

TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS, VERIFICACIÓN DE OBRA Y COMISIÓN MERCANTIL QUE OFRECE HIPOTECARIA VERTICE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA A LOS ACREDITADOS DERECHOHABIENTES DEL INFONAVIT QUE PARTICIPEN EN EL “PROGRAMA DE APOYO A DERECHOHABIENTES QUE RECIBAN CRÉDITOS DEL INFONAVIT EN LÍNEA TRES”

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (“INFONAVIT”) e Hipotecaria Vértice, Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, (“VÉRTICE” o “El Administrador”), tienen celebrado un Contrato Maestro de Colaboración para Prestar Servicios de Administración de Fondos y Verificación de Obra de Viviendas (en adelante, el “Contrato Maestro”), por virtud del cual las partes establecieron las bases de colaboración conforme a las cuales desarrollarán el “Programa de Apoyo a Derechohabientes que reciban Créditos del INFONAVIT en Línea Tres” (en adelante, el “Programa”).

SEGUNDO.- Conforme a los términos del Contrato Maestro y a fin de asegurar el adecuado desarrollo del Programa, el INFONAVIT y VERTICE se obligaron a apegarse a las Reglas de Operación para la Administración de Recursos y Verificación de Obra bajo el Esquema de Línea III (las “Reglas de Operación”).

TERCERO.- Los derechohabientes del INFONAVIT que participen en el Programa (en adelante, cada uno, el “Acreditado Derechohabiente”) tendrán derecho a recibir los recursos derivados del crédito neto otorgado por el INFONAVIT, su saldo de la subcuenta de vivienda, y en su caso, su ahorro voluntario y el monto necesario para complementar el valor de la vivienda (en adelante, los “Créditos INFONAVIT”).

CUARTO.- A fin de asegurar el debido desarrollo del Programa, la correcta administración de los recursos derivados de los Créditos INFONAVIT y la debida construcción de las viviendas financiadas con los Créditos INFONAVIT, y conforme a lo dispuesto en el Contrato Maestro, es necesario que VERTICE celebre con cada uno de los Acreditados Derechohabientes, en calidad de “Cliente” y “Comitente”, el Contrato de Prestación de Servicios de Administración de Fondos, Verificación de Obra de Viviendas y Comisión Mercantil (el “Contrato”), por virtud del cual el Acreditado Derechohabiente, le encomiende a VÉRTICE (i) la administración y ministración de las sumas de dinero derivadas del Crédito INFONAVIT; (ii) la verificación de la obra respecto de la construcción de la vivienda financiada con el Crédito INFONAVIT otorgado al Acreditado Derechohabiente; y (iii) una comisión mercantil a efecto de que VERTICE, en calidad de comisionista, por cuenta y orden del Acreditado Derechohabiente, lleve a cabo el manejo de los recursos derivados de su Crédito INFONAVIT.

CLÁUSULAS DEL CONTRATO

Primera.- El Acreditado Derechohabiente, en calidad de “Cliente”, encomienda a VERTICE en calidad de “El Administrador”, y VERTICE acepta y se obliga a prestarle al “Cliente”, en forma no exclusiva ni principal, los servicios de administración de recursos y verificación de obra, de conformidad con lo dispuesto en estos términos y condiciones, en el Contrato Maestro y en las Reglas de Operación.

“El Administrador” llevará la administración y ministración de los recursos derivados del Crédito INFONAVIT, así como la supervisión de la correcta aplicación de los recursos durante la etapa de construcción de la vivienda que se edifique con los recursos del Crédito INFONAVIT otorgado al “Cliente”.

“El Administrador” entregará al constructor con el cual el Acreditado Derechohabiente ha celebrado el Contrato de Obra a Precio Alzado respectivo, los recursos derivados del Crédito INFONAVIT para la edificación de la vivienda, conforme al avance de obra registrado en las visitas de supervisión que realice “El Administrador” de forma periódica.

En caso de que el INFONAVIT y el Cliente lo aprueben, “El Administrador” podrá ministrarle al constructor un anticipo como capital de trabajo, siempre y cuando dicha cantidad no exceda del 80% del valor de la tierra en breña con cargo a las ministraciones subsecuentes. En caso de que se implemente este esquema, se descontará un 10% en cada una de las ministraciones subsecuentes para conformar un fondo de garantía, mismo que será entregado al constructor en un periodo no mayor a 15 días hábiles posteriores a la terminación total y entrega de la vivienda financiada con el Crédito Infonavit a entera satisfacción del INFONAVIT y el Cliente.

Asimismo, “El Administrador” realizará la verificación de la calidad de la obra de construcción de la vivienda y que la misma se realice en apego a las especificaciones del proyecto previamente aprobado por el “Cliente”.

Segunda.- El “Cliente”, mediante la suscripción del contrato de crédito que documenta el Crédito INFONAVIT y aceptación de los presentes términos y condiciones, autoriza de manera expresa e irrevocable e instruye a “El Administrador” para que de los recursos derivados del Crédito INFONAVIT, realice a favor del constructor con el cual haya celebrado el Contrato de Obra a Precio Alzado, todos las ministraciones y pagos que sean necesarios conforme a lo dispuesto en los presentes términos y condiciones y en el Contrato de Obra a Precio Alzado respectivo.

Asimismo, el “Cliente”, mediante la aceptación de los presentes términos y condiciones, encomienda a “El Administrador” la verificación de la calidad de la obra de construcción de la vivienda que se edifique con los recursos del Crédito INFONAVIT.

Tercera.- Para el debido cumplimiento y prestación de los servicios objeto del Contrato, el Acreditado Derechohabiente, en calidad de Comitente, otorga a VÉRTICE una comisión mercantil sin representación de conformidad con los artículos 273, 274 y siguientes del Código de Comercio a efecto de que VÉRTICE, en calidad de comisionista, por cuenta y orden del Comitente, lleve a cabo el manejo de los recursos derivados del Crédito INFONAVIT que VÉRTICE reciba de acuerdo con lo establecido en el Contrato Maestro.

Para cumplir la comisión mercantil otorgada en el párrafo anterior, Vértice abrirá en una institución de crédito designada por Vértice, a nombre propio pero siempre por cuenta del Acreditado Derechohabiente, una cuenta bancaria (la “Cuenta de Administración”), para mantener en dicha Cuenta de Administración los recursos derivados del Crédito INFONAVIT recibidos al amparo del Convenio Maestro y del mandato otorgado por el Acreditado Derechohabiente al INFONAVIT, y asignarlos de acuerdo con lo previsto en los presentes términos y condiciones. Vértice mantendrá una Cuenta de Administración por cada uno de los proyectos que se financien con los recursos derivados de los Créditos INFONAVIT. Todos los gastos generados por la apertura y manejo de la Cuenta de Administración, será por cuenta de Vértice.

Vértice, en calidad de comisionista, podrá invertir los recursos de la Cuenta de Administración en valores gubernamentales emitidos por el gobierno federal mexicano y siempre con disponibilidad

inmediata, en el entendido que Vértice no será responsable de cualesquier pérdidas de recursos por variaciones del mercado o comportamiento de los valores en que se hayan invertido los recursos.

Cuarta.- Como contraprestación por los servicios objeto del Contrato (en adelante, la “Contraprestación”), “El Administrador” tendrá derecho a recibir las siguientes comisiones:

1.- Por la prestación de servicios de administración de recursos y verificación de obra, el equivalente al 1.50% (uno punto cincuenta por ciento) sobre el valor total de la vivienda a edificarse con los recursos del Crédito INFONAVIT, sin incluir el valor del terreno, más el Impuesto al Valor Agregado; y

2.- Por la comisión mercantil otorgada conforme a la cláusula tercera anterior, el equivalente al 0.20% (cero punto veinte por ciento) sobre el valor total de la vivienda a edificarse con los recursos del Crédito INFONAVIT, sin incluir el valor del terreno, más el Impuesto al Valor Agregado.

“El Administrador” recibirá la Contraprestación mediante pagos mensuales durante los meses de vigencia del Contrato y el Contrato de Obra a Precio Alzado respectivo que haya celebrado el Acreditado Derechohabiente. Las partes acuerdan que el monto de la Contraprestación será dividido entre el número de meses en que esté vigente el respectivo Contrato de Obra a Precio Alzado y los pagos mensuales serán descontados por “El Administrador” de los recursos derivados del Crédito INFONAVIT que administre “El Administrador” conforme a lo dispuesto en los presentes términos y condiciones.

El “Cliente” autoriza de manera expresa e irrevocable e instruye a “El Administrador” para que descuente mensualmente de los recursos derivados de los Créditos INFONAVIT, la Contraprestación a que se refiere la presente cláusula, durante la vigencia del Contrato de Obra a Precio Alzado respectivo.

En caso de que el constructor no haya terminado la construcción de la vivienda dentro del periodo de vigencia del Contrato de Obra a Precio Alzado, a solicitud de “El Cliente” y previo acuerdo entre el “El Administrador” y el INFONAVIT, “El Administrador” continuará prestando los servicios previstos en el Contrato, para lo cual tendrá derecho a recibir una Contraprestación adicional durante el tiempo que se prorrogue la vigencia del Contrato de Obra a Precio Alzado, la cual será igual a los montos mensuales que perciba el “Administrador” conforme a lo dispuesto en la presente cláusula y será descontada mensualmente por “El Administrador” de las ministraciones subsecuentes que le correspondan al constructor conforme al Contrato de Obra a Precio Alzado.

En caso de que la construcción de la vivienda termine antes del plazo de vigencia del Contrato de Obra a Precio Alzado, se pagará anticipadamente a “El Administrador” el total del saldo de la Contraprestación prevista en el Contrato pendiente por cubrir a la fecha del aviso de terminación de obra.

Quinta.- Las cantidades que se paguen a “El Administrador” como Contraprestación, causan el impuesto al valor agregado correspondiente, mismo que se trasladará en forma expresa y por separado en los términos de las leyes fiscales vigentes al momento de pago.

A solicitud de “El Cliente”, “El Administrador” se obliga a entregarle el recibo respectivo, el cual deberá cumplir con todos los requisitos fiscales correspondientes; en el entendido que el recibo será entregado una vez que a “El Administrador” se le haya cubierto la Contraprestación conforme a lo previsto en la Cláusula Cuarta anterior.

Sexta.- Las ministraciones por avance de obra se realizarán dentro de los 3 días hábiles posteriores a que El Administrador haya visitado la vivienda para verificar el avance de obra de la misma, mediante

transferencia bancaria de los recursos previstos en la Cuenta de Administración a la cuenta que para tal efecto haya indicado el constructor que tiene celebrado el Contrato de Obra a Precio Alzado con el Acreditado Derechohabiente.

En caso de que el Administrador, con base en el avance de obra, no ministre al constructor en el plazo establecido en el párrafo anterior; el INFONAVIT y/o el “Cliente” informará por escrito al Administrador sobre el incumplimiento de las ministraciones al constructor, concediéndole al Administrador una prórroga de 3 días hábiles para llevar a cabo la ministración, siempre con apego al avance de obra presentado.

En caso de cumplirse la prórroga señalada en el párrafo anterior sin que el Administrador haya ministrado al constructor, el INFONAVIT, a petición del Cliente, notificará por escrito al Administrador la rescisión del Contrato, debiendo el Administrador entregar al INFONAVIT el importe de los recursos no ministrados, junto con las cantidades que deriven de la sanción aplicable conforme a lo dispuesto en el párrafo siguiente. Los recursos deberán depositarse en la cuenta bancaria que el INFONAVIT designe por escrito en un plazo no mayor a 5 días hábiles siguientes a la notificación de rescisión que reciba El Administrador.

El Administrador pagará a los Clientes como pena convencional el 0.15% del saldo que no se haya ministrado conforme a lo dispuesto en el Contrato, por cada día que transcurra sin haber ministrado o devuelto los recursos en el tiempo establecido.

Séptima.- “El Administrador” se obliga a proporcionar por su exclusiva cuenta todos los elementos humanos y materiales que se requieran para la prestación de los servicios pactados en el Contrato.

Los servicios de los expertos y empleados que sean necesarios para llevar a cabo el desarrollo de los servicios previstos en el Contrato, así como todos los gastos que se originen por la prestación de los servicios, serán por cuenta exclusiva de “El Administrador”.

Octava.- “El Cliente” reconoce y acepta que “El Administrador” no asumirá responsabilidad alguna por el incumplimiento del constructor a las obligaciones a su cargo conforme al Contrato de Obra a Precio Alzado que ha celebrado con “El Cliente”, incluyendo sin limitar, la entrega de la vivienda en la fecha prevista en el referido Contrato de Obra a Precio Alzado.

En el supuesto de que se cumpliera el plazo de vigencia previsto en el Contrato de Obra a Precio Alzado celebrado por el “Cliente” con el constructor, sin que se hubiere concluido la construcción de la vivienda financiada con los recursos del Crédito INFONAVIT y “El Cliente” optare por no continuar con los servicios objeto del Contrato, “El Administrador” se obliga a entregar al INFONAVIT por cuenta suya, en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la notificación de “El Cliente”, los recursos derivados del Crédito INFONAVIT que no hayan sido ministrados al constructor para la construcción de la vivienda y los que obtuviere de la ejecución de la fianza que otorgó el constructor a favor del “Cliente” para el caso de incumplimiento, al efecto de que el INFONAVIT los aplique al pago del Saldo Insoluto del Crédito INFONAVIT otorgado por éste último a “El Cliente”.

No obstante lo anterior, en caso de que “El Cliente” o el INFONAVIT optaren por no continuar con los servicios objeto del Contrato por causas imputables al constructor con el que se ha celebrado el Contrato de Obra a Precio Alzado, se obligan a pagarle a “El Administrador” la Contraprestación a que tenga derecho conforme a lo previsto en la Cláusula Cuarta anterior.

Novena.- En el caso de incumplimiento del constructor a sus obligaciones conforme al Contrato de Obra a Precio Alzado que haya celebrado con el “Cliente”, el “Administrador” deberá hacer efectiva la

fianza contratada por el constructor conforme al procedimiento previsto en el Contrato de Obra a Precio Alzado respectivo.

Décima.- “El Cliente” se obliga a otorgar a “El Administrador” todas las facilidades que éste requiera para la prestación de los servicios objeto del Contrato, comprometiéndose “El Administrador” a que éste y su personal cumplan con todas las medidas de seguridad impuestas por “El Administrador y “El Cliente” en la ubicación del inmueble donde se efectúe la prestación de los servicios objeto de este Contrato.

“El Administrador” será el único responsable por cualquier circunstancia que se llegara a suscitar ya sea en el presente o futuro de su persona o de sus trabajadores encomendados a prestar los servicios previstos en el presente Contrato como consecuencia de no acatar y observar las debidas medidas de seguridad impuestas en los términos del párrafo anterior, liberando a “El Cliente” de toda responsabilidad que por dichas circunstancias puedan surgir.

Décima Primera.- “El Administrador” se obliga a guardar y a no divulgar a terceras personas, ni a utilizar en provecho propio, ningún tipo de información que obtenga de “El Cliente” con motivo del objeto del Contrato, tenga o no relación directa con el mismo, obligándose a instruir al personal a su cargo que intervenga con motivo del mismo, a cumplir con las obligaciones señaladas en la presente cláusula.

Asimismo, salvo para la debida prestación de los servicios previstos en el Contrato, “El Administrador” se obliga a no reproducir en ninguna forma la información y documentación que le haya sido entregada por “El Cliente” o por cualquiera otra empresa por instrucciones del “Cliente”, obligándose “El Administrador” a devolver toda la información y documentación que se le proporcione dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha en que le haya sido requerida por “El Cliente”.

La obligación de confidencialidad aquí consignada, permanecerá vigente durante un año contado a partir de la fecha en que se de por terminado el Contrato, en el entendido de que durante la vigencia del mismo y durante todo el tiempo señalado, queda “El Administrador” sujeto a la responsabilidad en que incurra por la divulgación de información y documentación obtenida para el desarrollo del Contrato.

Décima Segunda.- El Contrato tendrá una duración de 6 (seis) meses a partir de su celebración. La vigencia del Contrato podrá prorrogarse por un plazo de 2 (dos) meses adicionales a partir de su vencimiento, mediante previa autorización por escrito del Cliente y el INFONAVIT. En todo caso, la vigencia del Contrato será igual a la vigencia del Contrato de Obra a Precio Alzado que ha celebrado el Acreditado Derechohabiente con el constructor. El Contrato podrá darse por terminado a solicitud de cualquiera de las partes sin responsabilidad alguna, mediante aviso por escrito que con 30 (treinta) días naturales de anticipación se dé a la otra parte. En este caso, las partes tomarán conjuntamente las medidas necesarias para evitar los perjuicios que se pudieren llegar a causar con dicha terminación.

Décima Tercera.- Las partes reconocen y aceptan que la única relación jurídica existente entre ellas es la que deriva del Contrato, y que entre las mismas no existe relación laboral alguna que los sujete entre sí o entre uno y los propios trabajadores del otro, quedando liberados mutuamente respecto de cualquier responsabilidad laboral que pudiera surgir en los desarrollos del objeto del Contrato.

Décima Cuarta.- “El Administrador” no podrá ceder, gravar o traspasar en todo o en parte los derechos y obligaciones a su cargo derivadas del Contrato sin el previo consentimiento por escrito del INFONAVIT y el Cliente.

Décima Quinta.- En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones consignadas en este Contrato, facultará a la parte afectada a optar por dar por terminado el Contrato sin mayor trámite, o bien demandar su cumplimiento forzoso, así como el pago de los daños y perjuicios que se originen por dicho incumplimiento.

Décima Sexta.- Para la interpretación y debido cumplimiento a lo estipulado en el Contrato, las partes se someten expresamente a las leyes y jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal, renunciando a cualquier otro que en razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderles.

Décima Séptima.- Todos los impuestos, derechos y demás obligaciones de carácter fiscal que se generen como consecuencia de la ejecución del Contrato, serán de la estricta responsabilidad de la parte a la que le corresponda cumplirlas de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

Décima Octava.- Para efectos del Contrato, todas las notificaciones, avisos, y en general cualquier comunicación que las Partes deban hacerse, se realizarán por escrito con acuse de recibo en los siguientes domicilios:

VÉRTICE: Avenida Santa Fe No. 481 primer piso, Colonia Cruz Manca Santa Fe, Delegación Cuajimalpa, C.P. 05349, México, D.F.

ACREDITADO DERECHOHABIENTE: El domicilio convencional señalado en el contrato de apertura de crédito por el cual se documente el Crédito INFONAVIT.

Mientras las Partes no se notifiquen por escrito un cambio de domicilio, o de la persona a quien deban dirigirse, las diligencias judiciales y extrajudiciales que se hagan en los domicilios indicados, surtirán plenamente sus efectos.

Décima Novena.- Ninguna modificación a cualquier disposición del Contrato surtirá efectos a menos que se documente por escrito y sea firmada por las partes del mismo.

* * * * *