CONTRATO DE OBRA PÚBLICA A PRECIOS UNITARIOS POR TIEMPO DETERMINADO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE **BANSI, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, DEPARTAMENTO FIDUCIARIO**, EN LO SUCESIVO **"EL FIDUCIARIO"**, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR **GABRIEL ALBERTO LARA CASTRO Y ADRIANA ROMO LÓPEZ**, EN SU CARÁCTER DE APODERADOS DEL FIDUCIARIO DEL **"FIDEICOMISO COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO MÁXIMO OPTATIVO (CUSMAX)"**, Y POR OTRA PARTE LA PERSONA MORAL DENOMINADA **DESARROLLADORA LUMADI, S.A. DE C.V.**, REPRESENTADA POR SU **ADMINISTRADOR GENERAL ÚNICO,** [redacted] A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ **"EL CONTRATISTA"**; MISMOS QUE SE SUJETAN A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

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

I.- DECLARA "El Fiduciario", A TRAVÉS DE SUS APODERADOS QUE:

I.1.- Es una Sociedad Anónima con el carácter de Institución de Banca Múltiple, debidamente autorizada para celebrar el presente contrato, siéndole permisible actuar como **"El Fiduciario"**, constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, según consta en la escritura pública número **56,515** (cincuenta y seis mil quinientos quince), de fecha **19** diecinueve de **mayo** de **1995** mil novecientos noventa y cinco, otorgada ante la fe del **licenciado Jaime Martínez Gallardo**, **Notario Público** número **24** veinticuatro de Guadalajara, Jalisco, debidamente registrada el día **17** diecisiete de **julio** de **1995** mil novecientos noventa y cinco, bajo inscripción número **29-30 veintinueve, guion, treinta, del Tomo 583 quinientos ochenta y tres, del libro primero** del Registro Público de Comercio, de Guadalajara, Jalisco.

I.2.- Que con fecha 06 (seis) de Abril de 2016 (Dos mil dieciséis) se suscribió el Contrato de Fideicomiso de Administración identificado con el número interno 2365-2, posteriormente, con fecha 20 (Veinte) de Octubre de 2022 (Dos mil veintidós) de efectuó el Convenio Modificatorio y de Reexpresión al Contrato De Fideicomiso con el número interno 2365-2, que celebraron por una parte El Municipio de Zapopan, Jalisco, por conducto de su H. Ayuntamiento, en ese entonces representado en dicho acto conjuntamente por Juan José Frangie Saade, Manuel Rodrigo Escoto Leal, Graciela de Obaldía Escalante y Adriana Romo López, en su carácter de Presidente Municipal, Síndico Municipal, Secretario del Ayuntamiento y Tesorera Municipal, en su calidad de Fideicomitente y Fideicomisario, por otro lado Bansí, S.A. Institución De Banca Múltiple, El Fiduciario, representado en dicho Acto por su Delegada Fiduciaria Mara Lourdes Flores Bernal.

I.3.- Que con el objeto de coordinar la realización de los fines del Fideicomiso, Coeficiente de Utilización del Suelo Máximo Optativo (CUSMAX), y de conformidad con lo dispuesto en el tercer párrafo de la Ley de Instituciones de Crédito, El Fideicomitente constituyó un Comité Técnico.

I.4.- Que de conformidad a lo establecido en dicho convenio con sus fracciones 10, 11 y 12, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico, permite que el Fideicomitente y Fideicomisario o quien este determine, realice los actos, celebre los contratos, y firme los documentos públicos y privados que se requieran para la consecución de los fines del Fideicomiso.

I.5.- Adriana Romo López y Gabriel Alberto Lara Castro están facultados para comparecer con el carácter de Apoderados de "El Fiduciario" designados por el Comité Técnico del Fideicomiso, Coeficiente De Utilización Del Suelo Máximo Optativo (CUSMAX).

Obras Públicas e Infraestructura

I.6.- Que la presente asignación se basó en el Convenio Modificatorio y de Reexpresión al Contrato de Fideicomiso de Administración, celebrado para la aplicación y erogación del Recurso proveniente por la recaudación por "Coeficiente de Utilización del Suelo Cusmax" de fecha 20 (Veinte) de Octubre de 2022 (Dos mil veintidós), así como las reglas de operación, mediante el Comité Mixto de Obra Pública, que más adelante se detalla.

I.7.- Que derivado de las funciones de derecho público que le corresponden, requiere llevar a cabo la obra estipulada en la cláusula primera del presente contrato, de conformidad con el artículo 21 fracción II del Reglamento de Asignación y Contratación de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas para el Municipio de Zapopan, Jalisco, se procedió a llevar a cabo la asignación en la modalidad de **Concurso Simplificado Sumario**, con número de asignación **DOPI-MUN-CUSMAX-IH-CI-039-2025**, el cual ha sido debidamente aprobado por el Comité Mixto de Obra Pública, durante la **Décima Tercera (13) sesión de fecha 08 (ocho) de julio de 2025 (dos mil veinticinco)**.

I.8.- Que la presente asignación, se basó primordialmente, en que la propuesta presentada por **"El Contratista"** para la ejecución de la obra, representó la obtención de las mejores condiciones de contratación para **"El Fiduciario"**, en sus aspectos legal, técnico y económico, además dicha propuesta, reunió las condiciones necesarias que garantizan el cumplimiento del contrato y la ejecución satisfactoria de la obra, en cuanto a un menor costo y el empleo de materiales de mejor calidad, resistencia y durabilidad; igualmente, se consideró que la empresa contará con la capacidad económica, técnica y administrativa congruente con los trabajos a realizar, así como a que fuera de las inscritas en el padrón de contratistas de la **"Secretaria de Infraestructura y Obra Pública"** por lo que, el Comité Mixto Obra Pública, aprobó el fallo a favor de **Desarrolladora Lumadi, S.A. de C.V.**, durante la **Décima Tercera (13) sesión de fecha 08 (ocho) de julio de 2025 (dos mil veinticinco)**, asignando el presente contrato a **"El Contratista"** bajo la modalidad de **Concurso Simplificado Sumario**.

I.9.- Con el objeto de cumplir con los trabajos que se describen en la cláusula primera del presente contrato, a ejercer por la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura del Municipio de Zapopan, Jalisco, en la realización de los trabajos se asignó la partida presupuestal del programa **Recurso Cusmax**.

I.10.- Tiene su domicilio en Prolongación Avenida Laureles, número 300, Colonia Tepeyac, Zapopan, Jalisco, C.P. 45150.

I.11.- El presente contrato se adjudicó a **"El Contratista"** para llevar a cabo la ejecución de los trabajos a que se destina el presupuesto autorizado que se menciona en la declaración I.9, de acuerdo con los actos relativos al procedimiento de contratación de **Concurso Simplificado Sumario**, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 fracción II del Reglamento de Asignación y Contratación de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas para el Municipio de Zapopan, Jalisco, para tal efecto se celebró el acto de presentación y apertura de proposiciones el día **24 (veinticuatro) de junio de 2025 (dos mil veinticinco)**, y el acto donde **"El Fiduciario"** hizo saber el fallo, se realizó el día **08 (ocho) de julio de 2025 (dos mil veinticinco)**, en el que se adjudicó a **"El Contratista"** el presente contrato para la realización de los trabajos objeto del mismo.

II.- DECLARA "EL CONTRATISTA", QUE:

II.1.- Es una persona moral denominada **Desarrolladora Lumadi, S.A. de C.V.**, con capacidad jurídica para contratar y obligarse a la ejecución de la obra objeto de este contrato, acredita la existencia legal de la sociedad con el testimonio de la **póliza** número **1,696 (mil seiscientos noventa y seis)** de fecha **18 (dieciocho) de agosto de 2010 (dos mil diez)**, otorgada ante la fe **del Licenciado Carlos Márquez Lechuga, Corredor Público número 52 (cincuenta y dos) de la Plaza del Estado de Jalisco**, inscrita en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Jalisco, bajo folio mercantil electrónico número **56312*1 (cinco, seis, tres, uno, dos, asterisco, uno)** de fecha **25 (veinticinco) de agosto de 2010 (dos mil diez)**.

II.2.- [redacted] quién se identifica con credencial expedida por el Instituto Nacional Electoral, misma que se tuvo a la vista y obra en copia simple en el expediente conformado con motivo de la elaboración del presente contrato, acredita su carácter de **Administrador General Único** con el testimonio de la **escritura pública** número **14,490 (catorce mil cuatrocientos noventa)** de fecha **28 (veintiocho) de mayo de 2015 (dos mil quince)**, otorgada ante la fe **del Licenciado Juan Carlos Vázquez Martín, Notario Público número 87 (ochenta y siete) incorporada a la Subregion Centro** [redacted]

conurbada de Guadalajara, Jalisco, , inscrita en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Jalisco, bajo folio mercantil electrónico número **56312*1 (cinco, seis, tres, uno, dos, asterisco, uno)** de fecha **10 (diez) de junio de 2015 (dos mil quince)**, bajo protesta de decir verdad manifiesta que a la fecha dicho nombramiento no le ha sido modificado ni revocado.

II.3.- Con domicilio fiscal en la **Calle José María Robles 786 (setecientos ochenta y seis), interior A (letra A), colonia Chapalita Oriente, C.P. 45040 (cuarenta y cinco mil cuarenta)** en el Municipio de **Zapopan, Jalisco**, mismo que señala para que se le practiquen las notificaciones, aún las de carácter personal, las que surtirán sus efectos legales mientras no señale por escrito otro distinto, para todos los fines y efectos de este contrato.

Tiene capacidad jurídica para contratar y obligarse a la ejecución de la obra objeto y que dispone de la organización y elementos materiales, humanos y tecnológicos suficientes para ello, con clave de Registro Federal de Contribuyentes **DLU100818F46**.

II.4.- Conoce todos los detalles concernientes a la obra requerida, comprometiéndose a la ejecución de este contrato poniendo para ello toda su experiencia y conocimiento, aplicando los procedimientos más eficientes para la realización y cumplimiento de sus obligaciones.

II.5.- Se encuentra registrado en el padrón de contratistas de la **"Secretaria de Infraestructura y Obra Pública"**, bajo número **RUPC C-0938** y que dicho registró está vigente.

II.6.- Ha juzgado y tomado en cuenta, todas las condiciones que puedan influir en los precios unitarios, tales como la ubicación y condiciones acceso, época del año en la cual se realizarán los trabajos de acuerdo al programa, obras de protección y señalamiento vial, condiciones del mercado de los insumos, mano de obra, materiales y maquinaria en la fecha de iniciación el presente contrato, todo lo anterior independientemente de lo que dichos precios incluyan por razón del costo directo, del indirecto de la utilidad y de los cargos adicionales establecidos y que el pago será por unidad de obra terminada a satisfacción de la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura.

II.7.- Que la ejecución de la obra se ajustará al importe establecido en la cláusula segunda. Si existiera retraso en la ejecución de la obra no imputable a la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura, como lo pudiera ser la incorrecta y/o ineficiente operación de equipo e instalaciones de **"El Contratista"** de ninguna forma implicarán cambio alguno a los precios unitarios cotizados.

II.8.- Que conoce el contenido y los requisitos que establece el Reglamento de Asignación y Contratación de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas para el Municipio de Zapopan, Jalisco, así como, el contenido de los anexos 1, 2 y 3 que contienen: **1).**- Programa general de ejecución de los trabajos; **2).**- Catálogo de conceptos; y **3).**- Términos de referencia, mismos que integran las propuestas técnica y económica. Que ha presentado el programa de obra por partidas, así como también el 100% (cien por ciento) de análisis de precios de la obra motivo del presente contrato.

II.9.- Bajo protesta de decir verdad, manifiesta que no se encuentra en los supuestos previstos en el artículo 48 de la Ley de Obra Pública para el Estado de Jalisco y sus Municipios, hecho que deja manifiesto en su escrito de fecha **24 (veinticuatro) de junio de 2025 (dos mil veinticinco)**.

II.10.- Bajo protesta de decir verdad, manifiesta que su representada, a la fecha de suscripción del presente acto jurídico, no se encuentra dentro de los supuestos señalados en el primer párrafo del artículo 69-B del Código Fiscal de la Federación, ni en los listados señalados en los párrafos cuarto y octavo de dicho artículo; así mismo manifiesta no encontrarse en alguno de los supuestos señalados en el artículo 32-D del referido ordenamiento.

II.11.- Se encuentra al corriente en sus obligaciones fiscales, lo que acredita con documento actualizado expedido por el Servicio de Administración Tributaria (SAT) en la que se emite opinión sobre el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 32-D del Código

Fiscal de la Federación.

II.12.- Se encuentra al corriente en sus obligaciones fiscales, lo que acredita con documento actualizado expedido por el Instituto Mexicano del Seguro social (IMSS) en la que se emite opinión sobre el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, en cumplimiento a lo dispuesto por el articulo 32-D del Código Fiscal de la Federación.

II.13.- Conviene que si llegase a cambiar su nacionalidad, seguirá considerándose como sociedad mexicana respecto a lo concerniente al presente contrato, y se obliga a no invocar la protección de ningún gobierno extranjero, bajo pena de perder en beneficio de la nación mexicana los derechos derivados de este contrato.

III.- "AMBAS PARTES" DECLARAN

III.1.- Que se ajustan a los términos estipulados en el presente contrato, así como a lo establecido por los artículos 1260, 1267, 1269, 1271 y demás relativos y aplicables en el Código Civil del Estado de Jalisco.

III.2.- Que aceptan las especificaciones técnicas de construcción, presupuestos, relación de costos unitarios, programas de obras, y detalles de la obra.

III.3.- Que se obligan a sujetarse estrictamente para la ejecución de los trabajos objeto de este contrato, a todas y cada una de las cláusulas que lo integran, así como a sus anexos, los términos, lineamientos, procedimientos y requisitos que establece el Reglamento de Asignación y Contratación de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas para el Municipio de Zapopan, Jalisco y la Ley de Obra Pública para el Estado de Jalisco y sus Municipios y su Reglamento, así como las disposiciones administrativas que le sean aplicables.

Expuesto lo anterior, las partes otorgan el contrato de obra pública que se consigna en las siguientes:

C L Á U S U L A S:

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.- "**El Fiduciario**" encomienda a "**El Contratista**" y este se obliga a ejecutar la obra denominada: **Rehabilitación de la Unidad Deportiva Colli Ejidal, ubicada en calle Hidalgo, colonia Hacienda del Tepeyac, Municipio de Zapopan, Jalisco**, para ejecutarse en el Municipio de Zapopan, Jalisco, bajo su responsabilidad, dirección profesional, hasta su total terminación, el cual se apegará estrictamente al; programa general de ejecución de los trabajos, firmado por el residente de obra; catálogo de conceptos y especificaciones técnicas de construcción, documentos que integran las propuestas técnica y económica.

SEGUNDA.- MONTO DEL CONTRATO.- El costo de la obra objeto de este contrato es por la cantidad de **$11,189,342.06 (once millones ciento ochenta y nueve mil trescientos cuarenta y dos pesos 06/100 m.n.)**, más el Impuesto al Valor Agregado, menos las retenciones que le pudieran corresponder conforme a las leyes aplicables a la materia. Dicha cantidad solo podrá ser rebasada previo convenio que celebren las partes por lo que si **"El Contratista"** realiza trabajos con un valor mayor, no tendrá derecho al reclamo del pago, independientemente de las responsabilidades en que incurra, para lo cual **"El Contratista"** deberá observar las especificaciones que la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura señale.

TERCERA.- PLAZO DE EJECUCIÓN.- "El Contratista" se obliga a realizar los trabajos objeto del presente contrato en un plazo de **117 (ciento diecisiete) días naturales**, deberá iniciar la obra objeto de este contrato el día **22 (veintidos) de julio de 2025 (dos mil veinticinco)**, y a concluirla el día **15 (quince) de noviembre de 2025 (dos mil veinticinco)**, conforme al calendario de obra entregado para la realización de la obra.

La ejecución de los trabajos deberá realizarse con la secuencia y el tiempo previsto en el programa general de ejecución de los trabajos, pactado en este contrato.

CUARTA.- DISPONIBILIDAD DE DICTÁMENES, LICENCIAS, PERMISOS, DERECHOS DE BANCOS DE MATERIAL Y DEL INMUEBLE.- "El Fiduciario" cuando sea el caso, previamente a la realización de los trabajos, deberá tramitar y obtener de las autoridades competentes los dictámenes, permisos, licencias, derechos de bancos de materiales, así como la propiedad o los derechos de propiedad, incluyendo derechos de vía y expropiación de inmuebles sobre los cuales se ejecutarán los trabajos, considerando la evaluación de impacto ambiental.

Asimismo, **"El Fiduciario"** se obliga a poner a disposición de **"El Contratista"** el o los inmuebles en que deban llevarse a cabo los trabajos materia de este contrato, así como los dictámenes, permisos y licencias que se requieran par a su realización, cuya tramitación sea competencia de **"El Fiduciario"**, observando tanto **"El Fiduciario"** como **"El Contratista"** las disposiciones que en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y construcción que rijan en el ámbito Estatal y Municipal.

El incumplimiento por parte de **"El Fiduciario"** en la entrega oportuna del o de los inmuebles en los que se llevarán a cabo los trabajos a **"El Contratista"** prorrogarán en igual plazo la fecha originalmente pactada para la conclusión de los trabajos, debiendo constar por escrito la entrega y recepción de los inmuebles citados.

QUINTA.- ANTICIPOS.- "El Fiduciario" otorgará por concepto de **anticipo el 30% (treinta por ciento)** del valor total de la obra, el cual asciende a la cantidad de **$3,893,891.04 (tres millones ochocientos noventa y tres mil ochocientos noventa y un pesos 04/100 m.n.)**, incluye I.V.A., para que **"El Contratista"** realice en el sitio de los trabajos la construcción de sus oficinas, bodegas o instalaciones y en su caso para los gastos de traslado de maquinaria y equipo de construcción, inicio de los trabajos y adquisición de materiales y demás insumos.

El importe del anticipo será puesto a disposición de **"El Contratista"** antes de la fecha pactada para el inicio de los trabajos, siempre y cuando la Factura por el monto correspondiente haya sido entregada al Delegado Especial del Fideicomiso CUSMAX, la cual deberá cumplir con las formalidades del artículo 37 fracción XI de las Reglas de Operación del Fideicomiso, así como contra entrega de la garantía del anticipo en caso de ser necesario.

El anticipo será amortizado proporcionalmente con cargo a cada una de las estimaciones por trabajos ejecutados que se formulen, el cual será proporcional al anticipo otorgado debiéndose liquidar el faltante por amortizar en la estimación final.

El atraso en la entrega del anticipo por causa no imputable a **"El Contratista"** será motivo de diferimiento, para lo cual **"El Contratista"** deberá presentar en tiempo, la solicitud de reprogramación de inicio, anexando a la misma, copia del depósito del anticipo otorgado, en un plazo máximo de 5 (cinco) días hábiles a partir de la fecha de recibido el deposito por el importe del anticipo, en caso de que **"El Contratista"** no presente la solicitud en el plazo estipulado no tendrá derecho a que se le autorice el nuevo programa de obra.

Plazo para presentar documentación de anticipo.- **"El Contratista"**, tiene un plazo para presentar la documentación completa para el pago del anticipo de 5 (cinco) días hábiles contados a partir de la fecha de firma de este contrato, el atraso en el cumplimiento de este requisito se considerará como atraso imputable a **"El Contratista"** sin derecho a diferimiento de su fecha de inicio. **"El Fiduciario"** otorgará un anticipo para estos trabajos del 30 % (treinta por ciento) del importe total del contrato.

Obras Públicas e Infraestructura

Reintegro de Anticipo.- Cuando por causa injustificada o por rescisión de contrato **"El Contratista"** dejase de amortizar el anticipo otorgado, se sujetará a lo dispuesto por el artículo 100 de la Ley de Obra Pública para el Estado de Jalisco y sus Municipios, para el cual indica que debe reintegrarse en un plazo no mayor de 10 diez días naturales, contados a partir de la notificación de rescisión, de no ser así deberá pagar gastos financieros conforme a la tasa de recargo que se establezca en la Ley de Ingresos vigente. Los gastos financieros se calcularán sobre el saldo no amortizado y se computarán por días

calendario desde que se venció el plazo hasta la fecha en que se liquide la cantidad al municipio.

SEXTA.- PAGO DE CONCEPTOS.- Los trabajos objeto de este contrato, comprendidos en el proyecto y en el programa, se pagarán con base en precios unitarios donde se incluye el pago total que deba cubrirse a **"El Contratista"** por los gastos directos e indirectos que originen las obras, el financiamiento la utilidad y el costo de las obligaciones estipuladas en este contrato a cargo del propio contratista, los cuales se apegarán a la formulación de estimaciones que deberá cubrirse por unidad de concepto de trabajo terminado conforme los términos de referencia, mismas que abarcarán periodos mensuales como máximo, las cuales serán presentadas por **"El Contratista"** a la residencia de obra, acompañada de la documentación soporte correspondiente dentro de los 6 (seis) días naturales siguientes a la fecha de corte para el pago de las estimaciones, siendo este el último día de cada mes, con el objeto de conciliar volúmenes y en su caso autorizar la estimación correspondiente. En caso de que queden diferencias se resolverán en la siguiente estimación.

La residencia de obra cuenta con un plazo no mayor de 6 (seis) días naturales siguientes a la presentación de las estimaciones, para realizar su revisión y se dé la autorización del Delegado Técnico. **"El Fiduciario"** debe pagar las estimaciones por trabajos ejecutados, bajo su responsabilidad, en un plazo no mayor a 20 (veinte) días naturales, contados a partir de su autorización por la residencia de obra correspondiente, donde el Delegado Especial instruya a **"El Fiduciario"** para el pago de la estimación correspondiente.

Los pagos de cada una de las estimaciones por trabajos ejecutados son independientes entre sí, cualquier tipo y secuencia es sólo para efecto de control administrativo.

En caso de que **"El Fiduciario"** realice algún pago en exceso, **"El Contratista"** deberá reintegrar estas cantidades más los intereses correspondientes conforme a una tasa que será igual a la establecida en la Ley de Ingresos de la Federación, en los casos de prórroga para el pago de crédito fiscal, los cargos se calcularán sobre las cantidades pagadas en exceso y se computarán por los días calendario desde la fecha del pago y hasta la fecha en que ponga las cantidades a disposición de **"El Fiduciario"**.

La autorización de las estimaciones, será por conducto de la residencia de obra designada por **"El Fiduciario"**, por lo que la fecha de aceptación y firma de estimaciones debe asentarse en la misma y en la bitácora, **"El Fiduciario"** se reserva el derecho a reclamar los trabajos faltantes o mal ejecutados y los pagos realizados en exceso.

Las cantidades de trabajo consignadas en el presente contrato son aproximadas y por lo tanto sujetas a variaciones, sin que por este concepto los precios unitarios convenidos deban modificarse.

SÉPTIMA.- PRESENTACIÓN DE ESTIMACIONES.- "El Contratista" recibirá como pago total por la ejecución satisfactoria de los trabajos, el importe que resulte de aplicar los precios unitarios a las cantidades de obra realizada en las fechas que **"El Fiduciario"** determine, las estimaciones de la obra ejecutada se harán con intervalos no mayores de un mes; las estimaciones se liquidarán una vez satisfechos los requisitos establecidos para su trámite, abonando a **"El Contratista"** el importe que resulte de aplicar los precios unitarios a las cantidades de obra contratada, misma que será a través de la autorización del Delegado Técnico.

"El Contratista" elaborará estimaciones parciales y una estimación global o de finiquito que incluya todas las estimaciones parciales más la obra ejecutada aún no pagada, en su caso, incluyendo convenio en monto.

Obras Públicas e Infraestructura

OCTAVA.- CESIÓN DE LOS DERECHOS DE COBRO Y/O DERECHOS DE CRÉDITO BAJO EL ESQUEMA DE FACTORAJE.- "El Contratista" no podrá transferir los derechos y obligaciones que se deriven del presente contrato en forma parcial o total a favor de cualesquiera otra persona física o moral con excepción de los derechos de crédito, en cuyo caso **"El Contratista"** deberá solicitar por escrito a **"El Fiduciario"**, su consentimiento, quien resolverá lo procedente, en un término de 10 (diez) días

naturales contados a partir de su solicitud.

"El Contratista" podrá optar por cobrar sus derechos de cobro sobre las estimaciones por trabajo ejecutados, bajo el esquema de factoraje financiero con cualquier Institución Financiera, que conforme a la legislación aplicable, pueda otorgar el producto, en cuyo caso **"El Fiduciario"**, quien resolverá lo procedente, en un término de 10 (diez) días naturales contados a partir de la solicitud. **"El Fiduciario"** no podrá rechazar la autorización de la cesión de derechos de cobro sobre las estimaciones por trabajos ejecutados y/o los derechos de crédito bajo el esquema de Factoraje sin causa o razón justificada.

NOVENA.- TRABAJOS EXTRAORDINARIOS.- Conceptos No Previstos en el Catálogo. Cuando a juicio de **"El Fiduciario"** sea necesario llevar a cabo trabajos que no estén comprendidos en los términos de referencia se consideran en la siguiente forma:

A) Si existen conceptos a precios unitarios estipulados en el contrato que sean aplicables a los trabajos de que se tratan, **"El Fiduciario"** estará facultado para indicar a **"El Contratista"** su ejecución y este se obliga a realizarlos conforme a dichos precios.

B) Si para estos trabajos no existieren conceptos a precios unitarios en el presupuesto que forma parte del presente contrato y **"El Fiduciario"** considera factible precios ya establecidos en el contrato, procederá a determinar los nuevos con intervención de **"El Contratista"** y este se obligará a ejecutar los trabajos conforme a dichos precios.

C) Si no fuera posible determinar los nuevos precios unitarios en la forma establecida en el párrafo anterior, **"El Contratista"** a requerimiento de **"El Fiduciario"** y dentro del plazo que este señale someterá a su consideración los nuevos precios unitarios acompañados de sus respectivos análisis en el entendimiento de que, para la fijación de estos precios deberá de aplicar el mismo criterio de costos y rendimientos de insumos que se hubiese seguido para la determinación de los precios unitarios establecidos en este contrato, **"El Fiduciario"** resolverá en un plazo de 5 (cinco) días hábiles, en caso de que no dé contestación a la solicitud, se entenderá como negada, esto a través de su Delegado Técnico.

D) La autorización de los conceptos no previstos en el catálogo de conceptos no implicará la ampliación automática del techo financiero, su autorización procederá siempre y cuando **"El Fiduciario"** cuente con los recursos financieros autorizados.

"El Contratista" tendrá un plazo de 30 (treinta) días naturales posteriores a la última fecha de terminación autorizada, para solicitar la autorización de pago de cualquier concepto extraordinario requerido para la terminación de la obra y que haya sido solicitado por **"El Fiduciario"** en el entendido que, después de vencido el plazo sin haberse solicitado, no tendrá **"El Contratista"** derecho al pago de los mismos.

El Contratista, no podrá, sino por consentimiento expreso de **"El Fiduciario"** realizar trabajos cuyo importe sea mayor al estipulado en la cláusula segunda. De lo contrario, de no existir dicha autorización por parte de **"El Fiduciario"** los trabajos que realice el contratista que excedan del importe establecido en la cláusula segunda, quedarán en beneficio de **"El Fiduciario"** sin derecho de retribución a **"El Contratista"**.

DECIMA.- GARANTÍAS:

Obras Públicas e Infraestructura

"El Contratista" deberá otorgar garantías en aplicación a lo dispuesto por el artículo 65, 66 y 67 del Reglamento de Asignación y Contratación de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas para el Municipio de Zapopan, Jalisco y lo dispuesto por el artículo 98 de la Ley de Obra Pública para el Estado de Jalisco y sus Municipios.

Para garantizar la correcta inversión del anticipo, **"El Contratista"** presentó la póliza de fianza número **BKY-0282-0257518 (letra B, letra K, letra Y, guion, cero, dos, ocho, dos, guion, cero, dos, cinco,**

siete, cinco, uno, ocho) de fecha **18 (dieciocho) de julio de 2025 (dos mil veinticinco), por la cantidad de $3,893,891.04 (tres millones ochocientos noventa y tres mil ochocientos noventa y un pesos 04/100 m.n.)**, que garantiza la totalidad del anticipo concedido, incluye el impuesto al valor agregado, otorgada por **Berkley International Compañia de Garantías México, S.A. de C.V.**, a favor de la Tesorería Municipal y/o **"El Fiduciario"**.

Esta garantía solamente se liberará cuando se haya amortizado totalmente el anticipo concedido.

Para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del presente contrato **"El Contratista"** presentó la póliza de fianza número **BKY-0282-0257523 (letra B, letra K, letra Y, guion, cero, dos, ocho, dos, guion, cero, dos, cinco, siete, cinco, dos, tres)** de fecha **18 (dieciocho) de julio de 2025 (dos mil veinticinco)**, por la cantidad de **$1,297,963.68 (un millon doscientos noventa y siete mil novecientos sesenta y tres pesos 68/100 m.n.)**, por el 10% (diez por ciento) del importe de los trabajos contratados, incluye el impuesto al valor agregado, otorgada por **Berkley International Compañia de Garantías México, S.A. de C.V.**, a favor de la Tesorería Municipal y/o **"El Fiduciario"**.

Las pólizas de fianza contienen las declaraciones consistentes en lo siguiente:

A).- Que la fianza se otorgará atendiendo a todas las estipulaciones contenidas en el contrato.

B).- Que para liberar la fianza será requisito indispensable la manifestación expresa y por escrito de **"El Fiduciario"**.

C).- Que la fianza estará vigente durante la tramitación de todos los recursos legales o juicios que se interpongan por parte de **"El Contratista"** o **"El Fiduciario"**, hasta que se dicte resolución o sentencia ejecutoria por autoridad competente, y

D).- Que la afianzadora acepte expresamente someterse a los procedimientos de ejecución previstos en el artículo 178, 279, 280, 282 de la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas, para la efectividad de las fianzas aún para el caso de que proceda el cobro de interés que prevé el artículo 283 del mismo ordenamiento legal, con motivo del pago extemporáneo del importe de la póliza de fianza requerida.

En caso de otorgamiento de prórrogas o esperas a **"El Contratista"** derivadas de la formalización de convenios de ampliación al monto o al plazo de ejecución del contrato, **"El Contratista"** deberá obtener la modificación de la fianza y presentarla antes de la firma del convenio respectivo.

Cuando al realizarse el finiquito resulten saldos a cargo de **"El Contratista"** y éste haga pago de la totalidad de los mismos en forma incondicional dentro de los 20 (veinte) días naturales siguientes a la fecha del finiquito. **"El Fiduciario"** deberá liberar la fianza respectiva, en caso contrario **"El Fiduciario"** procederá a hacer efectivas las garantías, a partir de la fecha en que se haya notificado a **"El Contratista"** la resolución de la rescisión administrativa del contrato.

De vicios ocultos y defectos.- Para garantizar los defectos y vicios ocultos de todas y cada una de las obligaciones derivadas del presente contrato **"El Contratista"** presentará la póliza de fianza por el 10% (diez por ciento) del importe de los trabajos realmente ejecutados a favor de **"El Fiduciario"**, la cual estará vigente por un año contado a partir de la fecha del acta de recepción física de los trabajos.

"El Fiduciario" deberá redactar un informe sobre el estado de la obra recibida, dentro de los 15 (quince) días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía.

Si el informe es favorable, **"El Fiduciario"** procederá a la devolución o cancelación de la garantía y en su caso, al pago de las obligaciones pendientes.

Si el informe no es favorable y los defectos observados se deben a deficiencias en la ejecución de la obra y no al uso de lo construido durante el plazo de garantía, **"El Fiduciario"** procederá a dictar las instrucciones oportunas a "El Contratista", para la debida reparación de lo construido y concederle un

plazo para ello, durante el cual continúa encargado de la conservación de la obra.

Quedan a salvo los derechos de los entes públicos para exigir ante las autoridades competentes el pago de las cantidades no cubiertas de la indemnización que a su juicio corresponda, una vez que se hagan efectivas las garantías constituidas conforme a esta Ley.

En tanto **"El Contratista"** no otorgue las fianzas no se perfeccionará el contrato y no surtirá efecto alguno.

DÉCIMA PRIMERA.- SEGUROS.- Entretanto la obra no haya sido recibida por **"El Fiduciario"**, total o parcialmente en los términos del artículo 111 de la Ley de Obra Pública para el Estado de Jalisco y sus Municipios, los riesgos y responsabilidad por el acontecimiento de siniestros de cualquier tipo durante su ejecución correrán por cuenta de **"El Contratista"**.

"El Contratista" deberá contratar seguros para el personal a su cargo para la ejecución de la obra, en los términos de las leyes laborales y aquellos que respondan por daños a terceros, a la obra y por robo de materiales y equipo de instalación permanente de conformidad con el artículo 99 de la Ley de Obra Pública para el Estado de Jalisco y sus Municipios.

Para dar cumplimiento al artículo citado en el párrafo anterior, **"El Contratista"** presentó la póliza de seguro número **02-041-07004109-00000-01 (cero, dos, guion, cero, cuatro, uno, guion, cero, siete, cero, cero, cuatro, uno, cero, nueve, guion, cero, cero, cero, cero, cero, guion, cero, uno)** con fecha de vigencia del **22 (veintidos) de julio de 2025 (dos mil veinticinco)** al **15 (quince) de noviembre de 2025 (dos mil veinticinco)**, por la cantidad de **$11,189,342.06 (once millones ciento ochenta y nueve mil trescientos cuarenta y dos pesos 06/100 m.n.)**, por el **100% (cien por ciento)** del valor total de su propuesta sin incluir el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), por concepto de seguros, otorgada por **Grupo Mexicano de Seguros, S.A. de C.V.**, a favor de la Tesorería Municipal y/o **"El Fiduciario"** de Zapopan, Jalisco.

DÉCIMA SEGUNDA.- AJUSTE DE COSTOS.- Si durante la vigencia del presente contrato ocurren circunstancias o acontecimientos de cualquier naturaleza no previstos en el mismo, pero que de hecho y sin que exista dolo, culpa, negligencia o ineptitud de cualquiera de las partes, determinen un aumento o reducción de los costos de los trabajos aún no ejecutados, dichos costos deberán constar por escrito y serán revisados por las partes.

Para los supuestos del párrafo anterior, la revisión de los costos se hará de conformidad con el artículo 106 de la Ley de Obra Pública para el Estado de Jalisco y sus Municipios.

Los precios del contrato permanecerán fijos hasta la terminación de los trabajos. El ajuste se aplicará a los costos directos, conservando el porcentaje de indirectos y utilidad original durante el ejercicio del contrato, para su aplicación será conforme al programa de ejecución pactado en el contrato en caso de existir atraso no imputable a **"El Contratista"** con respecto al programa vigente. Las partes acuerdan que el procedimiento para la revisión y ajuste de costos, se sujeta a lo siguiente:

En el caso de obras en que se tenga establecida la proporción en que interviene los insumos en el total del costo directo de las obras, el ajuste podrá determinarse mediante actualización de los costos de insumos en que interviene en dichas proporciones.

Obras Públicas e Infraestructura

En este supuesto **"El Fiduciario"** podrá optar por este procedimiento cuando así convenga para lo cual deberá agrupar aquel servicio o contratos que por sus características contengan conceptos de trabajo similares y consecuentemente sea aplicable al procedimiento mencionado. Los ajustes se determinarán para cada grupo de obras o contratos y se aplicará exclusivamente para los que se hubieren determinado y no se requerirá que **"El Contratista"** presente documentación justificadora, estando vigente el contrato el pago de ajuste de costos que corresponda a los trabajos ejecutados, deberá cubrirse por parte de **"El Fiduciario"** a solicitud de "El Contratista", a más tardar dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes

a la fecha en que **"El Fiduciario"** resuelva por escrito el aumento o reducción respectiva.

Los ajustes se calcularán a partir de la fecha en que se haya producido el incremento o decremento en el costo de los insumos, respecto de la obra faltante del total conforme al programa de ejecución pactado, o en su caso de existir atraso no imputable a **"El Contratista"** con respecto al programa que se hubiese convenido. **"El Fiduciario"** podrá modificar el proyecto, especificaciones y programa materia de este contrato mediante comunicado por escrito al representante de **"El Contratista"** las modificaciones se consideran incorporadas al texto del contrato y serán obligatorias para ambas partes.

"El Contratista" por ningún motivo procederá a la ejecución de los trabajos que no estén contemplados en el catálogo de conceptos, hasta en tanto se autoricen las modificaciones y se asienten en la bitácora.

DÉCIMA TERCERA.- RESIDENTE DE OBRA.- Por su parte **"El Contratista"** se obliga a tener en el lugar de los trabajos anticipadamente a un profesional que lo represente, el cual deberá ser especialista en la materia, previamente aceptado por **"El Fiduciario"** y cuya aceptación la podrá revocar a su criterio, el representante de **"El Contratista"** deberá estar facultado para ejecutar los trabajos a que se refiere este contrato, así como para aceptar y objetar las observaciones de obra que se formulen y en general para actuar a nombre y por cuenta de "El Contratista".

DÉCIMA CUARTA.- OBLIGACIONES OBRERO-PATRONALES.- "El Contratista" como empresario y patrón será el único responsable de las obligaciones obrero-patronales ante las diversas instituciones y organismos públicos, derivado de las disposiciones legales y demás ordenamientos en materia de trabajo y seguridad social, **"El Contratista"** se obliga por lo mismo a responder por todas las reclamaciones que los trabajadores presenten en su contra o contra **"El Fiduciario"** en relación con los trabajos objeto del presente contrato. Así como también con quienes les suministre materiales para la misma, por lo que **"El Fiduciario"** será ajeno a cualquier reclamación proveniente de dichas relaciones, por lo que se le exime de cualquier responsabilidad derivada de este caso.

DÉCIMA QUINTA- RECURSOS HUMANOS DE "EL CONTRATISTA".- Para el cumplimiento del presente contrato, **"El Contratista"** se obliga a emplear personal técnico especializado para la ejecución de los trabajos objeto del presente contrato.

DÉCIMA SEXTA.- DAÑOS A TERCEROS.- "El Contratista" será el único responsable de los daños y perjuicios que con motivo de la obra se causen a **"El Fiduciario"** o a terceros, por no ajustarse a lo estipulado en el contrato, por inobservancia de las disposiciones dadas por éste o por las violaciones a las Leyes y Reglamentos aplicables.

DÉCIMA SÉPTIMA.- SUBCONTRATOS.- "El Contratista" no podrá encomendar ni subcontratar con otra persona física o moral la ejecución total o parcial de la obra, salvo autorización expresa previa y por escrito por parte de **"El Fiduciario"** y en el supuesto de que **"El Contratista"** requiera subcontratar a otra empresa para la ejecución de una parte de la obra mencionada o respecto de trabajos especializados de la misma obra o adquiera materiales o equipo que incluyan su instalación, deberá solicitarlo por escrito con 15 (quince) días de anticipación a **"El Fiduciario"** acompañando la documentación correspondiente, en estos casos **"El Contratista"** seguirá siendo responsable de la ejecución de las obras, sin que el tercero quede subrogado en ninguno de los derechos de aquel.

DÉCIMA OCTAVA.- REPARACIONES.- Cuando las obras no se hayan realizado de acuerdo con lo estipulado en este contrato o conforme a las instrucciones de **"El Fiduciario"**, este ordenará su reparación o reposición inmediata con las obras adicionales que resulten necesarias, las cuales hará por su cuenta **"El Contratista"** sin que tenga derecho de retribución alguna; en este caso **"El Fiduciario"** si lo estima necesario, podrá ordenar la suspensión parcial o total de la obra contratadas en tanto no se lleven a cabo dichos trabajos, sin que esto sea motivo para ampliar el plazo señalado para la terminación de las obras.

DÉCIMA NOVENA.- CALIDAD DE LOS MATERIALES.- Es facultad de **"El Fiduciario"** llevar a cabo

la inspección y pruebas necesarias de todos los materiales que vayan a usar en la ejecución de la obra, ya sea en el lugar de esta o en los lugares de adquisición o fabricación, con cargo a "El Contratista".

VIGÉSIMA.- PROVEEDORES Y PRESTADORES DE SERVICIOS.- "El Contratista" se compromete al pago de los materiales o servicios relativos de la obra, las causas de incumplimiento presentadas y justificadas a través de la residencia en tanto no sean aclaradas por este, será causa de situación de mora de la empresa.

VIGÉSIMA PRIMERA.- SEGURIDAD DE LA OBRA.- "El Contratista" se obliga a adoptar para la revisión de riesgos presentes o futuros con motivo de la obra a ejecutar, a instalar a su costa los anuncios, avisos, señales y medidas preventivas y de orientación que se requieran para evitar los riesgos que se corran por los trabajos que se realizan, de causarse cualquier siniestro será sufragada la responsabilidad por "El Contratista".

Es obligación de **"El Contratista"** el suministro y colocación del rótulo de obra, con cargo a sus gastos indirectos y conforme a los lineamientos señalados por **"El Fiduciario"** mismos que se describen en el anexo, en caso de incumplimiento **"El Fiduciario"** lo proporcionará y su costo será descontado del pago de sus estimaciones.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- VICIOS OCULTOS.- Cuando aparecieren desperfectos o vicios de la obra dentro del año siguiente a la fecha de su recepción, **"El Fiduciario"** ordenará su reparación o reposición inmediata, lo que hará **"El Contratista"** por su cuenta y sin tener derecho a retribución por ello, si **"El Contratista"** no atendiere los requerimientos en un plazo de 10 (diez) días hábiles, **"El Fiduciario"** , podrá, con cargo a **"El Contratista"** encomendar los trabajos a un tercero o efectuarlos directamente y hará efectiva la fianza otorgada para tal efecto.

Ni las liquidaciones parciales, ni el pago total de la obra aunque ésta haya sido recibida y aprobada, exime a **"El Contratista"** de la responsabilidad en que pudiere incurrir por vicios ocultos, y por lo tanto, **"El Fiduciario"** podrá con cargo a **"El Contratista"** encomendar los trabajos a un tercero o efectuarlos directamente y hará efectiva la fianza otorgada para tal efecto.

VIGÉSIMA TERCERA.– SUPERVISIÓN.- "El Fiduciario" a través de los representantes que para el efecto designe, tendrán el derecho a supervisar en todo tiempo las obras objeto de este contrato, así como los materiales que en ella se empleen, ya sea en el sitio de ésta o en los lugares de adquisiciones y observaciones que estime pertinentes relacionadas con su ejecución, a fin de que se ajuste al proyecto y modificaciones que se consideren pertinentes.

VIGÉSIMA CUARTA.- DE LA BITÁCORA.- La bitácora es el instrumento técnico que por medios de comunicación convencional, constituye el medio de comunicación entre **"El Fiduciario"** y "El Contratista", en el cual se registrarán los asuntos y eventos de importancia que se presenten durante la ejecución de los trabajos.

El uso de la bitácora será obligatorio, su elaboración, control y seguimiento se hará por los medios convencionales.

VIGÉSIMA QUINTA.- VERIFICACIÓN DEL AVANCE DE LA OBRA.- "El Fiduciario" verificará que la obra objeto de este contrato se esté ejecutando por **"El Contratista"** de acuerdo con el programa de obra aprobado, y conforme a las especificaciones pactadas, para lo cual comprobará periódicamente el avance.

Obras Públicas e Infraestructura

VIGÉSIMA SEXTA.- RETENCIONES Y PENAS CONVENCIONALES.- Las penas convencionales se aplicarán por atrasos en el cumplimiento de las fechas establecidas en el programa de obra, así como por atraso en el cumplimiento en la fecha de terminación de los trabajos pactados en el presente, estipulándose lo siguiente:

Pena por incumplimiento en tiempo.- **"El Fiduciario"** tendrá la facultad de verificar mensualmente si los trabajos objeto de este contrato se están ejecutando por **"El Contratista"** de acuerdo con las fechas previamente pactadas, para lo cual **"El Fiduciario"** comparará mes a mes el avance contra el programa y los trabajos efectivamente ejecutados.

Si como consecuencia de la comparación ya citada en el párrafo anterior, se advierte que el avance de los trabajos es menor de lo que debía realizarse y sea por causas imputables a "El Contratista", **"El Fiduciario"** procederá a hacer las retenciones económicas a las estimaciones que se encuentren en proceso en las fechas en las que se determinen los atrasos en base a la siguiente fórmula:

Sanción por incumplimiento en tiempo: = **0.05 X (IC - IE).**

IC= Inversión contratada
IE= Inversión ejecutada a la fecha de terminación autorizada.

Pena por Atraso en la Entrega.- Además de la pena por incumplimiento en tiempo (avance de obra), se aplicará una sanción por atraso en la entrega física de la obra que se irá incrementando en la medida en que **"El Contratista"** no entregue totalmente terminada la obra, dicha sanción se calculará según la siguiente fórmula:

Sanción por atraso en la entrega de la obra: = **0.05 X (IC - IE) X (FTR - FTA) / 30**

IC= Inversión contratada.
IE= Inversión ejecutada a la fecha de terminación autorizada.
FTR= Fecha de terminación real de la obra.
FTA= Fecha de terminación autorizada de la obra.

Pena por atraso en finiquito.- **"El Contratista"** se obliga a presentar la documentación completa de finiquito de la obra a la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura, a más tardar 30 (treinta) días naturales a la fecha autorizada de terminación. En caso contrario será considerado en estado de mora para nuevos contratos. La presentación tardía de finiquitos causa grave perjuicio al cierre de ejercicio y se corre el riesgo de la cancelación de los recursos para pago.

Para determinar la aplicación de las sanciones estipuladas no se tomarán en cuenta las demoras motivadas por caso fortuito o fuerza mayor o por cualquier otra causa, que a juicio de **"El Fiduciario"** no sea imputable a "El Contratista".

Independientemente de las aplicaciones de las penas señaladas anteriormente, **"El Fiduciario"** podrá exigir el cumplimiento forzoso del contrato, o hacerlo ejecutar por un tercero con cargo total a "El Contratista".

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- MODIFICACIONES AL CONTRATO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley de Obra Pública para el Estado de Jalisco y sus Municipios y en lo aplicable al Reglamento de la Ley de Obra Pública para el Estado de Jalisco y sus Municipios, para que tenga validez la prórroga debe solicitarse por escrito en un plazo máximo de 3 (tres) días hábiles de ocurrido el evento que lo motiva y dentro del periodo de ejecución de la obra a la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura, ésta tendrá un plazo de 5 (cinco) días hábiles para aprobar o rechazar la solicitud por escrito firmada por el titular, si esto no ocurre en ese periodo, se tendrá por aceptada la solicitud siempre y cuando no haya sido presentada extemporánea, una vez autorizada la prórroga deberá adecuarse el calendario de obra.

Obras Públicas e Infraestructura

"El Fiduciario" tendrá dentro de su presupuesto autorizado, en todo tiempo la facultad y sin ninguna responsabilidad de ampliar, reducir o modificar la realización de la obra objeto de este contrato, dando aviso por escrito a "El Contratista".

Si durante el curso de ejecución de la obra se advierte por las partes la necesidad de efectuar

adecuaciones a los términos de referencia, como lo es el ampliar, reducir o modificar los plazos pactados, o bien, la conveniencia en la realización de trabajos extraordinarios o complementarios se hará del conocimiento a **"El Fiduciario"**, quien en atención a los razonamientos y justificaciones expuestas a los planos, proyectos, relación de costos o presupuestos que le presente **"El Contratista"** o determinen a juicio de **"El Fiduciario"**, sin perjuicio de la facultad que le asiste de ejecutar directamente los trabajos, tendrá la opción de autorizar mediante acuerdo por escrito la realización de los trabajos o modificaciones respectivas y comunicará a **"El Contratista"** quién estará obligado a su ejecución y observancia, por lo que se suscribirá un convenio modificatorio en el que se detallen las condiciones y trabajos extras. El convenio podrá ser autorizado hasta por un 25% (veinticinco por ciento) por una sola vez del importe del contrato, debiendo obtener **"El Contratista"** garantías y fianzas específicas.

Si las modificaciones exceden el porcentaje indicado pero no varían el objeto del proyecto, se podrán celebrar convenios adicionales, de conformidad con el artículo 102 de la Ley de Obra Pública para el Estado de Jalisco y sus Municipios, sobre las nuevas condiciones, mismos que deberán ser suscritos bajo la responsabilidad del servidor público que haya firmado el contrato o quién lo sustituya en el cargo, dichas modificaciones no podrán de modo alguno afectar las condiciones que se refieren a la naturaleza y características esenciales del objeto de este contrato, ni convenirse para eludir en cualquier forma el cumplimiento de la Ley de Obra Pública para el Estado de Jalisco y sus Municipios.

Dichas modificaciones podrán realizarse, lo mismo en aumento que en reducción del plazo de ejecución o monto del mismo. Si se modifica el plazo, los periodos se expresarán en días naturales, y la determinación del porcentaje de variación se hará con respecto del plazo pactado en este contrato; refiriéndonos al monto, la comparación se realizará en base al monto convenido en la cláusula segunda, **"El Contratista"** y **"El Fiduciario"** deberán revisar los indirectos y el financiamiento originalmente pactados y determinar la procedencia de ajustarlos a las nuevas condiciones en caso de que estas se presenten. Los ajustes de ser procedentes deberán contar por escrito y, una vez autorizados los incrementos o reducciones que resulten, se aplicarán a las estimaciones en que se generen o se hayan generado.

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

El residente de obra deberá sustentar el dictamen técnico que funde y motive las causas que originen la celebración de los convenios modificatorios o adicionales, según sea el caso, considerándose estos parte de este contrato y obligatorias para **"El Contratista"** y **"El Fiduciario"** las estipulaciones que en los mismos se establezcan.

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

VIGÉSIMA OCTAVA.- SUSPENSIÓN DE LA OBRA.- De conformidad con el artículo 108 de la Ley de Obra Pública para el Estado de Jalisco y sus Municipios, **"El Fiduciario"** podrá suspender con causa justificada temporal o definitivamente la ejecución de la obra objeto de este contrato en todo o en parte, sin responsabilidad alguna para **"El Fiduciario"**, en cualquier estado en que se encuentre, dando aviso por escrito a **"El Contratista"** con 10 (diez) días hábiles de anticipación; cuando la suspensión sea temporal, **"El Fiduciario"** informará a **"El Contratista"** la duración aproximada de la suspensión y el programa se modificará por el plazo correspondiente.

Obras Públicas e Infraestructura

Cuando la suspensión sea definitiva será rescindido el contrato cubriéndosele a "El Contratista", previa estimación el importe de la obra que haya realizado; sin perjuicio de confiar y cuantificar los daños y perjuicios que se hayan ocasionado en perjuicio de **"El Fiduciario"** y será responsable por la obra ejecutada.

Cuando **"El Fiduciario"** determine suspender la obra y lo ejecutado se ajuste a lo pactado, en este caso se cubrirá a **"El Contratista"** el importe de la obra ejecutada y gastos no recuperables, siempre que estén debidamente comprobados y se relacionen directamente con este contrato, el que podrá continuar produciendo todos sus efectos legales una vez que hayan desaparecido las causas que motiven dicha suspensión.

Cuando la suspensión derive de un caso fortuito o fuerza mayor, no existirá ninguna responsabilidad para **"El Contratista"** o **"El Fiduciario"** debiendo suscribir un convenio donde se reconozca el plazo de la suspensión y las fechas de inicio y terminación.

VIGÉSIMA NOVENA.- RESCISIÓN ADMINISTRATIVA DEL CONTRATO.- Las partes convienen en que el presente contrato podrá ser rescindido en caso de incumplimiento, al respecto aceptan que cuando sea **"El Fiduciario"** el que determine rescindirlo, dicha rescisión operará de pleno derecho en los términos de la Ley de Obra Pública para el Estado de Jalisco y sus Municipios y su Reglamento; si es **"El Contratista"** quien decide rescindirlo, será necesario que acuda ante los tribunales competentes.

En el caso de saldo por amortizar, se reintegrará a **"El Fiduciario"** en un plazo no mayor de 15 (quince) días hábiles, contados a partir de la fecha en que le sea comunicada la rescisión a "El Contratista", para lo cual se le reconocerán los materiales que tenga en obra o en proceso de adquisición debidamente comprobados mediante la exhibición correspondiente, conforme a los datos básicos de precios, considerando los ajustes de costos autorizados a la fecha de rescisión, siempre y cuando sean de la calidad requerida, puedan utilizarse en la obra y **"El Contratista"** se comprometa por escrito a entregarlos en el sitio de los trabajos, en el caso de que no reintegre el saldo por amortizar, deberá pagar gastos financieros conforme a una tasa que será igual a la establecida por la Ley de Ingresos del Estado de Jalisco, en los casos de mora para el pago de créditos fiscales.

Causas de Rescisión.- Las causas que pueden dar lugar a la rescisión por parte de **"El Fiduciario"**, sin necesidad de declaración judicial, son las que a continuación se señalan:

1.- Si "El Contratista" no inicia o no termina la obra objeto de este contrato en la fecha señalada.

2.- Si **"El Contratista"** suspende injustificadamente la obra o se niega a reparar o reponer alguna parte de ellas que hubiere sido rechazada por escrito como defectuosa por **"El Fiduciario"**.

3.- Si **"El Contratista"** no ejecuta el trabajo de conformidad con lo estipulado o sin motivo justificado, no acata las órdenes dadas por escrito por **"El Fiduciario"**.

4.- Si **"El Contratista"** no da cumplimiento al programa de trabajo, a juicio de **"El Fiduciario"**.

5.- Si **"El Contratista"** se declara en quiebra o suspensión de pagos o si hace cesión de bienes en forma que afecte a este contrato, o por la falta de pago de salarios, prestaciones sociales, sindicales y laborales de cualquier índole.

6.- Si **"El Contratista"** subcontrata o cede la totalidad o parte de la obra objeto de este contrato o los derechos derivados del mismo, sin el consentimiento de **"El Fiduciario"**.

7.- Si **"El Contratista"** no da a **"El Fiduciario"** y a las instituciones oficiales que tengan facultad de intervenir, las facilidades y datos necesarios para inspección, vigilancia y supervisión de los materiales, trabajos y obras.

Obras Públicas e Infraestructura

8.- Si **"El Contratista"** reduce su capital social y contable en forma notable que a juicio de **"El Fiduciario"** no garantice el cumplimiento de las obligaciones de este contrato.

9.- Cuando **"El Contratista"** acumule un 25% (veinticinco por ciento) de atraso en el avance de la obra

10.- Cuando "El Contratista", durante la vigencia del presente contrato, fuese localizado dentro de los

listados publicados en el portal del Sistema de Administración Tributaria y/o en el Diario Oficial de la Federación con alguna sanción o condición de incumplimiento, de conformidad con cualquiera de los supuestos de los artículos 32-D y 69-B del Código Fiscal de la Federación; y,

11.- En general, por cualquier otra causa imputable a **"El Contratista"** similar a las antes expresadas.

TRIGÉSIMA.- PAGO POR RESCISIÓN.- Si **"El Fiduciario"** opta por la rescisión, **"El Contratista"** estará obligado a pagar por concepto de daños y perjuicios una pena convencional que podrá ser a juicio de **"El Fiduciario"**, hasta el monto de la garantía otorgada.

TRIGÉSIMA PRIMERA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO.- "El Fiduciario" podrá dar por terminado anticipadamente este contrato por razones de interés general, caso fortuito, fuerza mayor o cuando existan causas justificadas que le impidan la continuación de los trabajos, y se demuestre que de continuar con las obligaciones pactadas se ocasionaría un daño o perjuicio grave al Municipio; se determine la nulidad total o parcial a los actos que dieron origen al contrato con motivo de una resolución de una inconformidad, o por resolución de autoridad competente, o bien, no sea posible determinar la temporalidad de la suspensión de los trabajos, pagando a **"El Contratista"** los trabajos realizados, así como los gastos no recuperables siempre y cuando sean razonables, estén debidamente comprobados y se relacionen directamente con el presente contrato.

En cualquier caso de terminación anticipada, se deberán realizar las anotaciones pertinentes en la bitácora, debiendo **"El Fiduciario"** levantar acta circunstanciada en la que se contengan como mínimo los requisitos indicados en la Ley de Obra Pública para el Estado de Jalisco y sus Municipios y su Reglamento.

Ya notificada la terminación anticipada del contrato a **"El Contratista"** por **"El Fiduciario"**, este procederá a tomar inmediata posesión de los trabajos ejecutados para hacerse cargo del inmueble y de las instalaciones respectivas, y en su caso, procederá a suspender los trabajos levantando, con o sin la comparecencia de **"El Fiduciario"** acta circunstanciada del estado que guardan los trabajos.

"El Contratista" queda obligado a regresar a **"El Fiduciario"** en un término de 10 (diez) días naturales, contados a partir de la fecha de la notificación del oficio e inicio de terminación anticipada del contrato, la documentación que se le hubiere entregado para la realización de los trabajos.

Al darse por terminado anticipadamente este contrato, se elaborará el finiquito conforme a la Ley de Obra Pública para el Estado de Jalisco y sus Municipios y su Reglamento.

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- RECEPCIÓN DE LA OBRA CONCLUIDA.- "El Fiduciario" recibirá la obra objeto de este contrato hasta que sean terminadas en su totalidad, si las mismas hubieren sido realizadas de acuerdo con las especificaciones convenidas y demás estipulaciones de este contrato, mediante un acta de recepción, según lo siguiente:

A) Cuando sin estar terminada la totalidad de la obra, las partes de los trabajos ejecutados se ajusten a lo convenido y puedan ser utilizadas a juicio de **"El Fiduciario"**, en este caso se liquidará a **"El Contratista"** lo ejecutado.

B) Cuando de común acuerdo **"El Fiduciario"** y **"El Contratista"** convengan en dar por terminado anticipadamente el contrato, en este caso, la obra que se reciba se liquidará en la forma que las partes convengan, conforme a lo establecido en este contrato.

Obras Públicas e Infraestructura

C) Cuando **"El Fiduciario"** rescinda el contrato en los términos de la cláusula vigésima novena, en este caso la recepción parcial quedará a juicio de éste y liquidará el importe de los trabajos que decida recibir.

D) Cuando la autoridad jurisdiccional declare rescindido el contrato, en este caso, se estará a lo dispuesto por la resolución respectiva.

"El Contratista" avisará por escrito a **"El Fiduciario"** la fecha de terminación de la obra y éste se obliga a recibirla en un plazo de 30 (treinta) días a partir de la fecha de terminación siempre y cuando esté concluida la obra.

Al término de la obra se levantará acta de recepción con lo cual se dará por terminada y entregada la obra. La recepción parcial o total de la obra y la liquidación de su importe, se efectuarán sin perjuicio de los descuentos que deban hacerse por concepto de sanciones en los términos de este contrato.

TRIGÉSIMA TERCERA.- FINIQUITO ADMINISTRATIVO "El Contratista" se obliga a finiquitar administrativamente la obra, lo cual consiste en entregar las actas de entrega recepción, firmadas por los funcionarios representantes de las Dependencias involucradas, asegurándose de que se haya amortizado el total del importe del anticipo otorgado, esto deberá de realizarse en un plazo no mayor a 50 (cincuenta) días naturales contados a partir de la fecha autorizada en el contrato para terminar la obra. En caso de que existiera recalendarización por concepto de diferimiento en el pago de anticipo y/o prórrogas en el tiempo para terminar la obra autorizada mediante firmas del supervisor, jefe de área y el Jefe de Unidad de Construcción, la nueva fecha de término de la obra será la indicada en la recalendarización y/o última prórroga autorizada. Si no se hiciera en el plazo señalado **"El Contratista"** cubrirá pena convencional conforme a lo estipulado en la cláusula vigésima sexta de este contrato.

TRIGÉSIMA CUARTA.- FINIQUITO Y TERMINACIÓN DEL CONTRATO.- Para dar por terminados parcial o totalmente, los derechos y obligaciones asumidos por **"El Fiduciario"** y **"El Contratista"** en este contrato, se elaborará el finiquito correspondiente, anexando el acta de recepción física de los trabajos.

"El Fiduciario" deberá notificar por oficio a **"El Contratista"** mediante su representante legal o su residente de obra, la fecha, el lugar y la hora en que se llevará a cabo el finiquito; **"El Contratista"** tendrá la obligación de acudir al llamado que se le haga mediante oficio respectivo; de no hacerlo se le comunicará el resultado dentro de un plazo de 10 (diez) días naturales, contados a partir de su emisión.

El documento en el que conste el finiquito deberá reunir como mínimo los requisitos que se indican en la Ley de Obra Pública para el Estado de Jalisco y sus Municipios.

El finiquito deberá ser elaborado por **"El Fiduciario"** y **"El Contratista"** dentro de los 50 (cincuenta) días naturales (según la magnitud de los trabajos) siguientes a la fecha del acta de recepción física de los trabajos, haciéndose constar los créditos a favor y en contra que resulten para cada uno de ellos, describiendo el concepto general que les dio origen y el saldo resultante, debiendo exponer en su caso, las razones de la aplicación de las penas convencionales o del sobrecosto de los trabajos.

De existir desacuerdo entre las partes respecto al finiquito, o bien, **"El Contratista"** no acuda con **"El Fiduciario"** para su elaboración en el término señalado en el párrafo anterior, **"El Fiduciario"** procederá a elaborarlo, debiendo comunicar por oficio su resultado a **"El Contratista"** dentro de un término de 10 (diez) días naturales siguientes a la fecha de su emisión; una vez notificado el resultado de dicho finiquito a **"El Contratista"** quién tendrá el término de 10 (diez) días naturales para alegar lo que a su derecho corresponda; si transcurrido este término no realiza alguna gestión, se dará por aceptado.

Si del finiquito resulta que existen saldos a favor de "El Contratista", **"El Fiduciario"** deberá liquidarlos dentro del término de 20 (veinte) días naturales siguientes. Si resulta que existen saldos a favor de **"El Fiduciario"** el importe de estos se deducirá de las cantidades pendientes de cubrir por concepto de trabajos ejecutados y si no fueran suficientes, se exigirá por oficio su reintegro, más los gastos financieros correspondientes, conforme a una tasa que será igual a la establecida por la Ley de Ingresos de la Federación en los casos de prórroga, para el pago de créditos fiscales dichos gastos empezarán a generarse cuando las partes tengan definido el importe a pagar y se calcularán sobre las cantidades pagadas en exceso en cada caso, debiéndose computar por días naturales desde que sean determinadas hasta la fecha en que se pongan efectivamente las cantidades a disposición del Municipio en caso de no obtener reintegro, **"El Fiduciario"** podrá hacer efectivas las garantías que encuentre vigentes, en forma

simultánea se levantará el acta administrativa que de por extinguidos los derechos y obligaciones asumidos por **"El Fiduciario"** y **"El Contratista"** en este contrato, la que deberá reunir como mínimo los requisitos señalados por Ley.

Cuando la liquidación de los saldos se realice dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la firma del finiquito, el documento donde éste conste se podrá usar como acta administrativa que dé por extinguidos los derechos y obligaciones de **"El Fiduciario"** y **"El Contratista"** en este contrato, debiendo agregar únicamente una manifestación de **"El Fiduciario"** y **"El Contratista"** de que no existen otros adeudos y por lo tanto se tendrán por terminados los derechos y obligaciones que genera este contrato, sin derecho a ulterior reclamación. Al no ser factible el pago en el término indicado, se procederá a elaborar el acta administrativa que dé por extinguidos los derechos y obligaciones de **"El Fiduciario"** y **"El Contratista"** en este contrato.

TRIGÉSIMA QUINTA.- DEDUCCIÓN DE ADEUDOS.- Si al recibirse la obra y efectuarse la liquidación correspondiente existirán deductivas o cualquier otra obligación o responsabilidad para con **"El Fiduciario"**, a cargo de "El Contratista", el importe de las mismas se deducirá de las cantidades a cubrírsele por trabajos ejecutados y, si no fueren suficientes se hará efectiva la fianza otorgada por estos conceptos por "El Contratista".

Cuando por causas injustificadas los trabajos objeto del presente contrato no se entreguen en el plazo establecido en el programa autorizado, todo gasto por concepto de supervisión adicional y servicios de apoyo a la obra será con cargo a "El Contratista". El importe de dichos gastos será deducido de los pagos que **"El Fiduciario"** deba hacer a "El Contratista".

TRIGÉSIMA SEXTA.- RESOLUCIÓN DE PROBLEMAS FUTUROS.- "El Fiduciario" y **"El Contratista"** resolverán entre sí las controversias futuras y previsibles que pudieran versar sobre problemas específicos de carácter técnico y administrativo derivados de este contrato, de conformidad con el siguiente procedimiento:

A) "El Contratista" solicitará a **"El Fiduciario"**, mediante un escrito en el cual expondrá el problema técnico y/o administrativo que se haya suscitado entre él y el residente de obra, indicando las causas y motivos que le dieron origen, anexará la documentación que sustente su petición y los presentará dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la fecha en el que haya ocurrido.

B) El titular de la Dirección Jurídica de **"El Fiduciario"** dentro de un término de 10 (diez) días naturales, contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud, realizará las diligencias necesarias requeridas, a fin de emitir una solución que dé término al problema planteado.

C) El titular de la Dirección Jurídica de **"El Fiduciario"**, al emitir la resolución citará a **"El Contratista"** y al residente de obra, para hacerla de su conocimiento dentro de los 5 (cinco) días naturales siguientes a aquel en el que se haya emitido ésta.

D) Durante la reunión convocada, se hará del conocimiento de **"El Contratista"** y el residente de obra, la solución adoptada y se levantará acta administrativa en la que harán constar los acuerdos tomados, debiendo anotar los mismos en la bitácora.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- LEGISLACIÓN APLICABLE, INTERPRETACIÓN Y JURISDICCIÓN.- Las partes se obligan a sujetarse estrictamente para la ejecución de la obra objeto de este contrato a todas y cada una de las cláusulas que lo integran, así como a los términos, lineamientos, procedimientos y requisitos que establece la Ley de Obra Pública para el Estado de Jalisco y sus Municipios, el Reglamento de la Ley de Obra Pública para el Estado de Jalisco y sus Municipios, y la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco, para la interpretación, ejecución y cumplimiento de las disposiciones aquí contenidas. Las partes solucionarán su conflicto en primera instancia ante el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco y en caso de no obtener una resolución conforme para las partes, entonces se someterán a la Jurisdicción del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco,

renunciando al fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderles.

Leído el presente contrato y enteradas las partes de su alcance, lo ratifican y firman en el Municipio de Zapopan, Jalisco, el día **18 (dieciocho) de julio de 2025 (dos mil veinticinco)**.

[redacted]

"El FIDUCIARIO"

Gabriel Alberto Lara Castro Síndico Municipal
Apoderado

Adriana Romo López Tesorera Municipal
Apoderado

"EL CONTRATISTA"

[redacted]
Administrador General Único
Desarrolladora Lumadi, S.A. de C.V.
DLU100818F46

"TESTIGOS"

Tania Álvarez Hernández
Director Jurídico Consultivo

Ismael Jáuregui Castañeda
Director de Obras Públicas e Infraestructura y Delegado Técnico

La presente hoja corresponde al Contrato de Obra Pública a Precios Unitarios por Tiempo Determinado que celebran por una parte **"El Fiduciario"** y por otro lado **Desarrolladora Lumadi, S.A. de C.V.** correspondiente a la asignación número **DOPI-MUN-CUSMAX-IH-CI-039-2025**, asignada bajo la modalidad de **Concurso Simplificado Sumario**, consistente en **9** hojas útiles por ambas caras y **01** hoja útil por una de sus caras, suscrito el día **18 (dieciocho) de julio de 2025 (dos mil veinticinco).**