



CONTRATO IPEJAL-DGA-CA-LPL-017/2020

EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO SIENDO EL DÍA 24 DE JULIO DEL AÑO 2020 COMPARECIERON ANTE LOS TESTIGOS QUE AL FINAL SUSCRIBEN, POR UNA PARTE **IVÁN EDUARDO ARGÜELLES SÁNCHEZ** EN SU CARÁCTER DE **DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO**, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO **"EL IPEJAL"** Y POR LA OTRA PARTE **ESTEFANÍA GARCÍA HAYASHI** EN SU CALIDAD DE **PRESIDENTE DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "VIASC GRUPO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V."**, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARÁ COMO **"EL PROVEEDOR"**, AMBOS MAYORES DE EDAD, CON CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRAER DERECHOS Y OBLIGACIONES A NOMBRE DE SUS RESPECTIVAS REPRESENTADAS Y QUIENES MANIFIESTAN QUE ES SU DESEO CELEBRAR UN **"CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS"**; EL CUAL SUJETAN AL TENOR DE LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES:

1. El presente contrato se adjudicó a **"EL PROVEEDOR"** mediante el proceso de Licitación Pública Local **IPEJAL-DGA-CA-LPL-017/2020 "CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE AVALÚOS Y OPINIONES DE VALOR RESPECTO DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL INSTITUTO"**, según el acta de Fallo de fecha 09 de julio del 2020, suscrita por los miembros del Comité de Adquisiciones de **"EL IPEJAL"**.
2. Para formalizar la presente operación, **"EL IPEJAL"** cuenta con disponibilidad presupuestal y recursos aprobados, según su presupuesto anual, autorizado por el Consejo Directivo de **"EL IPEJAL"**.

DECLARACIONES:

I.- DECLARA "EL IPEJAL", POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE, QUE:

- I.1. Es un Organismo Público Descentralizado con Personalidad Jurídica y Patrimonio propio, cuya finalidad es el de alcanzar los fines y objetivos de Seguridad Social para los Servidores Públicos en el Estado y sus Municipios.
- I.2. Su designación como Director General, la acredita con el nombramiento de fecha 06 seis de diciembre del 2018 dos mil dieciocho, emitido por el C. Gobernador Constitucional del Estado Enrique Alfaro Ramírez y la Toma de Protesta del día 06 seis de diciembre del 2018 dos mil dieciocho; por lo que, con fundamento en el artículo 154 de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, se encuentra facultado para contraer obligaciones a nombre de su representada; nombramiento y facultades que a la fecha no le han sido revocadas o limitadas en forma alguna.
- I.3. Su Registro Federal de Contribuyentes es IPE-540101-GX0 "cero" y se encuentra al corriente en el pago de sus impuestos.
- I.4. Tiene atribuciones para suscribir el presente instrumento, según lo ordenan los numerales 148, 149 fracción I, XII y 154 fracciones I, VIII, IX, XII y XVI de la Ley del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, y es por ello que requiere de la proveeduría de servicios e insumos que aseguren su debido cumplimiento.





CONTRATO REAJ-DGA A-LR-01234

EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO SIENDO EL DIA 24 DE JULIO DEL AÑO 2020 COMPAÑERON ANTE LOS TESTIGOS QUE AL FINAL SUSCRIBEN, POR UNA PARTE MAN EDUARDO ARGÜEL ES SAHACHE EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE REAJ-DGA A-LR-01234, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA FINES DE LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARA COMO "EL REAJ-DGA" Y POR OTRA PARTE ESTER ENRIQUE GARCÍA HAYASHI EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE DE LA SOCIEDAD DENOMINADA "GRUPO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V." A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE LE DENOMINARA COMO "EL PROVEEDOR", AMBA MAYORES DE EDAD, CON CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRAR DERECHOS Y OBLIGACIONES, A NOMBRAR SUS RESPECTIVAS REPRESENTADAS Y QUIENES MANIFIESTAN QUE ES SU LIBRE VOLUNTAD EL CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS, EL CUAL SUSTAN AL FAVOR DE LAS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES:

1. El presente contrato se adjudicó a "EL PROVEEDOR" mediante el proceso de licitación pública para la adquisición de bienes muebles propiedad del Instituto, según el acta de adjudicación de fecha 24 de julio del 2020 suscrita por los miembros del Comité de Adquisición de "EL REAJ-DGA".

2. El presente contrato se suscribe en conformidad con el artículo 134 de la Ley del Poder Judicial de la Federación y demás disposiciones aplicables.

DECLARACIONES:

"EL REAJ-DGA" POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE, QUE:

- 1. Es un Organismo Público Descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuya finalidad es el promover las leyes y políticas de Seguridad Social para los Servidores Públicos en el Estado de Jalisco y sus municipios.
- 2. Su designación como Director General, la efectúa con el nombramiento de fecha 02 de mayo del 2019 emitido por el C. Gobernador Constitucional del Estado de Jalisco, en su calidad de Presidente del Poder Judicial de la Federación, por lo que con base en el artículo 134 de la Ley del Poder Judicial de la Federación, se encuentra facultado para celebrar este contrato.

3. Su Registro Federal de Contribuyentes es RFB-043101-020-0200 y se encuentra al corriente en sus obligaciones con el Fisco Federal.

4. Tiene suficientes recursos para cumplir el presente instrumento, según lo ordenan los artículos 134 y 135 de la Ley del Poder Judicial de la Federación.



Jalisco

II.- DECLARA EL PROVEEDOR, POR CONDUCTO DE SUS REPRESENTANTES, QUE:

II.1. Su representada se encuentra constituida legalmente como Sociedad Anónima de Capital Variable, lo cual acredita mediante Escritura Pública No. 12,673 de fecha 29 de diciembre del 2000, pasada ante la Fe del Licenciado José Fernando Serratos Salcedo, Notario Público No. 1 de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, la cual se encuentra debidamente registrada bajo Folio Mercantil No. 7241 1 del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Guadalajara, Jalisco.

II.2. En la Escritura Pública No. 4,358 de fecha 13 de julio del 2004, pasada ante la Fe del Licenciado José Heriberto Rojas Ríos, Notario Público Titular No. 4 de Tonalá, Jalisco, se protocolizó el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 9 de julio del 2004, en la cual se aprueba la modificación del inciso a) de la cláusula segunda del objeto social de los Estatutos Sociales, quedando dicho punto, en lo sucesivo, redactado de la siguiente manera:

SEGUNDA: La Sociedad tendrá por Objeto:

a) Operar como UNIDAD DE VALUACIÓN, cumpliendo las reglas de carácter general establecidas por la Sociedad Hipotecaria Federal para la certificación de avalúos, entre otros.

II.3. Tiene amplias facultades de administración para la celebración del presente contrato, según consta en la escritura pública No. 37,924 de fecha 11 de mayo del 2020, pasada ante la fe del Lic. Alberto Farías González Rubio, Notario Público Titular No. 14 de Tonalá, Jalisco, en la cual se protocolizó el Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 20 de marzo del 2020; las cuales, bajo protesta de decir verdad, a la celebración del presente contrato no le han sido revocadas ni modificadas de forma alguna.

II.4. Se encuentra al corriente de sus obligaciones fiscales y tiene como Clave del Registro Federal de Contribuyentes el identificado como VGI010111DB4.

II.5. Cuenta con las licencias, permisos, autorizaciones y demás requisitos ante las autoridades competentes para realizar todas las acciones relacionadas con su actividad, así como con la capacidad, recursos y elementos humanos, materiales, científicos, técnicos y tecnológicos suficientes para prestar el servicio en los términos y condiciones requeridos por "EL IPEJAL".

II.6. "EL IPEJAL" le dio a conocer su Aviso de Privacidad Integral, mismo que se encuentra publicado en la liga <https://pensiones.jalisco.gob.mx/Principal/Transparencia/ConfidencialidadIPEJAL> de su página oficial.

III.- DECLARAN AMBAS PARTES, POR CONDUCTO DE SUS REPRESENTANTES, QUE:

III.1.- Tienen a la vista los documentos en los que constan las facultades con la que comparecen, y consecuentemente, se reconocen recíprocamente capacidad y representación.

III.2.- Convienen en sujetarse al tenor de las siguientes:



CLAUSULAS:

PRIMERA.-OBJETO

El presente contrato tiene por objeto la prestación de servicios profesionales por parte de "EL PROVEEDOR" para realizar los Avalúos Comerciales, Catastrales y Opiniones de Valor de los inmuebles propiedad de "EL IPEJAL", obligándose "EL PROVEEDOR" a realizarlos conforme a las necesidades de la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria de "EL IPEJAL" y cumpliendo con las características y condiciones detalladas en el presente clausulado, en las especificaciones técnicas solicitadas por "EL IPEJAL" en el ANEXO 1 "ESPECIFICACIONES" y demás anexos de las bases de la Licitación Pública Local IPEJAL-DGA-CA-LPL-017/2020, los cuales forman parte integral del presente contrato, dándose aquí por reproducidos, como si se insertaran a la letra, para todos sus efectos legales.

SEGUNDA.- CONDICIONES GENERALES DEL SERVICIO

En virtud de la celebración del presente instrumento legal "EL PROVEEDOR" se obliga con "EL IPEJAL" a entregar y realizar los Avalúos Comerciales, Catastrales y Opiniones de Valor, conforme a las siguientes especificaciones:

CONCEPTO	SERVICIOS REQUERIDOS	DESCRIPCIÓN	PLAZOS DE ENTREGA
AVALÚOS CATASTRALES	De 01 hasta por 150.	Caratula del Avalúo. Datos generales y antecedentes. Características urbanas. Tipo de inmueble. Descripción del inmueble. Elementos de construcción. Consideraciones generales. Reporte fotográfico. Enfoque comparativo de mercado. Enfoque de costos. Enfoque de ingresos. Resumen de valores obtenidos. Consideraciones previas a la conclusión. Conclusión del avalúo. Anexo de colindancias y soporte técnico. Firma.	30 treinta días hábiles contados a partir de la recepción de la solicitud enviada por correo electrónico por el personal designado por la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria de "EL IPEJAL"; En los casos que no sea posible entregar el avalúo conforme al plazo previamente señalado por causas ajenas a "EL PROVEEDOR", éste deberá acreditar las causas de su demora, debiendo entregar en la Dirección General de Promoción de Vivienda de "EL IPEJAL", antes de la fecha de entrega, un escrito en el cual explique los motivos que generan el atraso, adjuntando el o los documentos que comprueben que el trámite fue realizado en tiempo y forma y que se encuentra en proceso de ser entregado, argumentando la razón del incumplimiento; una vez analizado el escrito y documentación anexa, se podrá prorrogar el plazo de entrega previa autorización del personal de la Dirección de Promoción de Vivienda de "EL IPEJAL".



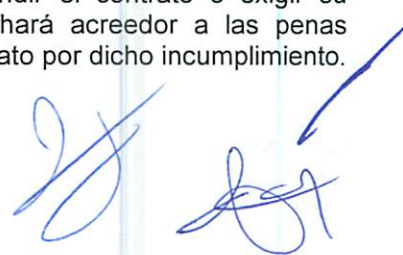
<p>AVALÚOS COMERCIALES</p>	<p>De 01 hasta por 110.</p>	<p>Caratula del Avalúo. Datos generales y antecedentes. Características urbanas. Tipo de inmueble. Descripción del inmueble. Elementos de construcción. Consideraciones generales. Reporte fotográfico. Enfoque comparativo de mercado. Enfoque de costos. Enfoque de ingresos. Resumen de valores obtenidos. Consideraciones previas a la conclusión. Conclusión del avalúo. Anexo de colindancias y soporte técnico. Hoja membretada. Firma.</p>	<p>20 veinte días hábiles contados a partir de la recepción de la solicitud enviada por correo electrónico por el personal designado por la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria de "EL IPEJAL".</p>
<p>OPINIONES DE VALOR</p>	<p>De 01 hasta por 398.</p>	<p>Caratula de la opinión de valor. Datos generales y antecedentes. Características urbanas. Tipo de inmueble. Descripción del inmueble. Consideraciones generales. Reporte fotográfico. Enfoque comparativo de mercado. Anexo de colindancias. Conclusión. Hoja membretada. Firma.</p>	<p>10 diez días hábiles contados a partir de la recepción de la solicitud enviada por correo electrónico por el personal designado por la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria de "EL IPEJAL".</p>

Para los avalúos de terrenos, si no existe el mínimo de datos referentes de ofertas en el mercado del terreno en estudio, "EL PROVEEDOR" deberá complementar en su caso un estudio residual.

"EL PROVEEDOR" se obliga a cumplir con todos los requisitos y formatos que requiera la Dirección de Catastro de cada entidad en la que se encuentre el predio a valuar, siendo "EL PROVEEDOR" el responsable de realizar los trámites solicitados en cada municipio. "EL PROVEEDOR" deberá entregar en la Dirección General de Promoción de Vivienda de "EL IPEJAL" los avalúos realizados de conformidad con la reglamentación especificada en cada entidad.

La ubicación y datos generales de los inmuebles en los cuales se realizarán los Avalúos Comerciales, Catastrales o las Opiniones de Valor serán enviadas a "EL PROVEEDOR" al siguiente correo electrónico: info@vias.com.

Una vez recibidos los Avalúos Comerciales, Catastrales o las Opiniones de Valor solicitadas por "EL IPEJAL", los Peritos Valuadores de la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria de "EL IPEJAL" validarán que los mismos cumplan con las especificaciones técnicas contratadas; de no ser así, comunicarán de forma verbal o escrita a "EL PROVEEDOR" las irregularidades detectadas para su inmediata solución, de ser omiso "EL IPEJAL" tendrá derecho a rescindir el contrato o exigir su cumplimiento; en cualquiera de los dos casos "EL PROVEEDOR" se hará acreedor a las penas convencionales estipuladas en la cláusula décima primera del presente contrato por dicho incumplimiento.



TERCERA.- PLAZO, LUGAR Y CONDICIONES DE ENTREGA.

"EL PROVEEDOR" se obliga con "EL IPEJAL" a entregar tres tantos originales de los Avalúos Comerciales y/o Catastrales y/o Opiniones de Valor dentro del plazo de entrega especificado en la tabla inserta en la cláusula que antecede, en la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria de "EL IPEJAL" ubicada en el segundo piso del Edificio Central de "EL IPEJAL", domiciliado en Avenida Magisterio No. 1155, Colonia Observatorio, de lunes a viernes en un horario de 8:00 a 16:00 horas.

No obstante lo anterior, "EL IPEJAL" podrá ampliar el plazo otorgado para la entrega de los avalúos catastrales en caso de que "EL PROVEEDOR" realice la solicitud vía correo institucional y dicha situación se haya generado por causas ajenas a éste último, siempre que dicha solicitud esté debidamente justificada donde explique los motivos que generaron el atraso y adjunte los documentos que comprueben que el trámite fue realizado en tiempo y forma en la dependencia correspondiente a efecto de acreditar que el avalúo se encuentra en proceso de ser entregado.

"EL PROVEEDOR" considerará que los Avalúos Comerciales y/o Catastrales y/o Opiniones de Valor se entregaron a la entera satisfacción de la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria de "EL IPEJAL".

Para garantizar el cumplimiento de las especificaciones estipuladas en la Cláusula Segunda del presente instrumento así como en las bases y/o anexos de la Licitación Pública Local IPEJAL-DGA-CA-LPL-017/2020, la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria de "EL IPEJAL" verificará los Avalúos Comerciales y/o Catastrales y/o Opiniones de Valor que sean entregados por "EL PROVEEDOR", en el entendido que, dicha verificación, no excluye a "EL PROVEEDOR" de su responsabilidad en caso de que, posteriormente se detecten diferencias en las especificaciones solicitadas en el presente contrato y/o en las bases y anexos de la Licitación Pública Local IPEJAL-DGA-CA-LPL-017/2020.

CUARTA.- PRECIO

Ambas partes convienen en que el precio que "EL IPEJAL" deberá pagar a "EL PROVEEDOR" por los Avalúos Comerciales y/o Catastrales y/o Opiniones de Valor será conforme a los precios unitarios descritos en la tabla inserta en la presente cláusula, en la inteligencia de que el monto total del contrato será de **\$0.00 (CERO PESOS 00/100 M.N.)** hasta por la cantidad de **\$2'400,000.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) I.V.A. incluido**, dicho monto será considerado por las partes que suscriben el presente contrato como una partida global única, por lo que, "EL IPEJAL" podrá requerir o no las cantidades estimadas para cada servicio descritas en la tabla inserta en la cláusula segunda del presente instrumento jurídico.

RANGO DE VALOR DEL INMUEBLE	AVALÚOS CATASTRALES MONTO COTIZADO (MÁS I.V.A.)	AVALÚOS COMERCIALES MONTO COTIZADO (MÁS I.V.A.)	OPINIONES DE VALOR MONTO COTIZADO (MÁS I.V.A.)
De \$1.00 (Un peso 00/100 Moneda Nacional) hasta \$1',000,000.00 (Un millón de pesos 00/100 Moneda Nacional)	\$4,000.00	\$1,500.00 + 1 al millar	\$900.00
De \$1'000,001.00 (Un millón un pesos 00/100 Moneda Nacional) hasta \$5',000,000.00 (Cinco millones de pesos 00/100 Moneda Nacional)	\$5,000.00	\$2,000.00 + 0.8 al millar	\$1,000.00
De \$5',000,001.00 (Cinco millones un pesos 00/100 Moneda Nacional) hasta	\$5,500.00	\$3,500.00 + 0.5 al millar	\$2,000.00



\$10',000,000.00 (Diez millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o más.			
---	--	--	--

En el precio se incluye, de forma enunciativa más no limitativa, todos los viáticos, gastos directos e indirectos inherentes a la realización y entrega de los Avalúos Comerciales y/o Catastrales y/o Opiniones de Valor, por ello, "EL PROVEEDOR" manifiesta que el precio pactado permanecerá fijo a partir de la adjudicación del presente contrato, por lo que éste último no podrá exigir cantidad alguna bajo ninguna circunstancia, a la ya pactada en la presente cláusula.

En caso de que los Avalúos Comerciales y/o Catastrales y/o Opiniones de Valor no fueran entregados conforme a las especificaciones descritas en el presente contrato y/o en las bases y anexos de la Licitación Pública Local IPEJAL-DGA-CA-LPL-017/2020, "EL IPEJAL" no estará obligado a cubrir pago alguno a "EL PROVEEDOR".

QUINTA.- TIEMPO Y FORMA DE PAGO

"EL IPEJAL" realizará los pagos de los Avalúos Comerciales y/o Catastrales y/o Opiniones de Valor realizados y entregados por "EL PROVEEDOR", una vez que éstos hayan sido validados por los Peritos Valuadores de la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria de "EL IPEJAL", mismos que contarán con un término de 10 diez días hábiles, contados a partir de su entrega, para su validación.

Los pagos se realizarán en moneda nacional por dispersión de fondos, dentro de los **20 días** naturales contados a partir de la fecha en que sea presentada y aprobada la factura en la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria de "EL IPEJAL", para lo cual presentará la siguiente documentación:

- a) Copia simple de la factura, a nombre de "EL IPEJAL", con los siguientes datos:

CAMPOS O CONCEPTOS	SE DEBE ASENTAR EN EL XML Y PDF
RAZÓN O DENOMINACIÓN SOCIAL	Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.
R.F.C.	IPE540101GX0 "cero".
LUGAR DE EXPEDICIÓN	El código Postal del Domicilio Fiscal del Emisor
TIPO DE COMPROBANTE	Ingreso
FORMA DE PAGO	99 Por definir (este es cuando se emite el comprobante y no se liquida el importe en ese momento, CREDITO)
METODO DE PAGO	PPD.- Pago en Parcialidades o Diferido (solo cuando se liquida con posterioridad el bien o servicio)
USO DEL CFDI	G03.-Gastos en General (Será diferente la clave sólo cuando se adquieran activos fijos) (mobiliario, Equipo, etc.)
REGIMEN FISCAL	601.GENERAL DE LEY PERSONAS MORALES 612. PERSONAS FISICAS CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES Y PROFESIONALES
CLAVE DEL PRODUCTO O SERVICIO	"Es responsabilidad de "EL PROVEEDOR" (emisor del CFDI) asentar los datos de la clave del producto o servicio, conforme al catálogo del SAT"
CLAVE UNIDAD	
DESCRIPCION	
VALOR UNITARIO	
IMPORTE	
TIPO DE FACTOR	"Debe corresponder al tipo de impuesto y tipo factor conforme al catálogo del SAT" EXENTO





	TASA
	CUOTA
IMPUESTO	Clave 001. ISR
	Clave 002. IVA
NÚMERO DE CONTRATO	IPEJAL-DGA-CA-LPL-017/2020

- b) En caso de existir re facturación, deberá indicar en la nueva factura el número de la factura anterior a la que sustituye.
- c) Enviar los archivos XML y PDF al correo electrónico de recepcioncdfi@ipejal.gob.mx. jesus.martinez@ipejal.gob.mx.

En caso de que "EL PROVEEDOR" presente la factura o cualquier documento con errores, el plazo de pago se recorrerá hasta que esta sea aceptada por "EL IPEJAL", sin responsabilidad para el último de los mencionados.

"EL PROVEEDOR" deberá presentar la factura para su cobro en un plazo no mayor a 30 días naturales, contados a partir de la validación de los Avalúos Comerciales y/o Catastrales y/o Opiniones de Valor realizados. Si "EL PROVEEDOR" presenta la factura para su cobro fuera del plazo establecido en el presente contrato, "EL PROVEEDOR" autoriza a "EL IPEJAL" desde este momento a descontar y/o aplicar por concepto de sanción a su incumplimiento el 10%, del monto total de la factura a sujeta a pago.

"EL IPEJAL" realizará el pago a "EL PROVEEDOR" por dispersión a través de su cuenta clabe bancaria estandarizada (CLABE) Número No. 012-320-00135310946-4 de BBVA BANCOMER por lo que deberá notificarle a "EL IPEJAL" cualquier modificación a la misma. "EL PROVEEDOR" acepta y extiende formal finiquito a "EL IPEJAL" respecto de su obligación de pago desde el momento en que "EL IPEJAL" realice la dispersión de la cantidad pactada en la presente cláusula.

SEXTA.- CASOS DE DEVOLUCIÓN Y/O REPOSICIÓN.

En caso de detectarse a juicio de la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria de "EL IPEJAL" defectos o incumplimiento en las especificaciones solicitadas en el presente contrato y/o en las bases y anexos de la Licitación Pública Local IPEJAL-DGA-CA-LPL-017/2020, "EL IPEJAL" procederá al rechazo de los Avalúos Comerciales y/o Catastrales y/o Opiniones de Valor realizados por "EL PROVEEDOR".

En caso de actualizarse el supuesto antes señalado, se entenderá como no realizados los servicios y/o no entregados los Avalúos Comerciales y/o Catastrales y/o Opiniones de Valor, objeto del presente contrato, pudiendo "EL IPEJAL" aplicar la pena convencional establecida en la Cláusula Décima Primera del presente instrumento jurídico, hasta en tanto sean aceptados.

"EL IPEJAL" podrá solicitar la reposición de los servicios y "EL PROVEEDOR" se obliga a subsanarlos y/o sustituirlos conforme a las especificaciones solicitadas por "EL IPEJAL" dentro los 03 tres días hábiles contados a partir de la solicitud que para tal efecto realice "EL IPEJAL", sin costo alguno para éste último.

SÉPTIMA.- RESPONSABILIDAD LABORAL

"EL IPEJAL" se excluye de toda relación laboral respecto del personal que "EL PROVEEDOR" utilice o contrate con motivo de la prestación del servicio objeto del presente contrato, por lo cual el único responsable del cumplimiento de los derechos laborales y de seguridad social es "EL PROVEEDOR". Para tal efecto, y en el supuesto de que "EL IPEJAL" sea llamado a algún juicio laboral, como PATRON SOLIDARIO O SUSTITUTO, "EL PROVEEDOR" asumirá la obligación de responder ante la autoridad

laboral, en cuyo caso se le otorgará poder bastante y suficiente para que exima a "EL IPEJAL" de cualquier responsabilidad.

"EL PROVEEDOR" indemnizará suficientemente a "EL IPEJAL" en el caso de que alguno o algunos de sus trabajadores o prestadores de servicios la demandará en la vía civil o laboral. Dicha indemnización deberá incluir cuando menos: a) Las cantidades pagadas al trabajador o prestador de servicios, b) Los gastos y costas del juicio, c) Los daños y perjuicios.

OCTAVA.- VIGENCIA

Este contrato iniciará su vigencia a partir del día de su firma y la concluirá el día 31 treinta y uno de diciembre del 2020 dos mil veinte, independientemente de esa fecha, todas las obligaciones y responsabilidades que de éste se deriven seguirán vigentes hasta que se extingan y se cumplan las mismas. Sin embargo "EL IPEJAL" podrá en cualquier tiempo de manera unilateral y sin mediar el consentimiento de "EL PROVEEDOR" darlo por terminado anticipadamente, cuando por causas justificadas se extinga la necesidad de tener los bienes y/o servicios contratados, y se manifieste que de continuar con el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el presente instrumento, se ocasionaría algún daño o perjuicio a "EL IPEJAL", sin que por ello le sea exigible indemnización o responsabilidad alguna a éste último. Al efecto bastará la notificación por escrito que en ese sentido se dé a "EL PROVEEDOR", indicando el alcance de la terminación y la fecha a partir de la cual será aplicable.

NOVENA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA

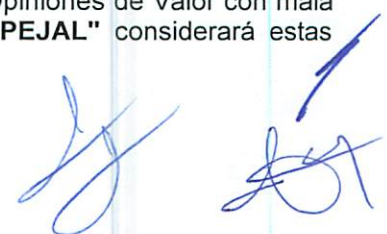
Las partes acuerdan que serán causas de terminación anticipada las siguientes:

- a) Cuando en virtud del cumplimiento por parte de "EL PROVEEDOR" del objeto del presente contrato "EL IPEJAL" hubiere pagado hasta el monto o precio pactado por las partes en el presente instrumento, aun cuando no se hubiere cumplido el plazo de vigencia convenido, sin que para ello sea necesario la celebración de convenio de terminación. En cuyo caso y desde este momento "EL PROVEEDOR" otorga a "EL IPEJAL" el más amplio finiquito que en derecho corresponda, y;
- b) Cuando en virtud del procedimiento de contratación pública, algún licitante, interponga la instancia de inconformidad, y la resolución que emita la Autoridad correspondiente, decrete la nulidad del acto impugnado, para efectos de su reposición, cuando ésta implique que el proceso debe adjudicarse a un licitante diverso, y que dicha resolución haya quedado firme, sin que para ello sea necesario la celebración de convenio de terminación; en la inteligencia que las obligaciones contenidas en el presente instrumento, serán válidas y exigibles hasta en tanto se lleve a cabo la terminación señalada en el presente párrafo. En cuyo caso y desde este momento "EL PROVEEDOR" otorga a "EL IPEJAL" el más amplio finiquito que en derecho corresponda

DÉCIMA.- CAUSAS DE RESCISIÓN

"EL IPEJAL" podrá rescindir administrativamente el presente contrato sin necesidad de declaración judicial, misma que será notificada de manera personal por "EL IPEJAL" a "EL PROVEEDOR" cuando éste último incurra en los siguientes supuestos:

- a) Cuando no cumpla con cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente contrato y/o en las bases y anexos de la Licitación Pública Local IPEJAL-DGA-CA-LPL-017/2020.
- b) Cuando se encuentre en alguno de los supuestos señalados en el artículo 52 de la Ley de Compras Gubernamentales, Enajenaciones y Contratación de Servicios del Estado de Jalisco y sus municipios y artículo 108 de su Reglamento.
- c) Cuando realice y entregue los Avalúos Comerciales y/o Catastrales y/o Opiniones de Valor con mala calidad, defectos o especificaciones distintas a las contratadas, "EL IPEJAL" considerará estas





variaciones como un acto doloso y será razón suficiente para la rescisión del contrato, y la aplicación de las penas convencionales estipuladas en el presente instrumento legal, aún y cuando el incumplimiento sea parcial e independiente de los procesos legales que se originen y demás sanciones que resulten en su caso.

DECIMA PRIMERA.- PENA CONVENCIONAL

"EL IPEJAL" aplicará a "EL PROVEEDOR" la pena convencional y suplencia del servicio cuando se actualicen los siguientes supuestos:

- a) Si "EL PROVEEDOR" no cumple con las especificaciones pactadas en el presente contrato y/o en las bases y anexos de la Licitación Pública Local IPEJAL-DGA-CA-LPL-017/2020, o con la fecha de entrega, se le aplicará una pena convencional sobre el importe total con I.V.A. incluido, conforme a la siguiente tabla:

DÍAS HÁBILES DE ATRASO	% DE SANCIÓN
DE UNO A CUATRO DÍAS	5 %
CINCO DÍAS	10 %
A PARTIR DEL SEXTO DÍA HÁBIL DE ATRASO, SE LE APLICARÁ EL 10% DE PENALIZACIÓN Y SE PODRÁ RESCINDIR EL CONTRATO A CRITERIO DE "EL IPEJAL".	

- b) Si "EL PROVEEDOR" no cumple en tiempo y forma con lo pactado en el presente contrato, "EL IPEJAL" si lo requiere procederá a la adquisición de lo incumplido con otro proveedor y se le cobrará a "EL PROVEEDOR" el excedente que resulte entre el monto adjudicado y el del pago realizado, por concepto de daños y perjuicios.

"EL IPEJAL" a través de la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria notificará por escrito a "EL PROVEEDOR" sobre los montos de las penas convencionales y daños y perjuicios que procedieran y será obligación de "EL PROVEEDOR" realizar lo siguiente:

1. En caso de existir pagos pendientes de facturas por parte de "EL IPEJAL", "EL PROVEEDOR" deberá de cubrir el pago de la pena convencional y/o daños y perjuicios dentro de un plazo no mayor a ocho días hábiles contados a partir de la notificación, a través de una nota de crédito la cual se aplicará a las facturas pendientes de pago.
2. En caso de no existir pagos pendientes de facturas por parte de "EL IPEJAL", "EL PROVEEDOR" deberá de cubrir el pago de la pena convencional y/o daños y perjuicios, dentro de un plazo no mayor a ocho días hábiles contados a partir de la notificación, a través de un cheque certificado a favor de "EL IPEJAL", el cual deberá ser depositado en las cajas de "EL IPEJAL", referenciando en el comprobante respectivo la Orden de Compra de la cual se genera. "EL PROVEEDOR" deberá entregar a la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria de "EL IPEJAL" copia del comprobante de pago a más tardar dos días hábiles posteriores a la fecha de pago.

En ambos casos la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria de "EL IPEJAL" verificará que los montos sean correctos, en su defecto, "EL PROVEEDOR" tendrá que realizar la corrección dentro de los tres días hábiles siguientes.

En caso de que "EL PROVEEDOR" omita el pago de la pena convencional en el plazo antes señalado, desde estos momentos "EL IPEJAL" cuenta con la autorización de "EL PROVEEDOR" para retener y/o aplicar el monto omitido de cualquier saldo a favor de éste.



Si **"EL PROVEEDOR"** incumple con lo estipulado en el presente contrato y además ya no es posible realizar el descuento por haberse cubierto en su totalidad el precio pactado y no existir parcialidad pendiente, se turnará su expediente a la Dirección General Jurídica de **"EL IPEJAL"** para que ésta ejercite las acciones legales correspondientes, generándose la obligación a cargo de **"EL PROVEEDOR"** del pago de gastos y costas que en su caso se generen por la instauración de algún procedimiento judicial, o requerimiento extrajudicial de cualquier índole.

DÉCIMA SEGUNDA.- CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

"EL PROVEEDOR" no podrá gravar o ceder los derechos y obligaciones que se deriven del presente contrato en forma total o parcial a favor de cualquier otra persona física o jurídica, con excepción de los de cobro que se generen en los términos del mismo, en cuyo caso deberá contar con la autorización previa de **"EL IPEJAL"** y cumplir previamente con los requisitos que al efecto este le indique.

DÉCIMA TERCERA.- PATENTES, MARCAS Y DERECHOS DE AUTOR

"EL PROVEEDOR" asume la responsabilidad total para el caso de que, al prestar los servicios, objeto del presente contrato, a **"EL IPEJAL"** infrinjan los derechos de terceros sobre patentes, marcas o derechos de autor.

DECIMA CUARTA.- DEFECTOS Y VICIOS OCULTOS

"EL PROVEEDOR" se obliga a responder por los defectos y vicios ocultos o falta de calidad en los servicios otorgados a **"EL IPEJAL"**, así como de los daños o perjuicios, falta de profesionalismo y de cualquier otra responsabilidad en que hubiere incurrido en los términos señalados en el presente contrato y en los Códigos Civil y Penal para el Estado de Jalisco.

DÉCIMA QUINTA.- AVISOS Y AUTORIZACIONES.

"EL PROVEEDOR" declara expresamente que cuenta con todos los avisos y autorizaciones que sean legalmente necesarios para la prestación del servicio, bajo cualquier modalidad de licencia, permiso, registro o tarjeta.

DÉCIMA SEXTA.- INFORMACIÓN CONFIDENCIAL

"EL PROVEEDOR" se compromete a guardar la confidencialidad de los datos, trabajos y resultados derivados del presente contrato conforme a las leyes y demás normatividad aplicable en materia de transparencia y acceso a la información pública, no pudiendo darlos a conocer sin previo consentimiento por escrito de **"EL IPEJAL"**, salvo que se tenga relación indispensable para el buen cumplimiento de su objeto y será bajo su propia responsabilidad y sin menoscabo de los términos y condiciones asentados en el presente contrato, esta salvedad opera previa anuencia de **"EL IPEJAL"**.

DÉCIMA SÉPTIMA.- CONTACTO PERMANENTE

"EL PROVEEDOR" se obliga a mantenerse en contacto permanente, durante la vigencia del presente contrato con la Dirección General de Promoción de Vivienda e Inmobiliaria de **"EL IPEJAL"**, cuantas veces se requiera para resolver a la mayor brevedad posible mediante consultas telefónicas o entrevistas ejecutivas los problemas que en las áreas de su competencia y especialidad juzguen conveniente consultarlos, para lo cual no cobrará honorarios.

DÉCIMA OCTAVA.- CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y PERSONAL

"EL PROVEEDOR" durante la vigencia del presente contrato deberá de mantener las condiciones de infraestructura, equipamiento y personal altamente capacitado y suficiente, conforme a los requerimientos técnicos de los servicios contratados.

DÉCIMA NOVENA.- DAÑOS CAUSADOS A TERCEROS

"EL PROVEEDOR" asume de manera expresa la responsabilidad civil y penal cuando por culpa o negligencia de sus empleados, en el desarrollo de sus funciones, causen daños y/o perjuicios en los inmuebles propiedad de "EL IPEJAL" o a terceras personas, cubriendo los gastos que por ello se generen o las indemnizaciones necesarias para reparar dicho daño.

VIGÉSIMA.- PRUEBAS DE CALIDAD

"EL IPEJAL" podrá llevar a cabo pruebas selectivas de los bienes y/o servicios entregados para el cumplimiento del objeto del presente contrato y si los resultados indican que "EL PROVEEDOR" no está cumpliendo con lo solicitado, se podrá rescindir el contrato, con las consecuencias legales que procedan.

VIGÉSIMA PRIMERA.- CALIDAD DEL SERVICIO

Los bienes y servicios proveídos por "EL PROVEEDOR" para el cumplimiento del objeto del presente contrato deberán cumplir con todas las características, requisitos, reglamentación y formatos necesarias que garanticen su autenticidad y validez, debiendo cumplir con las especificaciones solicitadas por "EL IPEJAL".

VIGÉSIMA SEGUNDA.- FIRMA DE CONFORMIDAD.

Las partes manifiestan que el precio es justo y legítimo, por lo que en este contrato no existen dolo, error, lesión o enriquecimiento ilegítimo de ninguna de ellas, por lo que expresamente y en beneficio recíproco, renuncian a los derechos que pudieran otorgarles los artículos 1765, 1767 y demás relativos al Código Civil del Estado de Jalisco.

VIGÉSIMA TERCERA.- GARANTÍA

Para garantizar el fiel y exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones pactadas en el presente Contrato, así como la buena calidad, y responder en su caso de los defectos y vicios en los Avalúos Comerciales y/o Catastrales y/o Opiniones de Valor, "EL PROVEEDOR" constituye una garantía a favor de "EL IPEJAL" por la cantidad de **\$240,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, correspondiente al equivalente del **10%** (diez por ciento) del monto total del contrato I.V.A. incluido, a través de fianza, cheque certificado, cheque de caja o billete de depósito. Esta garantía estará vigente por un año más a partir de la fecha de firma del presente contrato y hasta en tanto sean cumplidas a cabalidad todas y cada una de las obligaciones contraídas por "EL PROVEEDOR" debiendo presentarla en Dirección de Adquisiciones de "EL IPEJAL" el día de la firma del presente instrumento o a más tardar en la fecha de entrega del contrato, de no presentar la fianza no se le entregará el contrato.

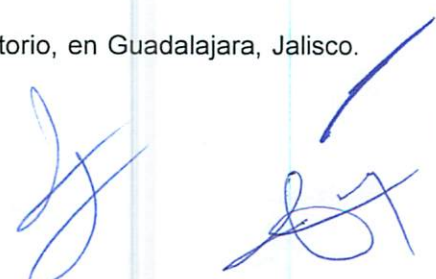
Si "EL PROVEEDOR" opta por la fianza, ésta deberá ser expedida por afianzadora nacional y contener el texto autorizado por "EL IPEJAL".

Al término de la vigencia y una vez cumplidas todas las obligaciones pactadas, "EL PROVEEDOR" deberá solicitar la devolución de la garantía, por escrito, a la Dirección de Adquisiciones dependiente de "EL IPEJAL".

VIGÉSIMA CUARTA.- DOMICILIO CONVENCIONAL

Para todos los efectos derivados del presente Contrato, las partes señalan como sus domicilios los siguientes:

- I. "EL IPEJAL".- Avenida Magisterio No. 1155, Colonia Observatorio, en Guadalajara, Jalisco. Tel.3208-03-40 C.P. 44266 TEL. 3208-03-40.





II. "EL PROVEEDOR".- Calle Pedro Moreno No. 1430, Colonia Americana, C.P. 44160, en Guadalajara, Jalisco. Número de Teléfono 3826-7000 Ext. 113.

VIGÉSIMA QUINTA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento de este contrato, y para todo aquello que no éste expresamente estipulado en el mismo, las partes se someten expresamente a las leyes aplicables y autoridades competentes de los Tribunales del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, renunciando al fuero que pudiere corresponderles en razón de sus domicilio presentes o futuros.

LEÍDO QUE FUE POR LAS PARTES Y BIEN ENTERADAS DE SU CONTENIDO Y ALCANCES LEGALES, LO RATIFICAN EN DUPLICADO ANTE LA PRESENCIA DE LOS TESTIGOS QUE AL FINAL SUSCRIBEN:

"EL IPEJAL"

IVÁN EDUARDO ARGÜELLES SÁNCHEZ
DIRECTOR GENERAL

"EL PROVEEDOR"

ESTEFANIA GARCIA HAYASHI
PRESIDENTE

TESTIGOS

RODRIGO TOSTADO RODRÍGUEZ
DIRECTOR GENERAL DE PROMOCIÓN DE
VIVIENDA E INMOBILIARIA

ALEJANDRO GÁLVEZ BECERRA
DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN

EDUARDO RUVALCABA HERNÁNDEZ
DIRECTOR DE ADQUISICIONES

La presente página corresponde a las firmas del Contrato IPEJAL-DGA-CA-LPL-017/2020 celebrado por El Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco y la empresa "VIASC GRUPO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V.", con fecha 24 de julio del 2020.