y siempre y cuando el Proyecto Inmobiliario se haya realizado de conformidad con los alcances y estándares de calidad establecidos en el presente Subcontrato y los Anexos, se procederá a la devolución de la Retención de Garantía.

Para efectos de lo anterior, la Retención del pago por parte del Contratista Apoderado conforme a la presente Cláusula no se considerará como una liberación de obligaciones del Subcontratista, en el entendido que, este último permanecerá obligado a cumplir con los términos y condiciones del presente Subcontrato y demás Documentos del Proyecto.

Todos los pagos que realice el Propietario a solicitud del Subcontratista serán mediante transferencia electrónica de fondos inmediatamente disponibles, a la cuenta bancaria a nombre del Subcontratista indicada en la presente cláusula, siempre y cuando se entregue la factura o facturas correspondientes y demás documentación requerida en los términos del presente Subcontrato:

Cuenta bancaria del Subcontratista:
Titular: TECNORAMPA, S.A. DE C.V.
Cuenta número: 0590875879.
CLABE: 072680005908758797.
Banco: BANORTE.

Una vez aprobado el pago de la Contraprestación del Subcontratista el Contratista Apoderado liquidará las facturas correspondientes dentro de un término de los 10 (diez) días siguientes a la recepción y aprobación de las mismas. La entrega de facturas se hará a través de correo electrónico y de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes, para el caso que fuera necesario entregar documentos físicamente, la misma se llevará a cabo en el domicilio del Contratista Apoderado fijado en este Subcontrato o en el último domicilio que sea notificado por escrito por el Contratista Apoderado al Subcontratista. El atraso del plazo de pago estipulado afectará directamente el proceso de ejecución de la obra y programa, por lo que, en caso de producirse, el Contratista Apoderado analizará dicha

afectación con el Subcontratista y Proveedores involucrados, y comunicará las consecuencias al Subcontratista y al Propietario.

Es del conocimiento de las Partes que, para la realización de cualquier pago, las facturas correspondientes deberán cumplir en todo momento con los requisitos que marque la Legislación Aplicable, y que el Contratista Apoderado no será responsable por retrasos en los pagos ocasionados por el incumplimiento del Subcontratista y/o de cualquier otra parte a lo establecido en esta Cláusula.

CAPÍTULO III. SUBCONTRATISTAS, PROVEEDORES Y/O TERCEROS, ELABORACIÓN DE REPORTES, SERVICIOS PÚBLICOS Y PROTECCIÓN Y SEGURIDAD DE LOS INMUEBLES.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Subcontratistas, Proveedores y/o Terceros; Materiales y Equipos.

Para la correcta ejecución de los trabajos y/o servicios en el Proyecto Inmobiliario, el Subcontratista podrá subcontratar los Trabajos objeto de este Subcontrato con Proveedores y/o terceros expertos en la materia (los “Proveedores” y los “Terceros”), directamente y no en representación, y por cuenta del Subcontratista, y los Materiales los podrá adquirir de los mismos o bien de distintos proveedores (los “Proveedores”); lo anterior, en el entendido que, el Subcontratista seguirá siendo en todo momento directamente responsable con el Contratista Apoderado y Propietario por la ejecución y conclusión de los Trabajos de conformidad con lo establecido en este Subcontrato y los demás Documentos del Proyecto. El Subcontratista será el único responsable frente a los Proveedores y/o Terceros, y deberá informarles sobre los plazos y procesos previstos en el Modelo Operativo UrbanHub.

El Subcontratista reconoce que será sólo él, quien tendrá en todo momento la relación comercial, jurídica y la comunicación con los Proveedores y/o Terceros, y sólo en el caso de verificarse un incumplimiento fehaciente por parte del Subcontratista, que implique la rescisión del presente Subcontrato con el Contratista Apoderado podrá iniciar una relación y comunicación con los Proveedores y/o Terceros, y en este último caso, el Subcontratista siempre estará obligado a entregar al Contratista Apoderado a más tardar dentro de los 15 (quince) días siguientes a que surta efectos la rescisión del subcontrato.

El Subcontratista será responsable del suministro de todos los Materiales y equipos necesarios para la ejecución de los trabajos y/o servicios del Proyecto Inmobiliario en el Inmueble y de la administración, manejo, transporte y debido mantenimiento durante el almacenamiento de los Materiales y equipos.

Cualquier Material o equipo perdido o dañado durante su transportación o almacenamiento, o durante el desarrollo de los Trabajos, será reparado o sustituido por el Subcontratista, en la inteligencia de que en el caso de que dicha pérdida o daño no esté cubierta por los Seguros que deberá contratar el Subcontratista de conformidad con la Cláusula Vigésima Tercera siguiente, o sea superior a la cobertura de dichos Seguros, el Subcontratista de cualquier forma responderá por el costo total de dicha reparación o sustitución.

CLÁUSULA OCTAVA. Reportes.

El Subcontratista deberá preparar y entregar al Contratista Apoderado un reporte semanal (el “Reporte Semanal”), el cual deberá ser entregado a inicio de semana de los trabajos realizados y bajo el cual deberá especificar la información que se emitió durante la semana previa a la entrega del Reporte Semanal respecto al estatus de tiempo, calidad, programación y seguridad del Inmueble conforme a los Documentos del Proyecto que correspondan.

Adicionalmente, el Subcontratista y el Contratista Apoderado deberán tener juntas semanales para revisar el avance real del Proyecto en términos del Modelo Operativo UrbanHub y cualesquiera otros asuntos que pudieren surgir de la ejecución del mismo.

Sin perjuicio de lo anterior, las Partes podrán tener juntas en cualquier momento para tratar cualesquier asuntos relacionados con el presente Subcontrato o el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, previa notificación.

CLÁUSULA NOVENA. Servicios Públicos; Protección del Inmueble; Permisos.

9.1. Servicios Públicos. El Subcontratista colaborará con la supervisión a los proveedores de los Servicios Públicos durante la ejecución de los Trabajos y hasta la Terminación Definitiva, y verificará que el Proveedor deje las preparaciones necesarias marcadas en planos y especificaciones de tal manera que las distintas compañías de Servicios Públicos estén en posibilidades de conectar con las líneas existentes ubicadas en el Proyecto Inmobiliario, en la fecha en la que dichas compañías de Servicios Públicos pretendan llevar a cabo las conexiones.

El Subcontratista, colaborará y facilitará con los Prestadores y/o Terceros para que estos hagan entrega al Propietario todos los documentos y planos necesarios que el Propietario realice ante las autoridades correspondientes, para la tramitación, contratación e instalación de los Servicios Públicos temporales y/o definitivos.

No obstante, lo anterior, una vez que se llegue a la etapa de Terminación Definitiva, o cuando el Contratista Apoderado así lo requiera, el Subcontratista estará obligado a entregar, o en su caso a devolver, todos los documentos, planos y demás información necesaria para que el Contratista Apoderado realice la contratación e instalación definitiva de los Servicios Públicos.

Las Partes acuerdan que, cualquier costo que se deriven de la instalación de Servicios Públicos que requiera el Subcontratista para la ejecución de los Servicios, serán a cuenta y cargo del Subcontratista, siempre y cuando dicho costo no tenga su origen en omisiones, errores o retrabajos derivados de la ejecución del Contratista Apoderado, ya que en estos casos el costo deberá ser cubierto por este último.

9.2. Protección del Inmueble. A partir de la firma del presente Subcontrato y hasta la Terminación Definitiva, el Subcontratista será responsable de los daños que pueda sufrir el Inmueble durante la ejecución de sus Servicios y/o trabajos, cuando estos deriven de actos negligentes o dolosos, la responsabilidad aquí asentada incluye sin limitación los bienes del Subcontratista, los Materiales, maquinaria y los equipos para la construcción, así como cualquier persona física, ya sea personal del Subcontratista o empleador del Subcontratistas, Proveedores o cualquier otra persona que se encuentre dentro del Inmueble (incluyendo la muerte de cualquier persona), por cualquier causa.

Será exclusiva responsabilidad del Subcontratista, el cuidado, la protección y el adecuado mantenimiento de los Materiales, la maquinaria y el equipo que se utilice para la ejecución de los servicios y/o trabajos del Proyecto Inmobiliario, incluyendo los costos relacionados con dicho cuidado, protección y mantenimiento e incluyendo el robo o la destrucción o daño que los Materiales, maquinaria o equipo puedan sufrir.

En adición a lo anterior, el Subcontratista se compromete a seguir los Manuales de Seguridad e Higiene aplicables al Inmueble propuesto por el Contratista Apoderado y hacer que sus empleados y demás Proveedores y/o Terceros de igual manera lo cumplan.

9.3 Permisos. El Propietario llevará a cabo los actos necesarios para obtener de las autoridades competentes la manifestación de construcción, el aviso de terminación de obra, la autorización de uso de suelo y en su caso, la constitución del régimen de propiedad en condominio del Proyecto Inmobiliario.

Durante la Vigencia del Subcontrato, el Subcontratista se obliga a presentar los avisos y solicitar las autorizaciones que se requieran en relación con sus Trabajos, incluyendo sin limitación, el aviso que debe presentar ante el IMSS con motivo del inicio de la construcción el Proyecto Inmobiliario, ante las autoridades competentes y en todo caso cumplirá con la Reglamentación Aplicable relacionada con la ejecución de los Trabajos.

El Subcontratista no podrá usar el nombre del Contratista Apoderado ni del Propietario en ningún documento que deba ser presentado a alguna autoridad, sin la previa revisión y aprobación del Contratista Apoderado y/o Propietario de dicha inserción. Asimismo, el Subcontratista se obliga a notificar al Contratista Apoderado de cualquier aprobación, permiso o autorización que requieran ser obtenidos por el Subcontratista, obligándose a apoyar en forma expedita para obtener la aprobación de tales documentos. Como excepción a lo antes señalado, en el supuesto en el que alguna autoridad ordenará alguna verificación al Proyecto Inmobiliario, solo en estos casos el Subcontratista podrá presentar a ésta autoridad la documentación que se le requiera con motivo de la visita de verificación.

9.4 Obligaciones Adicionales del Subcontratista. El Subcontratista tendrá la obligación de solicitar a cada Proveedor y/o Tercero a revisar y cotejar toda la documentación relativa al registro de la obra ante el IMSS, misma que una vez analizada y avalada por el personal designado para ello por el Contratista Apoderado, se remitirá al Contratista Apoderado, de acuerdo con la siguiente relación:

1. Acuse de registro de obra por ubicación (deberá corresponder a la subdelegación del domicilio del Inmueble) emitido por el sistema SIROC, mediante la utilización del aplicativo que le corresponda al Subcontratista.
2. Acuse de registro de incidencias-reporte bimestral emitido por el sistema SIROC, mediante el cual se haya reportado el monto de la obra ejercido a la fecha del mencionado reporte bimestral, adjuntando los reportes mensuales de los trabajadores que participen en los Trabajos, así como reporte de los pagos efectuados mensualmente mediante el SUA (Sistema Único de Autodeterminación), cédula con la relación de los trabajadores y el comprobante de pago bancario.
3. Facturación de estimaciones que deberá corresponder al importe manifestado en cada reporte bimestral.
4. Acuse de registro de la terminación de los Trabajos (obra) emitido por el sistema SIROC.
5. Solicitud de autocorrección presentada por el Subcontratista y/o Proveedor y/o Tercero correspondiente ante el IMSS, solicitando la corrección de los trabajos efectuados (escrito libre) o bien, presentando dicha solicitud mediante el formato CORP-01.
6. Acuse de actualización en caso de haberse presentando modificaciones al Subcontrato (fechas, importes etc.)

En caso de realizar Subcontratos, deberá presentar la información antes mencionada por cada Subcontratista y/o Proveedor y/o Tercero que intervenga en el proyecto.

Al término de dicha regularización, el IMSS deberá emitir un oficio llamado “Conclusión de Revisión”, mismo que se entregará de inmediato al Contratista Apoderado.

CAPÍTULO IV. ÓRDENES DE CAMBIO Y MODIFICACIONES POR PARTE DEL SUBCONTRATISTA.

CLÁUSULA DÉCIMA. Órdenes de Cambio.

El Contratista Apoderado podrá ordenar, sin causa justificada, modificaciones, adiciones, disminuciones, omisiones, cancelaciones o suspensiones de los Trabajos, disminuyendo o aumentando, según sea el caso, el Precio Alzado y el Modelo Operativo UrbanHub, mediante una orden de cambio (la “Orden de Cambio”).

Para efectos de lo anterior, el Contratista Apoderado deberá notificar la Orden de Cambio al Subcontratista y este último tendrá 5 (cinco) días para elaborar y hacer llegar por escrito al Contratista Apoderado un reporte que contenga los impactos en tiempo, costo, calidad y seguridad en la ejecución de los servicios y/o trabajos del Proyecto Inmobiliario, así como en cualquier Documento del Proyecto, que la Orden de Cambio correspondiente tenga sobre los Trabajos. Una vez realizado lo anterior, el Contratista Apoderado tendrá 5 (cinco) días para autorizar (por la persona debidamente facultada para ello) o cancelar la Orden de Cambio y hacerlo del conocimiento del Subcontratista, en caso de autorizarse la Orden de Cambio, se atenderá al importe de ésta con el fin de que el Contratista Apoderado determine si basta con la firma (de las personas debidamente autorizadas para ello) de la Orden de Cambio por ambas Partes, para que se proceda a hacer el pago correspondiente mediante la presentación de la estimación (incluyendo el pago correspondiente a indirectos y directo de la Contraprestación del Subcontratista) o bien si por el importe de la misma, es necesaria la celebración de un Convenio Modificatorio al presente Subcontrato.

En caso de que se emita una Orden de Cambio sin que las Partes se pongan de acuerdo respecto al costo y tiempo de ejecución que se deriven de la misma dentro de los plazos señalados en el párrafo anterior, el Contratista

Apoderado quedará facultado para contratar los servicios de un tercero, para que lleve a cabo los trabajos derivados de la Orden de Cambio. Las Órdenes de Cambio se harán conforme al formato que el Contratista Apoderado le presente al Subcontratista.

Por su parte, cuando el Contratista Apoderado y/o Propietario estime conveniente modificar ciertas especificaciones del Proyecto Inmobiliario, deberá seguir el procedimiento establecido en la Cláusula Décima Primera siguiente.

Las Órdenes de Cambio deberán estar firmadas por ambas Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. Modificación de los Documentos del Proyecto.

Cuando el Contratista Apoderado y/o propietario estime conveniente modificar ciertas características de construcción, medidas, diseño, materiales, calidades, acabados o cualesquier otras especificaciones de los Documentos del Proyecto, lo podrá realizar siempre y cuando se encuentre en el supuesto de una de las Modificaciones Permitidas.

En caso de que el Contratista Apoderado y/o Propietario quisiera o necesitase realizar modificaciones a los Documentos del Proyecto y estas representen un porcentaje mayor al establecido dentro de los parámetros de las Modificaciones Permitidas, el Subcontratista deberá solicitar la autorización previa y por escrito del Contratista Apoderado, y este último deberá autorizar o negar la solicitud en un plazo no mayor a 5 (cinco) Días Hábiles después de que el Contratista Apoderado haya recibido la solicitud por escrito por parte del Subcontratista, en el entendido que, deberá ser modificado el Documento del Proyecto que corresponda, en su caso, conforme a lo establecido en la Cláusula Trigésima del presente Subcontrato.

CAPÍTULO V. DERECHO DE INSPECCIÓN, ENTREGA DEL INMUEBLE Y CASOS FORTUITOS O DE FUERZA MAYOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. Derecho de Inspección del Contratista Apoderado.

El Contratista Apoderado y sus respectivos representantes tendrán acceso irrestricto al Inmueble y al Proyecto Inmobiliario. Si los Documentos del Proyecto o la Legislación Aplicable requieren que cualquier parte de los Trabajos sea probada, inspeccionada o aprobada por una autoridad gubernamental, el Subcontratista será responsable de que se lleve a cabo dicha prueba, inspección o aprobación como parte de la ejecución de los Trabajos.

El Subcontratista podrá a su costa pedir al Contratista Apoderado que efectúe pruebas e inspecciones adicionales, en cuyo caso el Contratista Apoderado deberá reembolsar al Subcontratista el costo por dichas pruebas e inspecciones adicionales. Ninguna prueba o inspección que se realice, o el incumplimiento de realizarla, podrán considerarse como renuncia del Subcontratista al cumplimiento de alguna de las obligaciones del Subcontratista conforme a este Subcontrato o interpretarse como una aceptación total o parcial de los Trabajos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. Entregas Sustanciales.

Al llegar a la Fecha de Entrega Sustancial (o antes, en caso de que el Subcontratista lo notifique por escrito al Contratista Apoderado) y sujeto a que los Trabajos, la construcción de las áreas comunes y/o unidades que integran el Proyecto Inmobiliario efectivamente haya llegado a la etapa de la Entrega Sustancial conforme a los Documentos del Proyecto, entonces el Contratista Apoderado tendrá el derecho de solicitarle al Subcontratista la Entrega Sustancial de las áreas comunes y/o unidades ubicadas dentro del Proyecto Inmobiliario.

Para efectos de la presente Cláusula, las Entregas Sustanciales estarán sujetas al siguiente procedimiento:

1. El Subcontratista deberá notificar por escrito al Contratista Apoderado que cierta o ciertas áreas comunes y/o unidades del Proyecto Inmobiliario están listas para su Entrega Sustancial y, en caso de que el 95% (noventa y cinco) por ciento del área común correspondiente esté lista para operar, entonces ambas Partes realizarán una inspección del área o unidad dentro de un término no mayor a 5 (cinco) Días Hábiles después de que el Contratista Apoderado haya recibido la notificación a que se refiere el presente párrafo.

2. Dentro de un plazo no mayor a 5 (cinco) Días Hábiles después de haber realizado la inspección anterior, el Subcontratista estará obligado a preparar y someter a la aprobación del Contratista Apoderado una Lista de Trabajos Pendientes. Una vez que el Contratista Apoderado haya realizado modificaciones, en su caso, y/o apruebe la Lista de Trabajos Pendientes propuesta por el Subcontratista, el Contratista Apoderado deberá señalar a este último el plazo que le otorgará para completarla.
3. Llegada la fecha señalada como término para la Lista de Trabajos Pendientes o cuando el Subcontratista considere que todos los rubros de la Lista de Trabajos Pendientes han sido concluidos, el Subcontratista se obliga a notificarlo por escrito al Contratista Apoderado y, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a dicha notificación, ambas Partes estarán obligadas a inspeccionar nuevamente el área común y/o unidad correspondiente.
4. En caso de que, derivado de la inspección realizada conforme al numeral 3. anterior, a consideración del Contratista Apoderado, el Subcontratista no haya concluido todos los rubros de la Lista de Trabajos Pendientes, entonces:
 - a. El Contratista Apoderado tendrá derecho a, previo aviso por escrito al Subcontratista con 5 (cinco) días de anticipación, concluir los rubros de la Lista de Trabajos Pendientes por cuenta del Subcontratista, directamente o con terceras personas, y deducir de los pagos que adeude al Subcontratista, los costos incurridos por el Subcontratista para concluir la Lista de Trabajos Pendientes dichos costos deberán ser siempre acordes a Presupuesto presentado en el Subcontrato correspondiente; o
 - b. El Contratista Apoderado deberá instruir al Subcontratista, y este quedará obligado, a preparar y someter a la aprobación del Contratista Apoderado una nueva Lista de Trabajos Pendientes. Una vez que el Contratista Apoderado haya realizado modificaciones, en su caso, y/o apruebe la Lista de Trabajos Pendientes propuesta por el Subcontratista, el Contratista Apoderado deberá señalar a este último el plazo adicional que le otorgará para completarla.

Las Partes podrán realizar el proceso anterior cuantas veces sea necesario y siempre que: (i) las Listas de Trabajos Pendientes hayan sido completadas en su totalidad y en términos del Proyecto Ejecutivo o (ii) considere que únicamente falta por realizar el 5% (cinco por ciento) de las Listas de Trabajos Pendientes y que el Proyecto Inmobiliario sea habitable y se encuentre en funcionamiento para ser operado por el Contratista Apoderado y/o Propietario. En consecuencia, el Subcontratista deberá firmar el Certificado de Entrega Sustancial y entregarlo al Contratista Apoderado. En caso de que el Subcontratista no haya entregado al Contratista Apoderado el Certificado de Entrega Sustancial, se entenderá que no se ha llegado a la etapa de la Entrega Sustancial.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. Terminación Definitiva.

Una vez que (i) el Subcontratista haya cumplido con la correcta ejecución de todos los Trabajos conforme a los Documentos del Proyecto, incluyendo sin limitar, las Listas de Trabajos Pendientes y Órdenes de Cambio correspondientes y (ii) se haya firmado su Certificado de Entrega Sustancial, entonces, se llegará a la Terminación Definitiva, por lo que el Subcontratista notificará por escrito al Contratista Apoderado dicha situación para que dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes, las Partes inspeccionen el Proyecto Inmobiliario.

Una vez realizada la inspección final, el Subcontratista deberá proporcionar y cumplir al Contratista Apoderado con lo siguiente, por lo que hace a sus Trabajos y/o Servicios y a aquellos de los Subcontratistas:

1. Expedir una Fianza de Garantía conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Tercera siguiente;
3. El pago de Penas Convencionales en caso de que las hubiere;
4. Liquidaciones con el IMSS de los Subcontratistas (cuando además del suministro hayan llevado a cabo la instalación, en caso de que los hubiere;

5. Copia de pagos al IMSS del último bimestre, así como los pagos al INFONAVIT, todos estos efectuados por el Subcontratista respecto a todos los empleados que utilizó en la ejecución de los Trabajos y/o Servicios;
6. Conciliación del monto de la Retención (que incluya sin limitar, en su caso, deductivas por multas, retiro de escombro o limpiezas no realizadas) para su devolución;
7. Carta finiquito y de no adeudos (exceptuando la Retención), donde el Contratista Apoderado acepta que no existen adeudos por parte del Subcontratista relacionados con los trabajos y/o servicios el Proyecto Inmobiliario y la ejecución de los Trabajos; y
8. Cualquier otro documento u obligación que sea aplicable de conformidad con lo establecido en el presente Subcontrato.

Asimismo, el Subcontratista deberá entregar al Contratista Apoderado cualquier otra documentación adicional que se requiera por este último para la terminación Definitiva.

En caso de que el Subcontratista cumpla con los puntos anteriores y el Contratista Apoderado esté de acuerdo en que el Inmueble ha llegado a la Terminación Definitiva, el Contratista Apoderado solicitará por escrito y/o por correo electrónico con acuse de recibo, debiendo ser a más tardar dentro de los 2 (dos) días siguientes a que el correo electrónico haya sido enviado al Contratista Apoderado la firma de la Certificación de Terminación Definitiva, para que éste lo firme y entregue dentro de un término no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, salvo que el Contratista Apoderado entregue una Reclamación al Subcontratista, en cuyo caso el Certificado de Terminación Definitiva no será firmado por el Contratista Apoderado hasta que el Subcontratista hubiere subsanado los errores u omisiones correspondientes.

El Proyecto Inmobiliario y los Materiales deberán estar libres de toda clase de gravámenes, reclamaciones, otorgamiento de garantía de obligaciones y de afectaciones a favor del Contratista Apoderado, o de cualesquier otras personas o entidades que reclamen o puedan reclamar algún derecho en razón de haber proporcionado servicios de mano de obra, Materiales y/o equipos para la construcción y diseño del Inmueble y la ejecución de los Trabajos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. Libros y Registros.

El Subcontratista mantendrá una bitácora en la que registrará tanto el avance del Proyecto, cambios al mismo, retrasos o solicitudes de cualquier tipo por parte del Contratista Apoderado. Esta última únicamente estará bajo resguardo del Contratista Apoderado.

Las hojas de seguridad para el manejo de materiales peligrosos (hojas de emergencia) que se introduzcan al Inmueble o se incorporen al Proyecto Inmobiliario serán parte de la Bitácora de la Construcción.

Las Personas Autorizadas se podrán reunir a revisar los avances de los Trabajos, en dichas reuniones las Partes deberán preparar y firmar una minuta (las "Minutas"), la cual reflejará los avances realizados. En caso de discrepancia entre las Minutas y la Bitácora de Construcción, prevalecerán las Minutas.

A la Terminación Definitiva, el Subcontratista se obliga a entregar al Contratista Apoderado el original de la Bitácora de Construcción y las Minutas de las juntas realizadas por las Partes, certificadas por el Subcontratista como la bitácora original completa, junto con los dibujos y planos actualizados y registrados del Proyecto Inmobiliario y el resto de los Documentos del Proyecto, incluyendo cualesquiera permisos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. Casos Fortuitos y de Fuerza Mayor o Casos no Imputables al Subcontratista.

Si el Subcontratista se retrasa en la terminación de parte o la totalidad de los Trabajos conforme a los términos del presente Subcontrato debido a casos fortuitos o de fuerza mayor, tales como: (i) fuegos, inundaciones, huracanes, terremotos, o huelgas (siempre y cuando no se trate de huelgas de los empleados del Subcontratista; (ii)

Lluvia Intensa; (iii) actos derivados de autoridades gubernamentales de cualquier nivel de gobierno, siempre y cuando, dichos actos no hubieran sido motivados o causados por actos u omisiones atribuibles al Subcontratista, (iv) restricciones que pudiera imponer alguna autoridad con motivo de COVID 19 (en lo sucesivo los “Casos Fortuitos y de Fuerza Mayor”), o debido a actos directamente imputables al Subcontratista (los “Casos no Imputables al Subcontratista”), entonces el Subcontratista tendrá el derecho de solicitar una ampliación de los plazos (incluyendo sin limitar, la Fecha de Entrega Sustancial y la Fecha de Terminación Definitiva).

Para efectos del presente Subcontrato, no se considerarán Casos Fortuitos y de Fuerza Mayor: (i) los cambios en las condiciones económicas en México o en los mercados nacionales o internacionales, incluyendo sin limitar devaluaciones del peso mexicano; (ii) incrementos en los costos laborales, de los Materiales o de la maquinaria y del equipo para la construcción y diseño del Proyecto Inmobiliario; (iii) cambios climáticos ordinarios que no constituyan inundaciones o huracanes; y (iv) entregas tardías de Terceros.

En cualquier caso y tomando en consideración los anteriores términos, el Contratista Apoderado deberá otorgar su consentimiento para modificar el Modelo Operativo UrbanHub; de lo contrario las Partes por mutuo acuerdo señalarán un perito especialista en la materia el cuál tomará la decisión de si se debe o no modificar el Plazo por Casos de Fuerza Mayor o Casos no Imputables al Subcontratista. La decisión del perito, la cual deberá ser emitida dentro de los 15 (quince) días siguientes a su designación, será inapelable, definitiva y obligatoria para las Partes.

CAPÍTULO VI. INCUMPLIMIENTOS, PENALIDADES E INTERESES.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. Penas Convencionales por Retraso.

17.1. Pena Convencional por Retraso. Sujeto a los plazos acordados por la Partes, el Subcontratista reconoce que, en caso de incumplir con la Fecha de Entrega Sustancial y/o la Fecha de Entrega Definitiva, el Subcontratista se obliga a pagar al Contratista Apoderado por concepto de Pena Convencional por cada día de retraso las cantidades que se enuncian a continuación y cuyo importe máximo será el monto al que tiene derecho como Contraprestación el Subcontratista:

- Por los primeros 60 (sesenta) días de atraso, la cantidad correspondiente a \$40,000.00 (cuarenta mil pesos 00/100 M.N.) diarios.
- Para el periodo que comprende del día 61 (sesenta y uno) al 90 (noventa) días de retraso la cantidad de \$60,000.00 (sesenta mil pesos 00/100 M.N.) diario.
- Del día 91 (noventa y uno) al 120 (ciento veinte) días el importe de \$80,000.00 (ochenta mil pesos 00/100 M.N.) por cada día, y
- A partir del día 121 (ciento veintiuno) y en adelante, la cantidad de \$115,000.00 (ciento quince mil pesos 00/100 M.N.) diaria.

El Subcontratista deberá pagar la Pena Convencional por Retraso que corresponda al Contratista Apoderado dentro de los 3 (tres) Días Hábiles posteriores a la fecha en que este último se lo requiera por medio de notificación al Contratista Apoderado. Para efectos de la presente Cláusula, la Pena Convencional por Retraso se comenzará a contar a partir del día siguiente a aquél en que el Subcontratista lo notifique al Contratista Apoderado.

17.2. Tope Máximo de la Pena Convencional por Retraso. Las Partes convienen que la Pena Convencional por Retraso será equivalente al 20% (veinte por ciento) de la contraprestación del presente subcontrato, motivo por el cual, en caso de que el Subcontratista llegue al supuesto establecido en el presente párrafo, se estará a lo previsto en la Décima Octava siguiente.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. Incumplimientos del Subcontratista.

Sin perjuicio de lo establecido en las demás disposiciones de este Subcontrato y, sujeto al Plazo para Subsananar del Subcontratista, este se considerará en incumplimiento a los términos del presente Subcontrato en caso de que: (i) el Subcontratista llegue a estar sujeto a cualquier procedimiento bajo cualquier ley de concurso, quiebras

o insolvencia, ya sea en México o en el extranjero; (ii) el Subcontratista se disuelva o liquide, voluntariamente o de cualquier otra forma; (iii) el Subcontratista suspenda, sin causa justificada, la ejecución de los Trabajos por un periodo igual o mayor a 10 (diez) días; (iv) exista un retraso sin causa justificada en el Proyecto Inmobiliario igual o mayor a 1 (un) mes conforme a los Documentos del Proyecto; (v) el Subcontratista, sin causa justificada, se encuentre en incumplimiento con del plazo de ejecución del Proyecto Inmobiliario por más de 2 (dos) meses acumulados en cualquier tiempo; (vi) que la Pena Convencional por Retraso llegue a su tope máximo conforme a la Sección 17.2. de la Cláusula Décima Séptima anterior; (vii) cualquier declaración del Subcontratista en este Subcontrato resulte ser falsa o inexacta; (viii) negligencia en el desempeño de su actuación como Subcontratista del Contratista Apoderado; (ix) mal uso de los recursos recibidos por el Contratista Apoderado para la ejecución de la obra; y (x) cualquier actuación fraudulenta del Subcontratista en relación con la ejecución de los Trabajos (todo lo anterior será considerado como un “Incumplimiento del Subcontratista”).

El acontecimiento de cualquier Incumplimiento del Subcontratista dará el derecho al Contratista Apoderado a optar entre (i) rescindir el presente Subcontrato, sin responsabilidad u obligación a cargo del Subcontratista, mediante notificación al Subcontratista, sin necesidad de resolución judicial y sin necesidad de cumplir en forma previa con requisito o trámite alguno (el “Aviso de Rescisión al Subcontratista”) o (ii) exigir el cumplimiento forzoso del presente Subcontrato.

En caso de que el Contratista Apoderado rescinda el presente Subcontrato por causa de un Incumplimiento del Subcontratista:

- (i) El Subcontratista deberá pagar al Contratista Apoderado, sin necesidad de resolución judicial y sin necesidad de que el Subcontratista cumpla en forma previa con requisito o trámite alguno, una pena convencional, equivalente al 10% (diez por ciento) de su subcontrato (la “Pena Convencional del Subcontratista”), que deberá ser pagada en la cuenta bancaria designada en el correspondiente Aviso de Rescisión al Subcontratista, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicho Aviso de Rescisión al Subcontratista haya sido entregado al Contratista Apoderado. Lo anterior en el entendido que, la obligación del Subcontratista de pagar la Pena Convencional del Subcontratista a favor del Propietario deberá ser de manera íntegra y total, independientemente del avance de los Trabajos o la proporción en la que el Subcontratista hubiere cumplido con sus obligaciones derivadas del presente Subcontrato.

Asimismo, salvo por cualquier Incumplimiento del Subcontratista para lo cual aplicará la Pena Convencional del Subcontratista, y salvo por las Penas Convencionales por Retraso conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Séptima (para lo cual aplicará lo establecido en dicha Cláusula), en caso de que el Subcontratista (sujeto al Plazo para Subsana del Contratista Apoderado) incumpla alguna otra estipulación contenida en el presente Subcontrato, dará derecho al Contratista Apoderado a (a) rescindir de pleno derecho este Subcontrato mediante notificación al Subcontratista para tal efecto y sin necesidad de declaración judicial o de cumplir con alguna otra formalidad para tal efecto, o (b) exigir el cumplimiento forzoso de este Subcontrato (en ambos casos pudiendo solicitar el pago de los daños y perjuicios correspondientes).

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. Rescisión del Subcontrato.

En caso de que el Subcontratista se encuentre en incumplimiento de cualquier obligación que le derive del presente Subcontrato (el “Incumplimiento del Subcontratista”), así como los supuestos incluidos en la cláusula anterior, las notificaciones y/o avisos deberán ser entregados y/o enviados al domicilio y/o correo electrónico señalados en la cláusula vigésima novena del presente subcontrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. Intereses.

En caso de mora en el pago puntual y total de las Penas Convencionales previstas en el presente Subcontrato y no pagada por el Subcontratista, dichas cantidades debidas y no pagadas causarán intereses moratorios sobre el saldo insoluto a razón de la tasa anual que resulte de multiplicar por 2 (dos) la TIEE publicada en la fecha en la que el pago sea debido, sobre una base de 360 (trescientos sesenta días), en el entendido de que si dicha tasa excediera la tasa de interés máxima permitida por la Legislación Aplicable, dicha tasa se reducirá hasta la tasa máxima permitida conforme a la misma.

CAPÍTULO VII. GARANTÍAS, SEGUROS Y FIANZAS.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. Garantía.

Independientemente de las garantías que deberán otorgar los Subcontratistas y Proveedores, el Subcontratista se obliga frente al Contratista Apoderado, por un plazo de 12 (doce) meses a partir de la fecha en que el Contratista Apoderado firme el Certificado de Terminación Definitiva (el "Plazo de Garantía General"), a responder por los vicios y los defectos en la construcción le y por los defectos o la mala calidad de los Materiales, por lo cual garantiza que la construcción ejecutada al amparo del presente Subcontrato, así como los Materiales empleados en la ejecución de trabajos y/o servicios del Proyecto Inmobiliario, estarán libres de defectos, desperfectos y vicios, y en relación a los Materiales (incluyendo sin limitar, los sistemas eléctricos, sistemas hidrosanitarios, sistemas contra incendio, redes de telefonía, internet e informática, y sistemas de circuito cerrado de televisión) garantiza que los mismos siempre y cuando hayan sido instalados en términos del presente Subcontrato funcionarán apropiadamente y serán los adecuados para el propósito para el que serán utilizados (la "Garantía General"). En adición a lo anterior, el Subcontratista se obliga a que el Contratista Apoderado sea un beneficiario adicional de todas y cada una de las garantías que, en su caso, suscriban los Subcontratistas y/o Proveedores a favor del Contratista Apoderado.

Para efectos de lo anterior, el Contratista Apoderado deberá notificar al Subcontratista respecto del vicio, defecto y/o mala calidad relacionado con el Proyecto Inmobiliario o sus Materiales, según corresponda, y este último se obliga a, dentro de un plazo de 5 (cinco) Días Hábiles, presentar un reporte al Contratista Apoderado que incluya las correcciones, reparaciones, reconstrucciones y/o reposiciones, según sea el caso, que solucionarán el vicio, defecto y/o mala calidad en cuestión, así como la fecha en que se compromete a que esté solucionado.

En caso de que el Subcontratista no cumpla con la Garantía General conforme a los términos de la presente Cláusula, entonces el Contratista Apoderado tendrá derecho a arreglar, reconstruir o reponer, directamente o a través de cualquier tercero, el Material, la obra, la instalación, el sistema o el equipo utilizado para los trabajos y/o servicios del Proyecto Inmobiliario correspondiente a cuenta y cargo del monto de la Retención y, en caso de que este último no sea suficiente, el Contratista Apoderado tendrá el derecho de exigir al Subcontratista el reembolso de los gastos adicionales que haya erogado, en adición a cualesquier otros derechos que pueda tener conforme a lo previsto en el presente Subcontrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. Seguros.

22.1 Seguro del Contratista Apoderado. El Contratista Apoderado obtendrá y mantendrá, a cargo y costo de URBANHUB MÉXICO SPV6, S. DE R.L. DE C.V., en plena fuerza y efecto durante la vigencia del presente Subcontrato, una póliza de seguro integral con cobertura amplia contra todos y cada uno de los riesgos que se generen durante la ejecución de los Trabajos y que cubra, cuando menos, los riesgos y daños que puedan sufrir el Inmueble, el Proyecto Inmobiliario, la maquinaria, el equipo, los Materiales, los Trabajos (terminados o no) y que deberá incluir sin limitar, cobertura de riesgos de explosión, granizo, ciclón, huracán, sismos, terremotos, vientos tempestuosos, huelgas y alborotos populares, conmoción civil, vandalismo, terrorismo, árboles, antenas, humos, tizne, y que cubran el riesgo hidrometeorológico o cualquier otro fenómeno natural, climatológico o cualquier otra eventualidad.

22.1 Seguro del Subcontratista. Por su parte, el Subcontratista obtendrá y mantendrá, a su cargo y costo, en plena fuerza y efecto durante la vigencia del presente Subcontrato, y causará que cada uno de sus proveedores obtenga y mantenga, a su cargo y costo, en plena fuerza y efecto durante la vigencia del presente Subcontrato, una póliza de seguro que cubra la Responsabilidad Civil del Subcontratistas y Proveedores y el cual deberá amparar los daños o pérdidas ocasionados por cualquier causa al Inmueble, al Proyecto Inmobiliario, a los Trabajos, al equilibrio ecológico y al ambiente, al Subcontratista, a los empleados del Subcontratista, o de los Proveedores, y/o a terceros en sus bienes y/o en sus personas (incluyendo la muerte), por causas imputables a actos u omisiones del Subcontratista, Proveedores o cualquiera otra persona empleada directamente por el Contratista o inherentes a sus bienes, por un monto equivalente a \$10'000,000.00 (diez millones de pesos moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos 00/100 Moneda Nacional) por ocurrencia (el "Seguro de Responsabilidad Civil").

Para efectos de la presente Cláusula, se deberá establecer en la póliza de Seguro correspondiente que, en todo momento y bajo cualquier circunstancia, el Contratista Apoderado y/o URBANHUB MÉXICO SPV6, S. DE R.L. DE C.V. y/o la institución de crédito mediante la cual, en su caso, se obtengan recursos para la ejecución de

los trabajos y servicios del Proyecto Inmobiliario, serán considerados como beneficiarios preferentes, en el entendido que, en su caso, también podrán establecerse beneficiarios en segundo y tercer lugar.

Lo anterior en el entendido que: (i) las pólizas del Seguro de Obra Civil y Seguro de Responsabilidad Civil deberán permanecer en vigor durante la vigencia del presente Subcontrato; (ii) el Subcontratista cubrirá todos los gastos y costos relacionados con dichas pólizas; (iii) las Pólizas de seguros deberán establecer que no podrán ser reducidas, modificadas o canceladas, (iv) la póliza del Seguro de Responsabilidad Civil deberá incluir una renuncia de derechos de subrogación de la aseguradora en contra del Subcontratista, y (v) la responsabilidad del Subcontratista por los daños y pérdidas que, en su caso sean causados, no estará limitada al monto asegurado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. Fianzas.

El Subcontratista se obliga a contratar a su cuenta y costo las fianzas a que se refieren la presente cláusula (emitida con las afianzadoras comercialmente conocida como Fianzas Monterrey (CHUBB) y/o TOKIO MARINE), y además estará obligado a verificar que cada uno de sus Proveedores y/o Terceros contrate y mantenga, bajo cuenta y costo de cada uno de los Proveedores y/o Terceros, en plena fuerza y efecto durante la vigencia del presente Subcontrato, fianzas de anticipo (cuando los mismos sean entregados), fianzas de cumplimiento, fianzas de vicios ocultos y de contingencias laborales, en todos los casos, con una institución afianzadora mexicana previamente aceptada por escrito por el Subcontratista (en lo sucesivo, conjuntamente señaladas como las "Fianzas").

Para efectos de lo anterior, todo aquel que esté obligado a la contratación de cualquiera de las Fianzas en términos del presente Subcontrato estará obligado a establecer en la póliza de Fianza correspondiente que, en todo momento y bajo cualquier circunstancia, el Propietario será considerado como el beneficiario y tratándose de fianzas no emitidas por el Contratista Apoderado este también podrá ser beneficiario en su carácter de mandatario. Las Partes convienen que, en caso de incumplimiento del presente párrafo, el Subcontratista estará obligado a pagar al Contratista Apoderado y/o al Propietario los daños y perjuicios que, en su caso, se ocasionen, por la falta y/u omisión en la contratación de la o las Fianzas de que se trate.

23.1 Fianza de Anticipo.- Esta fianza deberá ser contratada por el Subcontratista en la fecha de la celebración del presente subcontrato por la cantidad equivalente al 100 % (cien por ciento) del anticipo otorgado al subcontratista con la finalidad de garantizar que sea empleado para la adquisición de materiales, así como la correcta ejecución de los trabajos que le están encomendados (la "Fianza de Anticipo").

23.2 Fianza de Cumplimiento.- Esta fianza deberá ser contratada por el Subcontratista así como por todos y cada uno de los Proveedores en la fecha de celebración de cada uno de los Subcontratos, (la "Fianza de Cumplimiento") deberá: (i) garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que el Subcontratista y/o el Subcontratista asume conforme al presente Subcontrato, incluyendo, el pago de la Pena Convencional por Retraso y la Pena Convencional del Subcontratista, la correcta y oportuna ejecución y entrega de los Trabajos en los términos y condiciones del presente Subcontrato y la Legislación Aplicable; (ii) ser por una cantidad equivalente al 10% (diez por ciento) del Precio Alzado aumente en virtud de una o más Órdenes de Cambio, el monto de la Fianza de Cumplimiento deberá ser aumentado en esa misma proporción para quedar en un monto equivalente al 10% (Diez Por Ciento) del Precio Alzado (en el entendido que la diferencia en el costo de la Fianza de Cumplimiento, por aumento en el Precio Alzado, será cubierto por el Subcontratista quien lo integrará dentro del Presupuesto del Proyecto Inmobiliario de manera transparente al Contratista Apoderado). Todas aquellas Órdenes de Cambio que se firme durante un mes deberán ser presentadas al cierre de éste con el fin de que la Afianzadora determine si es necesaria la actualización del importe de la Fianza.

Contra la Terminación Definitiva, el Contratista Apoderado deberá emitir su consentimiento por escrito para que el Subcontratista instruya a proceder a cancelar la Fianza de Cumplimiento correspondiente. El Subcontratista deberá expedir dicho consentimiento dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la Fecha de Terminación Definitiva. En caso de que transcurra el plazo sin que el Contratista Apoderado emita su consentimiento para que el Subcontratista instruya a sus Subcontratistas que cancelen la Fianza de Cumplimiento, se entenderá que el Contratista Apoderado ha otorgado dicho consentimiento tácitamente.

El Contratista Apoderado no podrá instruir a su Subcontratista que cancele la Fianza de Cumplimiento en caso de una Reclamación al Contratista Apoderado en relación con la correcta y oportuna ejecución de los Trabajos

en los términos y condiciones de este Subcontrato. En este caso, la Fianza de Cumplimiento no podrá ser cancelada hasta que el Subcontratista hubiere subsanado los errores u omisiones en los Trabajos y obtenga del Subcontratista el Certificado de Terminación Definitiva.

23.3. Fianza de Garantía o también conocida como Vicios Ocultos.- La fianza de garantía (la “Fianza de Garantía”) deberá: (i) garantizar en términos del presente Subcontrato las obligaciones asumidas por el Subcontratista en la cláusula Vigésima Primera; (ii) ser por una cantidad equivalente al 10% (diez por ciento) del Precio Alzado; (iii) en caso de que el Precio Alzado aumente en virtud de una o más Órdenes de Cambio, el monto de la Fianza de Garantía deberá ser aumentado en esa misma proporción para quedar en un monto equivalente al 10% (Diez Por Ciento) del Precio Alzado; y (iv) obtenerse y entregarse a satisfacción del Contratista Apoderado, simultáneamente o con anterioridad a la Fecha de Terminación Definitiva.

Una vez transcurrido cada uno de los Plazos de Garantía General, incluidas las prórrogas (de haberlas), con respecto a las correcciones, reconstrucciones o reposiciones que se hagan durante los mismos y en caso de que no haya Reclamaciones al Contratista Apoderado pendientes, la Fianza de Garantía será cancelada.

23.4 Fianza de Pasivos Contingentes).- Deberá contratarse tanto por el Subcontratista a la conclusión de los Trabajos contratados y entregarse a más tardar 10 (diez días naturales previos a que se firme el correspondiente Certificado de Terminación Definitiva (la “Fianza de Contingencias Laborales”) y deberá:

- (a) garantizar en términos del presente Subcontrato los pasivos contingentes que adquiere el Contratista Apoderado mediante el presente instrumento así como los Subcontratistas en términos de sus respectivos Subcontratos, ante el IMSS y cualesquiera autoridades del trabajo, así como cualesquiera sanciones que en su caso imponga el IMSS y/o cualesquiera de dichas autoridades del trabajo;
- (b) ser por una cantidad equivalente al 3% (tres por ciento) del Precio Alzado;
- (c) en caso de que el Precio Alzado aumente en virtud de una o más Órdenes de Cambio, el monto de la Fianza de Obligaciones Laborales deberá ser aumentado en esa misma proporción para quedar en un monto equivalente al 3% (tres por ciento) del Precio Alzado.
- (d) Tendrá una vigencia de 12 (doce) meses posteriores a la firma del correspondiente Certificado de Terminación Definitiva.

El Contratista Apoderado reconoce y conviene que: (a) su Subcontratista será solidariamente responsable por las obligaciones del Contratista Apoderado conforme a este Subcontrato, y (b) el Contratista Apoderado tendrá el derecho de ejecutar cualquiera de las Fianzas inmediatamente después de dar aviso al Subcontratista sobre la existencia de cualquier Caso de Incumplimiento por el Subcontratista.

El Contratista Apoderado se obliga a que los Subcontratistas incluyan las anteriores disposiciones expresamente en las pólizas de las Fianzas, así como la obligación de que dichas Fianzas no podrán cancelarse sin el previo consentimiento por escrito de ambas Partes, ni aún en el caso de que las primas correspondientes a su renovación no hubieran sido pagadas por el Contratista Apoderado y/o Subcontratista correspondiente.

El Contratista Apoderado deberá entregar las pólizas de las Fianzas de Garantía y de Contingencias Laborales con al menos 10 (diez) días previos a la Fecha de Terminación Definitiva y la firma del Certificado de Terminación Definitiva.

El Subcontratista se obliga a contratar en favor del Contratista Apoderado, las pólizas de Fianzas antes mencionadas, con una Afianzadora legalmente autorizada en México, mismas que deberán ser previamente revisadas por conducto de Aon Risk Solutions, Agente de Seguros y Fianzas, S.A. de C.V., quienes podrán llevar a cabo todos los trámites necesarios para su contratación por medio de: Joel López Tellez, al correo joel.lopez.tellez@aon.com, tel. (55) 5387.6000 ext. 6162.

CAPÍTULO VIII. TERMINACIÓN POR CONVENIENCIA, INDEMNIZACIÓN Y RESPONSABILIDAD LABORAL.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. Terminación por Conveniencia del Contratista Apoderado.

El Contratista Apoderado podrá dar por terminado de manera unilateral el presente Subcontrato, en cualquier momento y sin causa alguna, mediante aviso por escrito al Subcontratista otorgado con 15 (quince) Días naturales de anticipación, sin necesidad de cumplir en forma previa con requisito o trámite alguno (el "Aviso de Terminación por Conveniencia"), siempre y cuando el Contratista Apoderado: (i) pague al Subcontratista el costo de los Trabajos ejecutados a la fecha de recepción por parte del Contratista Apoderado del Aviso de Terminación por Conveniencia; (ii) reembolse los gastos incurridos por el Subcontratista respecto a aquellos Materiales que no puedan ser cancelados a la fecha de recepción del Aviso de Terminación por Conveniencia, a costo de mercado y sin obtener el Contratista Apoderado ninguna ganancia al respecto (en cuyo caso los Materiales serán propiedad del Contratista Apoderado y deberán ser entregados o permanecer en el Inmueble); del Contratista Apoderado. Dicho pago deberá efectuarse dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes al recibo de la solicitud de pago correspondiente junto con la documentación que compruebe la cantidad solicitada.

Las Partes convienen desde ahora que el pago al Subcontratista antes referido significa la liquidación total de la indemnización que corresponde pagar al Contratista Apoderado conforme al Artículo 2635 del Código Civil Federal y sus correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. Indemnización.

El Subcontratista reconoce expresamente que es totalmente responsable frente al Contratista Apoderado por los actos y omisiones de sus empleados y por actos y omisiones de sus Proveedores y del personal que trabaje, directa o indirectamente, para ellos (conjuntamente, las "Partes Relacionadas del Subcontratista"). El Subcontratista se obliga a indemnizar, defender, mantener y sacar en paz y a salvo al Contratista Apoderado (**Echidna, S.A.P.I de C.V.**) y a la persona moral denominada **Urbanhub México SPV6, S. de R.L. de C.V.**, así como a sus respectivos funcionarios, administradores, filiales, empleados, consejeros y agentes, de, en contra y con respecto a cualesquiera y todos los daños, reclamaciones, pérdidas, cargos, acciones, juicios, procedimientos, deficiencias, impuestos, daños y perjuicios, intereses, penas y costos y gastos efectivamente erogados (incluyendo honorarios razonables de abogados), ocasionados por, relacionadas a, o resultantes de, directa o indirectamente: (i) cualesquiera actos u omisiones del Subcontratista o de cualesquiera Partes Relacionadas del Subcontratista, en relación con la ejecución de los Trabajos o cualquier otra actividad asociada o relacionada con los Trabajos; (ii) la relación laboral del Subcontratista con sus empleados o Proveedores; (iii) los accidentes que las Partes Relacionadas del Subcontratista puedan sufrir como consecuencia de la realización de los Trabajos; y/o (iv) cualesquier daños al Inmueble y el Proyecto Inmobiliario mientras se encuentra en construcción. Esta obligación permanecerá vigente por un período de 12 (doce) meses contado a partir de la Terminación Definitiva y será sin perjuicio de los acuerdos establecidos en el presente Subcontrato.

A efectos de cumplir con la cláusula de Indemnización, el Subcontratista y Proveedores y/o terceros (cuando les sea aplicable) emitirán las fianzas de pasivos contingentes y vicios ocultos.

De igual forma el Subcontratista será responsable frente al Contratista Apoderado (**Echidna, S.A.P.I de C.V.**) y/o Propietario (**Urbanhub México SPV6, S. de R.L. de C.V.**) de indemnizar a éste de cualquier reclamación y/o incumplimiento que derive de cualesquiera de modificaciones a los Subcontratos que celebre el Subcontratista con sus Proveedores, durante la vigencia íntegra del presente Subcontrato y por un plazo de 3 (tres) años contados a partir de la fecha del presente subcontrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. Responsabilidad Laboral.

Las Partes convienen que entre las mismas no existe relación laboral alguna, sino únicamente una relación de tipo mercantil. Por lo tanto, no existe ni existirá en el futuro relación laboral de naturaleza alguna entre el Contratista Apoderado (**Echidna, S.A.P.I de C.V.**) y/o Propietario (**Urbanhub México SPV6, S. de R.L. de C.V.**) con el Subcontratista, ni entre los empleados de cada una de ellas con la otra.

El Subcontratista será considerado como un Subcontratista totalmente independiente para todos los efectos, y deberá presentarse a sí mismo como tal ante terceros. En consecuencia y debido a que ambas Partes son empresas debidamente establecidas en los términos del Artículo 13 de la Ley Federal del Trabajo, cada una de estas en este acto asume todas y cada una de las obligaciones y responsabilidades laborales para con su personal y empleados que haya de emplear para la realización de las actividades y los Trabajos derivadas de este Subcontrato, en los términos de la Legislación Aplicable, incluyendo sin limitación, salarios y cualesquiera otras contraprestaciones, así como contribuciones y aportaciones de seguridad social. En consecuencia, en ningún caso y bajo ningún concepto los empleados de cualquiera de las Partes podrán considerar a la otra como patrón directo o sustituto.

Prohibición de subcontratación. En virtud de la entrada en vigor de las reformas a la Ley Federal del Trabajo, las cuales prohíben la subcontratación y establece nuevos requisitos regulatorios para la contratación de servicios especializados, queda estrictamente prohibido prestar cualquier servicio que implique esquemas de subcontratación laboral, por lo que los Servicios aquí contratados deberán ser provistos exclusivamente a través de personal propio del Contratista Apoderado y para los casos en los cuales sea necesaria la contratación de servicios considerados como especializados, deberán cumplir con los requerimientos que establecen las leyes aplicables para esos efectos, incluyendo la obtención del registro correspondiente ante la Secretaría del Trabajo y Previsión Social y el cumplimiento de todas las obligaciones, laborales, de seguridad social y fiscales que les resulten aplicables respecto a su personal.

CAPÍTULO IX. DISPOSICIONES GENERALES.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. Propiedad.

Las Partes acuerdan que los documentos de la construcción, así como los demás documentos, datos, dibujos, especificaciones, ideas, escritos, bosquejos, conceptos, reportes y otros trabajos resultantes (sean tangibles o intangibles, incluyendo aquellos en forma electrónica) que el Subcontratista y/o Proveedores utilicen para ejecutar los Trabajos y/o Servicios, serán propiedad exclusiva de **Urbanhub México SPV6, S. de R.L. de C.V.**, independientemente de que el Inmueble esté o no terminado y/o haya sido recibido o no por el Contratista Apoderado en los términos del presente Subcontrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. Confidencialidad.

Toda la información (“Información Confidencial”) que las Partes se revelen, transmitan, divulguen o comuniquen con motivo del presente Subcontrato, es de carácter estrictamente confidencial. Las Partes reconocen que podría ocasionarse un daño irreparable por la revelación de la Información Confidencial, por lo que no podrán revelar, transmitir, comunicar ni divulgar dicha información sin que cuente con el consentimiento previo expreso y por escrito del representante legal de la otra parte. El término Información Confidencial no incluirá ninguna información, identificada de la forma que fuera, que: (i) esté, o con posterioridad llegue a estar, públicamente disponible sin que la parte receptora haya dejado de cumplir una obligación debida a la parte que la divulga; (ii) haya llegado a conocimiento de la parte receptora con anterioridad a la revelación por medio de la parte que la divulga, de acuerdo con los términos de este Subcontrato y pueda demostrarlo fehacientemente; y (iii) fue desarrollada independientemente por la parte receptora y pueda demostrar fehacientemente dicha circunstancia.

La parte receptora podrá divulgar Información Confidencial a sus empleados y consultores únicamente cuando sea necesario que estos la conozcan para efectos de cumplir el objeto del presente Subcontrato. También siempre dichos empleados hayan firmado acuerdos escritos apropiados que permitan cumplir con todas las disposiciones de este Subcontrato.

La parte receptora deberá notificar inmediatamente al representante de la parte divulgante en caso de descubrir una divulgación o uso no autorizado de Información Confidencial, o cualquier otra violación de este Subcontrato por parte de la parte receptora y sus empleados o consultores, y cooperará con la parte divulgante en cualquier forma razonable con el fin de ayudarlo a recuperar la posesión de la Información Confidencial y evitar divulgaciones o usos no autorizados ulteriores.

La contravención de lo estipulado en la presente Cláusula dará lugar a que la parte divulgante demande a la parte receptora los daños y perjuicios que se llegaren a ocasionar de manera directa o indirecta de la divulgación

de dicha Información Confidencial. Esta Cláusula de confidencialidad subsistirá a la terminación del Subcontrato y hasta por un periodo de 5 (cinco) años posteriores.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. Avisos.

Todos los avisos, cartas instrucciones, notificaciones y demás comunicaciones relacionadas con el presente Subcontrato se harán por escrito en idioma español y serán entregados o enviados a los domicilios señalados a continuación o a cualquier otro domicilio que la Parte receptora designe en su momento mediante aviso por escrito dirigido a la otra parte. Todos dichos avisos y comunicaciones serán entregados personalmente o por mensajería internacionalmente reconocida con acuse de recibo. Las Partes señalan como sus domicilios para estos efectos los siguientes:

El Contratista Apoderado:

Urbanhub México SPV6, S. de R.L. de C.V. a través de la persona moral denominada **ECHIDNA, S.A.P.I.**

Domicilio: Avenida Paseo de la Reforma número 390,
de la Colonia Juárez de la Alcandía Cuauhtémoc,
Ciudad de México
Atención: C.P. HÉCTOR GERARDO GÓMEZ MADRIGAL.

Teléfono: (55) [*]

Con Copia para:

ECHIDNA, S.A.P.I. de C.V.

Centro Ejecutivo, número 5700, Complejo Industrial El Saucito,
Chihuahua, Chihuahua, C.P. 31125.
Atención: C.P. HÉCTOR GERARDO GÓMEZ MADRIGAL.

El Subcontratista:

TECNORAMPA S.A DE C.V

Domicilio: Autopista México Queretaro 175 +494 NA PB
El Sauz Bajo, Pedro Escobedo
Querétaro, QRO, C.P. 76729

Atención: JOSÉ LUIS ORDOÑANA VIVAS

Teléfono: 427 272 4041

Correo electrónico: arqseguimiento@tecnorampa.com.mx

Cada una de las Partes podrá cambiar su domicilio señalado anteriormente mediante aviso escrito de dicho cambio a la otra parte de conformidad con las disposiciones del presente Subcontrato. Mientras no se hubiere recibido aviso de cambio de domicilio, los avisos entregados en el domicilio señalado anteriormente surtirán plenos efectos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. Modificaciones.

Este Subcontrato solamente podrá ser modificado mediante convenio por escrito por ambas Partes. No obstante, lo anterior, el Contratista Apoderado y/o el Representante podrán modificar cualesquier otros Documentos del Proyecto conforme a los términos y condiciones del presente Subcontrato, incluyendo sin limitar, el Proyecto Ejecutivo y el Modelo Operativo UrbanHub.

Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las Partes podrá, en cualquier momento, añadir información, planos, instrucciones, aclaraciones o cualquier otro tipo de documentación adicional que a su juicio considere pertinente para llevar a cabo el cumplimiento del objeto del presente Subcontrato (el "Documento Adicional"). Para efectos de lo anterior, ambas Partes deberán firmar al margen del Documento Adicional correspondiente y, a partir de ese momento, se considerará al mismo como parte integral de los Documentos del Proyecto y del presente Subcontrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. Protección de datos personales.

Para efectos de lo dispuesto en la Ley de Datos Personales, su reglamento y demás normatividad aplicable, las partes reconocen y aceptan expresamente que los datos personales, datos personales patrimoniales o financieros y datos personales sensibles y que se encuentren en poder de cada una de las Partes, por virtud de la entrega recíproca de los mismos para dar cumplimiento a las obligaciones que cada una corresponde en términos de este Subcontrato, serán protegidos y tratados de conformidad con lo que se establece y se regula en los avisos de privacidad del Contratista Apoderado, debiendo el Subcontratista observar lo que la Ley de Datos Personales, su reglamento y demás normatividad aplicable establecen en relación al encargado en el tratamiento de dichos datos personales y notificar al Contratista Apoderado de manera inmediata, en el supuesto de que identifique o detecte cualquier incumplimiento a estos términos, para efecto de que el Contratista Apoderado pueda tomar las medidas que considere convenientes.

El Contratista Apoderado deberá adoptar las medidas de seguridad administrativas, físicas y técnicas necesarias que garanticen la seguridad de los datos personales que el Contratista Apoderado le entregue y aquéllos que el Contratista Apoderado obtenga con motivo del presente Subcontrato, evitando su alteración, pérdida, tratamiento, transferencia o acceso no autorizados.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. Disposiciones generales.

32.1. Legislación aplicable y jurisdicción. El presente Subcontrato se regirá e interpretará por las aplicables en México. Ambas partes reconocen que el presente instrumento es consentido y celebrado de manera voluntaria y se someten a la regulación establecida las leyes mexicanas, Código Civil Federal y el Código de Comercio, así como cualquier otro ordenamiento jurídico relacionado. Por lo anterior, surtirá todos los efectos legales a los que haya lugar.

33.2. Solución de controversias de construcción. En caso de cualquier controversia entre las Partes respecto de (i) un área o áreas determinadas del Proyecto Inmobiliario o (ii) la totalidad del Proyecto Inmobiliario en relación con la Entrega Sustancial y Terminación Definitiva conforme a lo establecido en el Capítulo V del presente Subcontrato, entonces las Partes por mutuo acuerdo señalarán un perito especialista en la materia el cuál tomará la decisión de si se debe considerar un área o áreas determinadas del Proyecto Inmobiliario o la totalidad del mismo, según corresponda, dentro del supuesto de Entrega Sustancial o Terminación Definitiva Individual, según corresponda. La decisión del perito, la cual deberá ser emitida dentro de los 15 (quince) días siguientes a su designación, será inapelable, definitiva y obligatoria para las Partes.

33.3. Tribunales. Cualquier controversia derivada de, con respecto a o en relación al presente Subcontrato o a cualquiera de los Documentos del Proyecto, o a cualquier documento entregado conforme al presente o a aquellos, incluyendo cualquier asunto respecto de su existencia, validez, interpretación, cumplimiento, incumplimiento o terminación, derivadas de o que se relacionen con su negociación, celebración o cumplimiento serán dirimidas exclusiva y finalmente ante los tribunales competentes de la Ciudad de México, renunciando expresamente las Partes a cualquier otra jurisdicción o competencia, ya sea por motivo de sus domicilios o por cualquier otra causa.

33.4. Inexigibilidad. Si cualquier disposición del presente Subcontrato es considerada como inválida o inexigible, el resto del presente Subcontrato conservará su valor y fuerza legal.

[Resto de la página en blanco intencionalmente; sigue página de firmas.]

EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, las Partes, conformes en su contenido y alcance legal, firman el presente Subcontrato en 3 (tres) ejemplares, en esta Ciudad de México, el día 02 de junio de 2022.

El "Contratista Apoderado"

URBANHUB MÉXICO SPV6, S. DE R.L. DE C.V., a través de la persona moral denominada ECHIDNA, S.A.P.I. DE C.V.

Por: C.P. HÉCTOR GERARDO GÓMEZ MADRIGAL

El "Subcontratista"
TECNORAMPA, S.A DE C.V.

Por: C. JOSÉ LUIS ORDOÑANA VIVAS

Testigos

Por: Arq. Omar Kuri Castro

Por: Arq. Rodrigo García Rivera

Por: Lic. Adolfo Rodríguez Cárdenas