



CONTRATO No. 311.02.16.025.CN.CO.621.16.1041

No. DE REGISTRO DGEL:

CONTRATO DE OBRA SOBRE LA BASE DE PRECIOS UNITARIOS Y PLAZO DETERMINADO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO, EN LO SUCESIVO "LA UNAM", REPRESENTADA POR EL **M. EN ARQ. LEONARDO BERNARDO ZEEVAERT ALCÁNTARA**, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL DE OBRAS Y CONSERVACIÓN, CON LA ASISTENCIA DEL **ING. JUAN CARLOS FUENTES ORRALA**, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR DE CONSTRUCCIÓN; Y POR LA OTRA PARTE, **THERMO CLIMA CONTROL, S.A. DE C.V.**, EN LO SUCESIVO "EL CONTRATISTA", REPRESENTADO POR EL **ING. JORGE ALBERTO GONZÁLEZ BECERRA**, EN SU CARÁCTER DE **ADMINISTRADOR ÚNICO**, DE CONFORMIDAD CON LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES.

### DECLARACIONES

I. "LA UNAM", A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE, DECLARA:

I.1. Que de conformidad con el artículo 1º de su Ley Orgánica es una Corporación Pública, Organismo Descentralizado del Estado, dotada de plena capacidad jurídica, la cual tiene por fines impartir educación superior para formar profesionistas, investigadores, profesores universitarios y técnicos útiles a la sociedad, así como organizar investigaciones, principalmente acerca de las condiciones y problemas nacionales, y extender con la mayor amplitud posible los beneficios de la cultura.

I.2. Que la representación legal de esta Casa de Estudios, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 9º de su Ley Orgánica y 30 del Estatuto General, recae originalmente en su Rector, Dr. ENRIQUE LUIS GRAUE WIECHERS, quien tiene facultades para delegarla conforme a la fracción I del artículo 34 del propio Estatuto.

I.3. Que dentro de la estructura orgánica de la Universidad, se encuentra la Dirección General de Obras y Conservación, la cual cuenta con la infraestructura y los recursos necesarios para dar cumplimiento a este Contrato.

I.4. Que el M. en Arq. Leonardo Bernardo Zeevaert Alcántara, en su calidad de Director General de Obras y Conservación cuenta con facultades suficientes para suscribir el presente Contrato, de conformidad con lo establecido en el Punto SEXTO del Acuerdo que Delega y Distribuye Competencias para la Suscripción de Convenios, Contratos y demás Instrumentos Consensuales en que la Universidad sea Parte, publicado en la Gaceta-UNAM, de fecha 05 de septiembre de 2011.

CONTRATO No. **311.02.16.025.CN.CO.621.16.1041**

I.5. Que para cubrir las erogaciones derivadas del presente Contrato, se cuenta con disponibilidad presupuestal, según consta en el Registro y Autorización de Suficiencia Presupuestal S.P.: 2016-954, emitido por **LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y CONSERVACIÓN – UNIDAD ADMINISTRATIVA** de fecha **21 DE OCTUBRE 2016**.

I.6. Que la adjudicación del presente Contrato, se realizó mediante el procedimiento de **ADJUDICACIÓN DIRECTA No. 311.02.16.025.CN.AD.621.16.0300**, del 11 de noviembre de 2016, de conformidad y con fundamento en el punto 26 de las Políticas en Materia de Obra y Servicios Relacionados con la Misma, así como a los puntos 1.7 inciso c), 16., 16.1., 16.2., y 16.3. de los Lineamientos que se adoptarán para el Proceso de Adjudicación de las Obras y de los Servicios Relacionados con las Mismas de la Normatividad de Obras de la UNAM y a los Montos Máximos para la Adjudicación de los Contratos de Obra Mediante Procedimientos de Excepción a la Licitación Pública, emitido por el Secretario Administrativo y Presidente del Comité Asesor de Obras de la UNAM, publicados en Gaceta UNAM el 15 de febrero de 2016.

I.7. Que señala como su domicilio legal, el ubicado en el 9º piso de la Torre de Rectoría, Ciudad Universitaria, Delegación Coyoacán, Ciudad de México, C.P. 04510.

II. "EL CONTRATISTA", A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE, DECLARA:

II.1. Que es una empresa legalmente constituida, conforme a las Leyes Mexicanas según consta en la Escritura Pública No. **104,248** de fecha **15 DE AGOSTO DE 2006**, otorgada ante la fe del Lic. **GERARDO CORREA ETCHEGARAY**, Notario Público No. **89**, de la Ciudad de **MÉXICO, DISTRITO FEDERAL**, inscrita en el Registro Público de Comercio, bajo los siguientes datos: Folio Mercantil No. **354803**, de fecha **13 DE SEPTIEMBRE DE 2006**, **CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES No. TCC0608158B5**.

II.2. Que el **ING. JORGE ALBERTO GONZÁLEZ BECERRA**, en su carácter de **ADMINISTRADOR ÚNICO**, acredita su personalidad jurídica con la Escritura Pública No. **104,248** de fecha **15 DE AGOSTO DE 2006**, otorgada ante la fe del Lic. **GERARDO CORREA ETCHEGARAY**, Notario Público No. **89**, de la Ciudad de **MÉXICO, DISTRITO FEDERAL**, inscrita en el Registro Público de Comercio, bajo los siguientes datos: Folio Mercantil No. **354803**, de fecha **13 DE SEPTIEMBRE DE 2006**.

II.3. Que tiene la experiencia, capacidad técnica y financiera para contratar y obligarse a la ejecución de los trabajos objeto de este Contrato.

II.4. Que tal y como consta en la Escritura Pública citada en la declaración II.1, su objeto social es, entre otros: **LA COMPRA, VENTA, ARRENDAMIENTO, IMPORTACIÓN, EXPORTACIÓN, COMERCIALIZACIÓN, INSTALACIÓN Y LA DISTRIBUCIÓN YA SEA POR CUENTA PROPIA O AJENA, DE TODA CLASE DE MATERIALES, PRODUCTOS Y ESPECIALMENTE DE TODA CLASE DE MAQUINARIA,**

**APARATOS, ACCESORIOS E IMPLEMENTOS PARA AIRE ACONDICIONADO, REFRIGERACIÓN, CALEFACCIÓN, VENTILACIÓN.**

II.5. Que señala como domicilio legal, para efectos de este Contrato, el ubicado en **PASEO DE LA REFORMA No. 45 PISO 11 P.H., COLONIA TABACALERA, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06030, CIUDAD DE MÉXICO.**

II.6. Que conoce plenamente el contenido de la Normatividad de Obras vigente en la UNAM, así como los estudios, proyectos, planos, especificaciones, programa de ejecución, presupuestos y demás documentos en que se consignan los precios unitarios y el catálogo de conceptos en el que se previene la forma de medición y pago de cada uno de dichos conceptos, incluyendo volúmenes de obra, que como anexos, debidamente firmados por el personal técnico designado por las partes se integra al presente Contrato.

II.7. Que conoce el sitio en donde se llevarán a cabo los trabajos objeto de este Contrato, en virtud de que fue debidamente inspeccionado, conociendo en consecuencia el alcance de los mismos, así como los factores que intervendrán en su ejecución.

III. DECLARAN LAS PARTES:

ÚNICO. Una vez expuesto lo anterior, las partes se sujetan a las formas y términos que se establecen en las siguientes:

**CLÁUSULAS**

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO.

“LA UNAM”, encomienda a “EL CONTRATISTA”, los trabajos de **SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO PARA EL CENTRO DE DATOS DEL CENTRO DE CIENCIAS DE LA ATMÓSFERA, UBICADO EN CIRCUITO EXTERIOR S/N, CIUDAD UNIVERSITARIA, CIUDAD DE MÉXICO**, se obliga a realizarlos conforme al presupuesto y catálogo de conceptos Anexo 1 y al programa de ejecución Anexo 2, hasta su total terminación, acatando para ello lo establecido en la Normatividad de Obras vigente en la UNAM, así como a las Normas de Construcción que emita “LA UNAM” y en forma supletoria en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como los referentes a la protección ecológica y ambiental vigentes en el lugar donde deban realizarse los trabajos, mismas que se tienen por reproducidas como parte integrante de este Contrato.

Si “EL CONTRATISTA” realiza trabajos no contemplados en el presente Contrato, sin la autorización de “LA UNAM”, independientemente de la responsabilidad en que incurra por la ejecución de los trabajos excedentes, no tendrá derecho a reclamar pago alguno por ello.

SEGUNDA. MONTO DEL CONTRATO.

El monto del presente Contrato importa la cantidad de **\$1'228,009.97 (UN MILLÓN DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL NUEVE PESOS 97/100 M.N.)** más el 16% (dieciséis por ciento) del Impuesto al Valor Agregado, que resulta la cantidad de **\$196,481.60 (CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 60/100 M.N.)**. Dando un total de **\$1'424,491.57 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 57/100 M.N.)**.

TERCERA. PLAZO DE EJECUCIÓN.

"EL CONTRATISTA" se obliga a iniciar los trabajos objeto de este Contrato el día **14 DE NOVIEMBRE DE 2016**, y a terminarlos a más tardar el día **27 DE ENERO DE 2017**, de conformidad con el programa de ejecución que se adjunta como Anexo 2 (setenta y cinco días naturales).

CUARTA. VIGENCIA.

El presente Contrato empezará a surtir efectos a partir de la fecha de su firma y permanecerá vigente hasta 60 (sesenta) días naturales, posteriores al vencimiento del plazo de ejecución.

Dependiendo de la naturaleza y dificultad de los trabajos objeto de este contrato, la vigencia podrá ser posterior a la de conclusión de los trabajos, sin exceder de 60 (sesenta) días naturales.

QUINTA. DISPONIBILIDAD DEL INMUEBLE Y DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS.

"LA UNAM", se obliga a poner a disposición de "EL CONTRATISTA", el inmueble en que deban llevarse a cabo los trabajos materia de este Contrato, a partir del **14 DE NOVIEMBRE DE 2016**. El incumplimiento por parte de "LA UNAM", prorrogará en igual plazo la fecha originalmente pactada para la terminación de los trabajos.

"LA UNAM", pondrá a disposición de "EL CONTRATISTA", los permisos, licencias y demás autorizaciones que sean necesarias para la realización de los trabajos.

SEXTA. FORMA Y LUGAR DE PAGO.

Las partes convienen que los trabajos objeto de este Contrato, se paguen mediante la formulación de estimaciones sujetas al avance de los trabajos ejecutados, con base en el programa de ejecución, presupuesto y catálogo de conceptos que como anexos forman parte integrante del presente Contrato. Dichas estimaciones serán elaboradas por "EL

CONTRATO No. 311.02.16.025.CN.CO.621.16.1041

CONTRATISTA", en plazos que no excedan de 30 días. Para tal efecto "EL CONTRATISTA", deberá entregar a la residencia de supervisión, en un plazo de 6 (seis) días naturales siguientes a la fecha de corte para su pago, las estimaciones rubricadas y acompañadas de la documentación soporte correspondiente.

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

En el supuesto de que surjan diferencias técnicas o numéricas, las partes deberán conciliar dichas diferencias y, en su caso, acordar los ajustes necesarios para que proceda la autorización de la estimación correspondiente. De no ser posible conciliar todas las diferencias, las pendientes deberán resolverse e incorporarse en la siguiente estimación.

El pago se hará a "EL CONTRATISTA", a través de transferencia electrónica bancaria, para lo cual se deberán cubrir previamente los trámites administrativos necesarios. En caso de que "EL CONTRATISTA", no realice dichos trámites o no proporcione la información necesaria, el pago se realizará mediante cheque que para tal efecto libre la Tesorería de la UNAM, el cual deberá recoger "EL CONTRATISTA", en las cajas ubicadas en el Mezzanine de la Torre de Rectoría.

Los pagos de las estimaciones se realizarán dentro de un plazo no mayor de 30 (treinta) días naturales, contados a partir de la fecha en que ingresen a la Unidad Administrativa de la dependencia contratante, debidamente turnadas por el residente de supervisión de la obra, de conformidad con lo dispuesto en los puntos 1.5.3. y 1.5.5. de los Lineamientos para la administración de los contratos de obra y de servicios relacionados con la misma y los Lineamientos para fijar las políticas de pago en materia de obra y servicios relacionados con la misma.

Las estimaciones y la liquidación final, aunque hayan sido pagadas, no se considerarán como aceptación de los trabajos, toda vez que "LA UNAM", se reserva expresamente el derecho de reclamar por los trabajos faltantes, mal ejecutados o por pagos en exceso. En este supuesto, tratándose de estimaciones, "LA UNAM" tendrá la facultad de aplicar los ajustes correspondientes en la estimación subsecuente a aquélla en que se detecte el trabajo faltante, mal ejecutado o el pago en exceso.

Si derivado de lo anterior, "EL CONTRATISTA" no estuviere de acuerdo con el ajuste realizado por "LA UNAM", tendrá un plazo de 30 (treinta) días naturales, a partir de la fecha en que se haya formulado el pago de la estimación, para hacer por escrito la reclamación correspondiente ante la dependencia convocante.

Por el simple transcurso del lapso señalado en el párrafo anterior sin la reclamación de "EL CONTRATISTA", se considerará el pago de la estimación definitivamente aceptado por éste, sin derecho a ulterior reclamación.

SÉPTIMA. AJUSTE DE COSTOS.

Las partes acuerdan, que la revisión y ajuste de los costos que integran los precios unitarios, se realizarán cuando ocurran circunstancias de orden económico no previstas en este Instrumento que determinen un aumento o reducción de los costos de los trabajos aún no ejecutados, conforme al programa de ejecución pactado; dichos costos cuando procedan, deberán ser ajustados atendiendo al procedimiento señalado en la cláusula Octava y de acuerdo con lo siguiente:

Los ajustes de costos se calcularán a partir de la fecha en que se haya producido el incremento o decremento en el costo de los insumos, respecto a la obra faltante de ejecutar, conforme al programa de ejecución pactado o, en caso de existir atraso no imputable a "EL CONTRATISTA", con respecto al programa vigente. La fecha de origen de los precios a considerarse para efecto de los ajustes que procedan no podrá ir más allá de la del acto de presentación de proposiciones y apertura de las propuestas técnicas.

Cuando el atraso sea por causa imputable a "EL CONTRATISTA", procederá el ajuste de costos exclusivamente para la obra que debiera estar pendiente de ejecutar, conforme al programa originalmente pactado.

Los ajustes de costos se calcularán con base en los Índices Nacionales de Precios Productor con Servicios que determine el Banco de México. Cuando se requiera de relativos de insumos que no fueron determinados por el Banco de México, se procederá a calcularlos conforme a los precios que investigue la Dirección General de Obras y Conservación, utilizando los Lineamientos y metodología que expida el Banco de México.

Los precios de este Contrato permanecerán fijos hasta la terminación de los trabajos contratados. El ajuste se aplicará a los costos directos, considerando la amortización que corresponda a los anticipos, conservando constantes los porcentajes de indirectos y utilidad originales durante el ejercicio de este Instrumento; el costo por financiamiento estará sujeto a las variaciones de la tasa de interés incluida en la propuesta de "EL CONTRATISTA".

Cuando proceda el ajuste de costos y el porcentaje del ajuste sea al alza, será "EL CONTRATISTA" quien lo promueva, si es a la baja, será "LA UNAM" quien lo realice, con cargo al presupuesto de la dependencia requirente.

"EL CONTRATISTA" dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la publicación de los índices aplicables al periodo que los mismos indiquen, deberá presentar por escrito la solicitud del ajuste de costos a "LA UNAM". Transcurrido dicho plazo, precluye el derecho de "EL CONTRATISTA" para reclamar el pago correspondiente a dicho periodo.

## CONTRATO No. 311.02.16.025.CN.CO.621.16.1041

"LA UNAM", dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la recepción de la solicitud, emitirá por escrito la resolución que proceda. De no ser así se tendrá por negada dicha solicitud.

### OCTAVA. PROCEDIMIENTO PARA EL AJUSTE DE COSTOS.

El ajuste de costos se llevará a cabo mediante la revisión por grupo de precios que multiplicados por sus correspondientes cantidades de trabajos por ejecutar representen cuando menos el 80% (ochenta por ciento) del importe total faltante del Contrato; en términos del punto 1.6.6.2. de los Lineamientos para la administración de los contratos de obra y de servicios relacionados con la misma.

### NOVENA. INCUMPLIMIENTO EN LOS PAGOS DE ESTIMACIONES Y DE AJUSTES DE COSTOS, ASI COMO PAGOS EN EXCESO.

En caso de incumplimiento en los pagos de estimaciones y de ajustes de costos, "LA UNAM" pagará previa solicitud de "EL CONTRATISTA", gastos financieros conforme a una tasa que será igual a la establecida por la Ley de Ingresos de la Federación en los casos de prórroga para el pago de créditos fiscales. Dichos gastos solo procederán una vez transcurrido el término para el pago de los ajustes de costos, contado a partir de que "LA UNAM" haya resuelto sobre su procedencia y se calcularán sobre cantidades no pagadas y se computarán por días calendario desde que venció el plazo, hasta la fecha en que se pongan efectivamente las cantidades a disposición de "EL CONTRATISTA".

En el caso de que "LA UNAM", realice algún pago en exceso, podrá optar entre deducirlo en la siguiente estimación o bien exigirle a "EL CONTRATISTA", que lo reintegre a más tardar dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes al de la solicitud que le haga "LA UNAM". En caso de que "EL CONTRATISTA", no reintegre las cantidades en el plazo estipulado, se acumularán a los montos pagados en exceso, los intereses 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 pago de créditos fiscales. Los cargos se calcularán sobre las cantidades pagadas en exceso en cada caso y se computarán por días calendario desde la fecha de pago hasta la fecha en que se pongan efectivamente las cantidades a disposición de "LA UNAM".

### DÉCIMA. GARANTÍAS.

"EL CONTRATISTA", se obliga a constituir en la forma y términos que a continuación se señalan, las siguientes garantías:

- a) "EL CONTRATISTA", deberá presentar a "LA UNAM", dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la recepción de la notificación de adjudicación, una fianza expedida por una Institución constituida y autorizada conforme a las Leyes

CONTRATO No. 311.02.16.025.CN.CO.621.16.1041

Mexicanas, en favor de la Universidad Nacional Autónoma de México, por un monto equivalente al 10% (diez por ciento) del importe total del Contrato, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones que este Instrumento le impone.

Si transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo que antecede, "EL CONTRATISTA" no ha otorgado la fianza respectiva, "LA UNAM", quedará en libertad de adjudicar y contratar los trabajos objeto del presente Instrumento con otro contratista, conforme a la Normatividad de Obras vigente en la UNAM; en el caso de que éste se encuentre suscrito al momento de originarse el supuesto antes citado, "LA UNAM" podrá determinar la rescisión del mismo sin responsabilidad alguna para ésta.

Adicionalmente a lo anterior, cuando por la naturaleza y alcance de los trabajos así se justifique "LA UNAM" podrá pactar la constitución de un fondo de garantía paralelo a la fianza antes señalada.

Este fondo se integrará con la retención del 5% (cinco por ciento) que "LA UNAM" lleva a cabo de cada estimación que se pague a "EL CONTRATISTA", del cual se descontarán los posibles adeudos por parte de "EL CONTRATISTA", los que deberán de conciliar y en caso de existir un remanente a favor de "EL CONTRATISTA", éste será devuelto cuando se lleve a cabo el finiquito de este Contrato.

- b) Concluida la obra, no obstante su recepción formal, "EL CONTRATISTA", quedará obligado a responder de los defectos que resultaren en la misma, de los vicios ocultos y por cualquier otra responsabilidad en que haya incurrido, por el lapso de 1 (un) año contado a partir de la firma del acta de recepción y conclusión de los trabajos, en los términos señalados en este Contrato y en el Código Civil Federal. Dicha garantía deberá entregarla previamente a la recepción de los trabajos por parte de "LA UNAM", mediante la presentación de una fianza expedida por una Institución constituida y autorizada conforme a las Leyes Mexicanas, en favor de la Universidad Nacional Autónoma de México, por el equivalente al 10% (diez por ciento) del monto total ejercido de la obra.

En caso de presentarse defectos o vicios ocultos o cualquier otra responsabilidad en que se hubiere incurrido, "LA UNAM" comunicará de inmediato y por escrito a "EL CONTRATISTA" y a la afianzadora, a efecto de que reparen los daños causados dentro de un lapso de 10 (diez) días naturales.

En el supuesto de que "EL CONTRATISTA", no repare los daños causados por defectos o vicios ocultos o cualquier otra responsabilidad en el término establecido en el párrafo anterior, a entera satisfacción de "LA UNAM", ésta procederá a hacer efectiva la fianza que se haya constituido, quedando a salvo sus derechos para exigir el



CONTRATO No. 311.02.16.025.CN.CO.621.16.1041

pago de las cantidades no cubiertas de la indemnización que a su juicio corresponda una vez que se hagan efectivas las garantías que se hayan constituido.

DÉCIMA PRIMERA. CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS PÓLIZAS DE FIANZA.

La póliza que sea expedida deberá contener las siguientes declaraciones expresas de la institución que la otorgue:

- a) Que se otorga atendiendo a las estipulaciones establecidas en este Contrato.
- b) Que cubrirá la totalidad de la fianza otorgada a la Universidad Nacional Autónoma de México, ante el incumplimiento de "EL CONTRATISTA" a obligaciones suscritas con ésta, independientemente del grado de avance de la obra.
- c) Que en el caso de ampliación de monto o plazo del Contrato, o que exista suspensión de la obra, la vigencia de la fianza se deberá ampliar en concordancia con el nuevo monto o plazo pactado.
- d) Que la fianza garantice la ejecución total de los trabajos, aun cuando parte de ellos se subcontraten con autorización previa y por escrito de "LA UNAM".
- e) Que la Institución Afianzadora acepta expresamente lo establecido en el artículo 178 de la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas en vigor.
- f) Que para ser cancelada la fianza será requisito indispensable la conformidad previa y por escrito de "LA UNAM".
- g) Que la Institución Afianzadora se somete expresamente a la jurisdicción de los Tribunales Federales de la Ciudad de México, renunciando a la que pudiera corresponderle por razón de su domicilio presente o futuro, o por cualquier otra causa.

DÉCIMA SEGUNDA. RECEPCIÓN DE LOS TRABAJOS.

"EL CONTRATISTA" comunicará con 10 (diez) días naturales de anticipación a "LA UNAM", la terminación de los trabajos que le fueron encomendados, a efecto de que le sean recibidos y ésta verificará que los trabajos estén debidamente concluidos dentro del plazo que se pactó expresamente en este Contrato, procediendo a elaborar acta recepción y conclusión de los trabajos.

Por lo anterior, "LA UNAM" procederá a su recepción dentro de un plazo de 15 (quince) días naturales, contados a partir de que haya constatado la terminación de los trabajos, en los términos del párrafo anterior levantando el acta correspondiente, reservándose el

## CONTRATO No. 311.02.16.025.CN.CO.621.16.1041

derecho de reclamar por trabajos faltantes, mal ejecutados o por pago de lo indebido.

“LA UNAM”, podrá efectuar recepciones parciales cuando a su juicio existieren trabajos terminados y sus partes sean identificables y susceptibles de utilizarse.

Recibidos físicamente los trabajos, las partes elaborarán dentro del término no mayor a 60 (sesenta) días naturales el finiquito de los trabajos correspondientes, en el que se harán 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.

De existir desacuerdo entre las partes respecto al finiquito, o bien, “EL CONTRATISTA” no acuda con “LA UNAM” para su elaboración dentro del plazo antes señalado, ésta procederá a elaborarlo notificando el resultado a “EL CONTRATISTA” dentro de un plazo de 10 (diez) días naturales, contados a partir de su emisión; una vez notificado el resultado de dicho finiquito a “EL CONTRATISTA”, éste tendrá un plazo de 15 (quince) días naturales para alegar lo que a su derecho corresponda, si transcurrido este plazo no realiza alguna gestión, se dará por aceptado.

### DÉCIMA TERCERA. RELACIONES LABORALES.

“EL CONTRATISTA”, como empresario y patrón del personal que ocupe con motivo de los trabajos materia de este Contrato, será el único responsable de las obligaciones derivadas de las disposiciones legales y demás ordenamientos en materia de trabajo y de seguridad social, “EL CONTRATISTA” conviene por lo mismo en responder de todas las reclamaciones que sus trabajadores presentasen en su contra o en contra de “LA UNAM”, en relación con los trabajos objeto de este Contrato.

“EL CONTRATISTA”, se compromete a sacar en paz y a salvo a “LA UNAM” de cualquier reclamación que con motivo del presente Contrato pretendiere su personal, pagando en todo caso los gastos y prestaciones necesarias.

### DÉCIMA CUARTA. RESPONSABILIDADES DE “EL CONTRATISTA”.

“EL CONTRATISTA”, se obliga a designar anticipadamente a la iniciación de los trabajos, un representante que permanecerá en el sitio de realización de los mismos y que actuará como su superintendente de construcción, quien deberá tener poder amplio y suficiente para tomar decisiones en todo lo relativo al cumplimiento de este Contrato.

“LA UNAM”, se reserva el derecho de la aceptación del superintendente de construcción, el cual podrá ejercer en cualquier tiempo.

“EL CONTRATISTA”, se obliga también a que los materiales y equipo que se utilicen en los trabajos objeto de este Contrato, cumplan con las normas de construcción que emita “LA UNAM” y en forma supletoria en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y las especificaciones particulares del proyecto que forman parte de este Instrumento, y a que la realización de todas y cada una de las partes de dicha obra se efectúen a satisfacción de “LA UNAM”, así como a responder por su cuenta y riesgo de los defectos y vicios ocultos de la misma y de los daños y perjuicios que por inobservancia o negligencia de su parte se lleguen a causar a “LA UNAM” o a terceros, en cuyo caso se hará efectiva la garantía otorgada para el cumplimiento del Contrato, hasta por el monto total de la misma.

Igualmente se obliga “EL CONTRATISTA”, a no ceder en forma parcial o total a favor de cualquier otra persona física o moral, los derechos y obligaciones derivados de este Contrato, con excepción de los derechos de cobro sobre las estimaciones por trabajos ejecutados, en cuyo caso se deberá contar con la aprobación previa y por escrito de “LA UNAM”.

#### DÉCIMA QUINTA. SUPERVISIÓN DE LOS TRABAJOS.

“LA UNAM”, establecerá la residencia de supervisión con anterioridad a la iniciación de la obra, la que será responsable directa de la supervisión, vigilancia, control y revisión de los trabajos, incluyendo la aprobación de las estimaciones presentadas por “EL CONTRATISTA”.

Asimismo, “LA UNAM” podrá realizar la inspección de todos los materiales que vayan a usarse en la ejecución de los trabajos, en el lugar en donde se efectúen las obras.

El residente de supervisión tendrá a su cargo las funciones que señala el punto 1.3.3. de los Lineamientos para la administración de los contratos de obra y de servicios relacionados con la misma.

“LA UNAM”, tendrá la facultad de verificar si los trabajos objeto de este Contrato se están ejecutando por “EL CONTRATISTA”, de acuerdo con el proyecto, las normas, especificaciones y con el programa de trabajos aprobados, para lo cual, “LA UNAM” revisará **SEMANALMENTE** el avance de los trabajos mediante el personal que para tal efecto designe, sin perjuicio de las obligaciones de la residencia de supervisión. Independientemente de que al momento de efectuar el finiquito, se realice una última verificación de los trabajos ejecutados objeto del Contrato.

#### DÉCIMA SEXTA. SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL CONTRATO.

“LA UNAM”, podrá suspender temporalmente, en todo o en parte, la obra contratada por alguna de las causas contempladas en el punto 1.7.1. de los Lineamientos para la administración de los contratos de obra y servicios relacionados con la misma,

lo cual comunicará por escrito a "EL CONTRATISTA", inmediatamente después de que se presenten las causas que la originen.

Cuando se suspenda la obra contratada por causas imputables a "LA UNAM", ésta pagará los trabajos ejecutados, así como los gastos no recuperables, siempre que éstos sean razonables, estén debidamente comprobados y se relacionen directamente con el Contrato, a juicio de "LA UNAM".

Tratándose de suspensión de trabajos, el pago de gastos no recuperables se realizará previa solicitud de "EL CONTRATISTA" y se limitará a lo siguiente:

I. Las rentas de equipo o, si resulta más económico, los fletes del retiro y regreso del mismo a la obra;

II. Hasta un dos por ciento de los costos directos para los conceptos de trabajo programados y que no fueron ejecutados durante el periodo de la suspensión. En ningún caso, el monto aplicado podrá ser mayor al determinado por "EL CONTRATISTA" para los indirectos de las oficinas centrales en su propuesta;

III. La plantilla de veladores y personal de conservación y vigilancia de las instalaciones y obras, asignados durante la suspensión;

IV. Costos de administración de obras en cuanto a honorarios, sueldos y prestaciones del personal técnico y administrativo estrictamente necesario y que tenga una función específica durante la suspensión;

En los casos de contratos de obra adjudicados directamente, se considerará el indirecto establecido en el tabulador de la Dirección General de Obras y Conservación, de acuerdo a los volúmenes que se realicen o ejecuten, siempre que éste no sea mayor al indirecto contemplado por el contratista, en cuyo caso se considerará éste último.

V. La mano de obra que sea estrictamente necesaria y que tenga una función específica durante la suspensión y que no haya sido trasladada a otro frente de trabajo;

VI. Costo del mantenimiento y renta, si es el caso, de oficinas y demás instalaciones de campo, y

VII. En su caso, el costo que represente la extensión de las garantías.

Para la determinación de estos gastos se deberán considerar como base para su cálculo, los programas y costos originalmente propuestos por "EL CONTRATISTA", debiéndose ajustar con el último porcentaje de ajuste autorizado antes de la suspensión.

Cuando las suspensiones se deriven de un caso fortuito o fuerza mayor, sólo será procedente el pago de gastos no recuperables por los conceptos enunciados en las

fracciones III, IV y V de este punto, salvo que en las bases de licitación se prevea otra situación.

Para efectuar el pago de los trabajos ejecutados, "EL CONTRATISTA", dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la notificación de la suspensión, deberá presentar una estimación que justifique su solicitud; dentro de igual plazo, "LA UNAM" tendrá que resolver sobre la procedencia de la petición, para lo cual, deberá celebrarse un convenio entre las partes.

El presente Contrato podrá continuar produciendo todos sus efectos legales una vez que hayan desaparecido las causas que motivaron dicha suspensión, mediante la suscripción de un convenio en el que se pacte la recalendarización de los trabajos objeto de este Contrato.

En todos los casos de suspensión, "LA UNAM" deberá levantar un acta circunstanciada en la que hará constar como mínimo lo siguiente:

- a) Lugar, fecha y hora en que se levanta el acta;
- b) Nombre y firma del residente de supervisión de la dependencia contratante y del superintendente de construcción del contratista, así como del titular de la dependencia contratante;
- c) Datos de identificación de los trabajos que se habrán de suspender, si la suspensión es temporal, sólo se identificará la parte correspondiente y las medidas que habrán de tomarse para su reanudación;
- d) Declaración de los motivos que dieron origen a la suspensión;
- e) Una relación pormenorizada de la situación legal, administrativa, técnica y económica en la que se encuentren los trabajos o la parte que se vaya a suspender, debiendo hacer constancia del personal y equipo que se retira y del que se autoriza su permanencia, de acuerdo con el programa de ejecución convenido;
- f) El tiempo de duración de la suspensión. Cuando la reanudación de los trabajos esté ligada a un hecho o acto de realización cierta pero de fecha indeterminada, el periodo de la suspensión estará sujeto a la actualización de ese evento;
- g) Señalar las acciones que seguirá la dependencia contratante, las que deberán asegurar los bienes y el estado de los trabajos, así como procurar la conclusión de los mismos;
- h) Determinación del programa de ejecución que se aplicará, el que deberá considerar los diferimientos que la suspensión origina, ajustando sin modificar los periodos y procesos de construcción indicados en el programa de ejecución convenido en el Contrato, y

- i) En su caso, las medidas de protección que resulten necesarias para salvaguardar los trabajos realizados, el lugar de trabajo, sus instalaciones y equipos.

#### DÉCIMA SÉPTIMA. RETENCIONES Y PENAS CONVENCIONALES.

En el caso de que el cumplimiento de "EL CONTRATO", se encuentre demorado sin causa justificada o sin autorización para su reprogramación, las retenciones que se apliquen, serán con base en el valor de los trabajos faltantes por ejecutar por cada día natural de incumplimiento y se harán efectivas mediante el descuento en el pago de la estimación correspondiente; en ningún caso podrán ser superiores, en su conjunto, al monto de la garantía de cumplimiento.

Las retenciones económicas las podrá recuperar "EL CONTRATISTA" en las siguientes estimaciones siempre que recupere los tiempos de atraso conforme al programa de ejecución autorizado. Sin embargo, las retenciones económicas tendrán carácter de definitivas pasando a ser pena convencional, si a la fecha pactada de terminación de los trabajos, éstos no han sido concluidos.

En los casos en que no se concluyan los trabajos en la fecha señalada en "EL CONTRATO", la pena convencional que se aplicará será de 2/1000 (dos al millar) por cada día de atraso en su ejecución.

Dicha pena se calculará tomando como base el importe de los trabajos que no se hayan realizado a la fecha de terminación del programa y será constante hasta el momento en que todos los trabajos contratados queden concluidos a plena satisfacción de "LA UNAM".

Las retenciones económicas con carácter de definitivas, la retención económica remanente al final del plazo de ejecución pactado en "EL CONTRATO" y la pena convencional resultante, no serán reintegradas a "EL CONTRATISTA".

Las retenciones económicas y penas convencionales se calcularán de acuerdo con los criterios de la contratación de obra y servicios relacionados con la misma.

#### DÉCIMA OCTAVA. TERMINACIÓN ANTICIPADA.

"LA UNAM", podrá bajo su responsabilidad terminar anticipadamente el Contrato cuando a su juicio los supuestos enunciados en el punto 1.7.1. y 1.8 de los Lineamientos para la administración de los contratos de obra y de servicios relacionados con la misma, sean de tal manera graves que impidan la conclusión de la obra en los términos del presente Contrato. Asimismo, podrá dar por terminado el Contrato cuando concurren razones de interés general para la comunidad universitaria, debiendo "LA UNAM" hacerlo del conocimiento de "EL CONTRATISTA", inmediatamente después de que ocurran dichas circunstancias.

## CONTRATO No. 311.02.16.025.CN.CO.621.16.1041

En dicho caso, "LA UNAM" pagará a "EL CONTRATISTA", los trabajos ejecutados, así como los gastos no recuperables, siempre que éstos sean razonables, estén debidamente comprobados y se relacionen directamente con el presente Contrato.

Tratándose de terminación anticipada por causas imputables a "LA UNAM", los gastos no recuperables serán:

I. Los gastos no amortizados por concepto de:

- a) La construcción de oficinas, almacenes, bodegas, campamentos e instalaciones en el sitio de los trabajos. Al ser liquidados estos gastos, las construcciones serán propiedad de "LA UNAM";
- b) Oficinas, almacenes, bodegas, campamentos e instalaciones rentados por "EL CONTRATISTA" con el objeto de atender directamente las necesidades de la obra;
- c) La instalación y montaje de plantas de construcción, talleres y su retiro, y
- d) La parte proporcional del costo de transporte de ida y vuelta de la maquinaria o equipo de construcción y de plantas y elementos para instalaciones de acuerdo con el programa de utilización, y la expedición de la garantía de cumplimiento del Contrato.

II. El importe de los materiales y equipos de instalación permanente adquiridos por "EL CONTRATISTA" y que se encuentren en el sitio de los trabajos, camino a éste, terminados o habilitados en los talleres o fábricas correspondientes, siempre que cumplan con las especificaciones de calidad y que la cuantía sea acorde con las cantidades de obra pendientes de ejecutar según los programas convenidos.

III. Liquidación del personal obrero y administrativo directamente adscrito a la obra, siempre y cuando "EL CONTRATISTA" demuestre documentalmente que no son empleados permanentes del mismo.

En todos los casos de terminación anticipada se deberán realizar las anotaciones correspondientes en la bitácora. "LA UNAM" deberá levantar un acta circunstanciada, donde se haga constar como mínimo lo siguiente:

- a) Lugar, fecha y hora en que se levanta;
- b) Nombre y firma del residente de supervisión de la dependencia contratante y del superintendente de construcción del contratista;
- c) Descripción de los trabajos cuyo contrato se termine anticipadamente;

- d) Importe contractual;
- e) Relación de las estimaciones o de gastos aprobados hasta antes de que se hubiera definido la terminación anticipada;
- f) Descripción pormenorizada del estado que guardan los trabajos;
- g) Periodo de ejecución de los trabajos, precisando la fecha de inicio y terminación contractual y el plazo durante el cual se ejecutaron trabajos;
- h) Una relación pormenorizada de la situación legal, administrativa, técnica y económica en la que se encuentre el Contrato que se vaya a terminar anticipadamente;
- i) Todas las acciones tendientes a asegurar los bienes y el estado que guardan los trabajos, y
- j) Período en el cual se determinará el finiquito del Contrato y el importe al que ascenderán los gastos no recuperables.

#### DÉCIMA NOVENA. RESCISIÓN DEL CONTRATO.

Las partes convienen en que "LA UNAM", podrá rescindir el presente Contrato en caso de incumplimiento por parte de "EL CONTRATISTA". Dicha rescisión operará de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, bastando para ello que se cumpla el procedimiento que se establece en el punto 1.9.4 de los Lineamientos para la administración de los contratos de obra y servicios relacionados con la misma y que se contempla en la cláusula Vigésima del presente Contrato.

Serán causas de rescisión imputables a "EL CONTRATISTA", las que a continuación se señalan:

- a) Si no inicia los trabajos objeto del Contrato en la fecha pactada, siempre que a juicio de "LA UNAM" no pueda ser objeto de reprogramación.
- b) Si suspende injustificadamente los trabajos o se niega a reparar o reponer alguna parte de ellos, que hubiese sido rechazada como defectuosa por "LA UNAM".
- c) Si no ejecuta los trabajos de conformidad con lo estipulado en este Instrumento o sin motivo justificado no acata las órdenes dadas por escrito por "LA UNAM".
- d) Si no da cumplimiento al programa de trabajo y a juicio de "LA UNAM", el atraso puede dificultar la terminación satisfactoria de los trabajos en el plazo estipulado.
- e) Si no cubre oportunamente los salarios de sus trabajadores y demás prestaciones de carácter laboral.



- f) Si es declarado en concurso mercantil en cualquiera de sus dos fases.
- g) Si subcontrata parte o la totalidad de los trabajos objeto de este Contrato sin sujetarse a lo estipulado en el mismo.
- h) Si no da a "LA UNAM", las facilidades y datos necesarios para la inspección, vigilancia y supervisión de los materiales y trabajos.
- i) Si cambia su nacionalidad por otra, en caso de que haya sido establecido como requisito tener esa nacionalidad.
- j) Si siendo extranjero, invoca la protección de su gobierno en relación con el presente Contrato.
- k) En general, por incumplimiento o violación de su parte a cualquiera de las obligaciones derivadas del Contrato y sus anexos, a las leyes y reglamentos aplicables o a las órdenes de "LA UNAM".

#### VIGÉSIMA. PROCEDIMIENTO DE RESCISIÓN.

En caso de incumplimiento o violación por parte de "EL CONTRATISTA", a cualquiera de las estipulaciones del presente Contrato o a sus anexos, "LA UNAM" podrá optar entre exigir el cumplimiento del mismo y el de las penas convencionales pactadas en la cláusula Décima Séptima de este Contrato o, en su caso, declarar la rescisión conforme al procedimiento siguiente:

Si "LA UNAM", considera que "EL CONTRATISTA", ha incurrido en alguna de las causas de rescisión que se consignan en este Contrato, se lo comunicará por escrito y con acuse de recibo, a fin de que exponga al respecto lo que a su derecho convenga, en un plazo de 10 (diez) días hábiles. Si transcurrido el plazo "EL CONTRATISTA" no manifiesta argumentos en su defensa o si después de analizar las razones aducidas por éste, "LA UNAM" estima que las mismas no son satisfactorias, dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes declarará la rescisión del Contrato y lo comunicará dando sus argumentos a "EL CONTRATISTA", dentro de los 5 (cinco) días naturales siguientes a la fecha en que determine la procedencia de la rescisión.

En los casos en que "LA UNAM", declare la rescisión, "EL CONTRATISTA" estará obligado a pagar por concepto de daños y perjuicios la pena convencional a que se refiere la cláusula Décima Séptima.

#### VIGÉSIMA PRIMERA. CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.

Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se imposibilite la continuación de los trabajos, "EL CONTRATISTA" podrá suspender temporalmente la obra o solicitar la terminación

## CONTRATO No. 311.02.16.025.CN.CO.621.16.1041

anticipada. En este último supuesto, deberá presentar su solicitud a "LA UNAM", inmediatamente después que se presenten las causas que la originen, la cual resolverá su procedencia dentro de los 20 (veinte) días naturales siguientes a la recepción de la misma. En caso de negativa, será necesario que "EL CONTRATISTA" obtenga la declaratoria de la autoridad judicial correspondiente.

En el supuesto de que se autorice la suspensión temporal, deberán establecerse mediante convenio las modificaciones correspondientes al programa de trabajo aprobado y las medidas que deban implementarse para resguardar los trabajos y el material de la obra. Asimismo, en dicho convenio, se deberá reconocer el plazo de la suspensión y las fechas de reinicio y terminación de los trabajos, sin modificar el plazo de ejecución establecido en el Contrato.

Cuando los trabajos resulten dañados o destruidos y éstos requieran ser rehabilitados o repuestos, deberán reconocerse y pagarse mediante la celebración de un instrumento consensual en los términos del punto 28 de las Políticas en materia de obra y servicios relacionados con la misma y el punto 2 de los Lineamientos para la administración de los contratos de obra y de servicios relacionados con la misma, siempre que no se utilicen para corregir deficiencias o incumplimientos anteriores, imputables a "EL CONTRATISTA".

### VIGÉSIMA SEGUNDA. CESIÓN DE DERECHOS.

"EL CONTRATISTA" se obliga a no ceder en forma parcial o total en favor de cualquier otra persona física o moral, los derechos y obligaciones derivados de este Contrato, con excepción de los derechos de cobro por trabajos ejecutados, en cuyo caso se deberá contar con la aprobación previa y por escrito de "LA UNAM".

### VIGÉSIMA TERCERA. LEGISLACIÓN APLICABLE.

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 lo previsto por la Normatividad de Obras vigente en la UNAM y en forma supletoria a los términos, lineamientos, procedimientos y requisitos que establece el Código Civil Federal.

### VIGÉSIMA CUARTA. INTERPRETACIÓN Y JURISDICCIÓN.

Los conflictos que llegaran a presentarse en cuanto a la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, serán resueltos de común acuerdo por las partes, agotando las medidas conciliatorias previstas para ello en los Lineamientos para la atención de inconformidades y reclamaciones en materia de obra y servicios relacionados con la misma.

**CONTRATO No. 311.02.16.025.CN.CO.621.16.1041**

En caso de que no se llegue a una conciliación en los términos del párrafo anterior, las partes se someterán a la jurisdicción de los Tribunales competentes de la Ciudad de México, por lo que "EL CONTRATISTA" renuncia al fuero que pudiera corresponderle por razón de su domicilio presente, futuro o por cualquier otra causa.

Leído que fue el presente Contrato lo firman las partes por **DUPLICADO** en CIUDAD UNIVERSITARIA, CIUDAD DE MÉXICO el día **CATORCE DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECISÉIS.**

POR "LA UNAM"

POR "EL CONTRATISTA"

---

M. EN ARQ. LEONARDO BERNARDO ZEEVAERT ALCANTARA  
DIRECTOR GENERAL DE OBRAS Y CONSERVACIÓN

---

ING. JORGE ALBERTO GONZÁLEZ BECERRA  
ADMINISTRADOR ÚNICO DE LA EMPRESA THERMO  
CLIMA CONTROL, S.A. DE C.V.

POR "LA UNAM"

---

ING. JUAN CARLOS FUENTES ORRALA  
DIRECTOR DE CONSTRUCCIÓN