



GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL  
ESTADO DE PUEBLA



PERIÓDICO OFICIAL

LAS LEYES, DECRETOS Y DEMÁS DISPOSICIONES DE CARÁCTER OFICIAL SON  
OBLIGATORIAS POR EL SOLO HECHO DE SER PUBLICADAS EN ESTE PERIÓDICO

Autorizado como correspondencia de segunda clase por la Dirección de Correos  
con fecha 22 de noviembre de 1930

|             |                                                                          |                                |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| TOMO DXCVII | “CUATRO VECES HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA”<br>VIERNES 24 DE ENERO DE 2025 | NÚMERO 17<br>CUARTA<br>SECCIÓN |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|

*Sumario*

GOBIERNO DEL ESTADO  
CONVENCIONES Y PARQUES

PUBLICACIÓN del Título de Concesión CP-ExHdaCH.-L.P.N.01/2024,  
otorgado por el Organismo Público Descentralizado denominado “CONVENCIONES  
Y PARQUES” del Gobierno del Estado de Puebla.

## GOBIERNO DEL ESTADO CONVENCIONES Y PARQUES

**PUBLICACIÓN** del Título de Concesión CP-ExHdaCH.-L.P.N.01/2024, otorgado por el Organismo Público Descentralizado denominado “CONVENCIONES Y PARQUES” del Gobierno del Estado de Puebla.

Al margen un sello con el Escudo Nacional y una leyenda que dice: Estados Unidos Mexicanos. Convenciones y Parques.

**RAFAEL PEREZ XILOTL**, Director Ejecutivo del Organismo Público Descentralizado denominado “CONVENCIONES Y PARQUES” del Gobierno del Estado de Puebla, hace saber:

### TÍTULO DE CONCESIÓN CP-ExHdaCH-L.P.N.01/2024

**TÍTULO DE CONCESIÓN NO. CP-ExHdaCH-L.P.N.01/2024 QUE OTORGA EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DENOMINADO “CONVENCIONES Y PARQUES”, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SU DIRECTOR EJECUTIVO, EL C. RAFAEL PÉREZ XILOTL, ASISTIDO POR LOS CC. LUIS DÍAZ GONZÁLEZ, EN SU CARÁCTER DE COORDINADOR GENERAL DE CONTROL Y SEGUIMIENTO; FRANCISCO JAVIER DÍAZ CARDOSO, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR ADMINISTRATIVO; JONATHAN MACÍAS APARICIO, EN SU CARÁCTER DE COORDINADOR GENERAL OPERATIVO Y ADALBERTO SÁNCHEZ SÁNCHEZ, EN SU CARÁCTER DE ABOGADO GENERAL, TODOS PERSONAL DEL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DENOMINADO “CONVENCIONES Y PARQUES”, A QUIEN EN LO SUCESIVO Y PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO SE LE DENOMINARÁ “EL ORGANISMO”, A FAVOR DE LA PERSONA JURÍDICA DENOMINADA “5 ARTECNICA CORPORATIVO”, S.A. DE C.V. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU ADMINISTRADORA ÚNICA Y REPRESENTANTE LEGAL MARITZA PÉREZ VALLEJO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “LA CONCESIONARIA”, RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO “HOTEL” UBICADO EN LA EX HACIENDA DE CHAUTLA, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 35,137.56 m<sup>2</sup>; EN ADELANTE “EL BIEN” PARA EL USO, EXPLOTACIÓN Y/O APROVECHAMIENTO EN SU MODALIDAD DE MANTENIMIENTO, EQUIPAMIENTO, DECORACIÓN Y OPERACIÓN DE DICHO BIEN, ASIMISMO CUANDO ACTÚEN DE FORMA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ “LAS PARTES” AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:**

### ANTECEDENTES

1. Que el Plan Estatal de Desarrollo 2019-2024, en su Eje 3 denominado “Desarrollo Económico para Todas y Todos”, se encuentra direccionado a la generación de entornos favorables para el crecimiento económico, asimismo se establece el impulso del posicionamiento de los servicios que se ofrecen en el Estado de Puebla, con lo que se logrará el trabajo digno, mejorando los estándares de vida de las y los poblanos, lo cual es fundamental para el Gobierno.

Que dentro de las líneas de acción contenidas en dicho eje, se encuentran las de fortalecer los mecanismos de atracción de inversión en el Estado y consolidar el turismo en el Estado como elemento de desarrollo salvaguardando su patrimonio, los cuales se materializan con el otorgamiento de esta concesión respecto del bien que constituye un atractivo turístico del Estado de Puebla y que es propiedad del Gobierno del Estado de Puebla.

En ese contexto, el Organismo Público Descentralizado denominado Convenciones y Parques tiene a su cargo la denominada Ex Hacienda de Chautla, en términos de la Declaratoria del Ejecutivo del Estado, por la que destina al servicio público de parques, al Organismo Público Descentralizado denominado “Convenciones y Parques”, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Puebla, de fecha trece de diciembre de dos mil dieciséis.

Tal y como se expuso en la Cuarta Sesión Extraordinaria del Consejo Directivo, una vez que se contara con la posesión formal y material del Hotel ubicado en la Ex Hacienda de Chautla, este Organismo estaría en posibilidad de otorgar en concesión el mismo para su mantenimiento, equipamiento, decoración y operación, puesto el Organismo carece de recursos para hacerle frente, por lo que para estar en posibilidad de dar cumplimiento al Plan Estatal de Desarrollo para fortalecer la inversión en el Estado y generar entornos favorables para el crecimiento económico, resulta conveniente concesionar dicho bien para evitar así un deterioro mayor del mismo y que éste genere ingresos para el Estado a través del Organismo.

Por lo tanto, para lograr los objetivos del Plan Estatal de Desarrollo y por consiguiente el objeto del Organismo y fortalecer los mecanismos de atracción de inversión en el Estado y a su vez consolidar al turismo como elemento de desarrollo, es necesario que se lleven a cabo instrumentos jurídicos viables para dicho fin, es por ello que con la concesión del Hotel en la Ex Hacienda de Chautla, se incluye la participación de la iniciativa privada, lo que conllevará al progreso del Estado y por ende a su derrama económica en su zona de influencia, pues dicho inmueble de jurisdicción estatal es fuente generadora de empleos para las y los poblanos, aunado a que con la inversión que se realizará en él, se atraerá turismo, pues por su ubicación e historia, es uno de los destinos turísticos en el Estado de Puebla, lo cual se encuentra alineado a dicho eje rector, en el que refiere que Puebla es un Estado con una enorme riqueza turística, y posicionándolo como un destino de vanguardia, agregando un elemento moderno y emocionante a la oferta turística existente. Por tanto, la reactivación del Hotel con un estándar de calidad internacional, representa una nueva oportunidad para la inversión privada para recuperar y revitalizar los bienes con los que cuenta el Gobierno, traduciéndose en un lugar de encuentro, descanso, recreación y esparcimiento como derecho humano, y por ende en la creación y consolidación de fuentes de empleo.

**2. “EL ORGANISMO”** es propietario del inmueble denominado “Ex Hacienda de Chautla”, lo cual se acredita mediante la Escritura Pública volumen trescientos ochenta y ocho (388), instrumento número veintisiete mil cuatrocientos cuatro (27404), de fecha veintiuno de septiembre de dos mil doce, otorgada ante la fe de la Abogada Silvia Hernández Aguilar, Titular de la Notaría Pública Número Uno del Distrito Judicial de Huejotzingo, Puebla, así como en lo previsto en la Declaratoria del Ejecutivo del Estado por la que destina al Servicio Público de Parques de Jurisdicción Estatal, los inmuebles descritos en los incisos A), B), C), D), E), F), G), H), I), J), K), L), M), N), O) y P), del Apartado Considerando, mismos que serán asignados al Organismo Público Descentralizado denominado “Convenciones y Parques”, conforme a las superficies, medidas, ubicación e infraestructura, así como para los fines que se señalan en la misma, en la que la “Ex Hacienda de Chautla” se encuentra prevista en el inciso N.

**3.** Es preciso señalar que la concesión es el medio más eficaz y una figura dentro del Estado moderno, en la que se hace notar la participación privada, con el objetivo de explotar recursos del Estado y generar empleos, fomentando el crecimiento económico no solo del Estado, sino del sector privado que participa, es decir los empresarios y sus colaboradores, ya que cuentan con todo el apoyo y prerrogativas que generan la explotación de un proyecto de trabajo en coadyuvancia entre el Gobierno y la iniciativa privada.

**4.** Con fecha veinte de mayo de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la Cuarta Sesión Extraordinaria del Consejo Directivo de “**EL ORGANISMO**”, acordando dentro de la misma en el punto de acuerdo identificado como **02/03/4ªEXT/2024**, la negativa de renovar y/o prorrogar los títulos de concesión en su modalidad de equipamiento, decoración y operación de “**EL BIEN**” en favor del concesionario anterior.

**5.** Asimismo, en la mencionada sesión extraordinaria, en el punto de acuerdo identificado como **03/03/4ªEXT/2024**, se determinó que, una vez que se tenga la posesión formal y material de “**EL BIEN**”, se

realicen las gestiones administrativas y/o legales a que haya lugar para iniciar el procedimiento respectivo para otorgar la concesión del mismo.

6. Con fecha dieciocho de junio de dos mil veinticuatro, se publicaron en el Periódico Oficial del Estado de Puebla, los acuerdos del Director Ejecutivo del Organismo Público Descentralizado denominado “CONVENCIONES Y PARQUES” del Gobierno del Estado de Puebla, por el que resuelve sobre la extinción de los Títulos de Concesión de fechas veintitrés de mayo de dos mil catorce y veintitrés de mayo de dos mil dieciséis.

7. Con fecha diecinueve de junio de dos mil veinticuatro, se lleva a cabo la recuperación del bien inmueble.

8. Mediante oficio número CPDE2024-249, de fecha diecisiete de julio de dos mil veinticuatro, el suscrito y Director Ejecutivo de “**EL ORGANISMO**”, solicitó a la Secretaría de Administración del Gobierno del Estado de Puebla, la autorización para otorgar en concesión mediante el procedimiento de adjudicación idóneo el uso, explotación y/o aprovechamiento de “**EL BIEN**”, en la modalidad de mantenimiento, equipamiento, decoración y operación, lo cual fue autorizado mediante oficio número SA/129/2024 de fecha veinticinco de julio de dos mil veinticuatro.

9. En términos de lo mencionado en el punto de acuerdo **03/03/4ªEXT/2024** de la Cuarta Sesión Extraordinaria del Consejo Directivo de “**EL ORGANISMO**”, se publicó la Convocatoria 01/2024 para la Licitación Pública Nacional número **CP-ExHdaCH-L.P.N.01/2024**, en el Periódico Oficial del Estado de Puebla y en el periódico de mayor circulación nacional, “El Universal”, con fechas diecinueve y veinte de agosto de dos mil veinticuatro, respectivamente.

10. Durante el periodo del veintiséis al treinta de agosto de dos mil veinticuatro, se publicaron las Bases correspondientes a la Licitación Pública Nacional número **CP-ExHdaCH-L.P.N.01/2024**, en el portal web de “**EL ORGANISMO**”.

11. Que el siete de octubre de dos mil veinticuatro, se emitió el Fallo, una vez analizada la documentación que acredita la capacidad jurídica y económica de la persona jurídica “**5 Artecnic Corporativo**”, **S.A. DE C.V.**, así como sus Propuestas Técnica y Económica, determinando que es la que proporciona y/o genera mayores beneficios técnicos, de operación y económicos.

## DECLARACIONES

### I. DE “**EL ORGANISMO**”:

I.1. Que de acuerdo con lo establecido en los artículos 1, 3, 50, 51, 57 y 59 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Puebla; 2, 5 y 9 de la Ley de Entidades Paraestatales del Estado de Puebla, 1 y 3 fracciones I y XII del Decreto que crea el Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal denominado “Convenciones y Parques” y demás aplicables del Reglamento Interior de dicha Entidad; es un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, y tiene a su cargo, la operación y administración de diversos inmuebles de naturaleza análoga y parques de jurisdicción estatal, cuyo objeto consiste en establecer su organización y operación, así como la promoción, realización y facilitación en el uso y aprovechamiento de la infraestructura, espacios inmobiliarios, que le estén asignados, así como también los servicios que tengan relación con fines de interés público o privado, siendo el caso que nos ocupa el “Hotel” en la Ex Hacienda de Chautla, al cual se le dará mantenimiento, se equipará, decorará y operará.

I.2. Que es competente para concesionar el uso de salones, auditorios, servicios y espacios bajo su administración y demás áreas del Organismo, así como, conocer, dirigir y suscribir los asuntos relacionados y derivados de los procedimientos, trámites y demás actos en materia de adjudicación, así como en el presente caso de

la Licitación Pública Nacional número **CP-ExHdaCH-L.P.N.01/2024**, referente para otorgar un Título de Concesión para el uso, explotación comercial o aprovechamiento en su modalidad de mantenimiento, equipamiento, decoración y operación de **“EL BIEN”**, ubicado en Carretera Federal Puebla-México Kilómetro 4.5, Localidad de San Lucas El Grande, Municipio de San Salvador El Verde, Puebla.

**I.3.** Que en este acto es representado por el C. Rafael Pérez Xilotl, en su carácter de Director Ejecutivo, quien de conformidad con el Punto Resolutivo número 4/5/3ªEXT/2023 de la Tercera Sesión Extraordinaria del Consejo Directivo del Organismo Público Descentralizado Convenciones y Parques, de fecha catorce de julio de dos mil veintitrés, fue nombrado Director Ejecutivo, así como en ejercicio de las atribuciones conferidas en los artículos 1, 3, 14, 33, 60 y 61 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Puebla; 12, 17 fracción I, 53 fracciones I, IV, V y XIII de la Ley de Entidades Paraestatales del Estado de Puebla, 15 fracciones I, IV, XII, XIII y XVII del Decreto de Creación del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Estatal denominado “Convenciones y Parques” y demás aplicables del Reglamento Interior de este Organismo, tiene atribuciones jurídicas y administrativas para celebrar Convenios, Contratos y demás actos jurídicos que sean necesarios, para el cumplimiento de sus fines establecidos en el propio Decreto.

**I.4.** Que los CC. Luis Díaz González, en su carácter Coordinador General de Control y Seguimiento; Francisco Javier Díaz Cardoso, en su carácter de Director Administrativo; Jonathan Macías Aparicio, en su carácter de Coordinador General Operativo y Adalberto Sánchez Sánchez, en su carácter de Abogado General, todos adscritos al Organismo Público Descentralizado Denominado “Convenciones y Parques”, asisten dentro del presente instrumento de conformidad con el Reglamento Interior del Organismo.

**I.5.** Que el artículo 50 de la Ley General de Bienes del Estado, dispone que corresponde al Titular del Ejecutivo del Estado o la Secretaría de Finanzas y Administración, otorgar concesiones para el uso, explotación o aprovechamiento de bienes del dominio público, o que conforme a la ley aplicable se equiparen a los mismos. Y por lo que respecta a las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal podrán llevar a cabo concesiones, previa autorización de la Secretaría de Finanzas y Administración, situación que se actualizó tal y como quedó señalado en el Antecedente 7 del presente instrumento jurídico.

**I.6.** Que habiéndose emitido el fallo correspondiente, resultando ganador **“LA CONCESIONARIA”**, tal como lo dispone el artículo 58 de la Ley General de Bienes del Estado, **“EL ORGANISMO”** verificó que se cumplieran en todo momento, durante el procedimiento de adjudicación denominado ‘Licitación Pública’, los criterios de economía, eficacia, eficiencia, imparcialidad y honradez. En este sentido, del análisis de la documentación legal, técnica y económica presentada por el ganador, resulta pertinente otorgar el Título de Concesión por un plazo de VEINTE AÑOS, para realizar el uso, explotación comercial o aprovechamiento de **“EL BIEN”** en su modalidad de mantenimiento, equipamiento, decoración y operación, aplicado de la siguiente manera:

| No. | NOMBRE DE LA CONCESIONARIA                                           | MONTO DE INVERSIÓN                                              | CONTRAPRESTACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | OBJETO DE LA CONCESIÓN                                                |
|-----|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1   | “5 ARTECNICA CORPORATIVO”, S.A. DE C.V. CARÁCTER DE PERSONA JURÍDICA | MÍNIMA: \$69’600,000.00 I.V.A. INCLUIDO                         | ✓ Renta fija mínima de \$300,000.00 (Trescientos mil pesos 00/100 M.N.) más I.V.A., proyectándose un incremento porcentual anualizado durante la vigencia de la Concesión, considerando como mínimo el Índice Nacional de Precios al Consumidor.<br><br>✓ 50% de la utilidad obtenida sobre los ingresos excedentes a los esperados a | <b>Mantenimiento, equipamiento, decoración y operación del Hotel.</b> |
|     |                                                                      | ADICIONAL MÍNIMA A LOS 10 AÑOS: \$30’000,000.00 I.V.A. INCLUIDO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                       |

|  |  |  |                                                                                                                                       |  |
|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  |  | partir del segundo año de operación.<br>✓ En especie, en consumo de alimentos y/o hospedaje, no acumulable y sujeta a disponibilidad. |  |
|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

**I.7.** Que es su voluntad otorgar a **“LA CONCESIONARIA”**, la concesión de **“EL BIEN”**, propiedad de **“EL ORGANISMO”**, lo cual acredita mediante la Escritura Pública volumen trescientos ochenta y ocho (388), instrumento número veintisiete mil cuatrocientos cuatro (27404), de fecha veintiuno de septiembre de dos mil doce, otorgada ante la fe de la Abogada Silvia Hernández Aguilar, Titular de la Notaría Pública Número Uno del Distrito Judicial de Huejotzingo, Puebla, para su mantenimiento, equipamiento, decoración y operación, cuya ubicación se encuentra en Carretera Federal Puebla-México Kilómetro 4.5, Localidad de San Lucas El Grande, Municipio de San Salvador El Verde, Puebla, de conformidad con el levantamiento topográfico con folio número 12816/2024, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, y que se agregan al presente como **ANEXO 1**.

**I.8.** Para los efectos legales de este Título, se señala como domicilio el ubicado en **BOULEVARD HÉROES DEL 5 DE MAYO, NO. 402, CENTRO HISTÓRICO, PUEBLA, PUEBLA, C.P. 72000**, inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes con clave **CCP981207PC9** y con número telefónico (222) 1221100, extensión 1011.

## **II. DE “LA CONCESIONARIA”:**

**II.1.** Que se constituyó conforme a la legislación de los Estados Unidos Mexicanos, según escritura pública volumen doscientos cincuenta y nueve (259), instrumento número treinta y cinco mil trescientos cincuenta y seis (35356), folio número veinticinco mil doscientos diez (25210), de fecha cinco del mes de abril de dos mil veinticuatro, otorgada ante la fe del Doctor en Derecho José Alejandro Romero Carreto, Notario Público Titular Número Cinco de la Ciudad de Huejotzingo, Puebla; inscrita bajo el número único de documento 2024001730930009, del Registro Público de Comercio.

**II.2.** Que su Administradora Única y Representante Legal, la **C. MARITZA PÉREZ VALLEJO**, acredita su personalidad con el Instrumento Notarial antes descrito; quien manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a la fecha de la firma del presente instrumento, su nombramiento y facultades no le han sido modificadas, ni revocadas en forma alguna. **ANEXO 2**

**II.3.** Que dentro de su objeto se contempla la posibilidad de suscribir el presente Título como concesionaria, ya que cuenta dentro de sus facultades con las relativas a la prestación del servicio de hospedaje temporal, así como la administración, operación, manejo, asesoría y explotación de toda clase de hoteles, moteles, albergues y en general cualquier tipo de establecimiento de hospedaje temporal; ser titular, propietaria, licenciante, licenciataria, concesionante, concesionaria, franquiciante o franquiciaria de toda clase de concesiones, permisos, autorizaciones, franquicias, patentes, marcas, nombres comerciales, derechos de autor, subsidios y estímulos de cualquier naturaleza que directa o indirectamente se relacionen con cualesquiera de los fines sociales; asimismo que cuenta con los medios a su disposición para hacer frente a las obligaciones aquí descritas, ya que tiene los recursos materiales, técnicos y humanos, así como la capacidad y experiencia necesaria para ejecutar el objeto del presente instrumento y que requiere **“EL ORGANISMO”**.

**II.4.** Que su clave de Registro Federal de Contribuyentes es **CAC240405AY7**, y manifiesta bajo protesta de decir verdad, que se encuentra al corriente en sus pagos por concepto de impuestos Federales, Estatales y Municipales, dicha documentación fiscal se agrega al presente Título como **ANEXO 3**.

**II.5.** Que señala como domicilio para los efectos legales derivados del presente título, el ubicado en **CALLE 9 PONIENTE NÚMERO 2916, COLONIA LA PAZ, PUEBLA, PUEBLA, C.P. 72160**; asimismo

“LA CONCESIONARIA” se obliga a informar por escrito a “EL ORGANISMO” de cualquier cambio de domicilio o de representante legal orgánico, durante la vigencia de la presente Concesión, a los cinco días naturales de realizado el cambio.

**II.6.** Que desea recibir en concesión “EL BIEN” identificado como “HOTEL”, UBICADO EN EL INMUEBLE DENOMINADO EX HACIENDA DE CHAUTLA, EL CUAL TIENE UNA SUPERFICIE DE 35,137.56 m<sup>2</sup>, de conformidad con el levantamiento topográfico establecido como ANEXO 1 del presente Título de Concesión y de conformidad con todo el Clausulado del presente documento.

**II.7.** Que presentó en tiempo y forma su programa de inversión, de ejecución y de operación, mismo que se agrega al presente como ANEXO 4.

**II.8.** Que conoce y ha dado cumplimiento a los requisitos legales para ser Concesionaria, acreditando que no se encuentra inhabilitado para tales efectos, a través de la constancia correspondiente expedida por la Secretaría de la Función Pública y que se agrega al presente Título como ANEXO 5.

**II.9.** Que conoce y acepta expresamente las Condiciones Previas para el otorgamiento de la presente Concesión, las cuales se agregan al presente Título de Concesión como ANEXO 6.

**II.10.** Que acepta expresamente y conforme a las disposiciones legales y administrativas aplicables, todas y cada una de las declaraciones y condiciones de la presente concesión, incluidas las demás disposiciones que a través de los anexos vinculatorios respectivos le hagan las instancias de los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal.

**II.11.** Que señala como correo electrónico para enviar y recibir notificaciones la dirección electrónica [hotelexhaciendadechautlabyw@gmail.com](mailto:hotelexhaciendadechautlabyw@gmail.com)

Con motivo de los anteriores apartados denominados Antecedentes y Declaraciones, “EL ORGANISMO” otorga a “LA CONCESIONARIA”, la concesión para el uso, explotación comercial o aprovechamiento en su modalidad de mantenimiento, equipamiento, decoración y operación de “EL BIEN” identificado como “Hotel”, ubicado en el inmueble denominado Ex Hacienda de Chautla, con una superficie total de 35,137.56 m<sup>2</sup>, ubicado en Carretera Federal Puebla-México Kilómetro 4.5, Localidad de San Lucas El Grande, Municipio de San Salvador El Verde, Puebla, así como al:

## FUNDAMENTO LEGAL

En los artículos 1 fracción I, 2, 5, 8, 9 fracción V, 12, 14, 50, 52, 53, 54, 55 fracción I, 57, 58 y 62 de la Ley General de Bienes del Estado; 1, 3, 50, 51, 58 y 59 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Puebla; 2, 9, 12, 17 fracción I, 18, 53 fracciones I, IV, V, XII y XIII de la Ley de Entidades Paraestatales del Estado de Puebla; 3 fracciones III y XII, 15 fracciones I, III y XII del Decreto que crea al Organismo Público Descentralizado denominado Centro de Convenciones Puebla; y demás aplicables del Reglamento Interior del Organismo, así como en el ACUERDO DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN, QUE EMITE LAS NORMAS DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES PERTENECIENTES AL GOBIERNO DEL ESTADO; también, del oficio número SA/129/2024 emitido por el Secretario de Administración del Gobierno del Estado de Puebla, de fecha veinticinco de julio de dos mil veinticuatro; del acuerdo 03/03/4<sup>a</sup>EXT/2024 de la Cuarta Sesión Extraordinaria del Consejo Directivo del Organismo Público Descentralizado denominado Convenciones y Parques, de fecha veinte de mayo de dos mil veinticuatro y finalmente al fallo de fecha siete de octubre de dos mil veinticuatro, relativos al otorgamiento de un Título de Concesión para el uso, explotación comercial o aprovechamiento en su modalidad de mantenimiento, equipamiento, decoración y operación de “EL BIEN”, ubicado en Carretera Federal Puebla-México Kilómetro 4.5, Localidad de San Lucas El Grande, Municipio de San Salvador El Verde, Puebla, se otorga la presente Concesión conforme a las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA.- DEFINICIONES, TÉRMINOS Y REGLAS GENERALES.** Para los fines del presente Título de Concesión, los términos con mayúscula inicial que se utilicen en el mismo tendrán el concepto que para cada uno de ellos se establecen en esta Cláusula.

Los términos definidos en forma singular tendrán el correlativo en plural y viceversa.

Los anexos del presente Título, las bases generales y demás documentos que se reproduzcan para el desarrollo de la presente serán parte integrante del presente instrumento como si a letra se insertasen.

Así para los efectos del presente Título de Concesión y Anexos se entenderá por:

### **A. DEFINICIONES Y TÉRMINOS.**

a) **“Área concesionada” y/o “EL BIEN”** se refiere al bien mueble de dominio público denominado “Hotel”, ubicado en el inmueble llamado Ex Hacienda de Chautla, con la superficie total de 35,137.56 m<sup>2</sup>, de conformidad con el **ANEXO 1**, para realizar el uso, explotación comercial o aprovechamiento del mismo en su modalidad de mantenimiento, equipamiento, decoración y operación de dicho bien.

b) **“Autoridad Gubernamental”** se determina como cualquier gobierno, ya sea federal, estatal o municipal, o cualquier secretaría, departamento, tribunal, comisión, consejo, delegación, agencia, empresa productiva del Estado o sus filiales o afiliadas, o autoridad similar de cualquiera de dichos gobiernos, con excepción de **“EL ORGANISMO”**.

c) **“Bitácora de Servicios”** se determina como el documento electrónico u otros medios autorizados, tales como el correo electrónico, que contiene la comunicación oficial entre el “Supervisor” dependiente de **“EL ORGANISMO”** y el “Superintendente Técnico” de **“LA CONCESIONARIA”**, en el que se registrarán todos los eventos relevantes relacionados con la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente Título.

d) **“Concesionario y/o la concesionaria”** es la persona jurídica “5 ARTECNICA CORPORATIVO” S.A. de C.V., a la que se le otorga el derecho de uso, explotación y/o aprovechamiento de **“EL BIEN”**, de conformidad con la Ley y con las obligaciones impuestas en el presente Título.

e) **“Condiciones Previas”** se define como el documento con las Bases establecidas para la Licitación Pública Nacional número CP-ExHdaCH-L.P.N.01/2024, previsto como **ANEXO 6** del presente Título de Concesión y al que invariablemente deberá dar cumplimiento **“LA CONCESIONARIA”**.

f) **“Declaratoria”** se determina como la Declaratoria del Ejecutivo del Estado, por la que destina al Servicio Público de Parques de Jurisdicción Estatal, los inmuebles descritos en los incisos A), B), C), D), E), F), G), H), I), J), K), L), M), N), O) y P), del Apartado Considerando, mismos que serán asignados al Organismo Público Descentralizado denominado “Convenciones y Parques”, publicada en el Periódico Oficial del Estado de fecha trece de diciembre de dos mil dieciséis.

g) **“Día Hábil” y/o “Días hábiles”** se determina como cualquier día en el cual las instituciones bancarias en la Ciudad de México presten servicios al público en general por requisito o autorización de Ley, excluyendo sábados y domingos y aquellos que sean considerados como de descanso obligatorio por las leyes aplicables.

h) **“Días Naturales”** se determina como todos los días incluyendo días inhábiles, y se contempla de lunes a domingo las veinticuatro horas de todos los días.



i) **“Garantías”**, se determina aquella póliza o cheque que exhiba **“LA CONCESIONARIA”** para garantizar la seriedad de algún tema, el cumplimiento, o vicios ocultos del presente Título de Concesión.

j) **“Impuestos”** se determinan como todos y cada uno de los impuestos (incluyendo enunciativa, más no limitativamente, Impuesto sobre la Renta e Impuesto al Valor Agregado), cargos (incluyendo enunciativa más no limitativamente, cargos o derechos por documentación, licencia o registro), tributos, aranceles o retenciones de cualquier naturaleza, junto con todas y cada una de las penalidades, multas, recargos, aumentos a impuestos e intereses de los mismos, cargados, cobrados o establecidos por cualquier Autoridad Gubernamental.

k) **“Informes”** se determinan como los reportes que la concesionaria está obligada a entregar a **“EL ORGANISMO”**.

l) **“Ley”** significa la Ley General de Bienes del Estado de Puebla.

m) **“Ley Aplicable” y/o “Leyes Aplicables”** se determinan como todas las leyes, tratados, códigos, reglamentos, normas, decretos, y cualquier otra norma o disposición de aplicación general emitida por cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre la materia del Título de Concesión, que se encuentren en vigor en el momento de que se trate.

n) **“México”** significa los Estados Unidos Mexicanos.

o) **“Las Partes”** tiene el concepto que se le atribuye a dicho término en el proemio del presente.

p) **“Permisos”** se determina como cualquier permiso, incluyendo licencias, autorizaciones, consentimientos, exenciones, registros, aprobaciones u otras autorizaciones de cualquier tipo que se requieran obtener de o sean otorgadas por cualquier Autoridad Gubernamental.

q) **“Autorización”** se determina como todos los permisos, aprobaciones o autorizaciones que **“EL ORGANISMO”** deba otorgar a la concesionaria para el uso, explotación comercial o aprovechamiento en su modalidad de mantenimiento, equipamiento, decoración y operación de **“EL BIEN”**.

r) **“Peso” o “\$”** se determina como la moneda de curso legal en México.

s) **“Seguros”** se determina como la cobertura que debe contratar **“LA CONCESIONARIA”** con una aseguradora mexicana de reconocida solvencia que opere legalmente en México respecto a los daños, pérdidas, perjuicio o lesión a los usuarios y/o terceros y/o a sus bienes que no formen parte del material o equipo de la concesionaria y se presenten.

t) **“Título y/o Título de Concesión”** se determina como el presente documento, incluyendo todos los Anexos que se adjuntan y que constituyen parte integrante del mismo, así como todas las modificaciones que se hagan al mismo de conformidad con sus términos.

**B. REGLAS DE INTERPRETACIÓN.** En este Título de Concesión y en sus Anexos, salvo que el contexto requiera lo contrario:

a) Los encabezados de las Cláusulas y Secciones son para referencia únicamente y no afectarán la interpretación de las mismas y de este Título de Concesión.

b) Las referencias a cualquier documento, instrumento o contrato, incluyendo este Título incluirá: (i) todos los anexos y apéndices u otros documentos adjuntos al presente; (ii) todos los documentos, instrumentos o contratos emitidos o celebrados en sustitución de este; y (iii) cualesquiera reformas, reconsideraciones, modificaciones, suplementos o reemplazos a este Título, según sea el caso.

c) Las palabras “incluye” o “incluyendo” se entenderán como “incluyendo, sin limitar”.

d) Las referencias a cualquiera Persona incluirán a los causahabientes y cesionarios permitidos de dicha Persona (y en el caso de alguna Autoridad Gubernamental, cualquier Persona que suceda las funciones, facultades y competencia de dicha Autoridad).

e) Las palabras “del presente”, “en el presente” y “bajo el presente” y palabras o frases de naturaleza similar, se referirán a este Título en general y no a alguna disposición en particular de este Título de Concesión.

f) El singular incluye el plural y el plural incluye el singular.

g) Las referencias a la Ley aplicable, generalmente, significarán la Ley aplicable en vigor de tiempo en tiempo, y las referencias a cualquier legislación específica aplicable significará dicha Ley aplicable, según sea modificada reformada o adicionada de tiempo en tiempo, y cualquier Ley aplicable que sustituya a la misma.

h) Los derechos de la concesionaria se adquieren y se regulan durante toda su existencia en los términos de la Ley aplicable al momento de su nacimiento, sin que sea válido entenderlos restringidos, condicionados o modificados por normas que entren en vigor con posterioridad.

i) Las referencias a una Cláusula, Sección, Anexo o Apéndice, son referencias a la Cláusula o Sección relevante de, o Anexo o Apéndice relevante de, este Título de Concesión, salvo que se indique lo contrario.

En caso de discrepancia en la información o documentación que integran el presente documento se estará a lo siguiente. Si la discrepancia se da:

a) Entre un original y sus copias, prevalecerá el original;

b) Entre las cantidades escritas con letra y las cantidades escritas con número, prevalecerán las cantidades escritas con letra; y

c) Entre las Condiciones del Título y sus Anexos prevalecerán las Condiciones del Título.

Todas las referencias a Cláusulas, Condiciones o Anexos a que se hace referencia en el cuerpo de este Título, se entenderán realizadas a los párrafos de la Condición, Cláusula o Anexo correspondiente, salvo que expresamente se indique otra cosa.

Cualquier referencia a instrumentos normativos se entenderá hecha a los instrumentos normativos que se encuentren vigentes al momento de su aplicación por lo que la referencia en caso necesario, incluirá cualquier reforma o sustitución del que haya sido objeto el instrumento normativo de que se trate.

**SEGUNDA.- OBJETO.** El presente Título de Concesión tiene por objeto otorgar “**EL BIEN**” a “**LA CONCESIONARIA**”, para que con una inversión variable que realice durante la vigencia del presente Título de Concesión, cuya cantidad mínima sea de \$60’000,000.00 (SESENTA MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) sin incluir el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) lleve a cabo su uso, explotación comercial o aprovechamiento en su modalidad de mantenimiento, equipamiento, decoración y operación de acuerdo a su programa de inversión, de ejecución y de operación para el mantenimiento, equipamiento, decoración y operación, y se agrega al presente Título como **ANEXO 4. “EL BIEN”** objeto del presente Título de Concesión, está situado en Carretera Federal Puebla-México Kilómetro 4.5, Localidad de San Lucas El Grande, Municipio de San Salvador El Verde, Puebla, con las medidas y colindancias establecidas y especificadas en el **ANEXO 1** con todo cuanto de hecho y de derecho le corresponde, dentro del rubro de servicios turísticos y recreativos.

Adicionalmente, **“LA CONCESIONARIA”** llevará a cabo una inversión mínima de \$30'000,000.00 (Treinta millones de pesos 00/100 M.N.) I.V.A. incluido, al año diez (10) de la vigencia del Título, para renovación de inmobiliario y equipamiento que lo requiera.

**“LAS PARTES”** acuerdan que **“LA CONCESIONARIA”**, deberá permitir a **“EL ORGANISMO”** para que a través de la persona que éste le indique por escrito, se realice la revisión y el análisis de la información y documentación financiera y contable en la que conste la inversión realizada por **“LA CONCESIONARIA”** derivada de la presente Concesión.

**TERCERA.- CONTRAPRESTACIÓN.** **“LAS PARTES”** están de acuerdo en que **“LA CONCESIONARIA”** pagará a **“EL ORGANISMO”** las contraprestaciones establecidas en el **ANEXO 7** del presente Título de Concesión, las cuales consistirán en pagos monetarios, a realizarse durante los primeros cinco días naturales de cada mes.

**“LAS PARTES”** acuerdan que el pago de las contraprestaciones se realizará mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria de **“EL ORGANISMO”** que se precisa en el **ANEXO 8** y en caso de que **“EL ORGANISMO”** tuviera que sustituirla por otra, deberá notificarlo mínimo con tres días hábiles de anticipación a **“LA CONCESIONARIA”**, a fin de evitar que éste incurra en algún incumplimiento, así como para que se realice la modificación correspondiente al referido anexo.

Para efecto del pago de las contraprestaciones monetarias, **“LAS PARTES”** acuerdan que **“LA CONCESIONARIA”** deberá remitir a **“EL ORGANISMO”** los reportes mensuales emitidos a través del sistema informático autorizado por la cadena hotelera internacional con la que operara **“LA CONCESIONARIA”** denominado Opera Cloud: -Manager Flash, - Trial Balance, - Journal Transaction.”, mismos que se adjuntarán al presente y que integrarán el **ANEXO 4.1**.

Una vez realizado el pago correspondiente por parte de **“LA CONCESIONARIA”**, éste tiene la obligación de verificar con la Dirección Administrativa de **“EL ORGANISMO”** que su pago haya quedado reflejado. Posterior a que se confirme que el pago se encuentre reflejado, **“EL ORGANISMO”** emitirá y entregará a **“LA CONCESIONARIA”** el comprobante fiscal digital por internet (CFDI) respectivo dentro de los cinco días hábiles siguientes.

**“LA CONCESIONARIA”** otorgará una contraprestación en especie, en consumo de alimentos y/o hospedaje, no acumulable y sujeta a disponibilidad, debiendo ser solicitado por **“EL ORGANISMO”** única y exclusivamente a través de la Dirección Ejecutiva de este.

**“LA CONCESIONARIA”** deberá entregar de manera oficial ante **“EL ORGANISMO”**, durante los primeros diez días hábiles de cada mes y por escrito, los informes relativos al cumplimiento de la concesión y al **ANEXO 4** del presente Título, en los cuales, invariablemente deberá contener información y la documentación financiera y contable que acredite la inversión, gastos e ingresos, así como de las acciones de rehabilitación y mantenimiento realizadas a **“LOS BIENES”**. El escrito deberá contener, de manera enunciativa más no limitativa, nombre y firma del representante legal y/o apoderado y/o mandatario de **“LA CONCESIONARIA”**, datos del instrumento con el que acredita su personalidad, relacionar la información contenida en su escrito con la documentación que exhiba.

**“EL ORGANISMO”** deberá hacer del conocimiento de **“LA CONCESIONARIA”** la opinión sobre cada uno de los informes mensuales que presente **“LA CONCESIONARIA”**, en el que invariablemente deberá manifestar el reconocimiento de la inversión, así como la conformidad sobre el contenido de los informes o, en su caso, las observaciones conducentes.

En el caso de que **“EL ORGANISMO”** realice observaciones a la información y documentación mensual entregada por **“LA CONCESIONARIA”**, **“LAS PARTES”** se sujetarán al procedimiento establecido en la cláusula DÉCIMA CUARTA del presente Título.

Por otro lado, **“LAS PARTES”** manifiestan estar de acuerdo en que, por caso fortuito o causas de fuerza mayor, y previa publicación del acuerdo o decreto emitido por la autoridad correspondiente, se suspenderá el pago de la contraprestación monetaria y la entrega de la contraprestación en especie, sin que esto implique incumplimiento por parte de **“LA CONCESIONARIA”**, debiendo reanudarse el cumplimiento de las contraprestaciones en cuanto le sea notificado por **“EL ORGANISMO”**.

**CUARTA.- VIGENCIA.** **“EL ORGANISMO”** otorga la presente concesión a **“LA CONCESIONARIA”**, por un lapso de **VEINTE (20) AÑOS**, cuya vigencia iniciará a partir de la entrega material de **“EL BIEN”**.

Al término de vigencia de este instrumento, sin necesidad de requerimiento expreso al respecto, **“LA CONCESIONARIA”** deberá devolver a **“EL ORGANISMO”** **“EL BIEN”** objeto de este Título de Concesión, con todo por cuanto de hecho y por derecho les corresponda, con las mejoras y adaptaciones físicas que se hubieren realizado, quedando éstas a favor de **“EL ORGANISMO”**, con las autorizaciones de las mismas y las condiciones realizadas.

**“EL BIEN”** será recibido por **“EL ORGANISMO”** sin más deterioro que el natural al uso racional, adecuado y prudente. Los faltantes que hubiere en el inventario elaborado al recibirse **“EL BIEN”**, y que forma parte del presente instrumento como **ANEXO 9** será repuesto con cargo a **“LA CONCESIONARIA”**.

**“LA CONCESIONARIA”** deberá iniciar operaciones en un plazo no mayor a cuarenta y cinco (45) días hábiles contados a partir de la entrega de **“EL BIEN”**, debiendo informarlo a **“EL ORGANISMO”** de manera oficial.

**“LAS PARTES”** acuerdan que, durante la vigencia del presente, invariablemente, el mismo deberá ser revisado y ratificado dentro de los primeros tres meses calendario contados a partir del inicio de cada administración estatal.

**QUINTA.- DE LA PRÓRROGA.** **“EL ORGANISMO”**, podrá conceder una prórroga de al finalizar el plazo de la vigencia del presente instrumento, única y exclusivamente en el caso de que **“LA CONCESIONARIA”** cumpla con puntualidad la pluralidad de obligaciones contraídas en el presente instrumento, entonces, previamente a la terminación del plazo de la vigencia del presente Título de Concesión **“LA CONCESIONARIA”** deberá realizar la petición por escrito manifestando su deseo de continuar con la Concesión de **“EL BIEN”** mediante escrito dirigido a **“EL ORGANISMO”**.

Para tales efectos, **“EL ORGANISMO”**, valorará la petición de **“LA CONCESIONARIA”** verificando el cumplimiento de las obligaciones que realizó **“LA CONCESIONARIA”** durante la vigencia del plazo de la concesión, **“EL ORGANISMO”** se obliga a resolver la petición que le solicite **“LA CONCESIONARIA”** dentro del plazo de sesenta días naturales contados a partir del día en que reciba la solicitud de prórroga de la Concesión.

**SEXTA.- DERECHOS DE “LA CONCESIONARIA”.** De conformidad con el artículo 64 de la Ley General de Bienes del Estado de Puebla, **“LA CONCESIONARIA”** tendrá derecho a:

**I.** Ejercer los derechos derivados del Título de Concesión;

**II.** Percibir las tarifas o ingresos que correspondan;

**III.** Recibir la indemnización correspondiente por parte de **“EL ORGANISMO”**, en caso de rescate de la concesión o incumplimiento por parte del mismo de los términos y condiciones del Título de concesión;

IV. Seleccionar y elegir a las personas físicas y/o morales que le proporcionen y suministren bienes y servicios y que en general lo auxilien en el cumplimiento del objeto de la presente Concesión; y

V. Los demás que se deriven de la Ley que rige el documento y del presente Título de Concesión.

**SÉPTIMA. OBLIGACIONES DE “LA CONCESIONARIA”.** “LA CONCESIONARIA” se obliga a cumplir cabalmente en tiempo y forma con los compromisos establecidos en su programa de inversión, de ejecución y de operación previsto en el **ANEXO 4** del presente Título.

Asimismo, en términos del artículo 65 de la Ley General de Bienes del Estado de Puebla, “LA CONCESIONARIA” se obliga a:

**I.** Iniciar el uso, explotación comercial, mantenimiento, aprovechamiento del objeto de la concesión, incluyendo el diseño, habilitación, conservación, operación y/o mantenimiento, entre otras actividades según sea el caso, en el plazo establecido en el Título de Concesión, en la forma y términos señalados en el mismo, así como por lo dispuesto en esta Ley;

**II.** Cubrir los derechos que correspondan conforme a las leyes fiscales;

**III.** Entregar la información y documentación contable y financiera que le sea requerida;

**IV.** Realizar todas las mejoras a las áreas que sean necesarias, previa autorización de “EL ORGANISMO” y dando el debido cumplimiento a los **ANEXOS 6 y 14** de la presente Concesión, las cuales quedarán a favor de éste.

**V.** Tramitar los permisos y licencias de operación ante la autoridad competente y cubrir el pago de impuestos y derechos que se generen.

**VI.** Mantener en buen estado la infraestructura que forma parte de “EL BIEN” objeto de la presente concesión; ejecutar los servicios de mantenimiento, así como a cumplir con el programa de mantenimiento, equipamiento, decoración y operación, aceptando en todo momento que el “EL ORGANISMO” supervise dichos programas;

**VII.** Contratar un seguro de responsabilidad en caso de accidentes ocurridos en “EL BIEN” materia del presente instrumento que afecten tanto en la integridad física como en la salud de los usuarios o clientes de los servicios que proporciona;

**VIII.** Informar de inmediato a “EL ORGANISMO” de cualquier anomalía que se presente durante la operación del servicio que proporcione en “EL BIEN” materia de la presente concesión, así como de cualquier otro hecho o circunstancia detectada, que pueda traducirse en beneficio, daño o perjuicio de “LAS PARTES”, y adoptar las medidas pertinentes que en su caso estime necesarias.

**IX.** Desocupar “EL BIEN” materia del presente instrumento, a efecto de entregarlo en buenas condiciones al término del plazo estipulado en el presente Título de Concesión, quedando facultado para retirar el mobiliario que haya ocupado durante su estancia para el funcionamiento de “EL BIEN”, en caso de que no lo haga en la forma y términos acordados, los gastos que se originen en caso de incumplimiento serán a costa de “LA CONCESIONARIA”, teniendo “EL ORGANISMO” el derecho a retener en garantía de las obligaciones a cargo de “LA CONCESIONARIA”, el mobiliario propiedad de éste que estuviesen instalados en el área concesionada.

**X.** Pagar los consumos de los servicios que en su caso requiera y de los que haga uso, para cumplir con el objeto del presente instrumento;

**XI.** Contar con el personal, equipo e instalaciones necesarias y adecuadas para cumplir con el objeto de la Concesión;

**XII.** Entregar los reportes solicitados por **“EL ORGANISMO”**;

**XIII.** Permitir la supervisión de **“EL ORGANISMO”**, para verificar el adecuado funcionamiento de la Concesión;

**XIV.** Otorgar garantía en favor del Estado, para el debido cumplimiento de las obligaciones de la Concesión;

**XV.** Mantener vigentes las pólizas de garantía de cumplimiento y de los seguros a que se refiere el presente Título de Concesión; y

**XVI.** Las demás que se establezcan en esta Ley y en el presente Título de Concesión.

**OCTAVA.- DE LA ENTREGA.** **“EL ORGANISMO”** se compromete a entregar **“EL BIEN”** materia del presente instrumento en las condiciones en que se encuentra al momento de la firma del presente instrumento y que conoce perfectamente **“LA CONCESIONARIA”** para el uso, explotación comercial o aprovechamiento, así como los planos de construcción y de distribución de los espacios de **“EL BIEN”**, llevarán las iniciales de **“LAS PARTES”** para su identificación permanente y que se contienen en el **ANEXO 10** de este documento. Para llevar a cabo la entrega se deberá levantar Acta Entrega a Recepción firmada debidamente por **“LAS PARTES”**, la cual se agregará al presente documento para formar parte del mismo como **ANEXO 11**.

Al término de este Título, **“LA CONCESIONARIA”** acepta y está de acuerdo en que la totalidad de las mejoras realizadas con su inversión en el **“Hotel”**, pasarán a ser propiedad de **“EL ORGANISMO”**, por lo que deberá entregar a éste, las facturas y/o títulos en los que conste la propiedad de dichos bienes con las formalidades que la ley exige para que **“EL ORGANISMO”** se ostente como propietario de todos los equipos y mobiliario aportados por **“LA CONCESIONARIA”**, los inventarios de suministros generales y que éste tenga instalados en el área concesionada materia del presente Título; para tales efectos, de manera previa a la conclusión de la vigencia del presente instrumento, en caso de que así lo determinen **“LAS PARTES”**, se realizará el avalúo correspondiente de los mencionados bienes. Los inventarios de bienes, equipos y mobiliario aportados por **“LA CONCESIONARIA”**, referidos en la presente Cláusula se incluirán en el **ANEXO 9.1** del presente instrumento y deberá actualizarse periódicamente conforme se vayan instalando los equipos y mobiliario por parte de **“LA CONCESIONARIA”** en cumplimiento al objeto del presente Título.

**NOVENA.- DE LAS MODIFICACIONES.** **“LA CONCESIONARIA”**, no podrá variar la forma de **“EL BIEN”** sin el expreso consentimiento otorgado por escrito de **“EL ORGANISMO”**, debiendo preservar en todo momento el nombre, identidad, singularidad, historia y estructura de **“EL BIEN”**.

Asimismo, todas las modificaciones deberán estar autorizadas por las autoridades competentes siempre y cuando sean estas regulatorias como el gas, luz, electricidad, agua, etc.

Finalmente, es preciso señalar que cada una de las modificaciones serán a costa total de **“LA CONCESIONARIA”** y previamente autorizadas por **“EL ORGANISMO”**, las cuales al término de la vigencia de este instrumento deberán adecuarse a su estado original total o parcial de conformidad con lo previsto y autorizado por **“EL ORGANISMO”**.

**DÉCIMA.- DE LAS REPARACIONES A “EL BIEN”.** Si durante la vigencia del presente Título se tuviese la necesidad de efectuar trabajos de remodelación, restauración o conservación; cambios o reparaciones, incluso estructurales, en el espacio concesionado, por así requerirlo o que estos cambios fuesen requeridos por **“EL ORGANISMO”**, en virtud de algún mandato legal, norma o reglamento que se encuentre en vigor durante la vigencia o prórrogas del presente instrumento, o por mandato expreso de alguna autoridad competente,

“LA CONCESIONARIA”, llevará a cabo dichos cambios o reparaciones, previa autorización por escrito de “EL ORGANISMO”, debiendo preservar en todo momento la estructura histórica de “EL BIEN”. Para lo anterior, “LA CONCESIONARIA”, se compromete a observar y a cumplir las disposiciones legales aplicables a la materia, por lo que en consecuencia deberá obtener en tiempo y forma legal las licencias correspondientes.

Si una emergencia hiciere necesario adoptar medidas inmediatas para proteger la seguridad o integridad de la infraestructura que forma parte de “EL BIEN” materia del presente Título o de sus ocupantes, “LA CONCESIONARIA”, estará facultado para llevar a cabo las medidas que juzgue oportunas, sin la autorización previa de “EL ORGANISMO” por tratarse de una causa de fuerza mayor, pero deberá informar a ésta al día siguiente hábil de ocurrida la situación, por escrito, las determinaciones que hubiere adoptado, las causas que las motivaron y las consecuencias que hubieran resultado de no haber actuado de inmediato.

**DÉCIMA PRIMERA.- DE LOS SEGUROS.** “LA CONCESIONARIA”, se obliga a coordinarse con “EL ORGANISMO” para efecto de que se cuente con una póliza de seguro que proteja a “EL BIEN” de manera enunciativa más no limitativa contra: fenómenos hidrometeorológicos, terremoto, erupción volcánica, huracán, inundación, remoción de escombros, incendio, explosión, extensión de cubierta, huelgas, alborotos populares, conmoción civil, vandalismo y daños de personas mal intencionadas, robo con violencia, asalto, robo con y sin violencia/hurto de equipo electrónico, equipo portátil y/o móvil, calderas y aparatos sujetos a presión, rotura de cristales, rotura de maquinaria y daños a equipos electrónicos y una vez que se cuente con dicha póliza, establecerán el procedimiento que se deberá llevar a cabo para hacerla efectiva en caso de que ocurra algún siniestro.

Si “EL BIEN” concesionado fuese total o parcialmente destruido por alguna de las causas mencionadas anteriormente, el daño será reparado a su condición original con el producto del seguro a que se refiere la presente Cláusula.

Así mismo será obligación de “LA CONCESIONARIA”, contar con los seguros y a mantener vigentes los mismos en relación con la explotación comercial de “EL BIEN” materia de este Título; la suma asegurada será determinada por “LA CONCESIONARIA”, en cuanto a los riesgos a asegurarse serán: responsabilidad civil, así como la fianza de fidelidad para los empleados de “LA CONCESIONARIA”.

De igual manera y para efectos de lo pactado en el segundo párrafo de la Cláusula OCTAVA, “LA CONCESIONARIA” deberá contratar pólizas de seguro similares a las referidas en la presente Cláusula, respecto de “EL BIEN”, mobiliario y equipo que instale en el área concesionada.

Derivado de lo anterior, “LA CONCESIONARIA” será el único responsable de pagar cualquier deducible que aplique respecto de las pólizas antes referidas.

Las pólizas de los seguros a que se refiere la presente Cláusula se agregarán en copia simple a este Título de Concesión para formar parte del mismo como **ANEXO 12.**

**DÉCIMA SEGUNDA.- DE LOS SERVICIOS AL INMUEBLE Y SU PAGO.** “EL ORGANISMO” coadyuvará diligentemente para la obtención de los servicios de infraestructura suficientes, tales como: agua potable, energía eléctrica, gas, alcantarillado, teléfonos, etc., para el adecuado funcionamiento del espacio materia de este instrumento.

“LA CONCESIONARIA” se obliga a pagar a partir de la fecha de inicio oficial de la presente concesión y hasta la fecha en que devuelva “EL BIEN” otorgado, el importe de los servicios de: energía eléctrica, gas, consumo de agua, teléfonos y demás servicios que graviten sobre el aprovechamiento, uso o explotación por el uso comercial de “EL BIEN” concesionado, y que contratará “EL ORGANISMO”, obligándose “LA CONCESIONARIA”, al fiel y estricto cumplimiento de lo establecido en los correspondientes contratos, mismos a cuya subsistencia se obliga.

De no cumplir con los pagos oportunos de los servicios en mención, se les aplicará el corte correspondiente, así como el cobro de intereses que apliquen, en virtud de no generar deudas.

**DÉCIMA TERCERA.- DEL IMPUESTO PREDIAL.** El pago del impuesto predial no se aplica por la naturaleza de “EL BIEN” patrimonio de “EL ORGANISMO”.

**DÉCIMA CUARTA.- DE LA INSPECCIÓN DEL INMUEBLE.** “LAS PARTES” convienen en que “EL ORGANISMO” a través de la Unidad Administrativa competente, tendrá derecho a inspeccionar y solicitar toda clase de informes, en cualquier tiempo dentro de los días y las horas de trabajo de “LA CONCESIONARIA”, a fin de cerciorarse del estado físico del espacio concesionado materia de este instrumento, así como de que “LA CONCESIONARIA”, este cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que el presente documento le impone. Del resultado de las inspecciones “EL ORGANISMO” informará a “LA CONCESIONARIA”, por escrito en un plazo máximo de quince días hábiles después de haberlas realizado solo en caso de que “EL ORGANISMO” hubiere detectado alguna irregularidad que considerara pertinente hacer del conocimiento a “LA CONCESIONARIA”.

En caso de que “EL ORGANISMO” notifique en términos del párrafo anterior alguna irregularidad a “LA CONCESIONARIA”, éste contará con un plazo máximo de quince días hábiles, a partir de su notificación, para realizar las acciones conducentes para atender dicha irregularidad, o en su caso, para manifestar por escrito lo que a su derecho convenga para ampliar dicho plazo, o en su caso, para justificar las observaciones realizadas y ofrecer las pruebas que demuestren el cumplimiento de sus obligaciones, sujetándose “LAS PARTES” al siguiente procedimiento:

El escrito inicial deberá reunir los requisitos siguientes:

**I.** El nombre y cargo del funcionario público que inicie el procedimiento o el nombramiento de la persona facultada por “EL ORGANISMO”, precisando sus facultades, poderes y mandatos;

**II.** La denominación de “LA CONCESIONARIA” y su domicilio contractual;

**III.** El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios;

**IV.** Los hechos en que el interesado funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos.

Asimismo, debe enumerar y narrar los hechos, exponiéndolos sucintamente con claridad y precisión;

**V.** Los fundamentos de derecho y la cláusula que hubiere incumplido “LA CONCESIONARIA” procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;

**VI.** El valor de lo solicitado;

**VII.** El ofrecimiento de las pruebas que el interesado pretenda desahogar para acreditar el incumplimiento de alguna obligación; y

**VIII.** La firma del interesado o de su representante.

Respecto al requisito mencionado en la fracción IV, el interesado deberá mencionar los documentos públicos y privados que tengan relación con dicho escrito de inconformidad, así como si los tiene o no a su disposición debiendo exhibir los que posea, y acreditar haber solicitado los que no tengan. De igual manera, proporcionará los



nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos contenidos en el escrito de inconformidad en el cumplimiento de obligaciones, las copias simples de los diversos documentos para agregarlas. “LA CONCESIONARIA” dará contestación dentro del plazo de veinte días hábiles.

**A).-** Con el escrito de contestación a la inconformidad se dará vista a “EL ORGANISMO”, para que manifieste lo que a su derecho convenga dentro del término de diez días hábiles y para que mencione a los testigos que hayan presenciado los hechos, y los documentos relacionados con los hechos de la contestación del escrito de inconformidad.

**B).-** El escrito de contestación se formulará ajustándose a los términos previstos en esta Cláusula.

**C).-** Las excepciones que tenga “LA CONCESIONARIA”, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a no ser que fueren supervenientes.

**D).-** Contestado el escrito de inconformidad, se mandará recibir el negocio a prueba, si la exigiere.

**E).-** “EL ORGANISMO” de oficio o a petición de parte iniciará la inconformidad a prueba, no excederá de cuarenta días hábiles, de los cuales los diez días primeros hábiles serán para ofrecimiento y los treinta siguientes hábiles, para desahogo de pruebas. Si “EL ORGANISMO” señala un término inferior al máximo que se autoriza, deberá precisar cuántos días hábiles completos se destinan para ofrecimiento y cuántos días hábiles completos para el desahogo, procurando que sea en la misma proporción que se indica anteriormente.

**F).-** “EL ORGANISMO”, al calificar la admisibilidad de las pruebas, determinará si los interrogatorios exhibidos para la confesional o la testimonial guardan relación con los puntos controvertidos o si los documentos y los testigos fueron nombrados en el escrito inicial de inconformidad o al contestar la inconformidad, y omiten reunir estos requisitos se desecharán de plano.

**G).-** Si el interesado omite exhibir el pliego de posiciones, o los interrogatorios a testigos con las copias correspondientes de éstos, no se admitirán las pruebas respectivas.

**H).-** Transcurrido el término de pruebas, “EL ORGANISMO” en todos los casos en que no se haya concluido el desahogo de las mismas, mandará concluir las en los plazos que al efecto se autoricen.

**I).-** Las pruebas deberán desahogarse dentro de los términos y prórrogas que se autorizan, y aquellas que no se logren concluir serán a perjuicio de las partes, sin que puedan prorrogarse los plazos.

**J).-** Concluido el término probatorio, se pondrán los autos a la vista de las partes, para que dentro del término común de tres días hábiles produzcan sus alegatos, y transcurrido dicho plazo hayan alegado o no, “EL ORGANISMO” de oficio, citará a “LA CONCESIONARIA” para oír resolución definitiva la que dictará y notificará dentro del término de treinta días hábiles.

**DÉCIMA QUINTA.- DE LAS GARANTÍAS.** “LA CONCESIONARIA”, está de acuerdo en exhibir el monto de la garantía de cumplimiento en los siguientes términos:

| INVERSIÓN                                                                                                               | MONTO DE PÓLIZA O CHEQUE COMO GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE LA CONCESIÓN                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>MÍNIMA:</u><br><b>\$69’600,000.00</b><br>(SESENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) I.V.A INCLUIDO | <b>\$9’960,000.00</b><br>(NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) I.V.A. INCLUIDO |

|                                                                                                                                            |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <u>ADICIONAL MÍNIMA A</u><br><u>LOS 10 AÑOS:</u><br><b>\$30,000,000.00</b><br>(TREINTA MILLONES DE<br>PESOS 00/100 M.N.) I.V.A<br>INCLUIDO |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

“**LAS PARTES**” están de acuerdo en que “**LA CONCESIONARIA**” deberá mantener vigente la garantía de cumplimiento a que se refiere la presente Cláusula durante la vigencia del Título de Concesión, ya que de lo contrario será causa de Terminación Anticipada del mismo.

En caso de vicios ocultos originados por los trabajos de mantenimiento que realice “**LA CONCESIONARIA**” en “**EL BIEN**” o de la concesión otorgada materia del presente instrumento, “**LA CONCESIONARIA**” efectuará las gestiones para que se realicen los trabajos, reparaciones y reacondicionamiento que procedan.

Lo garantía a que se refiere la presente Cláusula, se agregará al presente Título de Concesión como **ANEXO 13**.

**DÉCIMA SEXTA.- DE LA RESPONSABILIDAD LABORAL.** A partir de la fecha de vigencia del presente Título, “**LA CONCESIONARIA**” será el único responsable de las obligaciones fiscales y obrero-patronales que se generen por el uso, aprovechamiento o explotación comercial de “**EL BIEN**” dado en concesión y por la ejecución del presente instrumento a partir de la entrada en vigor del mismo.

“**LA CONCESIONARIA**” celebrará los contratos individuales con su personal, así como los colectivos de trabajo que estime procedentes. A la conclusión del presente Título de Concesión, “**LA CONCESIONARIA**”, se obliga a entregar las fuentes de trabajo que se localizan en “**EL ESPACIO**” objeto de la presente concesión, libre de toda obligación laboral originada durante la vigencia de este instrumento, asumiendo la obligación de liquidar toda relación o contrato individual de trabajo.

Durante el desarrollo del presente Título, deberá realizar las gestiones, permisos y seguros necesarios requeridos por la Ley Federal del Trabajo.

Al término del presente instrumento, “**EL ORGANISMO**” podrá contratar sin ningún derecho de antigüedad al personal que estuviese al servicio de “**LA CONCESIONARIA**”, quien deberá liquidar a dicho personal, los derechos de antigüedad que le corresponda.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- DE LOS PERMISOS, LICENCIAS Y SERVICIOS PARA EL FUNCIONAMIENTO.** “**EL ORGANISMO**” apoyará diligentemente a “**LA CONCESIONARIA**” para la obtención de todos los permisos y licencias, contratos de suministros, y coadyuvará a conseguir el eficiente suministro de los servicios de agua, luz, alcantarillado, gas, teléfonos, etc. necesarios para el adecuado funcionamiento y operación de “**EL BIEN**” otorgado en concesión, tal como ha quedado establecido en la Cláusula DÉCIMA SEGUNDA.

Los permisos y licencias que sean requeridos por las Leyes Federales, Estatales y Municipales para llevar a cabo el cumplimiento del objeto del presente Título de Concesión, serán tramitados por “**LA CONCESIONARIA**”, debiendo informar y exhibirlos a “**EL ORGANISMO**” de manera previa a la realización de las acciones objeto de los mismos.

**DÉCIMA OCTAVA.- CESIÓN DE DERECHOS.** “**LA CONCESIONARIA**” no podrá ceder o gravar parcial o totalmente, los derechos derivados del presente Título de Concesión, por lo que los deberá ejercitar personalmente o con previa autorización de “**EL ORGANISMO**”.

No obstante lo anterior, **“LA CONCESIONARIA”** podrá ceder, dar en garantía o afectar los derechos económicos derivados del presente Título de Concesión, de conformidad con lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 52 de la Ley General de Bienes del Estado de Puebla, nombrando en todo momento como principal beneficiario a **“EL ORGANISMO”** y en segundo lugar a la propia **“CONCESIONARIA”**, quien será la única responsable de dicha cesión o afectación.

**DÉCIMA NOVENA.- DE LOS COSTOS, PRECIOS Y TARIFAS.** Los costos para el uso, explotación comercial o aprovechamiento en su modalidad de mantenimiento, equipamiento, decoración y operación de **“EL BIEN”**, serán por cuenta de **“LA CONCESIONARIA”**, tales como maniobras de carga y descarga, seguros de riesgos, pago a trabajadores, subalternos, remuneraciones y prestaciones de todo tipo, entre otras que pudieran aplicar.

**“LAS PARTES”** acuerdan que para efecto de la regulación o fijación de los precios y de las tarifas que se aplicarán para el cobro de los servicios que **“LA CONCESIONARIA”** ofrecerá en **“EL BIEN”**, de conformidad con el presente Título de Concesión, fijará los precios de los mismos en congruencia a los precios establecidos en los mercados en los que realizará sus actividades comerciales, los que por ninguna circunstancia podrán fijarse excesivamente o desproporcionalmente a los de otros agentes económicos.

La actualización de precios de los servicios la realizará **“LA CONCESIONARIA”** respetando los principios de libre concurrencia, competencia económica, por ser de orden público e interés social, aplicable a las áreas de la actividad económica de **“LA CONCESIONARIA”**, lo anterior tendrá por objeto promover, proteger y garantizar la libre concurrencia y la competencia económica, así como prevenir y eliminar los monopolios, las prácticas monopólicas, las concentraciones ilícitas, las barreras a la libre concurrencia y la competencia económica, y demás restricciones al funcionamiento eficiente de los mercados en los que realizará sus actividades **“LA CONCESIONARIA”**.

**“LAS PARTES”** acuerdan que **“LA CONCESIONARIA”** permitirá a **“EL ORGANISMO”** acceso al sistema informático, mencionado en la CLÁUSULA TERCERA del presente, para verificar que se cumpla con lo dispuesto en la presente Cláusula y una vez esto, las comprobaciones se agregarán a este Título de Concesión como **ANEXO 14** del mismo.

**VIGÉSIMA.- DEL SUBARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE.** **“LA CONCESIONARIA”** no podrá arrendar, subrogar o sub-concesionar en forma total o parcial el inmueble, muebles o accesorios objeto del presente instrumento, salvo aquellos espacios, muebles o accesorios específicos destinados para eventos.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- DEL MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE.** **“LAS PARTES”** acuerdan expresamente que el mantenimiento óptimo de **“EL BIEN”** correrá a cargo de **“LA CONCESIONARIA”** quien, durante la vigencia del presente instrumento, se obliga a mantener en buen estado de uso y conservación todo lo relativo a pintura, habitaciones, restaurante, bar, terraza, cocinas, cuartos de máquinas, conmutador, jardines, sanitarios, sala de juntas, salón de eventos, spa, alberca, mobiliario, estacionamiento y demás instalaciones existentes y futuras en **“EL BIEN”** concesionado. Lo anterior, en razón del programa de inversión, de ejecución y de operación de **“LA CONCESIONARIA”** previsto en el **ANEXO 4**, a excepción de aquellas áreas cuyo mantenimiento debe regirse por disposiciones legales y/o administrativas específicas, así como la declaratoria definida en el inciso “f” del apartado “A” de la Cláusula PRIMERA, mismas que serán dadas a conocer a **“LA CONCESIONARIA”** por parte de **“EL ORGANISMO”** de manera expresa a la firma del presente Título de Concesión y que se agregarán al presente instrumento como **ANEXO 15**.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- DEL USO DE MARCAS Y NOMBRES COMERCIALES.** **“LA CONCESIONARIA”** será el responsable de los permisos de uso de marca y nombres comerciales, por lo que cualquier inconveniente que se presentase durante la vigencia del presente instrumento, será responsable de atender el asunto hasta el total arreglo del mismo.

Asimismo, deberá exhibir toda la documentación del registro de sus marcas y nombres comerciales, mismos que se agregarán al presente como **ANEXO 16**.

Por otra parte, **“EL ORGANISMO”** autoriza a **“LA CONCESIONARIA”** el uso, explotación o aprovechamiento comercial de los nombres, marcas, logotipos, manuales, software y demás registros propiedad de **“LA CONCESIONARIA”** para los propósitos de mercado a que haya lugar durante la vigencia del presente instrumento.

**“LA CONCESIONARIA”** utilizará los nombres comerciales, marcas exclusivas, logotipos, manuales, software y demás elementos que la distinguen de cualquier otra en su giro, para comercializar los servicios producto de esta concesión, sin que estos impliquen otro uso que no sea destinado y definido por **“LA CONCESIONARIA”**.

Al término de la vigencia del presente instrumento **“EL ORGANISMO”** tendrá un plazo máximo de 90 (noventa) días para eliminar y suprimir el uso y beneficios que le pudieran generar las marcas y elementos antes mencionados, y que son propiedad exclusiva de **“LA CONCESIONARIA”**.

**VIGÉSIMA TERCERA.- DE LA OPERACIÓN DE FRANQUICIAS.** **“EL ORGANISMO”** autoriza a **“LA CONCESIONARIA”** el uso de las franquicias para la operación de **“EL BIEN”**, sin que estas impliquen otro uso que no sea destinado y definido por **“LA CONCESIONARIA”**. Los contratos de franquicia se agregan al presente como **ANEXO 17**. Los mismos deberán ser exhibidos dentro del periodo señalado para el inicio de operaciones estipulado en la CLÁUSULA TERCERA del presente.

**“LA CONCESIONARIA”** se obliga a operar las franquicias de acuerdo con los lineamientos y estándares establecidos por el franquiciante, así como a cumplir con la normatividad aplicable. Cualquier modificación a las mismas deberá ser aprobada por **“EL ORGANISMO”** por escrito.

**“LA CONCESIONARIA”** asume la responsabilidad de gestionar la franquicia conforme a las políticas de calidad y servicio estipuladas por el franquiciante. Asimismo, se compromete a informar a **“EL ORGANISMO”** sobre cualquier eventualidad que pueda afectar la operación de la franquicia.

Es responsabilidad de **“LA CONCESIONARIA”** ante **“EL ORGANISMO”**, el cumplimiento de lo establecido en los contratos de franquicia que celebre, deslindando en su totalidad a **“EL ORGANISMO”** y al Gobierno del Estado de Puebla ante cualquier pérdida o daño indirecto que pudiera sufrir **“LA CONCESIONARIA”** como consecuencia del incumplimiento de los contratos celebrados con el franquiciante.

**VIGÉSIMA CUARTA.- PENAS CONVENCIONALES.** En caso de que **“LA CONCESIONARIA”** incurra voluntaria o involuntariamente en algún incumplimiento con lo establecido en este instrumento, **“EL ORGANISMO”** se sujetará al procedimiento establecido en la Cláusula DÉCIMA CUARTA y una vez desahogado dicho procedimiento y para el caso de que subsista el incumplimiento, le aplicará a **“LA CONCESIONARIA”** en la primera ocasión una pena convencional del 10% del pago total mensual de las contraprestaciones establecidas en la Cláusula TERCERA y **ANEXO 7** del Título de Concesión; en la segunda ocasión, el 20% del pago total anual de las contraprestaciones establecidas en la Cláusula TERCERA y **ANEXO 7** del Título de Concesión y en caso de que ocurra una tercera ocasión, será causa de rescisión administrativa, lo anterior con independencia de las sanciones que pudiere imponer la autoridad competente, por infracciones a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Las penas convencionales se harán efectivas mediante:

a) Pago voluntario de la concesionaria, dentro de los cinco días naturales siguientes al día en que se le requiera. El pago lo podrá efectuar a través de cheque certificado o de caja a favor de **“EL ORGANISMO”**.

b) En caso de que no exista pago voluntario dentro del plazo antes establecido, “**EL ORGANISMO**” podrá hacer efectiva la garantía relativa al cumplimiento del Título de Concesión, cuando “**LA CONCESIONARIA**” no cumpla cualquiera de sus obligaciones del presente Título por causas a él imputables, teniendo “**EL ORGANISMO**” la facultad potestativa de rescindir el Título de Concesión.

c) En caso de rescisión, la aplicación de la garantía de cumplimiento será proporcional al monto de las obligaciones incumplidas y en caso de que el monto de las penas convencionales supere el de la garantía de cumplimiento, “**LA CONCESIONARIA**” deberá pagar a “**EL ORGANISMO**” las penas convencionales aplicables independientemente de que éste haga efectiva la garantía de cumplimiento.

**VIGÉSIMA QUINTA.- DE LA TERMINACIÓN ANTICIPADA.** Serán causas de terminación anticipada de este instrumento, sin necesidad de juicio o declaración judicial, de conformidad con la resolución de extinción que para tal efecto proceda, de manera enunciativa más no limitativa los siguientes casos:

a) En caso de que “**LA CONCESIONARIA**” deje de pagar durante 2 (dos) meses consecutivos las contraprestaciones monetarias o en especie estipuladas en la Cláusula TERCERA y el **ANEXO 7**.

b) En caso de que “**EL ORGANISMO**” impida en algún modo a “**LA CONCESIONARIA**”, el ejercicio de cualquier otro de los derechos que le correspondan en virtud de este instrumento.

c) Por pérdida o destrucción total de “**EL BIEN**” otorgados en concesión; si la pérdida fuese parcial, “**LAS PARTES**” negociarán lo que a su derecho convenga.

d) Por evicción del espacio otorgado en concesión.

e) Que “**LA CONCESIONARIA**”, realice obras o mejoras a los espacios materia de esta concesión sin previa autorización por escrito de “**EL ORGANISMO**”, salvo por lo contemplado en la Cláusula DÉCIMA que antecede.

f) Renuncia de la concesionaria.

g) Rescisión administrativa.

h) Por acuerdo de “**LAS PARTES**”.

i) Las demás causas que se establezcan en las Leyes aplicables del Estado.

**VIGÉSIMA SEXTA.- DEL PLAZO DE TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL PRESENTE INSTRUMENTO.** La terminación anticipada del Contrato por las causas que se indican en la Cláusula que antecede de este instrumento, surtirá efecto a los 90 (noventa) días siguientes contados a partir de la fecha en que se haya proporcionado el aviso respectivo, por escrito, salvo en los casos en que se contemple la posibilidad de que se subsane en dicho plazo el incumplimiento.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.- RESCISIÓN ADMINISTRATIVA.** Serán causas de rescisión administrativa del presente Título, las siguientes:

**I.** No cumplir con el objeto en tiempo y forma convenido;

**II.** Incumplir alguna de las obligaciones del presente Título de Concesión;

**III.** Que “**LA CONCESIONARIA**” no destine a los fines para los cuales le fueron otorgados “**EL BIEN**” en concesión, es decir, varíe el uso específico de los mismos;

IV. Que por negligencia o dolo imputable a “**LA CONCESIONARIA**” por autoridad competente, “**EL BIEN**” otorgados en concesión sufriera daños o deterioro graves;

V. Que “**LA CONCESIONARIA**” otorgue el uso de “**EL BIEN**” materia del presente Título a persona distinta;

VI. No estar al corriente en el pago de sus obligaciones fiscales federales, estatales y/o municipales; y

VII. Las demás que señalen las diversas disposiciones legales aplicables.

Para rescindir administrativamente el Título de Concesión por causas imputables a “**LA CONCESIONARIA**”, se hará de la siguiente manera:

a) Podrá iniciarse el procedimiento de rescisión, a partir del día siguiente a aquel en que se tenga conocimiento del incumplimiento;

b) Se comunicará por escrito a “**LA CONCESIONARIA**”, los hechos constitutivos de la infracción, para que dentro del término que para tal efecto se señale, y que no podrá ser menor a 3 días hábiles, exponga lo que a su derecho convenga y aporte las pruebas que estime pertinentes;

c) Transcurrido el término a que se refiere el punto anterior, se resolverá considerando los argumentos y pruebas que se hubiesen hecho valer; y

d) La resolución será debidamente fundada y motivada, y se notificará por correo certificado con acuse de recibo y a través del Periódico Oficial del Estado a “**LA CONCESIONARIA**”, dentro de un término de quince días hábiles.

Para declarar la rescisión deberá estarse a lo previsto en el presente Título y a las leyes aplicables del Estado de Puebla y demás normatividad aplicable.

**VIGÉSIMA OCTAVA.- RECUPERACIÓN ADMINISTRATIVA.** “**EL ORGANISMO**” podrá recuperar anticipadamente, en todo tiempo, la presente Concesión, por causa de utilidad o interés público.

La declaratoria de rescate hará que “**EL BIEN**” materia de la concesión vuelvan de pleno derecho, desde la fecha de la declaratoria, a la posesión, control y administración de “**EL ORGANISMO**”.

Declarado el rescate, “**LA CONCESIONARIA**” será indemnizada por “**EL ORGANISMO**” atendiendo a lo dispuesto por el artículo 14 de la Ley.

**VIGÉSIMA NOVENA.- REVOCACIÓN Y CAUSA DE EXTINCIÓN.** La concesión otorgada se extingue en los supuestos y condiciones que al efecto señale la Ley en su artículo 68 o este Título de Concesión. Toda resolución que decida sobre la extinción de las concesiones deberá ser formulada y emitida por “**EL ORGANISMO**”.

La resolución de extinción de la concesión se publicará en el Periódico Oficial del Estado y se notificará personalmente a “**LA CONCESIONARIA**”.

La extinción de la concesión hará que “**EL BIEN**” afectos a la misma, se integren de pleno derecho al patrimonio de “**EL ORGANISMO**” libres de todo gravamen y con todas sus accesiones y edificaciones, salvo que por la naturaleza de “**EL BIEN**” concesionado se establezca en este Título de Concesión que “**EL BIEN**” permanecerán en el patrimonio de “**LA CONCESIONARIA**”.

La extinción de la concesión no exime a su titular de las obligaciones contraídas durante su vigencia, tanto para con **“EL ORGANISMO”** como para con terceros.

**TRIGÉSIMA.- CONTROVERSIAS.** Para las cuestiones relacionadas con la presente concesión, en lo que no corresponda resolver administrativamente a **“EL ORGANISMO”**, **“LA CONCESIONARIA”** se somete a la jurisdicción de los Tribunales Estatales, ubicados en el Distrito Judicial de Puebla, Puebla, renunciando al fuero que pudiese corresponderle por razón de su domicilio presente o futuro o cualquier otra causa.

La suscripción del presente documento o de sus anexos, en cualquier forma, implica la aceptación incondicional de cada uno de sus términos por **“LA CONCESIONARIA”**.

**TRIGÉSIMA PRIMERA.- MODIFICACIONES AL TÍTULO DE CONCESIÓN.** El presente Título será susceptible de modificaciones y/o adiciones, si se realizan de común acuerdo entre **“LAS PARTES”** y se apegan a las demás formalidades y términos que establece la legislación estatal aplicable.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA.- VIGILANCIA Y SUPERVISIÓN.** **“LAS PARTES”** acuerdan que, con el objeto de asegurar la aplicación y efectividad del presente instrumento, llevarán a cabo la revisión de su contenido e instrumentación, por lo que adoptarán las medidas necesarias para establecer el enlace y la comunicación para el debido seguimiento a los compromisos asumidos y de ejecución, nombrando a los siguientes responsables:

1. Por parte de **“LA CONCESIONARIA”** se designa como responsable a MARITZA PÉREZ VALLEJO con número de teléfono (246) 157 1149 y correo electrónico hotelexhaciendadechautlabyw@gmail.com

2. Por parte de **“EL ORGANISMO”** se designa como responsables a:

a. El Titular de la Coordinación General de Control y Seguimiento, con número de teléfono (222) 122 1100 ext. 1403.

b. El Titular de la Dirección Administrativa, con número de teléfono (222) 122 1100 ext. 1104.

c. El Titular de la Coordinación General Operativa, con número de teléfono (222) 122 1100 ext. 1404.

**TRIGÉSIMA TERCERA.- ASPECTOS NO PREVISTOS.** Para todo lo no previsto en el presente Título de Concesión, regirán la Ley General de Bienes del Estado y las demás disposiciones legales aplicables del Estado de Puebla, las que se expidan sobre la materia y las disposiciones administrativas que, con fundamento en ellas, dicte **“EL ORGANISMO”** y las demás autoridades competentes.

El presente Título de Concesión se otorga por duplicado en la Cuatro Veces Heroica Puebla de Zaragoza, a los once días del mes de diciembre de dos mil veinticuatro. POR **“EL ORGANISMO”**: El Director Ejecutivo del Organismo Público Descentralizado denominado Convenciones y Parques. **C. RAFAEL PÉREZ XILOTL.** Rúbrica. Asisten: en su carácter de Coordinador General de Control y Seguimiento. **C. LUIS DÍAZ GONZÁLEZ.** Rúbrica. En su carácter de Director Administrativo. **C. FRANCISCO JAVIER DÍAZ CARDOSO.** Rúbrica. En su Carácter de Coordinador General Operativo. **C. JONATHAN MACÍAS APARICIO.** Rúbrica. En su Carácter de Abogado General. **C. ADALBERTO SÁNCHEZ SÁNCHEZ.** Rúbrica. POR **“LA CONCESIONARIA”**: En su carácter de Administradora Única y Representante Legal de 5 Artecnicla Corporativo S.A. de C.V. **C. MARITZA PÉREZ VALLEJO.** Rúbrica.