

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS A PRECIO MAXIMO GARANTIZADO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE "URBAN SAN PEDRO S.A. DE C.V., POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL EL SEÑOR IGNACIO GÓMEZ MAQUEO Y ROJAS EN LO SUCESIVO "LA PROPIETARIA" Y POR LA OTRA APTICA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A. DE C.V., A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL CONTRATISTA", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR CARLOS ALBERTO ALBARRÁN RÍOS, Y EN CONJUNTO "LAS PARTES" SUJETANDOSE AL TENOR DE LAS SIGUIENTES:

## DECLARACIONES

### I. DECLARA "LA PROPIETARIA" POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE:

- a) Que es una sociedad constituida conforme a la legislación mexicana, según consta en la escritura pública No. 24,519 de fecha 7 de mayo de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Celso de Jesús Pola Castillo, titular de la Notaría No. 244 de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil 516259-1.
- b) Que su representante legal, cuenta con las facultades amplias y suficientes, mismas que a la fecha no le han sido modificadas ni revocadas para la celebración de este Contrato.
- c) Que, conforme a su objeto social, tiene capacidad para la celebración de este Contrato.
- d) Que, su Registro Federal de Contribuyentes es: **USP140512622**.
- e) Su domicilio fiscal es el ubicado en: Calle 20, No. 9, Alcaldía. Benito Juárez, Col. San Pedro de los Pinos, C.P. 03800, CDMX.
- f) Tiene el interés en recibir de "EL CONTRATISTA" los servicios que se detallan en el presente Contrato.

### II. DECLARA "EL CONTRATISTA", POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE:

- a) Que es una persona moral, constituida y formalizada de conformidad con la legislación mexicana, según se acredita con el Instrumento número 3,314 de fecha 20 de septiembre de 2016 otorgada ante la fe del licenciado Carlos Porcel Sastrias titular de la Correduría Publica 70 del Estado de México bajo folio mercantil 564416-1.
- b) Que su representante legal, cuenta con las facultades amplias y suficientes, mismas que a la fecha no le han sido modificadas ni revocadas para la celebración de este Contrato.
- c) Que su objeto social le permite entre otras cosas, prestar los servicios para el desarrollo del proyecto de "URBAN BULGARIA", los cuales consisten en la construcción, conservación, mantenimiento, demolición de casas, edificios desarrollos inmobiliarios, supervisión en obras de construcción; fabricación, manufactura, compra, venta de materiales de construcción; dar y recibir asesorías en todo lo relativo a presupuestos de construcción, entre otros, (en lo sucesivo, los "Servicios").
- d) Que cuenta con la experiencia y conocimientos necesarios para prestar a "LA PROPIETARIA", los servicios descritos conforme lo mencionado en el presente Contrato.
- e) Que su Registro Federal de Contribuyentes es **ADC160920SC4**.
- f) Su domicilio fiscal es el ubicado en: Calle Comunal No.97, Col. Acacias, Alcaldía. Benito Juárez, C.P. 03240, CDMX.
- g) Que los servicios objeto del presente Contrato no son exclusivos del Cliente, ya que también los presta a favor de otros.

- h) Que de conformidad con los artículos 13 y 15 de la Ley Federal del Trabajo, cuenta con elementos propios y suficientes para cumplir con las obligaciones que se deriven de las relaciones con sus trabajadores. Por lo que, en caso de que "LA PROPIETARIA", se vea responsabilizado de alguna manera frente a los mismos, "EL CONTRATISTA" se obliga a reembolsarle los gastos que tenga que erogar y resarcirlo de los perjuicios que le ocasionen.
- i) Acepta que cuenta con todos los elementos necesarios y suficientes para cumplir con el trabajo a realizar, en virtud de que él elaboró el Presupuesto y Programa de ejecución objeto del presente contrato, haciéndose responsable del mismo.

## CLÁUSULAS

**PRIMERA.- OBJETO:** "LA PROPIETARIA" encomienda a "EL CONTRATISTA", los trabajos referentes al desarrollo de OBRAS DE INGENIERÍA, descritos detalladamente en el presupuesto entregado por "EL CONTRATISTA", en adelante "LOS TRABAJOS", obligándose esa última a realizarlos en los términos establecidos en el Anexo correspondiente, conforme al siguiente detalle:

- 1) Anexo A. Presupuesto y calendario elaborado por "EL CONTRATISTA".
- 2) Anexo B. Garantía de cumplimiento y buen uso del anticipo (pagaré).

Los Anexos se adjuntan a este contrato, por lo que "EL CONTRATISTA" acepta recibir, conocer y validar cada uno de los apartados que lo integran, los cuales fueron realizados por él mismo. Tales documentos son complementos entre sí, por lo que si alguno de ellos presenta omisiones, respecto al resto, "EL CONTRATISTA" se obligará como si estuviera incluido, a menos que expresamente se estipule lo contrario.

"EL CONTRATISTA" se obliga a que "LOS TRABAJOS" se ejecuten de acuerdo a la calidad que las normas que establecen las buenas prácticas de Ingeniería, Arquitectura y técnicas de construcción.

Las partes acuerdan que, para cualquier modificación a los anexos, como del clausulado de este contrato, se requerirá se realice por escrito firmado por cada una de ellas y afectará únicamente al apartado de que se trate, subsistiendo las obligaciones establecidas en el contrato, salvo las que resulten contrarias a la modificación.

Cualquier instalación, construcción, equipamiento, trámite o avance de obra que se realice sin que sean autorizados los documentos aplicables no se pagará y deberá rehacerse o adecuarse por "EL CONTRATISTA" conforme a las especificaciones del documento que si está aprobado para que proceda su pago, sin que por tal motivo se modifique la Fecha de Terminación.

Respecto del Catálogo de Conceptos, aquellos conceptos que se encuentren enunciados mas no determinados en cuanto a marca, especificaciones y/o cantidades, deberán aprobarse previamente, por escrito, por parte de "LA PROPIETARIA"; de lo contrario no procederá su pago, y "EL CONTRATISTA" deberá rehacer o adecuar tales conceptos conforme a la aprobación e instrucciones de "LA PROPIETARIA", sin que por tal motivo se modifique la Fecha de Terminación.

Cualquier concepto, material, o equipo no incluido en el Catálogo de Conceptos que sea necesario para el correcto funcionamiento del Desarrollo, será proporcionado e instalado en obra, sin costo adicional para "LA PROPIETARIA", por "EL CONTRATISTA".

**SEGUNDA- PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DE "LOS TRABAJOS":** "EL CONTRATISTA" entregara "LOS TRABAJOS" a más tardar en el mes de febrero de 2025. Dicho plazo de ejecución fue desarrollado por "EL CONTRATISTA" de acuerdo a su experiencia, tanto el desglose de sus actividades como el tiempo en que se efectúa cada una de ellas. No obstante "LA PROPIETARIA" podrá en cualquier momento durante la vigencia del contrato, retrasar sin costo alguno "LOS TRABAJOS", previa notificación por escrito que efectúe a "EL CONTRATISTA".

**TERCERA- VIGENCIA:** La vigencia del presente contrato, se inicia en la fecha que al efecto se indique, tanto en este contrato, y se limitará al cumplimiento de las obligaciones de "EL CONTRATISTA".

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, **"LA PROPIETARIA"** podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento sin responsabilidad alguna de su parte, mediante simple notificación que realice por escrito a **"EL CONTRATISTA"**.

Para el caso de que **"LA PROPIETARIA"** de por terminado este contrato, **"EL CONTRATISTA"** deberá desocupar el inmueble donde se lleve a cabo **"LOS TRABAJOS"**, retirando de dicho inmueble la maquinaria, equipo, personal y material que sea de su propiedad o que le corresponda, dentro del plazo señalado por **"LA PROPIETARIA"**.

Las partes acuerdan que a partir del momento en que se dé por terminado el contrato, **"LA PROPIETARIA"** no será responsable de la maquinaria, equipo o material que **"EL CONTRATISTA"** tenga en el inmueble donde se lleven a cabo **"LOS TRABAJOS"**, en el entendido de que **"LA PROPIETARIA"** puede autorizar a otra contratista para que ingrese a dicho inmueble para realizar ciertos trabajos, quedando facultada para mover o retirarlos o en su caso utilizarlos a efecto de que la nueva contratista pueda realizar trabajos encomendados.

**CUARTA.- PRECIO:** El precio de **"LOS TRABAJOS"** objeto de este contrato, será por un total de **\$11,016,653.59 (ONCE MILLONES, DIECISÉIS MIL, SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 59/100 M.N.)**, cuyo importe se encuentra exento del Impuesto al Valor Agregado, de conformidad con el artículo 15 inciso I de LA LEY del IVA y artículo 29 de su Reglamento, que estipula que la prestación de servicios de la construcción de inmuebles destinados a casa habitación estarán exentos de dicho impuesto.

**"EL CONTRATISTA"** establece este precio por **"LOS TRABAJOS"**, una vez que él mismo determino el volumen de obra a realizar, al calcularlo directamente del proyecto, así mismo realizó un sondeo de precios de los materiales y mano de obra que se requiere para realizar la obra, y poder determinar los precios unitarios que se incluyen.

**QUINTA.- LUGAR Y FORMA DE PAGO;** Previa entrega que haya llevado a cabo **"EL CONTRATISTA"** de las garantías a que se hace referencia en la cláusula décima novena de este contrato, **"EL CONTRATISTA"** presentará sus generadores que reflejen el avance de **"LOS TRABAJOS"** a esa fecha, así como las facturas que correspondan a los mismos, cuyo importe será pagado por **"LA PROPIETARIA"**.

**"EL CONTRATISTA"** faculta a **"LA PROPIETARIA"** a retener el 5%, del monto de la estimación, hasta en tanto entregue a ésta, copia del Aviso de Notificación de alta de la obra (**SATIC-1 ó SATIC-2**) al IMSS debidamente sellada por la Delegación correspondiente.

**"LA PROPIETARIA"** se compromete a la siguiente forma de pago.

- A) **"LOS TRABAJOS"** conforme sean desarrollados se pagarán mediante estimaciones que el **"EL CONTRATISTA"** deberá presentar y conciliar con la Supervisión, la cual quedará amparada respecto del avance real de **"LOS TRABAJOS"**.
- B) Al entregar **"LOS TRABAJOS"** a entera satisfacción de **"LA PROPIETARIA"**, se le pagará a **"EL CONTRATISTA"** el diferencial existente entre el anticipo y los pagos parciales contra el precio total del contrato.

**"EL CONTRATISTA"** deberá presentar el finiquito de los trabajos dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se firme el acta de recepción correspondiente, acompañando a dicha liquidación de toda la documentación que se hubiera originado con motivo de **"LOS TRABAJOS"**, así como la que se indica en la cláusula vigésima segunda de este documento, aceptando las partes desde ahora, que dicha liquidación será considerada como el más amplio finiquito que conforme a derecho proceda, por lo que **"LA PROPIETARIA"** rechazará cualquier cobro adicional que pretenda exigir **"EL CONTRATISTA"**, quedando por lo tanto **"LA PROPIETARIA"** liberada de cualquier responsabilidad u obligación de pago.

**"EL CONTRATISTA"**, acepta le sea retenido el 5% de cada estimación parcial presentada para pago por avance, el cual será destinado como fondo de garantía. Dicho fondo le será reintegrado a **"EL CONTRATISTA"** **60 días calendario** a partir de que se formalice la entrega final correspondiente según se indica en la cláusula vigésima segunda.

**"EL CONTRATISTA"** faculta a **"LA PROPIETARIA"** durante la vigencia de este contrato, a disponer del saldo que tenga a su favor **"EL CONTRATISTA"** en virtud de **"LOS TRABAJOS"** realizados, para liquidar los pagos que le requieran a ésta última, tanto los subcontratistas, proveedores y empleados de **"EL CONTRATISTA"**, así como de cualquier autoridad o agrupación sindical en virtud de **"LOS TRABAJOS"**, bastando para tal efecto que **"LA PROPIETARIA"** notifique por escrito a **"EL CONTRATISTA"**, dentro del término de 3 días, cualquier reclamación que reciba, con objeto de que esta última la resuelva en el mismo término, a partir de que reciba dicha notificación, conviniendo ambas partes que en caso de no hacerlo, **"LA PROPIETARIA"** cubrirá la reclamación de que se trate conforme lo señalado en esta cláusula.

La reparación de cualquier tipo de vicio oculto deberá hacerse a entera satisfacción de **"LA PROPIETARIA"** y en el caso de que **"EL CONTRATISTA"** no cumpla con su obligación, faculta a **"LA PROPIETARIA"** a contratar a un tercero que lo sustituya para llevar a cabo dicha reparación, cuyo precio será pagado por **"LA PROPIETARIA"** a nombre de **"EL CONTRATISTA"**, y utilice para su pago la garantía establecida.

En el caso del pago del IMSS de los trabajadores que ejecutan la obra, **"EL CONTRATISTA"** se compromete a realizar el pago de las cuotas que corresponda a la ejecución de la obra, y entregará a **"LA PROPIETARIA"** mensualmente antes del cierre de cada mes el comprobante de dicho pago. En caso de no hacerlo, **"LA PROPIETARIA"** retendrá de la siguiente estimación el 10% de la misma, en tanto no se regularice dicho pago. Dicha retención se devolverá una vez que se tenga al corriente los pagos del IMSS.

**SEXTA.- DERECHO DE REVISIÓN:** **"EL CONTRATISTA"** faculta en este acto a **"LA PROPIETARIA"** para que a través de sus representantes, (Residente y/o Supervisor) verifique que **"LOS TRABAJOS"** se lleven a cabo de acuerdo a lo estipulado en este contrato, facultándole así mismo para que en caso de que detecten algún error en su ejecución, gire instrucciones a **"EL CONTRATISTA"**, a efecto de que tome las medidas necesarias para corregirlo.

**SEPTIMA.- INFORMACIÓN DEL AVANCE:** **"EL CONTRATISTA"** estará obligado a informar semanalmente a **"LA PROPIETARIA"** el estado que guarde el avance de los trabajos encomendados, así como la relación detallada del número de personas que están siendo utilizadas en LA OBRA, así como de rendir un informe general y el consecuente finiquito al término del contrato y/o de los trabajos encomendados.

**OCTAVA: PRESTACIÓN DEL SERVICIO.** Para la realización del objeto del presente contrato, **"EL CONTRATISTA"** manifiesta que tiene implantado un sistema de construcción aprobado previamente por **"LA PROPIETARIA"** y dispone de los elementos útiles y herramientas necesarias, así como del personal calificado para desarrollarlo. Los servicios contratados y que son objeto del presente contrato, se realizarán de conformidad con las normas y requisitos de calidad que, en cada caso, se especifiquen por **"LA PROPIETARIA"**.

Los servicios que se contraten al amparo del presente contrato, se llevarán a cabo de la forma y manera que se indique, de conformidad con las necesidades de **"LA PROPIETARIA"**, así como dichos suministros y servicios contratados se desarrollarán dentro de las fechas que se estipulen para cada uno de las cláusulas ó anexos que se firmen para tales fines.

Cualquier hecho que pudiera afectar al cumplimiento de las fechas y plazos previstos para la entrega y/o suministro de los bienes y servicios contratados, o cualquier otra circunstancia que incida en el cumplimiento del presente contrato, deberá ser reflejada por escrito y firmada de conformidad por ambas partes, estableciendo los nuevos términos y condiciones para la entrega y/o suministro mencionado, pero sin que ello implique la novación o modificación de los términos del presente contrato.

**NOVENA.- MODIFICACIONES A "LA OBRA":** Ningún cambio en el precio, en los planos, especificaciones o programas podrá implementarse en la ejecución de **"LOS TRABAJOS"**, si previamente no fuere solicitado y autorizado por **"LA PROPIETARIA"**. Para lo cual, en su caso, se hará constar en convenio que las partes suscribirán (Control de cambios) y al cual le serán incorporados los diseños o especificaciones que expresen la modificación y ajustes de programa y/o precio, en su caso. Tal convenio y sus anexos se considerarán parte integrante de este contrato.



En caso de que **"LA PROPIETARIA"** requiera modificaciones a los alcances de **"LOS TRABAJOS"** o trabajos adicionales de naturaleza similar; estos serán solicitados por escrito y se formalizarán mediante el convenio respectivo que pasará a formar parte de éste Contrato, especificando las modificaciones o trabajos de que se trate, así como los ajustes al programa o plazo que en su caso fuere necesario.

En cuanto a las modificaciones requeridas por **"LA PROPIETARIA"** el precio que en su caso se genere por las modificaciones a los alcances de **"LOS TRABAJOS"** o trabajos adicionales, se observará lo siguiente:

- a. Si para las obras adicionales previamente ordenadas existieran conceptos y precios unitarios previstos en el presupuesto y estos resultaran aplicables, **"EL CONTRATISTA"** se obliga a ejecutarlos conforme a dichos precios.
- b. Si para las modificaciones o trabajos de que se trate no existieran conceptos y precios unitarios dentro del alcance original de **"LOS TRABAJOS"** y **"LA PROPIETARIA"** considera factible determinar los nuevos precios con base en elementos contenidos en los análisis de los precios ya establecidos, procederá a determinar los nuevos, con la participación de **"EL CONTRATISTA"** y ésta estará obligada a ejecutar esos trabajos conforme a los precios definidos.
- c. Si no fuere posible determinar los nuevos precios unitarios en la forma establecida en el párrafo anterior, **"EL CONTRATISTA"** a requerimiento de **"LA PROPIETARIA"** y dentro del plazo que éste señale, someterá a su consideración los nuevos precios unitarios, acompañados de sus respectivos análisis, en la inteligencia de que para la fijación de estos precios, deberá aplicarse el mismo criterio que se hubiere seguido para la determinación de los precios unitarios establecidos en este contrato y sobre dicha base se determinará el nuevo precio.
- d. Si las partes no llegaren a un acuerdo respecto de los nuevos precios, **"LA PROPIETARIA"** tendrá el derecho de ejecutar los trabajos pendientes por sí mismo o por terceros, sin responsabilidad para él y **"EL CONTRATISTA"** se obliga a otorgar a dicho tercero, todas las facilidades que sean requeridas para una debida ejecución de tales trabajos.
- e. Si en cualquiera de los casos a que esta cláusula se refiere hubiere de por medio planos, diseños o nuevos programas, éstos deberán ser firmados por las partes, al igual que el catálogo de los conceptos y precios que en su caso se establezcan para los fines indicados, mismos que se agregaran al convenio que para tales fines se firme por las partes.

En caso de que **"EL CONTRATISTA"** no cumpla con los estándares de calidad especificados por **"LA PROPIETARIA"**, así como con el tiempo y condiciones generales de entrega en los bienes y servicios contratados, **"LA PROPIETARIA"** podrá rescindir y/o dar por terminado el presente contrato sin necesidad de resolución judicial y sin ninguna responsabilidad y tendrá derecho a reclamar los daños y perjuicios que se ocasionen por el incumplimiento de **"EL CONTRATISTA"**.

**"EL CONTRATISTA"** acepta que no procederá el pago de ninguna cantidad (ya sea por concepto de avance o cualquier otro concepto) hasta que ésta entregue a satisfacción de **"LA PROPIETARIA"**, las garantías indicadas en la cláusula décimo novena del Presente Contrato.

**DECIMA.- PRECIO MAXIMO GARANTIZADO.** El Precio Máximo Garantizado no podrá ser rebasado y se fija de conformidad con lo previsto en el artículo 2,626 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual dice a la letra:

"Artículo 2,626.- El empresario que se encargue de ejecutar una obra por precio determinado, no tiene derecho de exigir después ningún aumento, aunque lo haya tenido el precio de los materiales o el de los jornales".

El Precio Máximo Garantizado estipulado en el presente Contrato incluye costos de transporte, maniobras, seguros, materiales, equipos y mano de obra y cualquier otro concepto conforme al Catálogo de Conceptos, así como cualquier otro necesario para terminar en óptimo estado de funcionamiento los Trabajos,

incluyendo aquellos que se hayan omitido en dicho Catálogo de Conceptos o en el presente Contrato, pero que sean necesarios para la terminación de los Trabajos.

Asimismo, el Precio Máximo Garantizado, incluye las observaciones, correcciones, reposiciones y reparaciones que al efecto dictamine **"LA PROPIETARIA"**. Tanto **"LA PROPIETARIA"** como **"EL CONTRATISTA"**, acuerdan que los planos que integran el Proyecto (debidamente firmados por las partes), y en su caso, los planos que los sustituyan (de igual forma debidamente firmados por las partes), serán la única base para la construcción del Proyecto a ser ejecutado por **"EL CONTRATISTA"**.


El monto del Precio Unitario Máximo Garantizado no podrá ser rebasado sin acuerdo previo por escrito de las partes, por lo que la ejecución de trabajos por encima del monto de la contraprestación pactada como Precio Máximo Garantizado, no genera obligación de pago a **"LA PROPIETARIA"**, en caso de no contar con dicho acuerdo. En el caso de que se hubiesen realizado Trabajos Extraordinarios, estos deberán tener la aceptación de **"LA PROPIETARIA"** por escrito, por lo que, en el caso de que **"LA PROPIETARIA"** autorice a **"EL CONTRATISTA"** la realización de Trabajos Extraordinarios, éstos deberán documentarse en un contrato por separado (Control de cambios). Queda entendido y acordado por las partes que en ningún caso y bajo ninguna circunstancia o condición, el pago de Trabajos Extraordinarios por parte de **"LA PROPIETARIA"** a **"EL CONTRATISTA"**, se realizará sin previa autorización.

**DECIMA PRIMERA.- PLAN DE TRABAJO Y SEGUIMIENTO:** Desde el momento de contratación, ambas partes determinarán por escrito el Plan de trabajo al que se sujetará **"EL CONTRATISTA"**, con las especificaciones, normas, metodología y requisitos de calidad requeridos por **"LA PROPIETARIA"**, obligándose **"EL CONTRATISTA"** expresamente a tener permanentemente informado a **"LA PROPIETARIA"** y a la supervisión del desarrollo del servicio contratado, así como de las posibles incidencias que pudieran afectar al mismo. Para ello se obliga **"EL CONTRATISTA"** a que por lo menos una vez a la semana y mientras dure el desarrollo de los servicios contratados y especificados en las respectivas **"ORDENES DE SERVICIO"**, **"EL CONTRATISTA"** deberá asistir a una reunión de seguimiento en las oficinas de **"LA PROPIETARIA"**, donde deberá presentar un informe de avance de obra con reportes fotográficos y toda la documentación necesaria para acreditar el cumplimiento de los bienes y servicios contratados.

**"LA PROPIETARIA"** y/o **"LA SUPERVISIÓN"** podrán, en cualquier momento, realizar de forma sistemática o ante cualquier incidencia surgida o cambio realizado por **"EL CONTRATISTA"**, auditorías, revisiones o cualquier actividad relacionada con la evaluación de la calidad, obligándose **"EL CONTRATISTA"** a facilitar la información necesaria para que **"LA PROPIETARIA"** pueda verificar el cumplimiento de las exigencias del servicio contratado.

De igual forma, **"EL CONTRATISTA"** facilitará a **"LA PROPIETARIA"** toda la información que le sea requerida para el control de la actividad realizada y, en particular, cuanta información y documentación resulte precisa a efectos de verificar la calidad del servicio y el respeto al medio ambiente en las actividades desarrolladas por **"EL CONTRATISTA"**.

En caso de que **"EL CONTRATISTA"** no cumpla con el plan de trabajo en los términos señalados, o bien, si como resultado de la verificación y/o auditoría practicada se encontraren irregularidades en los servicios prestados por el **"EL CONTRATISTA"**, **"LA PROPIETARIA"** podrá rescindir y/o dar por terminado el presente contrato sin necesidad de declaración judicial sin ninguna responsabilidad para él, independientemente de que tendrá derecho a reclamar los daños y perjuicios que se causen.

 **DECIMA SEGUNDA.- PENAS CONVENCIONALES:** En caso de incumplimiento de **"EL CONTRATISTA"** a cualquiera de las obligaciones estipuladas en este contrato y **Anexo**, pagará las siguientes prestaciones, las cuales se entenderá que se pactan por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación o porque ésta no se preste de la manera convenida, por lo que **"EL CONTRATISTA"** pagará en los términos del artículo 1846 del Código Civil para el Distrito Federal las siguientes Prestaciones a título de Pena Convencional:

- 1) Por demora en la entrega parcial de **"LOS TRABAJOS"** totalmente concluidos en la fecha establecida en el Programa de Obra le pagará a **"LA PROPIETARIA"**, por cada día natural de retraso la suma que resulte de aplicar el 5.0% (cinco por ciento) al valor total del Concepto no entregado, respecto de los cuales se presente el retraso de que se trate, en caso de que dicho retraso exceda de 7 días, **"LA**

**PROPIETARIA**” podrá además a su elección dar por terminado el presente contrato o exigir el cumplimiento forzoso del mismo.

- 2) En caso de que se presente cualquiera de los supuestos señalados en la cláusula **Décimo cuarta**, la suma que resulte de aplicar el 5.0% al valor total de **“LOS TRABAJOS”**, respecto de los cuales se presente el incumplimiento. Independientemente de la aplicación de la Pena Convencional que corresponda, **“LA PROPIETARIA”** podrá a su elección dar por rescindido el presente contrato o exigir el cumplimiento forzoso del mismo.
- 3) En el caso de que se presenten los supuestos previstos en la cláusula **vigésima octava**, y **“EL CONTRATISTA”** se abstenga de liberar a **“LA PROPIETARIA”** de cualquier responsabilidad derivada de dichos supuestos, pagará a ésta, la suma que resulte de aplicar el 5.0% (cinco por ciento) al valor total de **“LOS TRABAJOS”**, donde se presente el incumplimiento.

Las partes acuerdan que cada una de las penas convencionales establecidas en esta cláusula, se aplicará en forma independiente y deberán ser cubiertas por **“EL CONTRATISTA”**, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación que ésta efectúe. Para el caso de que **“EL CONTRATISTA”** no realice el pago antes señalado dentro del plazo señalado para ello, autoriza a **“LA PROPIETARIA”** a reducir la suma que corresponda del importe de las facturas pendientes de liquidarle, quedando a elección de ésta última utilizar este procedimiento o ejercer la garantía correspondiente.

**DECIMO TERCERA.- RESPONSABILIDAD DE “LOS TRABAJOS”:** **“EL CONTRATISTA”** será el único responsable del desarrollo y ejecución de **“LOS TRABAJOS”** hasta su terminación, así como de cualquier gasto que se tenga que erogar por los errores, negligencia e impericia, actos mal intencionados, defecto de material o mano de obra en que incurra, así como por los daños que sufra **“LA PROPIETARIA”** en su personal y bienes por incendio, explosión, impacto directo de rayo y cualquier tipo de accidentes que se presenten.

De igual manera **“EL CONTRATISTA”** respetará todas las instalaciones, edificaciones y demás propiedades de terceros o de **“LA PROPIETARIA”**, obligándose a tomar las medidas preventivas necesarias para evitar que se causen daños y perjuicios, accidentes o molestias tanto a las instalaciones de referencia, como a terceras personas, en consecuencia, **“EL CONTRATISTA”** será la única responsable de los daños que llegaren a originarse por cualquiera de las causas, así como del pago de las indemnizaciones que correspondan, relevando a **“LA PROPIETARIA”** de cualquier pago o indemnización que se le demande, obligándose a sacarla a paz y a salvo de cualquier juicio o reclamación derivados de los conceptos de referencia, y a reembolsarle los gastos que hubiese erogado por estos conceptos.

**“EL CONTRATISTA”** durante la ejecución de **“LOS TRABAJOS”**, aplicará a toda persona que se encuentre en la obra, las medidas de seguridad necesarias que ayuden a disminuir cualquier tipo de accidente en obra.

**DECIMA CUARTA.- SUSPENSIÓN DE “LOS TRABAJOS”:** En el supuesto de que cualquier Autoridad suspenda **“LOS TRABAJOS”**, independientemente de cuál sea la causa, **“LA PROPIETARIA”** podrá a su elección optar por:

- i) Dar por terminado el presente contrato, mediante simple notificación por escrito que realice a **“EL CONTRATISTA”**, sin responsabilidad alguna para ella, en este caso está se obliga a pagar **“LOS TRABAJOS”** ejecutados por **“EL CONTRATISTA”** a esa fecha, como el material sobrante que se haya adquirido para la ejecución de la obra por **“EL CONTRATISTA”**.
- ii) Suspender la ejecución de **“LOS TRABAJOS”**, la cual podrá ser tiempo indefinido, o por un plazo determinado, previo aviso por escrito a **“EL CONTRATISTA”**.

Cuando se elija dar por terminado el contrato y se haya otorgado un anticipo **“EL CONTRATISTA”** deberá comprobar los gastos que haya realizado con dicho anticipo, y en caso de que compruebe que utilizó solo una parte, deberá devolver su remanente, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha en que se le haya notificado la terminación de este contrato, y en su caso **“EL CONTRATISTA”** deberá entregarle a **“LA PROPIETARIA”** los materiales e insumos que haya adquirido con el anticipo.

Cuando no se haya otorgado anticipo y a efecto de que se liquiden **"LOS TRABAJOS"** realizados a la fecha de terminación, **"EL CONTRATISTA"** deberá seguir el procedimiento relativo para su pago, destacando que en todos los casos en que se exija el pago de material adquirido, el mismo deberá ser entregado previamente a **"LA PROPIETARIA"**, para constancia de esto, se levantara un acta de entrega de material.

El material que no sea pagado por **"LA PROPIETARIA"**, **"EL CONTRATISTA"** podrá retirarlo del lugar donde se llevan a cabo **"LOS TRABAJOS"**, siempre y cuando tenga la autorización por escrito de dicho material de **"LA PROPIETARIA"**, una vez que esta haya verificado en efecto dicho material no se haya pagado a **"EL CONTRATISTA"**.

Cuando solo se suspenda la ejecución de **"LOS TRABAJOS"**, **"EL CONTRATISTA"** se obliga a reanudarlo dentro de los tres días siguientes a que **"LA PROPIETARIA"** dé aviso de su reanudación.

Cuando exista una suspensión por parte de las autoridades, **"EL CONTRATISTA"** se obliga a coadyuvar con **"LA PROPIETARIA"** en todo aquello que sea necesario para levantar la suspensión impuesta, para ello proporcionará la información que se requiera o comparecerá ante las autoridades competentes que así lo exijan, independientemente de cubrir los gastos que por dichos actos se generen.

**DECIMA QUINTA.- CESIÓN Y TRANSMISIÓN:** **"LA PROPIETARIA"** podrá en cualquier momento ceder, transmitir total o parcialmente los derechos y obligaciones derivados del presente contrato. Por su parte **"EL CONTRATISTA"** sólo podrá hacerlo contando previamente con la autorización por escrito de **"LA PROPIETARIA"**, supuesto en el cual **"EL CONTRATISTA"** será responsable de la cesión, o transmisión de derechos de que se trate, así como de las consecuencias legales que correspondan, además de hacerse en dicho evento acreedora a la imposición de la Pena convencional estipulada en la Cláusula Décima Segunda inciso 2.

**DECIMA SEXTA.- MATERIALES:** Cada una de las partes será responsable de la cantidad y calidad de los materiales y elementos que conformen los **Anexos** deba de suministrar para la ejecución de **"LOS TRABAJOS"**. En caso de que **"LA PROPIETARIA"** suministre materiales, equipos o servicios que sean a cargo de **"EL CONTRATISTA"** se descontará su valor (incluyendo indirectos y utilidad), de conformidad con el presupuesto incluidos en los Anexos de este contrato.

**DECIMA SEPTIMA.- PERMISOS Y LICENCIAS:** **"LA PROPIETARIA"** obtendrá todas las licencias, permisos y autorizaciones que se requieran para realizar **"LOS TRABAJOS"**, mismos que entregará a **"EL CONTRATISTA"**, quien se obliga a tener copia de dichos documentos en el lugar de ejecución de **"LOS TRABAJOS"**, además de acatar las leyes, reglamentos y disposiciones vigentes, tanto federales, como locales que sean aplicables a su ejecución, cualquier incumplimiento a las mismas, será exclusiva responsabilidad de **"EL CONTRATISTA"**.

**DECIMA OCTAVA.- LIMPIEZA;** **"EL CONTRATISTA"** mantendrá el lugar de la obra limpio, por lo que al finalizar sus labores del día retirará de dicho lugar y de la vía pública, los equipos utilizados, así como los escombros, materiales y sobrantes, debiendo retirar estos últimos a los lugares autorizados para tales efectos, en caso contrario será responsable de las multas, reclamaciones y gastos que con este motivo se originen, en tal caso **"LA PROPIETARIA"** efectuará las acciones y pagos que considere pertinentes, y **"EL CONTRATISTA"** autoriza se le descuenta dicho costo sea descontado de los siguientes pagos que le corresponda recibir en virtud de **"LOS TRABAJOS"** realizados.

**DECIMA NOVENA.- GARANTÍA:** **"EL CONTRATISTA"**, a la fecha de firma de este contrato, entregará como garantía un pagare previamente autorizado por **"LA PROPIETARIA"**, por el doble del importe del anticipo y otro por el 5% del valor total del presupuesto. Dicha garantía servirá tanto para garantizar el buen uso del anticipo, y el cumplimiento de contrato, así como del pago de las penas convencionales por todos y cada uno de los diferentes conceptos a que se refiere este contrato, y para garantizar la calidad de los materiales utilizados en el desarrollo de **"LOS TRABAJOS"**; y los posibles vicios ocultos que se pudieran presentar hasta por un año después de la fecha de terminación del periodo de entrega que señale el contrato citado y el pago de los daños que pueda ocasionar a terceros y a **"LA PROPIETARIA"** durante la ejecución de las actividades.



**VIGESIMA.- RESCISIÓN:** En el evento de que **"EL CONTRATISTA"** incurra en cualquiera de los siguientes casos, **"LA PROPIETARIA"** tendrá derecho a su elección a dar por terminado el contrato o a exigir su cumplimiento:

- a) Que lleve a cabo cesión de bienes, o a petición de cualquier persona física o moral, inicie procedimiento de Suspensión de Pagos o Declaración De Quiebra.
- b) Incumpla cualquiera de las obligaciones a su cargo.
- c) Sufra Embargo de Activos que represente más del 15% del total de los mismos.
- d) Se intervengan sus Operaciones a instancia de cualquiera de sus acreedores.
- e) Sea emplazada a Huelga por sus empleados o los de cualquier subcontratista o proveedor relacionados con **"LOS TRABAJOS"**.
- f) Cuando **"LA PROPIETARIA"** determine que **"EL CONTRATISTA"** incumple con cualquiera de los conceptos de este Contrato y Anexos.
- g) Que **"EL CONTRATISTA"** suspenda **"LOS TRABAJOS"** o se negara a reparar alguna parte de ellos, que hubiese sido rechazada por **"LA PROPIETARIA"**.
- h) Ocultamiento de información por parte de **"EL CONTRATISTA"**, relacionada con cualquiera de los incisos precedentes.

**VIGESIMA PRIMERA.- REPRESENTANTES:** **"LA PROPIETARIA"** designara a un representante (Residente), el cual le será notificado por escrito a **"EL CONTRATISTA"**, mismo que será la persona autorizada para emitir las instrucciones que se relacionen con **"LOS TRABAJOS"**.

**VIGESIMA SEGUNDA.- ENTREGA:** **"EL CONTRATISTA"** notificará por escrito cuando **"LOS TRABAJOS"** hayan sido ejecutados, a fin de que transcurrido el término de 5 días naturales, los representantes de ambas partes se reúnan en el lugar en que se desarrollaron **"LOS TRABAJOS"**, para efectuar un recorrido. En el supuesto de que **"LOS TRABAJOS"** se hubieran ejecutado en forma diferente a la señalada en los Anexos "A" y/o "B", o bien se hubieran utilizado materiales o equipos diferentes a los señalados en dicho anexo, dichas circunstancias se harán constar en una acta provisional, a fin de que **"EL CONTRATISTA"**, solucione las anomalías detectadas dentro del plazo de 15 días naturales, contados a partir de dicha fecha; transcurrido dicho plazo, las partes se reunirán nuevamente en el mismo lugar, a fin de verificar las correcciones realizadas y en su caso proceder a levantar el Acta de Entrega respectiva.

En caso de que no se cumpla con la solución y corrección de las anomalías a que se refiere el párrafo inmediato anterior, **"LA PROPIETARIA"** podrá elegir entre otorgar nuevo plazo para su realización, o encomendar **"LOS TRABAJOS"** A otra contratista y descontar del saldo a favor de **"EL CONTRATISTA"**, el costo resultante, acordado que en caso de que no exista saldo alguno a favor de **"EL CONTRATISTA"**, **"LA PROPIETARIA"** hará efectiva la fianza a que se refiere la Cláusula Décima Novena.

**"EL CONTRATISTA"** se obliga a entregar a **"LA PROPIETARIA"** en la fecha de entrega los documentos que de manera enunciativa, mas no limitativa se indican a continuación:

- Bitácora de obra,
- Planos,
- Recepción del residente de obra de **"LA PROPIETARIA"**, en el que se indique la entrega del original de las garantías de los equipos, manuales de operación y mantenimiento, así como cualquier documento solicitado por **"LA PROPIETARIA"** en la forma y plazos que ésta indique.

**VIGESIMA TERCERA.- RESPONSABILIDAD LABORAL** **"EL CONTRATISTA"**, se obliga a contratar de manera directa a su personal, inscribirlo dentro de su registro personal, pagar las cuotas obrero patronales, así como los demás impuestos y/o derechos que derivan de la misma, enunciando sin limitar: el impuesto sobre nómina, **IMSS, INFONAVIT, SAR y cualquier contribución necesaria en términos de las leyes aplicables en la materia.** **"EL CONTRATISTA"** dará aviso al IMSS dentro del término de Ley, la fecha de instalación de **"LA OBRA"**, así como las modificaciones de la misma al IMSS y cubrirá oportunamente las

cuotas obrero-patronales, que se causen por cada uno de sus trabajadores, debiendo entregar en forma inmediata a **"LA PROPIETARIA"** los avisos y ejecución de los pagos correspondientes, en el momento en que le sean requeridos.

En caso de que **"EL CONTRATISTA"** no efectúe oportunamente los pagos señalados en el párrafo anterior, será la única responsable de las sanciones que se impongan, obligándose a sacar a paz y a salvo a **"LA PROPIETARIA"** Y **"AL CONTRATISTA"** de cualquier reclamación que se intente en su contra y a reembolsarle los gastos que erogue por este concepto. **"EL CONTRATISTA"**, enviará un reporte con copia **SATIC 01** y las modificaciones que sufra este.

**"EL CONTRATISTA"** enviara un reporte mensual a más tardar el último día del mes con una copia de los siguientes documentos: **SATIC 05**, el PAGO realizado al IMSS derivados de las cuotas obrero-patronales del personal asignado a la obra con copia de las cédulas de liquidación y el PAGO del impuesto sobre nómina.

**"EL CONTRATISTA"** deberá entregar el **AFIL 06** por trabajador al ingresar a la obra y en su caso la permanencia de los trabajadores. Al concluir los trabajos pactados deberá presentar **SATIC 03** y **OFICIO DE CONCLUSION** emitido por la subdelegación correspondiente derivado del programa de corrección patronal.

En caso de no presentar dichos comprobantes, **"LA PROPIETARIA"** tendrá la facultad de retener y pagar las diferencias que determine al IMSS por la omisión a sus obligaciones por parte de **"EL CONTRATISTA"** antes la subdelegación correspondiente. El incumplimiento por parte del **"EL CONTRATISTA"** a esta obligación será considerado como una causa de Rescisión de este contrato, obligándose a pagar las cuotas, sus actualizaciones y sanciones.

**RELACIONES LABORALES:** En caso de que algún trabajador sufriera algún accidente dentro del centro de trabajo será única y exclusivamente responsabilidad de **"EL CONTRATISTA"**. **"EL CONTRATISTA"** está obligado a **DAR DE ALTA EN EL IMSS** al trabajador antes de ingresar a la obra en caso de no hacerlo, no tendrá acceso a la obra. Cuando el trabajador ingrese por primera vez a la obra es necesario que entregue a la entrada al personal de vigilancia el **AFIL 06**.

**VIGESIMA CUARTA.- CONFIDENCIALIDAD Y TITULARIDAD:** **"EL CONTRATISTA"** se obliga a mantener en estricta confidencialidad toda la información a que tenga acceso con motivo del presente contrato, absteniéndose de revelarla a cualquier persona ajena a **"LOS TRABAJOS"**. Para el caso de que **"EL CONTRATISTA"** incumpla con lo señalado en esta cláusula, **"LA PROPIETARIA"** le notificará por escrito su incumplimiento, y se hará acreedora al pago de una pena convencional equivalente al 20% (veinte por ciento) del costo total de **"LOS TRABAJOS"**. El monto de dicha pena deberá pagarlo **"EL CONTRATISTA"** en el domicilio de **"LA PROPIETARIA"**, dentro del plazo de 5 (cinco) días a que **"LA PROPIETARIA"** se lo requiera por escrito en su domicilio, sin necesidad de que medie juicio o resolución judicial al respecto, bastando la simple notificación del incumplimiento. Para el caso de que transcurrido dicho plazo **"EL CONTRATISTA"** no realice el pago a **"LA PROPIETARIA"**, esta quedará facultada a descontarlo de los pagos que tuviere por cubrir a **"EL CONTRATISTA"** por **"LOS TRABAJOS"** realizados, o bien a descontarlo del fondo de garantía.

Si durante la vigencia del contrato se llegaran a desarrollar inventos, procesos, o cualquier otro procedimiento que sea objeto de registro de Propiedad Industrial o Intelectual, este pasará a formar parte del patrimonio de **"LA PROPIETARIA"**, por lo que **"EL CONTRATISTA"** renuncia a los derechos que pudieran corresponderle, siendo **"LA PROPIETARIA"** como la única titular de ellos.

**VIGESIMA QUINTA.- CALIDADES:** **"EL CONTRATISTA"** garantiza la más alta calidad en los materiales, mano de obra y conocimientos técnicos a emplear en **"LOS TRABAJOS"**, por lo que **"LA PROPIETARIA"** se abstendrá de recibir **"LOS TRABAJOS"** en sus diferentes etapas, que carezcan de las especificaciones y calidad señaladas en el contrato y Anexos, al respecto **"LA PROPIETARIA"** podrá contratar un Laboratorio de Control de Calidad, así como un supervisor para constatar el nivel de calidad correspondiente, por su parte **"EL CONTRATISTA"** aceptará sin objeción los reportes que éstos emitan.



**VIGESIMA SEXTA.- CONFLICTO DE INTERESES;** "LA CONTRATISTA" se compromete a que sus representantes y empleados se abstendrán de recibir u otorgar cualquier tipo de obsequios a los representantes y empleados de "LA PROPIETARIA". "EL CONTRATISTA" acepta la prohibición de instalar en el lugar de ubicación de "LOS TRABAJOS", anuncios o letreros publicitarios, propios o de terceros, así como de permitir actos propagandísticos de cualquier clase.

En caso de que "EL CONTRATISTA" lleve a cabo cualquiera de las acciones señaladas en los incisos precedentes, "LA PROPIETARIA" bajo ninguna circunstancia pagará cantidad alguna por "LOS TRABAJOS" que se hubiesen ejecutado y podrá dar por terminado el presente contrato.

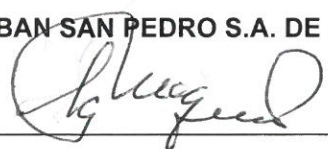
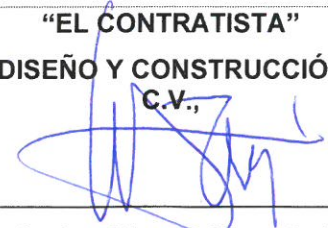
**VIGESIMA SEPTIMA.- INCREMENTO DEL PRECIO.** Los precios, sólo podrán variar cuando se modifique el proyecto y por lo tanto se genere un incremento en los volúmenes a realizar distinto al establecido en dicho anexo.

**VIGÉSIMA OCTAVA.- SUSTITUCIÓN DE "LOS TRABAJOS":** Ambas partes acuerdan que si "EL CONTRATISTA" ejecute "LOS TRABAJOS" en forma contraria a lo establecido en el contrato, "LA PROPIETARIA" estará facultada para suspender la ejecución de "LOS TRABAJOS" y a contratar a un tercero que sustituya a "EL CONTRATISTA", para continuar y concluir "LOS TRABAJOS" pendientes, de conformidad con lo establecido en la cláusula novena de este contrato, en la inteligencia de que la diferencia que exista entre el costo total que esto represente y lo presupuestado en este contrato por "EL CONTRATISTA", le será descontado del importe que presente para facturación a "LA PROPIETARIA", en el entendido de que si dicha diferencia es mayor al importe por facturar "LA PROPIETARIA", "EL CONTRATISTA" se obliga a reembolsarle dentro de los 5 días posteriores al requerimiento que esta le efectúe. Lo anterior sin menoscabo de dar por terminado este contrato y de reclamar el pago de las penas convencionales que correspondan, conforme a lo estipulado en la cláusula décima cuarta del presente contrato.

**VIGÉSIMA NOVENA.- ÉTICA:** "EL CONTRATISTA" se obliga a que en todas las actividades que desarrolle con motivo del presente contrato, observará el más estricto cumplimiento a las disposiciones legales aplicables, manteniendo en todo momento y en relación con dichas actividades, el más alto e incuestionable comportamiento ético.

**TRIGESIMA.- NO GESTIÓN;** "EL CONTRATISTA" afirma que dentro de las actividades que desarrollará por motivo de presente contrato no le han sido encomendada, ni ha quedado facultada para gestionar en nombre o a favor de "LA PROPIETARIA", de manera directa o indirecta, ningún trámite o gestión tendiente a la obtención de licencia, autorización o factibilidad alguna. .

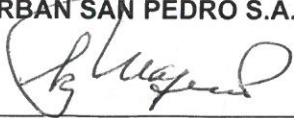
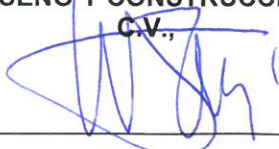
**TRIGESIMA PRIMERA.- INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO;** Para resolver todas las controversias relativas a la interpretación y cumplimiento de este contrato, las partes se someten expresamente a las leyes aplicables y a la competencia de los Tribunales de la Ciudad de México,, que serán los únicos competentes para conocer de cualquier juicio o reclamación derivado del presente contrato, renunciando a cualquier fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro, o por cualquier otro motivo y señalan como sus respectivos domicilios para recibir toda clase de notificaciones que deban hacerseles, estando ambas partes de común acuerdo se firma el presente contrato **02 de abril de 2024.**

<p><b>"LA PROPIETARIA"</b> URBAN SAN PEDRO S.A. DE C.V.</p>  <hr/> <p>Por: <b>Ignacio Gómez Maqueo y Rojas</b> Cargo: Representante legal</p>	<p><b>"EL CONTRATISTA"</b> APTICA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A. DE C.V.,</p>  <hr/> <p>Por: <b>Carlos Alberto Albarrán Ríos</b> Cargo: Representante legal</p>
--	---

**ANEXO A**

**PRESUPUESTO URBAN BULGARIA**

<b>PARTIDA</b>	<b>DESCRIPCIÓN COMPLETA</b>	<b>Costo Directo</b>
A-03-00	<b>OBRAS DE INGENIERÍA</b>	<b>\$11,016,653.59</b>
A-03-01	Instalaciones Electricas	\$2,209,689.37
A-03-02	Media Tensión	\$757,724.81
A-03-03	Luminarias	\$121,324.50
A-03-04	Instalaciones Hidrosanitarias	\$2,463,372.73
A-03-05	Muebles y Accesorios Hidrosanitarias	\$1,451,498.84
A-03-06	Instalaciones Especiales	\$152,343.35
A-03-07	Instalación de Gas	\$395,600.00
A-03-08	Instalación Electromecanica y Equipo	\$3,465,100.00

<p><b>“LA PROPIETARIA”</b>  <b>URBAN SAN PEDRO S.A. DE C.V.</b></p>  <hr/> <p>Por: <b>Ignacio Gómez Maqueo y Rojas</b>                  Cargo: Representante legal</p>	<p><b>“EL CONTRATISTA”</b>  <b>APTICA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A. DE C.V.</b></p>  <hr/> <p>Por: <b>Carlos Alberto Albarrán Ríos</b>                  Cargo: Representante legal</p>
---	---



**CRONOGRAMA URBAN BULGARIA**

(continua cronograma siguiente página)

*(Intencionalmente en blanco)*