



CONTRATO No. CODESVI/FISE/CALKINÍ/003/2025

CONTRATO DE OBRA PÚBLICA A BASE DE PRECIOS UNITARIOS Y TIEMPO DETERMINADO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LA COMISIÓN ESTATAL DE DESARROLLO DE SUELO Y VIVIENDA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU DIRECTORA GENERAL LA LICDA. ELVIRA DEL CARMEN DE LA PEÑA ABREU A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA CODESVI" Y POR LA OTRA PARTE LA PERSONA FÍSICA EL C. LUIS GERARDO ILLESCAS MAURY, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL CONTRATISTA", QUIENES ACTUANDO DE MANERA CONJUNTA SE LES MENCIONARÁ COMO "LAS PARTES", MISMAS QUE SE SOMETEN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. "LA CODESVI" declara a través de su Directora General que:

I.1 Es un organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado en la Ley de Vivienda para el Estado de Campeche, misma que fuera aprobada mediante decreto del ejecutivo estatal expedido el 1 de febrero de 2011, publicado el 2 de ese mismo mes y año en el periódico oficial del estado, que tiene como objeto la observancia del programa estatal de vivienda, en congruencia con el plan y programas que integran el sistema de planeación, para dar cumplimiento a las políticas y a los programas en materia de suelo y de vivienda en el estado, ejecutando y concertando programas, acciones e inversiones en la misma materia; promover y apoyar investigaciones científicas y tecnológicas en la misma materia; promover el ordenamiento territorial de la entidad, de manera conjunta con las dependencias y entidades que corresponda, así como coordinar las acciones en esta materia, con la participación de los sectores social y privado; elaborar y ejecutar programas para satisfacer las necesidades de suelo urbano y el establecimiento de provisiones y reservas territoriales para la vivienda; fomentar y apoyar medidas que promuevan la calidad de la vivienda; conforme a lo dispuesto en el artículo 10 del mencionado decreto.

I.2 Quien lo representa en este acto es la Licda. Elvira del Carmen De La Peña Abreu, en su carácter de Directora General, lo que acredita con el nombramiento expedido por la C. Licda. Layda Elena Sansores San Román, Gobernadora Constitucional del Estado de Campeche, de fecha 16 de noviembre del 2022, por lo que de conformidad con los artículos 12 y 16 del referido decreto de creación del organismo cuenta con las facultades necesarias para suscribir el presente contrato. Asimismo, manifiesta que el presente instrumento se celebra de acuerdo a la disponibilidad presupuestal aprobada para este organismo para el ejercicio fiscal 2025.

I.3 Conforme a su objeto, prevé la posibilidad de celebrar este contrato y está de acuerdo en sujetarse a los términos y condiciones que se estipulen en el mismo.

I.4 Para los efectos del presente instrumento, señala como domicilio el ubicado en Avenida Resurgimiento Número 87, por Lazareto, Edificio "B"; Colonia Prado, C.P. 24030; Ciudad de San Francisco de Campeche, Municipio y Estado de Campeche, mismo que señala para los fines y efectos legales de este contrato.

I.5.- Que se ha autorizado la inversión soporte de este contrato por parte del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado (COPLADECAM) mediante los oficios de autorización número: AUT-FISE-2432002/2025 de fecha 13 de junio de 2025, AUT-FISE-2432015/2025 y AUT-FISE-2432016/2025 ambos de fecha 20 de junio de 2025, suscrito por el C. Iván Jacob Melo Salas, en su carácter de Coordinador General del COPLADECAM.

I.6 La adjudicación del presente contrato se realizó mediante la licitación por invitación a cuando menos tres personas, número CODESVI-007-2025, con fundamento a lo establecido en los artículos 26, 30 y 33 de la Ley de Obras Públicas del Estado de Campeche, así como de conformidad con lo establecido en el artículo 20 y 25 del Reglamento de la Ley de Obras Pública del Estado de Campeche, de acuerdo con lo señalado en el acta de dictamen y fallo de fecha 01 de julio de 2025, mismo dictamen que se tiene aquí por reproducido como si a la letra se insertase.

II.- "EL CONTRATISTA" declara a través de su representante, que:



CONTRATO No. CODESVI/FISE/CALKINÍ/003/2025

II.1.- Es una persona física, que lleva de nombre Luis Gerardo Illescas Maury y que se identifica con su credencial expedida por el Instituto Nacional Electoral (INE), con número de identificador OCR 0072082795150, así como con su acta de nacimiento con número de acta 1277, con datos de fecha de nacimiento 12 de marzo de 1991, de origen de nacimiento Campeche, Campeche, expedida por parte del Registro Civil del Estado de Campeche, con Clave única de Registro de Población: IEML910312HCCLRS05.

II.2.- Con registro federal de contribuyentes IEML910312J46, que lo anterior lo hace constar con la documentación consistente en la cédula de identificación fiscal correspondiente, expedida por el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

II.3.- Que tiene su domicilio legal en Calle Granadillo, Número Exterior: 13, Número Interior: SN, Colonia Bosques de Campeche, entre Calle Siris y Calle Chaka de esta Ciudad de San Francisco de Campeche, Estado de Campeche, C.P. 24030.

II.4.- Que conoce el contenido y los requisitos que establecen la Ley de Obras Públicas del Estado de Campeche y Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Campeche; las normas para la construcción e instalaciones y de la calidad de los materiales; así como las demás normas que regulan la ejecución de los trabajos, incluyendo las especificaciones generales y particulares de la obra objeto de este contrato y, en general, toda la información requerida para la obra materia del contrato.

II.5.- Que tiene la capacidad jurídica suficiente para contratar y cuenta con personal debidamente capacitado y con el nivel técnico necesario para obligarse a la ejecución de la obra pública objeto de este contrato y que dispone de la organización y elementos suficientes para ello.

II.6.- Conoce y ha inspeccionado a detalle el sitio de ejecución de los trabajos, a fin de considerar amplia y detalladamente todos los factores que pudieran intervenir en la realización de obra.

III.- Por "LAS PARTES":

III.1 Que se reconocen la capacidad y personalidad jurídica con que se ostentan y con las cuales celebran este Contrato, manifestando que no existe engaño, error, dolo, mala fe, ni enriquecimientos indebidos; así como cualquier otro vicio que afecte el consentimiento de las mismas.

De conformidad con lo anterior, "LAS PARTES" deciden otorgar las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO. - "LAS PARTES" acuerdan que el presente instrumento versará respecto a la obra denominada Construcción de Cuarto Dormitorio en las localidades de Bécal, Calkiní, Isla Arena, Nunkiní y Santa Cruz Ex-Hacienda; Construcción de Techo Firme en las localidades de Bécal e Isla Arena; Construcción de Piso Firme en las localidades de Calkiní; en el Municipio de Calkiní, en el Estado de Campeche.

"EL CONTRATISTA" se obliga a la Construcción de Cuarto Dormitorio en las localidades de Bécal, Calkiní, Isla Arena, Nunkiní y Santa Cruz Ex-Hacienda; Construcción de Techo Firme en las localidades de Bécal e Isla Arena; Construcción de Piso Firme en las localidades de Calkiní; en el Municipio de Calkiní, en el Estado de Campeche, tal y como se detalla en el Programa de Ejecución y su Catálogo de Conceptos.

SEGUNDA. - PLAZO DE EJECUCIÓN. - "EL CONTRATISTA" se obliga a ejecutar la obra materia del presente Contrato en un plazo de 120 (ciento veinte) días naturales, debiendo iniciar los trabajos el día 05 (cinco) de julio de 2025 al día 01 (primero) de noviembre de 2025, en coincidencia con el Programa de Obra debidamente firmado por "LAS PARTES".

TERCERA. - MONTO DEL CONTRATO. - "LAS PARTES" convienen que el monto total de la obra descrita en la Cláusula Primera de este instrumento jurídico y de acuerdo al Catálogo de Conceptos, es por la cantidad de: \$ 2,185,485.39



CONTRATO No. CODESVI/FISE/CALKINÍ/003/2025

(Son: Dos Millones Ciento Ochenta y Cinco Mil Cuatrocientos Ochenta y Cinco Pesos 39/100 M. N.), I.V.A. incluido, todos los demás gastos que se generen y cualquier otra erogación serán a cargo de "EL CONTRATISTA".

Proyecto	Municipio	Localidad	Nº de acción	Importe
Construcción de Cuarto Dormitorio	CALKINÍ	SANTA CRUZ EX-HACIENDA	1	\$ 118,345.18
Construcción de Cuarto Dormitorio	CALKINÍ	BÉCAL	3	\$ 355,035.54
Construcción de Cuarto Dormitorio	CALKINÍ	CALKINÍ	3	\$ 355,035.54
Construcción de Cuarto Dormitorio	CALKINÍ	NUNKINÍ	3	\$ 355,035.54
Construcción de Cuarto Dormitorio	CALKINÍ	ISLA ARENA	6	\$ 710,071.14
Construcción de Techo Firme	CALKINÍ	BÉCAL	2	\$ 91,358.80
Construcción de Techo Firme	CALKINÍ	ISLA ARENA	3	\$ 183,943.46
Construcción de Piso Firme	CALKINÍ	CALKINÍ	1	\$ 16,660.19
Total			22	\$ 2,185,485.39

CUARTA. - ANTICIPOS. - "LA CODESVI" otorgará a "EL CONTRATISTA" por concepto de anticipos para la ejecución de los trabajos el 30% (treinta por ciento) de la asignación aprobada a que se refiere la cláusula tercera del contrato, en el presente ejercicio fiscal, que será entregado con antelación a la fecha pactada para el inicio de los trabajos y que deberá ser aplicada por "EL CONTRATISTA" de la forma siguiente:

El 30% (treinta por ciento) de la asignación presupuestal aprobada al contrato lo destine a la compra de mobiliario y materiales de construcción y demás insumos y, realice en el sitio de los trabajos, la construcción de oficinas, bodegas e instalaciones y, en su caso, para los gastos de traslado de mobiliario, equipo de construcción e inicio de los trabajos, así como para la producción de materiales de construcción, la adquisición de equipos que se instalen permanentemente y demás insumos que deberán otorgar.

El anticipo deberá ser amortizado proporcionalmente con cargo a cada una de las estimaciones por los trabajos ejecutados que se formulen, debiéndose liquidar el faltante por amortizar en la estimación final.

Para la amortización de los anticipos, en caso de rescisión administrativa de este contrato por causas imputables a "EL CONTRATISTA", o terminación anticipada del mismo, éste se obliga a reintegrar a "LA CODESVI" el saldo por amortizar de los anticipos en un término no mayor de 10 (diez) días naturales, contados a partir de la fecha en que le sea comunicada la determinación de dar por rescindido o terminado anticipadamente el contrato, para lo cual se le reconocerán los materiales que tenga en obra o en proceso de adquisición debidamente comprobados a satisfacción de "LA CODESVI", conforme al programa de ejecución pactado, a los datos básicos de precios del concurso, considerando los ajustes de costos autorizados a la fecha de la rescisión o de la terminación anticipada, siempre y cuando sean de la calidad requerida, puedan utilizarse en la obra y "EL CONTRATISTA" se comprometa a entregarlos en el sitio de los trabajos.

No se otorgarán anticipos para los convenios modificatorios o adicionales que se celebren, para los importes resultantes del ajuste de costos del contrato, que se generen durante el ejercicio presupuestal de que se trate.



CONTRATO No. CODESVI/FISE/CALKINÍ/003/2025

QUINTA. - GARANTÍAS. - "EL CONTRATISTA" se obliga a entregar a "LA CODESVI", las siguientes garantías:

a).- **Fianza de anticipo:** dicha fianza tiene como objeto garantizar al 100% la correcta inversión del anticipo, esta deberá ser expedida por una institución mexicana debidamente autorizada y a favor de la Comisión Estatal de Desarrollo de Suelo y Vivienda. Con esta fianza "LA CODESVI" iniciará de inmediato el trámite para la entrega de dicho anticipo. Esta fianza se cancelará cuando "EL CONTRATISTA" haya amortizado el importe recibido.

Dicha fianza se rige conforme a lo establecido en los artículos 31 y 32 de la Ley de Obras Públicas del Estado de Campeche.

b).- **Fianza de cumplimiento del Contrato:** equivalente al 10% (diez por ciento) del monto total del Contrato, considerando el Impuesto al Valor Agregado, con el objetivo de garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del mismo, teniendo una vigencia a partir de la fecha de su expedición hasta el total cumplimiento de las obligaciones del presente Contrato, misma que será cancelada una vez que sea entregada la garantía que se menciona en el siguiente inciso de la presente Cláusula, fianza que se exhibe a la firma del presente Contrato.

Dicha fianza que se rige conforme a lo establecido en los artículos 31 y 32 de la Ley de Obras Públicas del Estado de Campeche.

La presente garantía de cumplimiento de Contrato, podrá ser cancelada mediante escrito que para tal efecto emita "LA CODESVI", en la que exprese su conformidad con los trabajos realizados. La garantía permanecerá vigente aún y cuando se encuentren pendientes de substanciación recursos legales o juicios, iniciados por una parte en contra de la otra, hasta que se dicte resolución definitiva por autoridad competente.

En caso de prórroga o espera, la vigencia de la fianza quedará automáticamente prorrogada, en concordancia con dicha prórroga o espera y al efecto, la compañía emisora de la fianza, en caso de ejecución, pagará hasta el monto total garantizado.

c).- **Fianza de vicios ocultos:** equivalente al 10% (diez por ciento) del monto ejercido de la obra, que se entregará a "LA CODESVI" al momento de efectuarse la Entrega-Recepción de la obra que constituye el objeto del presente Contrato, a fin de garantizar la reparación total de la posible aparición de vicios ocultos de la obra, así como los daños y perjuicios o cualquier otra responsabilidad, que con motivo de la ejecución de la obra, se llegaren a causar a "LA CODESVI" o a terceros, teniendo una vigencia de doce meses a partir de su expedición.

La garantía permanecerá vigente aún y cuando se encuentren pendientes de substanciación recursos legales o juicios, iniciados por una parte en contra de la otra, hasta que se dicte resolución definitiva por autoridad competente.

Asimismo, se garantizan con la misma, las responsabilidades derivadas de defectos, mala calidad de los trabajos o cualquiera otra responsabilidad en que hubiere incurrido "EL CONTRATISTA", durante la realización de los trabajos motivo del presente Contrato.

Dicha fianza que se rige conforme a lo establecido en el artículo 45 de la Ley de Obras Públicas del Estado de Campeche.

La Fianza deberá ser otorgada por institución mexicana debidamente autorizada a favor de "LA CODESVI" CON VALOR DEL 10% (DIEZ POR CIENTO) del monto total ejercido de la obra. Dicha póliza deberá contener las siguientes declaraciones:

1. Número, fecha, objeto e importe total del contrato.
2. Nombre y cargo de los representantes que suscriben el contrato.
3. Que la fianza se otorga en los términos de este contrato.



CONTRATO No. CODESVI/FISE/CALKINÍ/003/2025

4. Que garantiza las responsabilidades derivadas de defectos de construcción, vicios ocultos o cualquiera otra responsabilidad en que hubiera incurrido durante la ejecución de los trabajos motivo del contrato, aun cuando parte de ellas se hubieran subcontratado, de acuerdo con las estipulaciones establecidas en el mismo.
5. Que la fianza estará en vigor por un año, contado a partir de la fecha de recepción total de los trabajos y, en caso de defectos de construcción, vicios ocultos o cualquiera otra responsabilidad derivadas del contrato, continuará vigente hasta que se corrijan los defectos y se satisfagan las responsabilidades.
6. Que, para cancelar la fianza, será requisito indispensable la conformidad expresa y por escrito de "LA CODESVI", que la producirá sólo cuando "EL CONTRATISTA" haya cumplido con todas las responsabilidades derivadas del presente contrato.
7. Que la institución afianzadora acepta expresamente lo establecido en la Ley de Instituciones de Seguros y Fianzas en vigor.

La fianza deberá ser otorgada por institución mexicana debidamente autorizada, a favor y a satisfacción de "LA CODESVI".

**SEXTA.- FORMA Y LUGAR DE PAGO.-** "LAS PARTES" convienen que el pago de los trabajos materia de este Contrato, se realice mediante estimaciones, en las que se deberá describir la relación de los trabajos efectuados, amparados las facturas correspondientes.

La estimación por trabajos ejecutados deberán pagarse por parte de "LA CODESVI", bajo su responsabilidad, en un plazo no mayor a treinta días naturales, contados a partir de la fecha en que hayan sido autorizadas por la residencia de obra y que "EL CONTRATISTA" haya entregado la factura correspondiente, debiendo acompañar éste la documentación necesaria que acredite la procedencia de su pago, fecha que se hará constar en la bitácora de los trabajos y en la propia estimación. El pago se efectuará mediante transferencia electrónica.

"LA CODESVI" para realizar la revisión y autorización de la estimación respectiva, contará con un plazo no mayor de quince días naturales siguientes a su presentación.

El pago que lleve a cabo "LA CODESVI" a "EL CONTRATISTA", será por una cantidad igual o menor a la equivalente a los trabajos ejecutados en el periodo y reflejados en la estimación de obra. En su caso, la estimación de obra reflejará el monto de los trabajos efectivamente ejecutados y pendientes de pago, durante la vigencia de este Contrato.

En caso de surgir diferencias técnicas o numéricas, que no puedan ser autorizadas dentro del plazo antes mencionado, éstas se resolverán en su caso y, la demora se hará del conocimiento de "EL CONTRATISTA" a quién se le comunicará la reprogramación de la fecha en que le será cubierto el pago.

De conformidad con el artículo 42 de la Ley de Obras Públicas del Estado de Campeche, en los casos en los que "LA CODESVI" no cumpla con el pago de la estimación y del ajuste de costos sin causa justificada, "LA CODESVI" a solicitud de "EL CONTRATISTA", pagará gastos financieros.

Dichos gastos se calcularán sobre las cantidades no pagadas y se computarán por días calendario desde que se venció el plazo, hasta la fecha en que se pongan las cantidades a disposición de "EL CONTRATISTA".

"EL CONTRATISTA" será el único responsable de que la factura que se presente para el pago de la estimación, cumpla con los requisitos administrativos y fiscales, por lo que el atraso en su pago por falta de algún elemento o por su presentación incorrecta, no será motivo para solicitar el pago de gastos financieros.

El pago de la estimación no se considerará como la aceptación plena de los trabajos, por lo que "LA CODESVI", tendrá el derecho de reclamar por trabajos faltantes o mal ejecutados y, en su caso, del pago en exceso que haya efectuado.



CONTRATO No. CODESVI/FISE/CALKINÍ/003/2025

SÉPTIMA.- DISPONIBILIDAD DE DICTÁMENES, PERMISOS, LICENCIAS, DERECHOS DE BANCOS DE MATERIALES Y DEL INMUEBLE.- "LA CODESVI" informará a "EL CONTRATISTA", los inmuebles en los que deban llevarse a cabo los trabajos materia de este contrato, es competencia de "EL CONTRATISTA" solicitar los dictámenes, permisos, licencias que se requieran para la realización de la obra, y observar las disposiciones que sean necesarias en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y construcción, rijan en el ámbito Federal, Estatal y Municipal.

Así mismo son responsabilidad de "EL CONTRATISTA", las licencias de obra y/o dictámenes de impacto ambiental. A su vez, en caso de necesitarse cualquier trámite o gestión con las autoridades municipales, "EL CONTRATISTA" le solicitara el apoyo a "LA CODESVI".

OCTAVA.- VIGENCIA.- La vigencia de este Contrato iniciará con la suscripción del mismo por "EL CONTRATISTA" y finalizará cuando se firme el Acta de Extinción de Derechos y Obligaciones de "LAS PARTES" o formalización del finiquito, quedando subsistentes las acciones que deriven del mismo.

NOVENA.- AJUSTE DE COSTOS.- En el supuesto de que durante la vigencia del presente Contrato ocurran circunstancias de orden económico no previstas en el mismo, pero que de hecho y sin dolo, culpa, negligencia o ineptitud de cualquiera de "LAS PARTES", impliquen un aumento o reducción en un 5% (cinco por ciento) o más de los costos de los trabajos aun no ejecutados, dichos costos podrán ser revisados por "LA CODESVI", quien emitirá la resolución que determine el aumento o reducción correspondiente, asimismo determinará a cual de "LAS PARTES" compete pagar el costo del aumento que resulte.

La revisión de los costos se realizará mediante el análisis de cada uno de los precios hasta obtener el ajuste, según la complejidad del caso y a criterio de "LA CODESVI"; la solicitud deberá ser promovida por "EL CONTRATISTA" en forma escrita, misma que deberá acompañarse con la documentación comprobatoria necesaria; "LA CODESVI" emitirá la resolución que acuerde el aumento o reducción en un plazo no mayor de veinte días hábiles contados a partir del día en que se presente la solicitud de la revisión y ajuste de costos.

No dará lugar a ajuste de costos, las cuotas compensatorias que conforme a la Ley de la materia, pudiera estar sujeta la importación de los bienes contemplados en la realización de la obra.

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 de ejecutar, conforme al Programa de Ejecución pactado, o en caso de existir atraso no imputable a "EL CONTRATISTA", con respecto al programa convenido.

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 convenido.

Los incrementos o decrementos de los costos de los insumos, serán calculados con base en los índices nacionales que determine el Banco de México. Cuando los índices que requieran "EL CONTRATISTA" y/o "LA CODESVI", no se encuentren dentro de los publicados por el Banco de México, "LA CODESVI" procederá a calcularlos conforme a los precios que investigue, utilizando los lineamientos y metodología que expida el Banco de México.

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

"EL CONTRATISTA" dentro de los 30 días naturales siguientes a la publicación de los índices aplicables al período que los mismos indiquen, deberá presentar por escrito la solicitud de ajuste de costos a "LA CODESVI", transcurrido dicho plazo, precluye el derecho de "EL CONTRATISTA" para reclamar el pago y "LA CODESVI", dentro de los 30 días naturales siguientes a la recepción de la solicitud, deberá emitir por escrito la resolución que proceda; si "LA CODESVI" autoriza el ajuste de costos, debiendo acompañarlo con la siguiente documentación:



CONTRATO No. CODESVI/FISE/CALKINÍ/003/2025

1. La relación de los índices nacionales de precios que determine el Banco de México, en su caso, los índices investigados por "LA CODESVI" los que deberán ser proporcionados a "EL CONTRATISTA".
2. El presupuesto de los trabajos pendientes de ejecutar, de acuerdo al programa convenido, en el período en el cual se produzca el incremento de los costos, valorizado con los precios unitarios del Contrato, ajustado conforme a lo señalado la Ley y su Reglamento.
3. El Programa de Ejecución de los trabajos pendientes por ejecutar, acorde al programa que se tenga convenido.
4. El análisis de la determinación del factor de ajuste, y
5. Las matrices de precios unitarios actualizados que determinen conjuntamente "EL CONTRATISTA" y "LA CODESVI", en función de los trabajos a realizar en el período de ajuste.

El pago de los ajustes de costos y en su caso, del costo por financiamiento, se efectuarán de acuerdo a lo dispuesto por la Ley de Obras Públicas del Estado de Campeche.

**DÉCIMA.- CONFIDENCIALIDAD.-** "EL CONTRATISTA", sus empleados, socios y representantes deberán proteger y mantener en secreto toda la información administrativa, contable, financiera, técnica, operacional y de cualquier otra naturaleza que no se haya hecho del conocimiento público y se obliga con "LA CODESVI" a no divulgarla por algún medio o forma, así como utilizarla para fines distintos a los señalados en el presente Contrato, sin que medie previa autorización por escrito de "LA CODESVI", toda vez que dicha información es propiedad de este último.

"EL CONTRATISTA" se obliga a no divulgar por escrito, verbalmente o por cualquier otro medio, la información que obtenga para el desarrollo del presente contrato y mantener en la más estricta confidencialidad, los resultados parciales y finales del mismo, absteniéndose de dar a conocer cualquier información al respecto.

La información que proporcione "LA CODESVI" a "LA CONTRATISTA" para el cumplimiento del objeto materia del mismo, será considerada como confidencial, por lo que "EL CONTRATISTA" se compromete a recibir, proteger y guardar la información confidencial proporcionada por "LA CODESVI" con el mismo empeño y cuidado que tiene respecto de su propia información confidencial, así como hacer cumplir a todos y cada uno de los usuarios autorizados a los que les entregue o permita acceso a la información confidencial, en los términos de este instrumento.

"EL CONTRATISTA" se compromete a que la información considerada como confidencial no será utilizada para fines diversos a los autorizados con el presente contrato; asimismo, dicha información no podrá ser copiada o duplicada total o parcialmente en ninguna forma o por ningún medio, ni podrá ser divulgada a terceros que no sean usuarios autorizados. De esta forma "EL CONTRATISTA" se obliga a no divulgar o publicar informes, datos y resultados obtenidos de los trabajos objeto del presente instrumento, toda vez que son propiedad de "LA CODESVI".

De igual forma, "EL CONTRATISTA" se compromete a no alterar la información confidencial, a llevar un control de su personal y hacer de su conocimiento las sanciones que se aplicaran en caso de incumplir con lo dispuesto en esta cláusula, por lo que en su caso, se obliga a notificar a "LA CODESVI" cuando se realicen actos que se consideren como ilícitos, debiendo dar inicio a las acciones legales correspondientes y sacar en paz y a salvo a "LA CODESVI" de cualquier proceso legal.

**DÉCIMA PRIMERA.- DESIGNACIÓN DEL SUPERINTENDENTE DE CONSTRUCCIÓN Y DEL RESIDENTE DE OBRA.-** "EL CONTRATISTA" designará previamente al inicio de la obra, un Superintendente de la Obra, mismo que contará con plena autorización para tomar decisiones en todo lo relativo a la ejecución de la obra motivo del presente Contrato.

"EL CONTRATISTA" deberá exhibir la Cédula Profesional en copia simple, del Superintendente asignado a la obra, a fin de garantizar se cuente con la capacidad y responsabilidad que se requiere para todo lo concerniente al proceso constructivo de la obra en proceso.

"EL CONTRATISTA" podrá cambiar al Superintendente de Construcción, previa notificación y autorización de "LA CODESVI", mismo que se reserva el derecho de su aceptación en cualquier tiempo.



CONTRATO No. CODESVI/FISE/CALKINÍ/003/2025

A su vez, "LA CODESVI" en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 22 de la Ley de Obras Públicas del Estado de Campeche, designará a un Supervisor Residente de Obra, para tratar asuntos relacionados con los trabajos.

**DÉCIMA SEGUNDA. - BITÁCORA DE OBRA.-** El uso de la bitácora de la obra será obligatorio, debiendo permanecer en un lugar seguro donde se efectúen los trabajos y a resguardo de la residencia de la obra, a fin de que las consultas requeridas se efectúen en dicho sitio, además de que será un instrumento que vincula a "LAS PARTES" en sus derechos y obligaciones.

**DÉCIMA TERCERA.- DISCREPANCIAS DE CARÁCTER TÉCNICO, ADMINISTRATIVO Y CONTROL DE CALIDAD.-** "LAS PARTES" de mutuo acuerdo resolverán entre sí, las discrepancias futuras y previsibles, exclusivamente sobre problemas específicos de carácter técnico y administrativo, aportando los elementos documentales y técnicos necesarios para tal efecto.

Para el adecuado "CONTROL DE CALIDAD", "LAS PARTES" aceptan que el Residente de Obra supervise los trabajos realizados por "EL CONTRATISTA" y le notifique de cualquier defecto que encuentre. Dicho control no modificará de manera alguna las obligaciones de "EL CONTRATISTA". El Residente de Obra podrá ordenar a "EL CONTRATISTA" que ponga al descubierto y someta a prueba cualquier trabajo que considere que pudiera tener algún defecto.

**DÉCIMA CUARTA.- RELACIONES LABORALES.-** "EL CONTRATISTA" reconoce que será el único obligado del pago y cumplimiento de todas las prestaciones de carácter laboral, individuales o colectivas y de seguridad social, que se originen con los trabajadores que directa o indirectamente le prestan sus servicios, ya sea por mano de obra, por transporte y acarreo de materiales o por cualquier otro tipo de servicio personal subordinado y por lo mismo se obliga a acudir ante las autoridades, dependencias, tribunales administrativos o laborales y ante los organismos de seguridad social, para responder de las obligaciones contraídas ante las mismas o que se reclamen a través de ellas, por lo que, desde la fecha del presente Contrato deslinda a "LA CODESVI" de cualquiera de las responsabilidades u obligaciones que se pudieren generar ante dichas instancias.

**DÉCIMA QUINTA.- SUBCONTRATACIÓN.-** Igualmente se obliga "EL CONTRATISTA" a no subcontratar ni ceder a terceras personas físicas o morales sus derechos y obligaciones derivadas de este Contrato en forma parcial ni total, así como los derechos de cobro sobre los bienes o trabajos ejecutados que ampara este Contrato, sin previa aprobación expresa y por escrito de "LA CODESVI".

**DÉCIMA SEXTA.- RECEPCIÓN DE LOS TRABAJOS Y FINIQUITO DE LA OBRA.-** "EL CONTRATISTA" se obliga a que una vez concluidos los trabajos contratados, lo comunicará oportunamente por escrito a "LA CODESVI" debiendo asentarlos en la bitácora de la obra dentro de un plazo de (15) quince días naturales contados a partir de la fecha de terminación, para que "LA CODESVI" en un término de (15) quince días hábiles proceda a verificar, conforme a las condiciones pactadas en el presente Contrato, la terminación de los trabajos encomendados; para posteriormente se proceda a levantar el Acta correspondiente a la Entrega-Recepción física de la obra dentro de los (15) quince días naturales siguientes.

"LAS PARTES" acuerdan que, una vez recibida físicamente la obra, deberán elaborar el finiquito de los trabajos dentro de los (60) sesenta días naturales siguientes.

En el supuesto de que exista desacuerdo entre "LAS PARTES" respecto al finiquito, o bien, "EL CONTRATISTA" no acuda con "LA CODESVI" para su elaboración dentro del plazo señalado en este Contrato, "LA CODESVI" procederá a elaborarlo, debiendo comunicar su 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 manifestar lo que a su derecho e interés convenga, transcurrido éste plazo, sin que "EL CONTRATISTA" haya realizado alguna manifestación, se tendrá por aceptado.

No obstante la recepción de los trabajos, "LA CODESVI" se reservará el derecho de reclamar el trabajo faltante o mal ejecutado.



CONTRATO No. CODESVI/FISE/CALKINÍ/003/2025

**DÉCIMA SÉPTIMA.- EJECUCIÓN DE OBRA ADICIONAL Y EXTRAORDINARIA.-** Si durante la vigencia del Contrato, "EL CONTRATISTA" se percata de la necesidad de ejecutar cantidades adicionales o conceptos no previstos en el Catálogo Original del Contrato, deberá notificarlo a "LA CODESVI", para que ésta resuelva lo conducente; "EL CONTRATISTA" sólo podrá ejecutarlos una vez que cuente con la autorización por escrito debiendo quedar asentado en la bitácora, por parte de la Residencia de Obra, salvo que se trate de situaciones de emergencia en la que no sea posible esperar su autorización.

"LA CODESVI" deberá asegurarse de contar con los recursos disponibles y suficientes dentro de su presupuesto autorizado. Por su parte, "EL CONTRATISTA" ampliará la garantía otorgada para el cumplimiento del Contrato, en la misma proporción de los trabajos adicionales.

Si "EL CONTRATISTA" realiza trabajos por mayor valor del contratado, sin mediar autorización por escrito de "LA CODESVI", independientemente de la responsabilidad en que incurra por la ejecución de los trabajos excedentes, no tendrá derecho a reclamar pago alguno por ello ni modificación alguna al plazo de ejecución de los trabajos.

**DÉCIMA OCTAVA.- RESPONSABILIDADES DE "EL CONTRATISTA".-** Son responsabilidades a cargo de "EL CONTRATISTA" las siguientes:

1. Solventar económicamente riesgos, conservación, limpieza, cuidado y mantenimiento de los trabajos hasta el momento de su Entrega-Recepción física a "LA CODESVI", de acuerdo a lo establecido en la Cláusula anterior.
2. Coadyuvar en la extinción de incendios comprendidos en las zonas en que se ejecuten los trabajos materia del presente Contrato, con el personal y elementos de que disponga para ese fin, dando aviso al Residente de Obra de la existencia de incendios, de su localización y de su magnitud.
3. Notificar al Residente de Obra la aparición de cualquier brote epidémico en la zona de los trabajos objeto de este Contrato y de coadyuvar de inmediato a combatirlo con los medios de que disponga.
4. Enterar al Residente de Obra cuando se afecten las condiciones ambientales y los procesos ecológicos de la zona en que realicen los trabajos.
5. Asegurar que los materiales y equipo que utilice en los trabajos materia del presente Contrato, cumplan con la calidad y especificaciones estipuladas en el presupuesto base autorizado, proceso de adjudicación, términos de referencia, así como en el Catálogo de Conceptos según corresponda.
6. Responder por su cuenta y riesgo de los defectos, vicios ocultos y daños y perjuicios que por inobservancia o negligencia de su parte se lleguen a causar a "LA CODESVI" o a terceros, cuando por responsabilidad de "EL CONTRATISTA" existan vicios ocultos y daños y perjuicios mayores al monto de la garantía otorgada por este concepto, "EL CONTRATISTA" se obliga a reparar los vicios ocultos y daños y perjuicios en su totalidad, es decir, se obliga a cubrir el excedente no cubierto por la garantía mencionada.
7. Cumplir con las disposiciones legales, reglamentarias y demás ordenamientos jurídicos, considerando las Normas Oficiales Mexicanas que emitan las autoridades competentes, en materia de construcción, estándares de seguridad y uso de la vía pública.

**DÉCIMA NOVENA.- PENA CONVENCIONAL POR ATRASO EN LA OBRA IMPUTABLE A "EL CONTRATISTA".-** "LA CODESVI" a través del Residente de Obra, verificará si los trabajos materia de este Contrato se ejecutan por "EL CONTRATISTA" de acuerdo con el Programa de Obra convenido, para lo cual "LA CODESVI" verificará periódicamente el avance de las mismas, en la inteligencia de que si al efectuar la comparación existiera obra mal ejecutada, ésta se tendrá por no realizada.

"LAS PARTES" coinciden, que en el supuesto de existir un atraso imputable a "EL CONTRATISTA" en el Programa de Obra y provoque un desfase en la fecha límite para la entrega de los trabajos, "LA CODESVI" le aplicará una



CONTRATO No. CODESVI/FISE/CALKINÍ/003/2025

pena convencional por el equivalente al (5%) cinco por ciento mensual del monto de los trabajos no ejecutados sin incluir el Impuesto al Valor Agregado, a partir de la fecha del desfasamiento que dio origen al atraso en el término o conclusión establecido en el Programa de Obra.

"LA CODESVI" descontará a "EL CONTRATISTA", la pena convencional en la estimación correspondiente que éste último formule para el pago de los trabajos ejecutados, previamente avalados por "LA CODESVI". Cuando el monto de la pena convencional a aplicar por "LA CODESVI" fuere superior al monto de los trabajos pendientes por ejecutar, ésta podrá optar por hacer exigible la garantía de cumplimiento del Contrato.

Sin perjuicio de las penas antes referidas, si como consecuencia de un atraso imputable a "EL CONTRATISTA" en el Programa de Obra, se provocara un desfasamiento en la fecha límite para la entrega de los trabajos, "EL CONTRATISTA" deberá cubrir el costo de la supervisión externa, en caso de estar contratada, a partir de la fecha de desfasamiento en el término para la conclusión señalada en el Programa de Obra hasta la total conclusión de los trabajos, de acuerdo a los precios y condiciones establecidas en el Contrato de Supervisión Externa.

Independientemente del pago de la pena convencional señalada en el párrafo anterior, "LA CODESVI" podrá exigir el cumplimiento del Contrato o su rescisión, además "EL CONTRATISTA" conviene que si se suspenden las obras por un lapso mayor de tres días hábiles sin justificación a juicio de "LA CODESVI", ésta última estará en pleno derecho de optar entre exigir el cumplimiento del Contrato o rescindirlo.

**VIGÉSIMA.- SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL CONTRATO.-** "LA CODESVI" podrá suspender temporalmente en todo o en parte los trabajos contratados por cualquier causa justificada, la temporalidad de ésta no podrá prorrogarse o ser indefinida. El presente Contrato podrá continuar produciendo todos sus efectos legales una vez que hayan desaparecido las causas que motivaron dicha suspensión, para lo cual se estará a lo dispuesto por el artículo 39 de la Ley de Obras Públicas de Estado de Campeche.

Se considerará causa justificada de suspensión de los trabajos:

1. La Falta de Pago de una o más estimaciones de obra que no lleve a cabo "LA CODESVI" a "EL CONTRATISTA", por un período superior a treinta días naturales a partir de la fecha en que debió cubrirse dicha estimación.

Tratándose de cualquiera de estas hipótesis, "EL CONTRATISTA" lo notificará a "LA CODESVI", a fin de que ésta levante el Acta Respectiva de Suspensión de los Trabajos; en un término no mayor a los diez días naturales.

La suspensión de los trabajos o terminación anticipada del presente Contrato, no implica la liberación de responsabilidad de "LA CODESVI" a efecto de cubrir a "EL CONTRATISTA" las estimaciones por trabajos pendientes que éste tuviera, con los correspondientes gastos financieros que se hayan generado.

La fecha de terminación del Contrato se prorrogará en igual proporción al período que comprenda la suspensión, sin modificar el plazo de ejecución convenido, la formalización se realizará mediante Acta Circunstanciada de Suspensión.

Cuando la suspensión se derive de un caso fortuito o fuerza mayor, no existirá ninguna responsabilidad para las partes, debiendo únicamente suscribir un Convenio en el que se reconozca 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, por lo que "LA CODESVI" avisará a "EL CONTRATISTA", la suspensión de los trabajos.

El presente Contrato continuará produciendo todos sus efectos legales, una vez que hayan desaparecido las causas que motivaron dicha suspensión.

**VIGÉSIMA PRIMERA. - TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO. -** "LAS PARTES" podrán dar por terminado de manera anticipada el presente Contrato cuando concurren causas de fuerza mayor o fortuita, o bien razones de interés general que imposibiliten la continuación de la obra.



CONTRATO No. CODESVI/FISE/CALKINÍ/003/2025

Una vez comunicada la terminación anticipada del Contrato por "LA CODESVI", ésta procederá asistido de un fedatario público, a tomar inmediata posesión de los trabajos ejecutados, para hacerse cargo del inmueble y de las instalaciones respectivas, levantando el acta respectiva, con o sin la comparecencia de un Representante de "EL CONTRATISTA".

"EL CONTRATISTA" estará obligado a devolver a "LA CODESVI", en un plazo de 10 días naturales, contados a partir del inicio del procedimiento de terminación anticipada del Contrato, toda la documentación que éste le hubiere entregado para la realización de los trabajos.

En todos los casos de terminación anticipada se deberán realizar las anotaciones correspondientes en la bitácora, debiendo levantarse un Acta Circunstanciada.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- RESCISIÓN ADMINISTRATIVA DEL CONTRATO.-** "LA CODESVI" con fundamento en los artículos 40 y 41 de la Ley de Obras Públicas del Estado de Campeche, podrá en cualquier momento rescindir administrativamente este Contrato por causas imputables a "EL CONTRATISTA", misma que operará de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial.

Son causas de rescisión del presente Contrato por causa imputable a "EL CONTRATISTA", las siguientes:

1. No iniciar los trabajos materia del Contrato, sin causa justificada conforme a la ley.
2. Si interrumpe injustificadamente la ejecución de los trabajos materia del Contrato o se niega a reparar o reponer alguna parte de ellos, que hubiesen sido detectados como defectuosos por "LA CODESVI".
3. Si no ejecuta los trabajos de conformidad con lo estipulado en el Contrato o sin motivo justificado no acata las órdenes dadas por escrito por "LA CODESVI", de conformidad con el Programa de Ejecución.
4. Si no da cumplimiento al Programa de Ejecución por falta de materiales, trabajadores o equipo de construcción a cargo de él y que a juicio de "LA CODESVI", el atraso pueda dificultar la terminación satisfactoria de los trabajos en el plazo estipulado.
5. Si "EL CONTRATISTA" es declarado en concurso mercantil en los términos de la Ley de Concursos Mercantiles.
6. Si subcontrata de manera parcial o total los trabajos materia del Contrato, sin contar con la autorización por escrito de "LA CODESVI".
7. Si cede los derechos de cobro derivados del Contrato, sin contar con la autorización por escrito de "LA CODESVI".
8. Si no da a "LA CODESVI", así como a las Dependencias que tengan facultad de intervenir, las facilidades y datos necesarios, para la inspección, vigilancia y supervisión de los materiales y trabajos.
9. Si durante el proceso de adjudicación o de ejecución o en la obtención de la calificación que se otorgue por parte de "LA CODESVI", se demuestra que incurrió en irregularidades.
10. La contravención a las disposiciones, lineamientos, bases, procedimientos y requisitos que establece la Ley de Obras Públicas del Estado de Campeche y demás disposiciones administrativas sobre la materia, así como el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de "EL CONTRATISTA" que se estipulan en el presente Contrato.

"LA CODESVI" atendiendo a las características, magnitud y complejidad de los trabajos, podrá establecer otras causas de rescisión.

El procedimiento que "LA CODESVI" seguirá para rescindir administrativamente el Contrato por causas imputables a "EL CONTRATISTA" será el siguiente:



CONTRATO No. CODESVI/FISE/CALKINÍ/003/2025

1. Iniciará con la comunicación que se haga a "EL CONTRATISTA" del incumplimiento en que se haya incurrido para que en un término de (15) quince días hábiles manifieste lo que a su derecho convenga y ofrezca en su caso las pruebas que estime pertinentes, a excepción de la confesional y la declaración de parte.
2. Una vez transcurrido el término señalado en el inciso anterior, "LA CODESVI" resolverá lo procedente considerando los argumentos y pruebas que hubiere hecho valer.
3. La resolución que se dicte deberá estar debidamente fundada y motivada, y será notificada a "EL CONTRATISTA" dentro de los (10) diez días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiere dictado la misma, sin que proceda recurso alguno.

Lo anterior se realizará, sin perjuicio de que se apliquen a "EL CONTRATISTA" las penas convencionales conforme a lo establecido por este Contrato y se haga efectiva la garantía otorgada para el cumplimiento del mismo.

En el supuesto de que sea "EL CONTRATISTA" el que pretenda rescindir el presente Contrato, deberá solicitarlo por escrito a "LA CODESVI" por la vía administrativa o ante la autoridad judicial correspondiente.

**VIGÉSIMA TERCERA.- PAGOS EN EXCESO.-** En el supuesto de que "LA CODESVI" realice pagos en exceso a favor de "EL CONTRATISTA", éste último deberá reintegrar las cantidades pagadas que resulten más los intereses correspondientes, los cargos se calcularán sobre las cantidades pagadas en exceso en cada caso y se computarán por días naturales, desde la fecha del pago hasta la fecha en que se pongan las cantidades a disposición de "LA CODESVI".

Lo anterior, previo requerimiento a "EL CONTRATISTA", a efecto de que, en un plazo no mayor de (15) quince días hábiles, manifieste lo que a su derecho e interés convenga, y ofrezca las pruebas que estime pertinentes, a excepción de la confesional y declaración de partes; transcurrido este plazo, sin que "EL CONTRATISTA" haya manifestado argumento alguno en su defensa o ejercido su derecho; se dictará la resolución que proceda, previo análisis en su caso, de las razones expresadas y las pruebas hechas valer, contra la que no podrá interponer recurso alguno; el cobro se realizará mediante el procedimiento de ejecución establecido para los adeudos de carácter fiscal.

Tratándose de modificaciones o de cantidades adicionales, éstas se pagarán conforme a los precios unitarios pactados originalmente o los vigentes en el mercado si son menores, tratándose de los conceptos no previstos en el Catálogo de Conceptos del presente Contrato, sus precios unitarios deberán ser conciliados y autorizados previamente a su pago.

**VIGÉSIMA CUARTA.- MODIFICACIONES AL CONTRATO.-** Por razones fundadas y mediante Convenio por escrito, se podrá modificar el monto y/o el plazo del contrato en términos del artículo 38 de la Ley de Obras Públicas del Estado de Campeche.

**VIGÉSIMA QUINTA.- RECIPROCIDAD.-** "LAS PARTES" se obligan a sujetarse estrictamente para la ejecución de la obra, materia de este Contrato, a todas y cada una de las Cláusulas que lo integran, así como en los términos, lineamientos, procedimientos y requisitos que establece la Ley de Obras Públicas del Estado de Campeche y demás normas y disposiciones administrativas que le sean aplicables.

**VIGÉSIMA SEXTA.- DOMICILIO CONVENCIONAL.-** "LAS PARTES" señalan como domicilios convencionales para recibir todo tipo de notificaciones que se deriven del presente Contrato los siguientes:

Por "LA CODESVI" el expresado en la Declaración I, punto I.4), del presente Contrato.

Por "EL CONTRATISTA" el ubicado en la Declaración II, punto II.3), del presente Contrato.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.- JURISDICCIÓN.-** Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, así como para todo aquello que no esté expresamente estipulado en el mismo, "LAS PARTES" se someten a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales ubicados en la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche, Estado de Campeche, por lo



**CONTRATO No. CODESVI/FISE/CALKINÍ/003/2025**

tanto, "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 y enteradas "LAS PARTES" del valor, fuerza y alcances legales de su contenido lo ratifican y firman por triplicado al calce y al margen de conformidad, en la Ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche, siendo los cuatro días del mes de julio del año de dos mil veinticinco.

"LA CODESVI"

LICDA. ELVIRA DEL CARMEN DE LA PEÑA ABREU  
Directora General de la Comisión Estatal de Desarrollo  
de Suelo y Vivienda

"EL CONTRATISTA"

C. LUIS GERARDO ILLESCAS MAURY

TESTIGOS

LIC. OMAR SÁNCHEZ SOBERANIS  
Director Jurídico de la CODESVI

C.P. JESÚS GERARDO SIQUEIROS ÁVILA  
Director de Planeación, Administración y Finanzas de la  
CODESVI

ING. ROMÁN FERRERA GONZÁLEZ  
Director de Obra de la CODESVI