

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

TÍTULO DE CONCESIÓN PARA EL USO, APROVECHAMIENTO Y EXPLOTACIÓN DEL BIEN DEL DOMINIO PÚBLICO EN EL QUE SE UBICA EL PARQUE PÚBLICO METROPOLITANO DENOMINADO "LA MEXICANA" LOCALIZADO EN LUIS BARRAGÁN SIN NÚMERO, COLONIA SANTA FE CUAJIMALPA, C.P. 05300 , DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS ENTRE LAS CALLES PASEO DE LOS ARQUITECTOS Y SALVADOR AGRAZ (TAMBIÉN CONOCIDA COMO AVENIDA TAMAULIPAS) EN LA CIUDAD DE MÉXICO, CON UNA SUPERFICIE DE 229,444.96 (DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PUNTO NOVENTA Y SEIS) METROS CUADRADOS, EN LA DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO.



ÍNDICE

ANTECEDENTES.....3

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA Y OTORGAMIENTO .....5

CONDICIONES .....5

CONDICIÓN 1. Definiciones .....5

CONDICIÓN 2. Objeto y naturaleza de la concesión.....8

CONDICIÓN 3. Vigencia de la Concesión.....9

CONDICIÓN 4. Entrega y uso del Parque La Mexicana .....10

CONDICIÓN 5. Responsabilidades .....13

CONDICIÓN 6. Permisos, licencias y autorizaciones .....14

CONDICIÓN 7. Funcionamiento del Parque La Mexicana.....14

CONDICIÓN 8. Funcionamiento de las Áreas de Explotación Comercial .....16

CONDICIÓN 9. Supervisión.....18

CONDICIÓN 10. Mejoras y Obras Adicionales .....19

CONDICIÓN 11. Garantía de cumplimiento.....19

CONDICIÓN 12. Seguros .....20

CONDICIÓN 13. Derechos de Propiedad Intelectual .....22

CONDICIÓN 14. Programas.....22

CONDICIÓN 15. Contraprestación .....22

CONDICIÓN 16. Coordinación con otras dependencias y entidades .....24

CONDICIÓN 17. Restitución del equilibrio económico .....24

CONDICIÓN 18. Responsabilidad Laboral.....25

CONDICIÓN 19. Cesión y Cambio Sustancial .....26

CONDICIÓN 20. Modificaciones al Título de Concesión .....27

CONDICIÓN 21. Cambio en la Legislación Aplicable .....27

CONDICIÓN 22. Caso Fortuito y Fuerza Mayor.....28

CONDICIÓN 23. Extinción de la Concesión .....30

CONDICIÓN 24. Solución de controversias.....31

CONDICIÓN 25. Sanciones.....32

CONDICIÓN 26. Disposiciones Generales.....33

CONDICIÓN 27. Aceptación Incondicional.....34

TÍTULO DE CONCESIÓN QUE OTORGA EL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, POR CONDUCTO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU TITULAR, FELIPE DE JESÚS GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ ("SEDUVI") EN SU

~~\_\_\_\_\_~~

CARÁCTER DE DEPENDENCIA AUXILIAR, LA OFICIALÍA MAYOR DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, REPRESENTADA POR SU TITULAR, JORGE SILVA MORALES ("OFICIALÍA") Y LA SECRETARÍA DE FINANZAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, REPRESENTADA POR SU TITULAR, EDGAR ABRAHAM AMADOR ZAMORA ("SEFIN"), AMBAS EN SU CARÁCTER DE DEPENDENCIAS COADYUVANTES, EN FAVOR DE BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO NÚMERO F/750323, REPRESENTADA POR JESUS MIGUEL ESCUDERO BASURTO Y CRISTINA LEONOR GUERRERO SARRE (LA "CONCESIONARIA"), CON LA COMPARECENCIA DE LA ASOCIACIÓN DE COLONOS ZEDEC SANTA FE, A.C. REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR ITZIAR DE LUISA PLAZAS, PARA EL USO, APROVECHAMIENTO Y EXPLOTACIÓN DEL BIEN DEL DOMINIO PÚBLICO EN EL QUE SE UBICA EL PARQUE PÚBLICO METROPOLITANO DENOMINADO "LA MEXICANA" LOCALIZADO EN LUIS BARRAGÁN SIN NÚMERO, COLONIA SANTA FE CUAJIMALPA, C.P. 05300, DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS ENTRE LAS CALLES PASEO DE LOS ARQUITECTOS Y SALVADOR AGRAZ (TAMBIÉN CONOCIDA COMO AVENIDA TAMAULIPAS) EN LA CIUDAD DE MÉXICO, CON UNA SUPERFICIE DE 229,444.96 (DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PUNTO NOVENTA Y SEIS) METROS CUADRADOS, EN LA DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO ("TÍTULO DE CONCESIÓN"), AL TENOR DE LO QUE SE ESTABLECE A CONTINUACIÓN:

#### ANTECEDENTES

- I. Con fecha 24 de octubre de 2013 se publicó en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el Acuerdo mediante el cual, el Jefe de Gobierno del Distrito Federal delegó en los titulares de la Oficialía Mayor del Gobierno del entonces Distrito Federal, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Secretaría de Finanzas del entonces Distrito Federal, la facultad de expedir declaratorias para el otorgamiento de concesiones sobre bienes inmuebles propiedad del Distrito Federal, conforme a lo previsto por los artículos 75, 76 y 77 párrafo primero de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público (el "Acuerdo"), se adjunta copia de dicho documento como Anexo 1 ("Acuerdo Delegatorio").
- II. Con fecha 15 de abril de 2016, la Asociación de Colonos ZEDEC Santa Fe, A.C., Danhos Comercial, S.A. de C.V., e Inmobiliaria Copri, S.A.P.I. de C.V., presentaron ante SEDUVI la solicitud para "...la constitución de un sistema de actuación por cooperación, que incluirá la construcción de un parque público metropolitano, como estrategia de intervención compartida entre el sector público, social y privado para encauzar y promover la inversión en la zona conocida como "La Mexicana" con una superficie aproximada de 407,298 metros cuadrados ubicada en la Delegación Cuajimalpa de Morelos ...", de conformidad con lo establecido en el capítulo segundo, título quinto de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el capítulo primero, título cuarto de su Reglamento.
- III. Con fecha 21 de abril de 2016 se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el Acuerdo por el que se autoriza la participación de la Administración Pública de la Ciudad de México en el Sistema de Actuación por Cooperación para la creación del parque público metropolitano denominado "La Mexicana" (el "SAC La Mexicana") y se dan a conocer los Lineamientos Generales para el Desarrollo Urbano Sostenible del Área, expedido por el Jefe de Gobierno de la Ciudad de México, Miguel Ángel Mancera Espinosa (el "Acuerdo de participación del GCDMX").
- IV. Con fecha 7 de octubre de 2016 SEDUVI, la OFICIALÍA, la SEFIN y el titular de la Delegación Cuajimalpa de Morelos suscribieron las Bases de Coordinación para la Implementación del Sistema de Actuación por Cooperación denominado "La Mexicana" (las "Bases de Coordinación"). Las Bases de Coordinación tienen como objetivo implementar los mecanismos de coordinación institucional, así como la realización de los actos jurídicos y administrativos que conforme a la competencia de cada una de ellas les corresponde para dar cumplimiento a los compromisos de la Administración de la Ciudad de México derivados del Acuerdo de participación del GCDMX.



- V. Con fecha 14 de octubre de 2016 se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el Acuerdo por el que se constituye el Sistema de Actuación por Cooperación para la creación del Parque Público Metropolitano denominado "La Mexicana" y el desarrollo sostenible del área, emitido por el Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda de conformidad con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento (el "Acuerdo SAC").

El Acuerdo SAC quedó inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano con fecha 19 de octubre de 2016, en el Libro VI, Volumen Uno, Convenios y Acuerdos, Acta 62.

- VI. Con fecha 30 de marzo de 2017 la Asociación de Colonos y el Gobierno de la Ciudad de México por conducto de SEDUVI celebraron el Convenio de concertación y adhesión para acreditar la participación en el Sistema de Actuación por Cooperación para la creación del parque público metropolitano denominada "La Mexicana" y el desarrollo sostenible del área (el "Convenio de Concertación y Adhesión").

- VII. Con fecha 10 de noviembre de 2017 la Asociación de Colonos ZEDEC Santa Fe, A.C., presentó ante la SEDUVI la propuesta para el otorgamiento de una concesión para el uso, aprovechamiento y explotación del Parque Público Metropolitano denominado "La Mexicana" en términos de lo establecido por el artículo 77 fracción III y el artículo 85 Bis de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público (la "Propuesta No Solicitada").

De conformidad con lo señalado en las Bases de Coordinación, la SEDUVI remitió a la OFICIALÍA y a la SEFIN copia de la Propuesta No Solicitada.

- VIII. Con fecha 21 de noviembre de 2017, la Asociación de Colonos celebró un contrato de fideicomiso de administración con Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, identificado con el número F/750323 el cual fue constituido por la Asociación de Colonos ZEDEC Santa Fe, A.C., en cumplimiento de lo establecido por el Convenio de Concertación y Adhesión.

- IX. En términos del Acuerdo por el que se delegan en los titulares de la Oficialía Mayor, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Secretaría de Finanzas publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 24 de octubre de 2013, con fecha 16 de noviembre del 2017 los titulares de la OFICIALÍA, SEDUVI y SEFIN publicaron en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México la Declaratoria de necesidad para el otorgamiento de una concesión para el uso aprovechamiento y explotación del Parque Público Metropolitano denominado "La Mexicana" para el desarrollo urbano sostenible de la zona conocida como La Mexicana, en la Delegación Cuajimalpa de Morelos de la Ciudad de México (la "Declaratoria de Necesidad"). Se adjunta copia de dicho documento como Anexo 2 ("Declaratoria").

- X. El Inmueble en el que se ubica el Parque Público Metropolitano denominado "La Mexicana" se encuentra localizado en Luis Barragán sin número, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, C.P. 05300, Delegación Cuajimalpa de Morelos, entre las calles Paseo de los Arquitectos y Salvador Agraz (también conocida como Avenida Tamaulipas) en la Ciudad de México, con una superficie de 229,444.96 (doscientos veintinueve mil cuatrocientos cuarenta y cuatro punto noventa y seis) metros cuadrados, en términos del levantamiento topográfico realizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mismo que se adjunta a este Título de Concesión como Anexo 3 ("Poligonal del Parque La Mexicana").

- XI. Con fundamento en el último párrafo del artículo 76 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público, mediante oficio JD/236/2017 de fecha 20 de noviembre de 2017, el Jefe Delegacional en Cuajimalpa de Morelos, delegación en la que se ubica el Parque La Mexicana, emitió su opinión para el otorgamiento de la Concesión. Copia del oficio relacionado en este antecedente se adjunta al Título de Concesión como Anexo 4 ("Opinión de la Delegación").

- XII.** Con fundamento en el antepenúltimo párrafo del artículo 76 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público, mediante oficio OM/0748/2017 de fecha 21 de noviembre de 2017, el titular de la Oficialía Mayor del Gobierno de la Ciudad de México emitió su opinión positiva para el otorgamiento de la Concesión. Copia del oficio relacionado en este antecedente se adjunta a este Título de Concesión como **Anexo 5 ("Opinión de la Oficialía Mayor")**.
- XIII.** Con fundamento en lo dispuesto en la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público, el Acuerdo por el que se establecen criterios para la elaboración de los dictámenes valuatorios que se emitan en razón de operaciones inmobiliarias que inciden en el patrimonio del Distrito Federal y el numeral 12.10.1 de la Circular Uno 2015, Normatividad en Materia de Administración de Recursos para las Dependencias, Unidades Administrativas, Unidades Administrativas de Apoyo Técnico Operativo, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública del Distrito Federal, la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario emitió el avalúo que se adjunta a este Título de Concesión como **Anexo 6 ("Avalúo")**.
- XIV.** Conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público, la OFICIALÍA mediante oficio número OM/0745/2017 de fecha 17 de noviembre de 2017 autorizó a la SEDUVI, el otorgamiento de la presente concesión. Copia de la autorización relacionada en este antecedente se adjunta a como **Anexo 7 ("Autorización de la Oficialía Mayor")**.
- XV.** Conforme a lo dispuesto en el antepenúltimo párrafo del artículo 76 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público, la SEFIN, de conformidad a las atribuciones que le corresponden, llevó a cabo la revisión de la evaluación técnico-financiera y el análisis costo-beneficio elaborado para el otorgamiento de la Concesión. Copia de estos documentos se adjunta a este Título de Concesión como **Anexo 8 (Evaluación Técnico Financiera)** y **Anexo 9 (Análisis Costo Beneficio)**.
- XVI.** Con fundamento en el artículo 77 fracción III de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público, se otorga directamente a la Concesionaria la presente Concesión. Lo anterior en virtud de que la Concesión recae sobre el bien del dominio público de uso común en el que se ubica el Parque La Mexicana y la operación, conservación y mantenimiento del mismo se realizará sin erogación de recursos públicos y se determinó que la Propuesta No Solicitada, cumple con lo dispuesto en la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público.

#### FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA Y OTORGAMIENTO

Con fundamento en los artículos 122 Apartado A, Base III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 67, 87, 97, 138, fracciones I y II, 140 y 144 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 1°, 2°, 7°, 12, 15, 16, fracción IV, 17, 24, 30 y 33, fracciones XX, XXI y XXIV, de la Ley Orgánica de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1°, 2° fracción I, incisos E) y F), 4°, fracción I, 5°, 6°, 7°, 8° fracción IV, 14, 16, fracciones I y II, 17, 19, 20, fracciones I y III, 30, 31, 32, 40 fracción V, 75, 76, fracciones I y III, 77 fracción III, 85-Bis, 86, 87, 88, 89, 90, fracciones II, III y IV, 91 Bis, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 103 y 120 fracción II de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público y demás relativos de las Leyes Aplicables, se otorga a favor de la Concesionaria el presente Título de Concesión, mismo que se sujetará a las siguientes

#### CONDICIONES

##### CONDICIÓN 1. Definiciones.

##### Sección 1.1. Términos definidos.

Para los efectos del presente Título de Concesión, incluyendo sus Anexos, las palabras que se escriban con primera letra en mayúscula, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que expresamente se indique lo contrario.

**Áreas de Explotación Comercial**, significa las construcciones, instalaciones y equipamiento con potencial para el desarrollo de actividades comerciales y de servicios que, la Concesionaria podrá explotar dentro del Parque La Mexicana mediante la celebración de contratos en los cuales otorgue el uso y goce a terceros.

**Área Total en Custodia de la Concesionaria**, significa la suma de las superficies de: (i) el Parque La Mexicana, que es objeto de la concesión que se otorga en virtud de este Título de Concesión; y, (ii) la Superficie de las Vialidades, cuya conservación, mantenimiento y custodia corresponde a la Concesionaria como una carga adicional, es decir, la cantidad total de 325,866.65 m<sup>2</sup> (trescientos veinticinco mil ochocientos sesenta y seis punto sesenta y cinco metros cuadrados).

**Autoridad Gubernamental Competente**, significa la dependencia, entidad u órgano perteneciente a los poderes ejecutivo, legislativo o judicial de la Ciudad de México o cualquier otra dependencia o entidad u órgano perteneciente, ya sea en los ámbitos federal, estatal o municipal, incluyendo a la administración pública centralizada, desconcentrada y paraestatal, comisiones, órganos, organismos, instituciones o cualquier otra entidad que ejerza facultades o funciones ejecutivas, legislativas, judiciales, fiscales, reguladoras o administrativas, del o correspondientes al Gobierno de la Ciudad de México o de que se trate y que tenga jurisdicción o competencia sobre el asunto del que se ocupe.

**Cambio en la Legislación Aplicable**, significa cualquier cambio a cualquier norma jurídica de carácter general que regule o resulte aplicable a la Concesión, sea a través de una reforma, de la expedición de una nueva disposición o instrumento normativo, o bien, de la adopción de nuevos criterios, interpretaciones o resoluciones por parte de autoridades administrativas o judiciales.

**Cambio Sustancial**, significa cualquier cambio de los fideicomitentes originales, la adhesión de Fideicomitentes Adherentes o la sustitución del fiduciario del fideicomiso número F/750323.

**Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor**, significa cualquiera de los supuestos regulados en la condición 22 de este Título de Concesión.

**Concesión**, significa el presente acto administrativo por el cual el GCDMX, por conducto de la SEDUVI como Dependencia Auxiliar y la OFICIALÍA y la SEFIN como Dependencias Coadyuvantes otorgan a la Concesionaria el uso, aprovechamiento y explotación del Parque La Mexicana en el marco del SAC La Mexicana.

**Concesionaria**, significa Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso número F/750323.

**Contraprestación Monetaria**, tiene el significado que se establece en la condición 15 del presente Título de Concesión.

**Días**, significa el periodo de 24 horas que comienza a las 0:01 horas y termina a las 24:00 horas, según la hora oficial de la Ciudad de México.

**Días Hábiles**, significa cualquier Día excepto: (i) sábados y domingos; y, (ii) aquellos Días que sean considerados de descanso obligatorio por la Ley Federal del Trabajo, o cualquier otra disposición aplicable en la Ciudad de México.

**Ejercicio Fiscal**, significa el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de un año calendario.

**Explotación Comercial**, significan las actividades que realice la Concesionaria para explotar comercialmente las Áreas de Explotación Comercial en los términos establecidos en el Plan Maestro sujetándose a la Legislación Aplicable y el presente Título de Concesión.

**Fecha de Inicio del Plazo de Vigencia de la Concesión**, significa las 00:01 horas del Día siguiente a aquel en que se otorgue este Título de Concesión.

**Fondo de Conservación y Mantenimiento**, significa el fondo que deberá constituir la Concesionaria para cubrir los costos de Conservación y Mantenimiento del Parque La Mexicana en términos de la condición 7.

**Garantía de Cumplimiento**, significa la garantía que la Concesionaria deberá constituir para garantizar al GCDMX el cumplimiento de sus obligaciones conforme a este Título de Concesión.

**GCDMX**, significa el Gobierno de la Ciudad de México.

**Ingresos por Explotación Comercial**, significa todos aquellos ingresos que la Concesionaria perciba por la explotación de las Áreas de Explotación Comercial en términos de la condición 15.

**Legislación Aplicable**, significa todas las leyes, códigos, tratados, legislación, acuerdos y convenios internacionales, reglamentos, decretos, acuerdos, normas oficiales mexicanas, normas de referencia, reglas, manuales, lineamientos, políticas, decisiones administrativas, órdenes, autorizaciones, circulares, o directivas emitidas por cualquier Autoridad Gubernamental Competente en la materia de que se trate y demás disposiciones aplicables.

**Ley o Ley del Régimen Patrimonial**, significa la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público.

**Mejoras y Obras Adicionales**, significan aquellas mejoras, obras adicionales o soluciones técnicas propuestas por la Concesionaria a la SEDUVI, que permitan reducir los costos de operación, conservación y mantenimiento del Parque La Mexicana, o bien que incrementen los Ingresos por Explotación Comercial.

**Parque La Mexicana**, significa el Parque Público Metropolitano ubicado en Luis Barragán sin número, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, C.P. 05300, Delegación Cuajimalpa de Morelos, entre las calles Paseo de los Arquitectos y Salvador Agraz (también conocida como Avenida Tamaulipas) en la Ciudad de México, con una superficie de 229,444.96 (doscientos veintinueve mil cuatrocientos cuarenta y cuatro punto noventa y seis) metros cuadrados.

**OM u OFICIALÍA**, significa la Oficialía Mayor del Gobierno de la Ciudad de México.

**Plan Maestro**, significa el documento realizado por la SEDUVI en términos del numeral octavo del Acuerdo SAC. Se adjunta al presente Título de Concesión el Plan Maestro como **Anexo 10 ("Plan Maestro")**.

**Plazo de Vigencia de la Concesión**, significa el plazo durante el cual estará vigente esta Concesión en términos de la condición 3.

**Programa para la Explotación, Operación, Mantenimiento y Conservación de las Áreas de Explotación Comercial**, tiene el significado que se le atribuye en la condición 14.

**Programa para la Operación, Mantenimiento y Conservación del Parque La Mexicana**, tiene el significado que se le atribuye en la condición 14.

**Proyecto**, significa el proyecto para el desarrollo urbano sostenible de la zona conocida como La Mexicana, en la Delegación Cuajimalpa, en la cual se ubica el Parque La Mexicana, en términos de lo dispuesto en este Título de Concesión.

**Riesgo no Asegurable**, significa un riesgo para el cual la Concesionaria tenga que contratar un seguro de conformidad con lo establecido en la condición 12 y, después de la fecha de otorgamiento de este Título de



Concesión: (a) dicho seguro no esté disponible en el mercado nacional de seguros respecto del riesgo correspondiente; o, (b) los términos ofrecidos respecto de dicho riesgo son tales que en general la práctica del mercado es no asegurar, siempre y cuando la Concesionaria, actuando de manera prudente en negocios similares, dejaría de operar dichos negocios a fin de mitigar o administrar el efecto de que dicho riesgo no sea asegurable, y la Concesionaria acredite lo anterior ante la SEDUVI.

**SEDUVI**, significa la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

**Seguros**, significa todos o cada uno de los seguros que deba contratar y mantener la Concesionaria de conformidad con la condición 12 y que formarán parte de este Título de Concesión como **Anexo 11** ("Seguros").

**SEFIN**, significa la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México.

**Superficie de las Vialidades**, tiene el significado que se le atribuye en la sección 2.3.

**TIE**, significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio publicada en el Diario Oficial de la Federación por el Banco de México a 28 (veintiocho) Días que se computará sobre una base diaria o aquella que la sustituya.

**Título de Concesión**, significa el presente instrumento en virtud del cual el GCDMX, por conducto de la SEDUVI (como dependencia auxiliar) y la OFICIALÍA y la SEFIN (como dependencias coadyuvantes) otorga el uso, aprovechamiento y explotación del Parque la Mexicana a la Concesionaria.

#### Sección 1.2. Reglas de interpretación.

- (a) Las referencias a cualquier declaración, condición, sección, inciso, sub-inciso, numeral o anexo deberán ser consideradas, salvo que el contexto requiera lo contrario, como referencias a las declaraciones, condiciones, secciones, incisos, sub-incisos, numerales o anexos del presente Título de Concesión, respectivamente.
- (b) En caso de cualquier discrepancia, diferencia o contradicción entre lo previsto en el clausulado del presente Título de Concesión y sus Anexos prevalecerá lo dispuesto en el Título de Concesión.
- (c) Según el contexto lo requiera, los términos definidos podrán ser utilizados de manera indistinta en singular o en plural.
- (d) En caso de alguna discrepancia, diferencia o contradicción entre las cantidades escritas con número y las escritas con letra, prevalecerán las cantidades escritas con letra.
- (e) Para la entrega de documentación, presentación de solicitudes o la notificación de cualquier comunicación que deba realizar la Concesionaria a la Dependencia Auxiliar, la Concesionaria deberá dirigirse directamente al titular de la SEDUVI en el domicilio ubicado en de manera provisional ubicado en Aquiles Elorduy número 143, colonia Del Recreo, Delegación Azcapotzalco, C.P. 02070, Ciudad de México. En cuanto se cuente con el domicilio definitivo de la SEDUVI, ésta lo notificará a la Concesionaria por los efectos que se señalan en el presente Título de Concesión.

#### CONDICIÓN 2. Objeto y naturaleza de la concesión.

##### Sección 2.1. Objeto.

El objeto de la presente concesión otorgar a favor de la Concesionaria el uso, aprovechamiento y explotación del bien del dominio público en el que se ubica el Parque La Mexicana ubicado en Luis Barragán





sin número, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, C.P. 05300, Delegación Cuajimalpa de Morelos entre las calles Paseo de los Arquitectos y Salvador Agraz (también conocida como Avenida Tamaulipas) en la Ciudad de México con una superficie de 229,444.96 (doscientos veintinueve mil cuatrocientos cuarenta y cuatro punto noventa y seis) metros cuadrados, en términos del levantamiento topográfico realizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mismo que se adjunta a este Título de Concesión como **Anexo 3 ("Poligonal del Parque La Mexicana")**. El uso, aprovechamiento y explotación del Parque La Mexicana, a que se refiere este párrafo comprende:

- (a) La operación, conservación y mantenimiento del Parque La Mexicana, en los términos que se establecen en este Título de Concesión; y,
- (b) La explotación comercial, operación, mantenimiento y conservación de las Áreas de Explotación Comercial en los términos que se establecen en este Título de Concesión.

### Sección 2.2. Naturaleza.

El presente Título de Concesión no crea derecho real alguno a favor de la Concesionaria respecto del Parque La Mexicana, ni le otorga acción posesoria sobre dichos bienes; únicamente concede los derechos establecidos en las condiciones de este Título de Concesión y aquellos derivados de la Legislación Aplicable.

### Sección 2.3. Carga adicional.

Adicionalmente a las obligaciones que se señalan en el presente Título de Concesión, la Concesionaria tendrá la carga adicional de mantener, conservar y custodiar las vialidades que se ubican dentro del Parque La Mexicana (la "Carga Adicional"), mismas que se señalan en el **Anexo 3 ("Poligonal del Parque La Mexicana")** y tienen una superficie de 96,421.69 m<sup>2</sup> (noventa y seis mil cuatrocientos veinte uno punto sesenta y nueve metros cuadrados) (la "Superficie de las Vialidades").

En ningún caso se entenderá que la Superficie de las Vialidades será considerada como parte del bien del dominio público que se otorga en Concesión en términos del presente Título de Concesión.

La Concesionaria no estará obligada a cumplir con la Carga Adicional si por causas imputables al GCDMX no puede ejercer la posesión de la Superficie de las Vialidades.

## CONDICIÓN 3. Vigencia de la Concesión

### Sección 3.1. Plazo de la Concesión

De conformidad con lo que se establece en el artículo 88 de la Ley (o cualquier otro que lo sustituya y resulte aplicable), el Plazo de Vigencia de la Concesión será de 40 (cuarenta) años, contado a partir de la Fecha de Inicio de Plazo de Vigencia de la Concesión.

En ningún caso se considerarán para efectos del cómputo del Plazo de Vigencia de la Concesión el periodo durante el cual, ya sea por caso fortuito, fuerza mayor o causas imputables al GCDMX, no se haya entregado a la Concesionaria la posesión del Parque La Mexicana en las condiciones que se especifican en la condición 4 de este Título de Concesión.

En los supuestos referidos en el párrafo anterior, la SEDUVI y la Concesionaria levantarán un acta circunstanciada en la que se indiquen las razones por las que no fue posible realizar la entrega del Parque La Mexicana y en la que se computarán los días durante los cuales la Concesionaria no recibió la posesión del Parque La Mexicana a efecto de que se recorra, en consecuencia, el término del Plazo de Vigencia de la Concesión por el plazo durante el cual no se realizó la entrega del Parque La Mexicana.



### Sección 3.2. Prórroga del Plazo de Vigencia de la Concesión

El Plazo de Vigencia de la Concesión podrá prorrogarse conforme a lo establecido en el artículo 88 de la Ley (o cualquier otro que lo sustituya y resulte aplicable), previa solicitud por escrito que la Concesionaria deberá dirigir a la SEDUVI, con copia a la OFICIALÍA y a la SEFIN, dentro de los 3 (tres) primeros meses del último año de vigencia de la Concesión, para tal efecto la Concesionaria deberá presentar los elementos que acrediten fehacientemente su solicitud. La SEDUVI emitirá el dictamen correspondiente, previa opinión de la OFICIALÍA y la SEFIN, mismo que será considerado para otorgar la prórroga atendiendo a cualquiera de los criterios señalados en el artículo 88 de la Ley (o cualquier otro que lo sustituya y resulte aplicable).

En caso de que se otorguen prórrogas a la vigencia de la Concesión, la Concesionaria se obliga a cubrir la contraprestación monetaria correspondiente en los términos establecidos en este Título de Concesión.

### CONDICIÓN 4. Entrega y uso del Parque La Mexicana

#### Sección 4.1. Entrega del Parque La Mexicana

- (a) Dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguiente a la firma del presente Título de Concesión, la SEDUVI llevará a cabo todas las actividades y los actos jurídicos necesarios para entregar a la Concesionaria la posesión del Parque La Mexicana para llevar a cabo el uso, aprovechamiento y explotación del mismo de conformidad con lo que se establece en este Título de Concesión.
- (b) De conformidad con el párrafo anterior, la SEDUVI hará la entrega física y jurídica del Parque La Mexicana libre de cargas, limitación de dominio y de cualquier convenio, contrato o acto jurídico otorgado a terceros y/u ocupantes del Parque La Mexicana de cualquier índole o naturaleza y levantará al efecto un acta de entrega, la cual formará parte del presente Título de Concesión como **Anexo 12 ("Acta de entrega recepción del Parque La Mexicana")**.
- (c) Será obligación de la Concesionaria que un representante de la misma asista al acto para la recepción física y jurídica del Parque La Mexicana, en la fecha y hora que le notifique la SEDUVI. En este acto, tanto la SEDUVI como la Concesionaria revisarán el contenido del acta para asegurar que la misma no presente errores materiales. Para la entrega del Parque La Mexicana, SEDUVI podrá solicitar la asistencia de los funcionarios de la dependencia gubernamental competente que considere necesario, sin que la inasistencia o falta de firma de los mismos afecte la validez del Acta de entrega recepción del Parque La Mexicana.

La SEDUVI deberá notificar a la Concesionaria la fecha y hora en que se verificará la recepción física y jurídica del Parque La Mexicana con 48 (cuarenta y ocho horas) de anticipación.

- (d) La Concesionaria no podrá negarse a recibir de la SEDUVI el Parque La Mexicana siempre que la entrega se realice conforme a lo establecido en este Título de Concesión.
- (e) A partir de la entrega del Parque La Mexicana, la Concesionaria asumirá su custodia y cualquier responsabilidad relacionada con el mismo que le sea directa o indirectamente atribuible, incluyendo la obligación de llevar a cabo cualquier actividad relacionada con la operación, conservación y mantenimiento del Parque La Mexicana; y la explotación, operación, mantenimiento y conservación de las Áreas de Explotación Comercial, en los términos de este Título de Concesión y conforme a la legislación aplicable.
- (f) La SEDUVI autoriza expresamente a la Concesionaria para que, a través de cualquier tercero con quien celebre contratos por los que se conceda el uso temporal de las Áreas de Explotación

Comercial, realice las construcciones o instalaciones que se requieran conforme al Plan Maestro para las Áreas de Explotación Comercial que, en su caso, se ubiquen en el Parque La Mexicana. Lo anterior sin perjuicio de los permisos, licencias y autorizaciones que la Concesionaria deberá obtener en términos de la Legislación Aplicable. Lo anterior sin perjuicio de que la Concesionaria cumpla con esta obligación a través de los terceros a quienes les otorgue el uso de las Áreas de Explotación Comercial.

La Concesionaria podrá autorizar a los fideicomitentes adherentes para que realicen construcciones, instalaciones o mejoras en las Áreas de Explotación Comercial que les hayan sido otorgadas para su uso y goce en términos del fideicomiso número F/750323 o cualquiera de sus modificaciones, en el entendido que dichas construcciones, instalaciones o mejoras únicamente pasaran a ser propiedad del GCDMX hasta la fecha en que concluya la vigencia de los contratos por los que se otorgue a dichos terceros la posesión de las Áreas de Explotación Comercial, misma que no podrá ser mayor al Plazo de Vigencia de la Concesión.

- (g) La Concesionaria hará uso del Parque La Mexicana con sujeción al cumplimiento de todas las disposiciones y restricciones aplicables a su uso, que le derivan de la Legislación Aplicable y del Plan Maestro.
- (h) Una vez entregado el Parque La Mexicana, el GCDMX, la SEDUVI, la OFICIALÍA y/o la SEFIN no tendrán ninguna obligación adicional respecto del Parque La Mexicana frente a la Concesionaria o frente a terceros, salvo por las que se establecen a continuación:
  - (i) Pagar cualquier indemnización por actos ocurridos antes de la entrega del Parque La Mexicana, siempre y cuando se acredite fehacientemente el derecho y se realicen los trámites que conforme a la Legislación Aplicable se requiera; y,
  - (ii) Por tratarse el Parque La Mexicana de un bien del dominio público, el GCDMX (por conducto de la autoridad gubernamental competente en términos de lo dispuesto en la legislación aplicable) realizará sus mejores esfuerzos a fin de asegurar a la Concesionaria el uso y goce pacífico del Parque La Mexicana conforme a lo establecido en este Título de Concesión únicamente por lo que se refiere al cumplimiento de las atribuciones que le corresponden al GCDMX como propietario del bien del dominio público, ya que cualquier otra obligación relacionada con el Parque La Mexicana será a cargo de la Concesionaria.
- (i) El GCDMX no estará obligado a realizar o hacer que se realice reparación o mejora alguna en el Parque La Mexicana para modificar las condiciones actuales del mismo. De igual forma el GCDMX tampoco asume responsabilidad o garantía alguna acerca de las condiciones físicas ni idoneidad del Parque La Mexicana.
- (j) En caso de que la SEDUVI no logre entregar el Parque La Mexicana en el plazo establecido en el inciso (a) de esta sección por un evento de Caso Fortuito o Fuerza Mayor, se estará a lo dispuesto en la condición 22.
- (k) En caso de que la SEDUVI no logre entregar el Parque La Mexicana en el plazo establecido en el inciso (a) de esta sección por causas no imputables a la Concesionaria y diferentes a un evento de Caso Fortuito o Fuerza Mayor, se estará a lo dispuesto en la condición 3 de este Título de Concesión.

#### Sección 4.2. Uso del Parque La Mexicana



- (a) La Concesionaria se obliga a destinar el Parque La Mexicana única y exclusivamente para el cumplimiento de la Legislación Aplicable, el objeto del presente Título Concesión y en los términos del Plan Maestro. La Concesionaria será responsable de que los arrendatarios que disfruten del uso temporal de las Áreas Explotables hagan uso de las mismas conforme a la Legislación Aplicable, el objeto del presente Título Concesión y en los términos del Plan Maestro.
- (b) La Concesionaria permitirá que los servidores públicos designados al efecto por la SEDUVI, la OFICIALÍA, SEFIN y/o cualquier dependencia o entidad del GCDMX tengan acceso al Parque La Mexicana en cualquier tiempo, con el propósito de inspeccionar que la Concesionaria y, en su caso, los arrendatarios que disfruten del uso temporal de las Áreas Explotables, usen apropiadamente el Parque La Mexicana.

En las visitas a que se refiere este inciso, SEDUVI, OFICIALÍA, SEFIN y/o cualquier Autoridad Gubernamental Competente no afectarán las operaciones de la Concesionaria en el Parque La Mexicana.

#### Sección 4.3. Restitución del Parque La Mexicana

En términos de lo establecido en el último párrafo del artículo 88 de la Ley (o cualquier otro que lo sustituya y resulte aplicable), al término del Plazo de Vigencia de la Concesión o de las prórrogas, por cualquier motivo, las obras e instalaciones adheridas de manera permanente al Parque La Mexicana pasarán a formar parte del patrimonio de la Ciudad de México. La Concesionaria se obliga, de pleno derecho, a regresar a la Ciudad de México, por conducto de la SEDUVI, el Parque La Mexicana, así como todos los demás bienes afectos a la Concesión en perfecto estado físico y de funcionamiento (salvo por el uso y desgaste naturales de dichos bienes), conforme a lo siguiente:

- (a) Al término del Plazo de Vigencia de la Concesión, el Parque La Mexicana, así como todos los demás bienes afectos a la Concesión deberán encontrarse en condiciones que sean:
  - (i) Congruentes con las condiciones técnicas necesarias para la operación y explotación del Parque La Mexicana y las Áreas de Explotación Comercial en términos de la Legislación Aplicable, el presente Título de Concesión y el Plan Maestro;
  - (ii) En buen estado de mantenimiento de acuerdo con el Programa para la Operación, Mantenimiento y Conservación del Parque La Mexicana.

En caso de extinción anticipada, por cualquier causa, de la Concesión, la Concesionaria cederá de manera gratuita en favor del GCDMX todos los derechos y obligaciones derivados de los contratos por los que se transmitió el uso y goce temporal de las Áreas de Explotación Comercial, que se encuentren vigentes y hayan sido celebrados conforme a lo dispuesto en este Título de Concesión. El GCDMX asumirá las obligaciones derivadas de dichos contratos, así como aquellas obligaciones asumidas por la Concesionaria frente a los fideicomitentes adherentes o los arrendatarios en términos de dichos contratos y el propio fideicomiso número F/750323 (incluyendo sus modificaciones) y respetará los términos y condiciones en los que fueron celebrados los contratos por la Concesionaria.

Esta disposición deberá incluirse en todos los contratos por los que la Concesionaria transmita el uso y goce temporal de las Áreas de Explotación Comercial y, en su caso, en las modificaciones al fideicomiso número F/750323 que se realicen en virtud de la incorporación de fideicomitentes adherentes.



- (b) Dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles antes de que tenga lugar la terminación del Título de Concesión, la SEDUVI, así como cualquier Autoridad Gubernamental Competente que sea convocada por la SEDUVI y la Concesionaria llevarán a cabo una inspección conjunta del Parque La Mexicana y cualquier bien afecto a la Concesión, y;
- (c) Al término del Plazo de Vigencia de la Concesión se levantará un acta en la que quedará asentada la entrega del Parque La Mexicana y cualquier bien afecto a la Concesión en favor del GCDMX.

#### CONDICIÓN 5. Responsabilidades

- (a) La Concesionaria y la SEDUVI serán responsables por el incumplimiento de sus obligaciones y por los daños y perjuicios inmediatos y directos que pudiera causar ya sea intencionalmente o como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones establecidas a su cargo en este Título de Concesión o en la Legislación Aplicable.
- (b) El GCDMX, la SEDUVI, la OFICIALÍA, la SEFIN o cualquier otra dependencia o entidad del GCDMX, no incurrirán en responsabilidad alguna, directa o indirectamente por accidentes, daños o perjuicios que resulten derivados de la realización del objeto de la Concesión ni de cualquier otro evento que ocurra en el Parque La Mexicana y/o las Áreas de Explotación Comercial, siempre y cuando dichos accidentes, daños o perjuicios sean directamente imputables a la Concesionaria o a los arrendatarios que disfruten del uso temporal de las Áreas de Explotación Comercial.
- (c) Salvo por lo expresamente previsto en otras Condiciones, a partir de la fecha en que la SEDUVI, entregue a la Concesionaria el Parque La Mexicana, la Concesionaria será la única responsable respecto de cualquier demanda, reclamación o procedimiento administrativo de cualquier naturaleza, incluyendo aquellos de tipo laboral, ambiental, fiscal, agrario, mercantil, civil o penal, relacionados con la Concesión y/o el Parque La Mexicana e iniciados por cualquier Autoridad Gubernamental o por terceros, por lo que releva al GCDMX, a la SEDUVI, a la OFICIALÍA, a la SEFIN, o a cualquier otra dependencia o entidad del GCDMX de todas y cualquier responsabilidad en relación con el Parque La Mexicana. Lo anterior, siempre y cuando las causas de dichas demandas, reclamaciones o procedimientos administrativos sean posteriores a la fecha en que el GCDMX entregue a la Concesionaria el Parque La Mexicana.
- (d) La Concesionaria deberá sacar al GCDMX, a la SEDUVI, a la OFICIALÍA, a la SEFIN o cualquier otra dependencia o entidad del GCDMX, en paz y a salvo de cualquier demanda, reclamación o procedimiento administrativo a que se refiere el párrafo anterior y a restituirle dentro de los 10 (Diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que así se lo solicite la SEDUVI, cualquier erogación debidamente documentada que por tal motivo ésta o cualquier otra de las dependencias o entidades citadas en este inciso hubiere tenido que realizar. La omisión en el pago de las erogaciones aquí señaladas, generará un interés a cargo de la Concesionaria, a la TITL a 28 (veintiocho) días multiplicada por 2 (dos) desde la fecha en que debió efectuar el pago conforme a este párrafo y hasta la fecha efectiva en que este se realice. La SEDUVI se obliga a notificar a la Concesionaria en un plazo que no excederá de 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir de la fecha en la cual haya recibido una notificación o dentro de la primera mitad del plazo que establezca la Legislación Aplicable, el que resulte menor, para que la Concesionaria pueda contestar cualquier demanda, reclamación o procedimiento administrativo que le sea notificada para los efectos señalados de esta condición; en caso de que la SEDUVI o la autoridad competente del GCDMX no notifique a la Concesionaria en los términos establecidos en este inciso, la Concesionaria no estará obligada al pago de las erogaciones aquí establecidas.
- (e) Los daños y perjuicios que la Concesionaria ocasione a cualquier persona con motivo del ejercicio de sus derechos o del cumplimiento de sus obligaciones bajo este Título de Concesión, correrán por su

exclusiva cuenta y riesgo. En virtud de lo anterior, la Concesionaria no podrá reclamar o ejercer acción alguna por estos conceptos en contra del GCDMX, la SEDUVI, la OFICIALÍA, la SEFIN o cualquier dependencia o entidad del GCDMX.

Sin perjuicio de lo anterior, la Concesionaria tendrá el derecho, en todo momento, de repetir en contra de los terceros a quienes les otorgue el uso de las Áreas de Explotación Comercial, en caso de que estos fueran los responsables.

- (f) La Concesionaria será responsable de que las disposiciones contenidas en los contratos que ésta celebre directa o indirectamente para el cumplimiento de sus obligaciones, no eludan, hagan nugatoria o contravenga disposición alguna de este Título de Concesión o la Legislación Aplicable y responderá frente al GCDMX por los daños y perjuicios que en su caso causare con el incumplimiento de esta obligación.
- (g) La Concesionaria se obliga a comparecer de manera oportuna a todas las diligencias a las que sea citada por parte de la SEDUVI, OFICIALÍA, SEFIN o cualquier Autoridad Gubernamental Competente, con al menos 3 (tres) días de anticipación y coadyuvar en cualquier requerimiento que ésta le haga con motivo de la Concesión.

#### **CONDICIÓN 6. Permisos, licencias y autorizaciones**

La Concesionaria será la única responsable de obtener y mantener en pleno vigor y efecto todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarios para la realización y operación de las obras que en su caso se requiera para adaptar las Áreas de Explotación Comercial y, en su caso, aquellas que se realicen en el Parque La Mexicana, en los términos que se establezcan en la Legislación Aplicable. Lo anterior sin perjuicio de que la Concesionaria cumpla con esta obligación a través de los terceros a quienes les otorgue el uso de las Áreas de Explotación Comercial.

La Concesionaria, por sí misma o por conducto de los terceros que hagan uso de las Áreas de Explotación Comercial en términos de este Título de Concesión o la Legislación Aplicable, serán responsables de obtener y mantener en vigor todos los permisos, autorizaciones y licencias que requiera, en términos de la Legislación Aplicable, para la ocupación y operación de las Áreas de Explotación Comercial. Lo anterior en el entendido que la única obligada frente al GCDMX será la Concesionaria.

Sin perjuicio de lo anterior y conforme a lo establecido en los instrumentos relacionados en los Antecedentes de este Título de Concesión, serán aplicables las facilidades administrativas que se señalan en dichos instrumentos.

#### **CONDICIÓN 7. Funcionamiento del Parque La Mexicana**

El funcionamiento del Parque La Mexicana se regirá conforme a lo que se establece en esta condición, el Plan Maestro, los Programas que formarán parte de este Título de Concesión y la Legislación Aplicable.

- (a) La Concesionaria será responsable, durante el Plazo de la Concesión, de la operación, mantenimiento y conservación del Parque La Mexicana en los términos que se establecen en este Título de Concesión (que en todo caso incluirá el pago de servicios del Parque La Mexicana como son suministro de energía eléctrica y de agua, limpieza, servicio de seguridad y vigilancia), el Programa para la Operación, Mantenimiento y Conservación del Parque La Mexicana, el Plan Maestro y la Legislación Aplicable. En virtud de lo anterior, cualquier gasto relacionado con la operación, mantenimiento y conservación del Parque La Mexicana será a cargo de la Concesionaria.



- (b) El acceso y la utilización de las instalaciones ubicadas dentro del Parque La Mexicana será gratuito y la Concesionaria no tendrá derecho a cobrar contraprestación alguna. Sin perjuicio de lo anterior, la Concesionaria podrá establecer los horarios de operación del Parque La Mexicana a efecto de garantizar la seguridad y continuidad en la operación del mismo.

Por lo que se refiere al uso de las Áreas de Explotación Comercial, el mismo será regulado de conformidad con el giro de cada uno de dichas áreas.

- (c) La Concesionaria podrá subcontratar la operación, mantenimiento y conservación del Parque La Mexicana con terceros. Lo anterior, en el entendido que la Concesionaria será la única responsable frente al GCDMX o cualquier tercero por las actividades realizadas por sus subcontratistas y que los actos jurídicos que la Concesionaria realice para dicho fin no podrán tener una vigencia mayor al Plazo de Vigencia de la Concesión.

- (d) Dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a la presentación del Programa para la Operación, Mantenimiento y Conservación del Parque La Mexicana, la Concesionaria deberá constituir el Fondo de Conservación y Mantenimiento, así como informar y documentar a la SEDUVI con copia para la SEFIN, conforme a lo siguiente:

- (i) El Fondo de Conservación y Mantenimiento deberá mantener, como mínimo, en todo momento la cantidad equivalente al monto anual de conservación y mantenimiento del Parque La Mexicana, que se establezca en el Programa para la Operación, Mantenimiento y Conservación del Parque La Mexicana.
- (ii) Los recursos del Fondo de Conservación y Mantenimiento serán utilizados únicamente cuando ocurran desastres naturales o siniestros que afecten la operación del Parque La Mexicana y los recursos que se utilicen deberán ser reintegrados por la Concesionaria una vez cobrados los seguros correspondientes, o bien, con los Ingresos por Explotación Comercial. En ningún caso, la Concesionaria podrá utilizar los recursos del Fondo de Conservación y Mantenimiento para cubrir los gastos derivados del mantenimiento o conservación en condiciones normales que, para el Parque La Mexicana, deba realizar la Concesionaria conforme al Programa para Operación, Mantenimiento y Conservación del Parque La Mexicana.

Al efecto:

- En caso de ocurrir un desastre natural o siniestro que afecte la operación del Parque La Mexicana para el cual, la Concesionaria considere necesario utilizar los recursos del Fondo de Conservación y Mantenimiento, notificará dicha situación a la SEDUVI, con copia para la SEFIN
- A efecto de no entorpecer la continuidad en la operación del Parque La Mexicana, la SEDUVI contará con un plazo de 48 (cuarenta y ocho) horas para pronunciarse respecto al uso de los recursos del Fondo de Conservación y Mantenimiento. Si la SEDUVI no contesta en dicho plazo, se entenderá que no tiene objeciones al respecto.
- La SEDUVI podrá solicitar opinión a cualquier dependencia o entidad del GCDMX que estime competente.
- La SEDUVI únicamente podrá oponerse al uso de los recursos del Fondo de Conservación y Mantenimiento en el supuesto que, conforme a la notificación de la Concesionaria se derive que se pretende dar un uso diferente al establecido en este numeral (ii).



- (iii) Fenecido el plazo establecido en el primer párrafo de este inciso, la Concesionaria deberá notificar por escrito a la SEDUVI, con copia a la SEFIN, la fecha en que se constituyó dicho Fondo, anexando las constancias correspondientes.
  - (iv) Dentro de los 60 (sesenta) Días siguientes a cada aniversario del otorgamiento del presente Título de Concesión, la Concesionaria deberá notificar a la SEDUVI:
    - 1) Las modificaciones o actualizaciones a la cantidad que, como mínimo, corresponde al Fondo de Conservación y Mantenimiento en términos del Programa para la Operación, Mantenimiento y Conservación del Parque La Mexicana; y,
    - 2) en su caso, se relacionara y adjuntara la documentación comprobatoria del uso y destino que se dio, durante el año anterior, a los recursos del Fondo de Conservación y Mantenimiento.
  - (v) Al término del Plazo de la Concesión, los recursos del Fondo de Conservación y Mantenimiento serán entregados a la dependencia o entidad gubernamental competente del GCDMX para ser destinados a la operación y conservación del Parque La Mexicana.
- (e) Cualquier obra o actividad que requiera el Parque La Mexicana será a cargo de la Concesionaria salvo en los siguientes supuestos:
- (i) El daño no sea imputable a la Concesionaria o derive del incumplimiento o cumplimiento irregular de las atribuciones que corresponden al GCDMX o cualquiera de sus dependencias o entidades; o,
  - (ii) El daño de que se trate derive de vicios ocultos en las obras del Parque La Mexicana, excluyendo aquellas obras que sean implementadas por la Concesionario o los arrendatarios de los contratos celebrados por la Concesionaria; o,
  - (iii) Se trate aquellas obras necesarias para la conclusión del Parque La Mexicana en términos del SAC La Mexicana y el Anexo 10 ("Plan Maestro"). En este supuesto, la Concesionaria se obliga a permitir a Danhos Comercial, S.A. de C.V. la conclusión de las obras que se señalan en el Anexo 10 ("Plan Maestro") como parte de los compromisos que a dicha sociedad corresponden en virtud de su participación en el SAC La Mexicana; o,
  - (iv) Se trate de aquellas obras que se realicen para la construcción de accesos peatonales al Parque La Mexicana, en cuyo caso, la Concesionaria deberá permitir la construcción de dichas obras.

Lo anterior sin perjuicio de los derechos que corresponden al GCDMX de repetir en contra de los causantes del daño de que se trate.

#### **CONDICIÓN 8. Funcionamiento de las Áreas de Explotación Comercial**

El funcionamiento de las Areas de Explotación Comercial que se ubiquen en el Parque La Mexicana se regirá conforme a lo que se establece en esta condición, el Plan Maestro, el Programa para la Explotación, Operación, Mantenimiento y Conservación de las Áreas de Explotación Comercial y la Legislación Aplicable.

##### **Sección 8.1. Disposiciones generales para el funcionamiento de las Áreas de Explotación Comercial**





- (a) A partir del otorgamiento del presente Título de Concesión, la Concesionaria será la Única responsable por la explotación, administración, operación, supervisión, vigilancia, conservación y mantenimiento de las Áreas de Explotación Comercial en términos del Plan Maestro.

Conforme a lo anterior, cualquier daño o perjuicio que se llegue a causar a cualquier tercero por la explotación, administración, operación, supervisión, vigilancia, conservación y mantenimiento de las Áreas de Explotación Comercial será responsabilidad de la Concesionaria. En virtud de lo anterior, la Concesionaria se obliga a sacar en paz y a salvo al GCDMX por cualquier acción o reclamación derivada de lo anterior.

- (b) La Concesionaria será responsable, durante el Plazo de Vigencia de la Concesión, de la explotación, administración, operación, supervisión, vigilancia, conservación y mantenimiento de las Áreas de Explotación Comercial en términos del Título de Concesión, el Plan Maestro, el Programa para la Explotación, Operación, Mantenimiento y Conservación de las Áreas de Explotación Comercial y la Legislación Aplicable. En virtud de lo anterior, cualquier gasto derivado de lo anterior será a cargo de la Concesionaria o los terceros con los que haya celebrado contratos de arrendamiento en términos de esta condición.
- (c) Además de lo establecido en el inciso anterior, la Concesionaria deberá cumplir en todo momento con el programa de protección civil que corresponda conforme a la Legislación Aplicable.
- (d) La Concesionaria podrá subcontratar la administración, operación, supervisión, vigilancia, conservación y mantenimiento de las Áreas de Explotación Comercial con terceros. Lo anterior, en el entendido que la Concesionaria será la única responsable frente al GCDMX o cualquier tercero por las actividades realizadas por sus subcontratistas y que los actos jurídicos que la Concesionaria realice para dicho fin no podrán tener una vigencia mayor al Plazo de Vigencia de la Concesión.

#### Sección 8.2. Explotación Comercial de las Áreas de Explotación Comercial

- (a) Como parte de la Explotación Comercial, la Concesionaria podrá conceder el uso y goce temporal de los espacios que integran las Áreas de Explotación Comercial a terceros para la prestación de cualquier servicio o la realización de cualquier actividad comercial permitida conforme a la Legislación Aplicable y conforme al Plan Maestro.

En ningún caso, las Áreas de Explotación Comercial podrán tener los usos que se señalan en el **Anexo 15 ("Usos no permitidos en las Áreas de Explotación Comercial")**.

- (b) En virtud de lo anterior y con fundamento en los artículos 7 y 98 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público (o cualquier otro que lo sustituya y resulte aplicable), en este acto la SEDUVI autoriza irrevocablemente a la Concesionaria para celebrar los actos jurídicos que requiera para la Explotación Comercial durante el Plazo de la Concesión en los términos que se establecen a continuación:
- (i) Sin perjuicio de la transmisión del uso y goce temporal a que se refiere este inciso, el único responsable del cumplimiento de lo establecido en el Título de Concesión frente a la SEDUVI, la OFICIALIA y la SEFIN será la Concesionaria;
- (ii) Los contratos, incluyendo cualquier convenio modificatorio, que la Concesionaria celebre deberán apegarse a lo dispuesto en la Legislación Aplicable y en el Título de Concesión y su vigencia no podrá ser mayor a la permitida por la Legislación Aplicable. La Concesionaria no podrá celebrar contratos por los que se transmita el uso y goce temporal de las Áreas



Explotables cuya vigencia concluya después de la fecha en que concluya el Plazo de Vigencia de la Concesión y, en su caso sus prórrogas, en términos de la condición 3; y,

- (iii) En los contratos por los que la Concesionaria transmita el uso y goce temporal de los espacios que integran las Áreas de Explotación Comercial, se deberá incluir que, al término de la Concesión, por cualquier causa serán aplicables las disposiciones señaladas en la sección 4.3 para la restitución del Parque La Mexicana. Lo anterior, a fin de que la Concesionaria pueda regresar al GCDMX las Áreas de Explotación Comercial en los términos que se establecen en la sección 4.3. Para el caso que en el plazo señalado no se restituya la posesión, la Concesionaria se obliga a realizar a su costo las acciones legales para restituir la posesión de los espacios al GCDMX y a sacarlo en paz de cualquier controversia que pudiera surgir por el uso y goce temporal de los espacios por algún tercero.
- (c) La Concesionaria recibirá los Ingresos por la Explotación Comercial, mismos que serán fijados libremente por ésta, sin que para ello requiera permiso, licencia o autorización alguna por parte de SEDUVI.
- (d) En el supuesto que la Explotación Comercial implique la explotación de un estacionamiento público como parte de las Áreas de Explotación Comercial, la Concesionaria observará lo siguiente:
  - (i) La Concesionaria estará obligada a cumplir con la Legislación Aplicable en materia de estacionamientos públicos;
  - (ii) La Concesionaria tendrá el derecho de fijar libremente el horario de operación del estacionamiento público, en apego a la normatividad aplicable.
  - (iii) Los ingresos que la Concesionaria perciba por la operación del estacionamiento público en las Áreas de Explotación Comercial, formarán parte de los Ingresos por Explotación Comercial. Lo anterior con excepción de la explotación de los estacionamientos cuyo uso exclusivo sea otorgado a los terceros a los que se conceda el uso de las Áreas de Explotación Comercial.

La Explotación Comercial podrá incluir la explotación de espacios publicitarios o sanitarios públicos, siempre y cuando dichas actividades se realicen conforme a la Legislación Aplicable y el Plan Maestro. En todo caso, los ingresos que la Concesionaria perciba por dichas actividades formarán parte de los Ingresos por Explotación Comercial.

#### **CONDICIÓN 9. Supervisión**

La SEDUVI, en términos de lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público (o cualquier otro que lo sustituya y resulte aplicable), nombrará a los servidores públicos encargados de la supervisión del cumplimiento de las obligaciones a cargo de la Concesionaria durante el Plazo de Vigencia de la Concesión. Al efecto, la SEDUVI podrá solicitar el apoyo de cualquier Autoridad Gubernamental Competente que estime conveniente.

La SEDUVI deberá supervisar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la Concesionaria, en términos de lo establecido en el presente Título de Concesión.

Las actividades que lleve a cabo la SEDUVI en ejercicio de sus facultades normativas de inspección, verificación, vigilancia y supervisión del cumplimiento de la Concesión tendrán por objeto asegurar la correcta aplicación de las Leyes Aplicables, las especificaciones técnicas, el Plan Maestro y las condiciones establecidas en este Título de Concesión y no podrán interferir, obstaculizar o de cualquier otra forma



menoscabar las operaciones y derechos de terceros, incluyendo sin limitar el uso y goce las Áreas de Explotación Comercial.

#### **CONDICIÓN 10. Mejoras y Obras Adicionales**

La Concesionaria podrá, a su costo, realizar todas las mejoras y obras adicionales siempre que las mismas: (i) cumplan con lo dispuesto en la Legislación Aplicable, el presente Título de Concesión y el Plan Maestro, y, (ii) dichas mejoras u obras adicionales no incrementen los costos para la operación, conservación y mantenimiento del Parque La Mexicana (las "Mejoras y Obras Adicionales").

En el supuesto de que las Mejoras y Obras Adicionales impliquen la modificación al Plan Maestro se requerirá la autorización de SEDUVI en términos de los instrumentos del SAC La Mexicana y la Legislación Aplicable.

#### **CONDICIÓN 11. Garantía de cumplimiento**

La Concesionaria deberá garantizar el cumplimiento de sus obligaciones bajo este Título de Concesión de acuerdo con lo previsto en esta condición.

- (a) Dentro de los 90 (noventa) días hábiles siguientes a la entrega del Programa para la Operación, Mantenimiento y Conservación del Parque La Mexicana, la Concesionaria deberá exhibir a la SEDUVI, con copia a la SEFIN, una fianza por un monto equivalente al 5% (cinco) por ciento del costo de operación, mantenimiento y conservación anual del Parque La Mexicana en términos del Programa para la Operación, Mantenimiento y Conservación del Parque La Mexicana.
- (b) Esta Garantía deberá estar vigente hasta la fecha en que concluya el Plazo de Vigencia de la Concesión, incluyendo sus prórrogas.
- (c) La Garantía de Cumplimiento deberá ser otorgada por una institución debidamente autorizada para operar en México a favor de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México y conforme a lo establecido en el capítulo V, Título III del Reglamento de la Ley de Presupuesto y Gasto Eficiente del Distrito Federal.
- (d) La fianza deberá estar constituida de acuerdo con el formato que se adjunta como **Anexo 13** ("Formato de Fianza");
- (e) La Garantía de Cumplimiento deberá mantenerse vigente durante el plazo previsto para ello en el inciso (b) a través de renovaciones periódicas anuales que deberán realizarse en forma tal que en ningún momento y bajo ninguna circunstancia se suspenda la Garantía correspondiente;
- (f) La Garantía de Cumplimiento es independiente de otras garantías que algún tercero pudiere solicitar a la Concesionaria;
- (g) En caso de que la Concesionaria incumpla con cualquiera de sus obligaciones, y atendiendo a la gravedad de las mismas, en términos de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público y demás Legislación Aplicable, la SEDUVI realizará las acciones necesarias para hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento que corresponda y la Concesionaria tendrá la obligación de reponerla en las mismas condiciones dentro de un plazo no mayor 60 (sesenta) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que la Garantía se haya hecho efectiva; y,





- (h) La Concesionaria no podrá recibir en ningún caso y bajo ninguna circunstancia recursos provenientes del ejercicio de la Garantía prevista en esta condición por hechos o actos derivados del incumplimiento de sus obligaciones.

## **CONDICIÓN 12. Seguros**

### **Sección 12.1. Seguros a contratar**

- (a) La Concesionaria deberá, a su propia costa, contratar las pólizas de seguro que se requieran conforme al estudio de riesgos que se deberá contratar en términos de esta condición. En el entendido que, como mínimo, se deberá contratar un seguro de responsabilidad civil.
- (b) La Concesionaria deberá contratar, a su propia costa, la realización de un estudio de riesgos para que una empresa especializada y de reconocida solvencia y experiencia determine los seguros que deberán ser contratados por la Concesionaria. El estudio de riesgos deberá ser entregado a SEDUVI dentro de los 90 (noventa) días hábiles siguientes a la suscripción del presente Título de Concesión.
- (c) La Concesionaria deberá contratar y entregar a la SEDUVI una copia de las pólizas de seguros que se determinen conforme al estudio de riesgos dentro de los 30 (treinta) días hábiles siguientes a la fecha en que sea entregado a SEDUVI el estudio de riesgos.
- (d) Si la Concesionaria no contrata los seguros que le corresponden en términos de esta condición, la SEDUVI tendrá el derecho de contratar directamente los seguros repercutiéndole el costo de dichas pólizas a la Concesionaria, con independencia de la penalización a que se haga acreedora.

### **Sección 12.2. Contenido mínimo de las pólizas**

- (a) Todas las pólizas de seguro señalarán a la Concesionaria como beneficiaria de las mismas, por tanto, a ésta, le corresponderá hacer el reclamo ante la aseguradora en caso de ser necesario o presentarse algún hecho que requiera ser utilizada la(s) póliza(s) de seguro.
- (b) Todas y cada una de las pólizas de seguros deberán contratarse con aseguradoras autorizadas para operar en México.
- (c) La Concesionaria deberá entregar a la SEDUVI copia de cada una de las pólizas que deban ser contratadas y los comprobantes de pago de las primas correspondientes en cuanto se efectúen los mismos.
- (d) Copia de las pólizas que sean contratadas en términos de esta condición se anexarán a este Título de Concesión como Anexo 11 ("Seguros").

### **Sección 12.3. Responsabilidad por actos de terceros**

La Concesionaria será la única responsable de evitar que cualesquiera de los terceros con los que celebre contratos para otorgar el uso y goce de las Áreas de Explotación Comercial actúen en tal forma que pudieran constituir la cancelación o la inaplicabilidad de las pólizas de seguros siendo la Concesionaria responsable por los gastos no recuperables en caso de no haber cumplido con esta disposición.

### **Sección 12.4. No Liberación de Responsabilidad**

La contratación de los seguros señalados en esta condición no liberará a la Concesionaria de sus responsabilidades y obligaciones derivadas del presente Título de Concesión.

#### **Sección 12.5. Riesgos no Asegurables**

- (a) La Concesionaria deberá notificar a la SEDUVI sobre cualquier riesgo que se considere un Riesgo no Asegurable dentro los 5 (cinco) Días Hábiles desde que tuvo conocimiento del mismo entregándole una comunicación de por lo menos 2 (dos) aseguradoras de reconocido prestigio en México en la que confirmen la existencia de un Riesgo no Asegurable. En tal circunstancia, la Concesionaria estará relevada de su obligación de contratar un seguro contra dicho riesgo. En el supuesto de que un riesgo sea un Riesgo no Asegurable únicamente por un cierto período de tiempo, la Concesionaria estará relevada de su obligación únicamente el tiempo por el que no se encuentra disponible la cobertura de dicho riesgo.
- (b) Lo establecido en el inciso anterior no constituye un impedimento de la SEDUVI para realizar la investigación de mercado correspondiente con objeto de allegarse de elementos que le permitan confirmar la información proporcionada por la Concesionaria sobre los Riesgos no Asegurables.
- (c) Cuando exista un Riesgo no Asegurable, la Concesionaria deberá consultar con el mercado por lo menos cada 12 (doce) meses para determinar si el riesgo continúa siendo un Riesgo no Asegurable y deberá entregar documentación comprobatoria al respecto a la SEDUVI.

#### **Sección 12.6. Notificación de Posible Reclamación**

La Concesionaria deberá notificar a la SEDUVI cualquier reclamación presentada por la misma a las aseguradoras con las que se hayan contratado los seguros a que se refiere esta condición.

#### **Sección 12.7. Aplicación de Pagos por Siniestro**

El pago recibido por la Concesionaria en relación con cualquier póliza contratada en relación con el Proyecto deberá ser aplicado de conformidad con los términos siguientes:

- (a) Tratándose de seguros de responsabilidad civil, para satisfacer las reclamaciones, demandas, procedimientos o responsabilidades respecto de las cuales existan cantidades por pagar;
- (b) Tratándose de cualquier otro seguro, para garantizar el cumplimiento por parte de la Concesionaria con sus obligaciones estipuladas en el presente Título de Concesión, incluyendo cuando sea necesario, la restauración o reemplazo de las Obras o cualquier otro activo, material o bien; y,
- (c) Si los pagos realizados por una aseguradora de acuerdo a una reclamación son insuficientes para cubrir el siniestro, salvo tratándose de un Riesgo no Asegurable, la Concesionaria deberá pagar cualquier cantidad faltante con cargo al Fondo de Conservación y Mantenimiento.
- (d) Únicamente en el supuesto de que algún siniestro ocurrido dentro del Parque La Mexicana sea ocasionado directamente por la omisión o la actuación administrativa irregular del GCDMX, éste último estará obligado, por conducto de la Autoridad Gubernamental Competente, a pagar el decaucible por dicho siniestro.

#### **Sección 12.8 Opción de Extinción Anticipada**

- (a) En caso de daño o destrucción del Parque La Mexicana o de las Áreas de Explotación Comercial o de una parte importante de éstas cuya reparación no sea cubierta por los seguros que serán contratados por la Concesionaria en términos de esta condición y en caso de que la Concesionaria no pueda

continuar con la operación del Parque La Mexicana, la SEDUVI podrá optar por la extinción anticipada de este Título de Concesión.

- (d) La Concesionaria deberá tomar todas las acciones necesarias para mitigar los efectos de cualquier riesgo o reclamación (incluyendo, enunciativamente, minimizar el monto de cualquier costo que pueda surgir).

#### **CONDICIÓN 13. Derechos de Propiedad Intelectual**

- (a) La Concesionaria deberá obtener, siempre y cuando sea factible su obtención, para sí o en favor del GCDMX, durante el Plazo de Vigencia de la Concesión, o sus respectivas prórrogas en términos de la condición 3, cualquier derecho de propiedad intelectual como lo son, entre otros, derechos de autor, patentes, licencias, marcas o cualquier otro derecho de propiedad industrial o intelectual relacionado con los bienes o procedimientos necesarios para el cumplimiento de sus obligaciones conforme a este Título de Concesión. En el entendido de que en tanto tenga el carácter de Concesionaria, tendrá el uso sobre los citados derechos que se otorgarán en los términos establecidos por la Legislación Aplicable.
- (b) Al término de la Concesión, la Concesionaria cederá al GCDMX los derechos de propiedad intelectual a que se refiere el párrafo anterior de manera gratuita, libres de todo gravamen, limitación de dominio, derechos de opción, promesas de transmisión, licencias de uso o explotación, así como cualquier otro derecho por el cual la Concesionaria o cualquier tercero pueda directa o indirectamente usar, aprovechar o en cualquier forma explotar directa o indirectamente los derechos de propiedad intelectual señalados en esta condición o limitar en cualquier forma el uso, aprovechamiento o explotación total de tales derechos al GCDMX. Los gastos generados por dicha cesión correrán por cuenta de la Concesionaria.

#### **CONDICIÓN 14. Programas**

Dentro de los 90 (noventa) días hábiles siguientes a la firma del presente Título de Concesión, la Concesionaria deberá entregar a la SEDUVI los siguientes programas, mismos que formarán parte de este Título de Concesión como Anexo 14 ("Programas"):

- (a) Programa para la Operación, Mantenimiento y Conservación del Parque La Mexicana.
- (b) Programa para la Explotación, Operación, Mantenimiento y Conservación de las Áreas de Explotación Comercial.

#### **CONDICIÓN 15. Contraprestación**

En términos de lo establecido en los artículos 40, fracción V y 86, fracción V de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público (o cualquier otro que los sustituya y resulte aplicable), el supuesto de excepción establecido en el último párrafo del artículo 261 del Código Fiscal de la Ciudad de México, se considera para determinar la contraprestación los beneficios económicos y sociales, presentes y futuros, en numerario y en especie que la Ciudad de México percibirá por el proyecto, incluyendo:

- (a) La mejora en las condiciones físicas y de seguridad de las áreas que componen el Parque La Mexicana;
- (b) La operación, conservación y mantenimiento de las áreas destinadas al Parque La Mexicana y el pago de los costos en los que la Ciudad de México incurriría por su operación y mantenimiento;

- (c) El pago de servicios del Parque La Mexicana como son suministro de energía eléctrica y de agua, limpieza, servicio de seguridad y vigilancia, así como el mantenimiento de las vialidades que se encuentren dentro del Parque La Mexicana; y
- (d) El pago por contraprestación monetaria que la Ciudad de México deba recibir por el otorgamiento de la concesión.

#### Sección 15.1 Contraprestación Monetaria

- (a) De manera anual, a partir de que la SEDUVI otorgue el presente Título de Concesión y hasta el término del Plazo de Vigencia de la Concesión, la Concesionaria deberá pagar al GCDMX una contraprestación monetaria equivalente al 1.00% (uno por ciento) de la totalidad de los Ingresos por Explotación Comercial brutos anuales percibidos por la Concesionaria en el año vencido correspondiente (la "Contraprestación Monetaria").

Para la determinación y pago de la Contraprestación Monetaria se establece que:

- (i) A partir del Ejercicio Fiscal 2019 (por lo que se refiere al pago de la Contraprestación Monetaria correspondiente al Ejercicio Fiscal 2018) y durante cada Ejercicio Fiscal subsecuente (por lo que se refiere al pago de la Contraprestación Monetaria correspondiente al Ejercicio Fiscal que preceda) hasta el término del Plazo de Vigencia de la Concesión, la Concesionaria realizará el pago correspondiente a la Contraprestación Monetaria dentro de los primeros 20 (veinte) Días del mes de abril de cada año, sin necesidad de requerimiento previo; en el entendido de que si el último día es inhábil, el pago se podrá realizar al día hábil siguiente.

En virtud de lo anterior, en el plazo señalado en el párrafo anterior la Concesionaria deberá enviar a la OFICIALÍA, con copia para la SEFIN, un documento que contenga (la "Notificación de Ingresos"):

- 1) El monto al que ascienden los Ingresos por Explotación Comercial brutos anuales percibidos por la Concesionaria en el Ejercicio Fiscal vencido correspondiente;
  - 2) El monto que corresponde al GCDMX por Contraprestación Monetaria con base en la información señalada en el numeral anterior;
  - 3) Los estados financieros dictaminados (correspondientes al Ejercicio Fiscal que concluyó) por una empresa que cumpla con lo dispuesto en las Reglas de Carácter General para el Dictamen de Cumplimiento de las Obligaciones Fiscales establecidas en el Código Fiscal de la Ciudad de México vigentes al momento de la dictaminación; y,
  - 4) El comprobante del pago de la Contraprestación Monetaria.
- (ii) La SEDUVI, previa opinión de SEFIN, contará con un plazo de 20 (veinte) Días Hábiles contados a partir de la entrega de la Notificación de Ingresos para manifestar, en su caso, su inconformidad fundada y motivada con los cálculos contenidos en la Notificación de Ingresos y, como consecuencia, el pago de la Contraprestación Monetaria realizado.
  - (iii) En caso de inconformidad fundada y motivada, la SEDUVI deberá entregar a la Concesionaria, con copia para la SEFIN, un documento en el que señale los motivos de la misma (la "Notificación de Inconformidad").

Si dentro del plazo establecido en el numeral anterior, la SEDUVI no envía a la Concesionaria la Notificación de Inconformidad, se entenderá que ha aceptado el cálculo y el pago de la Contraprestación Monetaria realizado por la Concesionaria.

- (iv) Si de la revisión resulta una cantidad superior de Ingresos por Explotación Comercial brutos anuales percibidos por la Concesionaria en el año vencido correspondiente; o bien, el cálculo de la Contraprestación Monetaria es incorrecto, la Concesionaria se obliga a reintegrar al GCDMX la cantidad que se haya dejado de ingresar a la cuenta señalada, sin perjuicio de que la Concesionaria podrá ejercer los derechos que le correspondan para sustentar la información contenida en la Notificación de Ingresos.
  - (v) Una vez recibida la Notificación de Inconformidad, la Concesionaria contará con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles para enviar a la SEDUVI, con copia para la SEFIN, un escrito en el que se pronuncie respecto de las cantidades establecidas en la Notificación de Inconformidad:
    - 1) Si la Concesionaria está conforme o no realiza ninguna manifestación en el plazo señalado en el numeral (v), se entenderá que está de acuerdo con los términos de la Notificación de Inconformidad y, en consecuencia, procederá al pago de la cantidad pendiente.
    - 2) En caso de que la Concesionaria no acepte la información contenida en la Notificación de Inconformidad, notificará a la SEFIN el desacuerdo acompañando las pruebas para acreditarlo, para que ambas generen una reunión de conciliación dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de la notificación de la Concesionaria.
  - (vi) En la reunión de conciliación la SEFIN y la Concesionaria realizarán los cálculos de manera conjunta y el resultado que se obtenga se tendrá por definitivo y: (1) La cantidad pagada al GCDMX se tendrá como definitiva; o, (2) Se realizará el pago al GCDMX de la cantidad pendiente.
- (b) Tiempo y forma de pago de la Contraprestación Monetaria:
- (i) La Concesionaria pagará la Contraprestación Monetaria al GCDMX en la cuenta que al efecto sea notificada a la Concesionaria por la SEFIN dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a la firma del presente Título de Concesión.
  - (ii) Dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a que la Concesionaria haya realizado el pago de la Contraprestación Monetaria, la Concesionaria deberá solicitar a la SEFIN la expedición del recibo oficial. La notificación referida en este numeral se enviará al domicilio de la SEFIN ubicado en Doctor Lavista número 144, acceso 3, planta baja, colonia Doctores, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México o aquel que en su momento se notifique a la Concesionaria. Para la expedición del recibo oficial referido en este inciso, la Concesionaria deberá atender al procedimiento vigente conforme a la legislación aplicable.

#### Sección 15.2 Impuestos

La determinación, cálculo y pago de los impuestos por la Explotación Comercial serán a cargo de la Concesionaria, como sujeto obligado al pago del impuesto de que se trate, conforme a la Legislación Aplicable.

#### CONDICIÓN 16. Coordinación con otras dependencias y entidades

La SEDUVI podrá solicitar apoyo a las Autoridades Gubernamentales Competentes, a efecto que, en el ámbito de sus atribuciones apoyen a la SEDUVI en lo que respecta a las obligaciones del presente Título de Concesión.

#### CONDICIÓN 17. Restitución del equilibrio económico





Cuando por circunstancias de orden económico de carácter general, un Cambio en la Legislación Aplicable, Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor se afecte de manera sustancial el equilibrio económico de la Concesión y cuyas consecuencias pongan o puedan poner en riesgo la viabilidad del Proyecto en los términos y condiciones estipulados en el presente Título de Concesión, la Concesionaria podrá solicitar a la SEDUVI el inicio de negociaciones tendientes a restituir el equilibrio económico de la Concesión a las condiciones originalmente previstas y sólo tomando en consideración las causas y las consecuencias que hubieran originado la revisión de que se trate.

Al efecto se deberá proceder de conformidad con lo que se establece a continuación:

- (a) Para que proceda la petición referida en esta condición, la Concesionaria deberá presentarla a la SEDUVI, con copia a la SEFIN, dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes de que ocurra el supuesto de que se trate, para lo cual la Concesionaria deberá justificar ante la SEDUVI dicho evento, adjuntando la información y documentos que considere necesarios. La SEDUVI podrá solicitar a la Concesionaria, documentos, análisis o informes adicionales y podrá llevar a cabo las investigaciones o análisis que estime necesarios.
- (b) La SEDUVI evaluará la solicitud de la Concesionaria y deberá resolver, previa opinión de la SEFIN, en los términos que permita la Legislación Aplicable, en un plazo no mayor de 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles contados a partir de que se hayan satisfecho los requerimientos de información de la SEDUVI.
- (c) Conforme a lo previsto en el artículo 88 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público (o cualquier otro que lo sustituya y resulte aplicable), la compensación podrá llevarse a cabo mediante un incremento en el Plazo de Vigencia de la Concesión a fin de que la Concesionaria amortice financieramente la inversión.
- (d) En caso de que la SEDUVI no emita su resolución en el plazo señalado en el inciso anterior la petición se considerará negada, sin perjuicio de los recursos y acciones con los que cuente la Concesionaria.

#### **CONDICIÓN 18. Responsabilidad Laboral**

- (a) El presente instrumento no genera relación laboral entre la Concesionaria, sus trabajadores y el GCDMX, la SEDUVI o cualquier dependencia o entidad del GCDMX.
- (b) La Concesionaria será el único patrón del personal que ésta contrate para la ejecución del presente instrumento, por consiguiente será el único responsable del cumplimiento de las obligaciones en materia de seguridad social, laboral, civil, penal y administrativas relacionadas con dicho personal que haya contratado o contrate para el cumplimiento del presente instrumento, por lo que se obliga a sacar en paz y a salvo al GCDMX, a la SEDUVI y a cualquier dependencia o entidad del GCDMX respecto de cualquier reclamación, demanda, denuncia o querrela respecto de responsabilidades que tengan a su propio cargo, así como reembolsar los gastos que en su caso se le generen GCDMX o a cualquier otra dependencia o entidad del GCDMX por la defensa que tenga que realizar en cualquier controversia generada por los motivos aquí contemplados.
- (c) La SEDUVI se obliga a notificar oportunamente a la Concesionaria de cualquier demanda, reclamación o procedimiento administrativo que le sea notificado o del cual tenga conocimiento y la SEDUVI será responsable por los daños y perjuicios que la omisión en dicha notificación pueda generar a la Concesionaria.



**CONDICIÓN 19. Cesión y Cambio Sustancial****Sección 19.1. Cesión, gravamen o enajenación de la Concesión**

- (a) Conforme a lo dispuesto en el artículo 91 Bis de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público (o cualquier otro que lo sustituya y resulte aplicable), los derechos derivados del presente Título de Concesión no podrán ser pignorados, fideicomitados, cedidos o de cualquier forma gravados o transmitidos sin la autorización escrita de la SEDUVI y previa opinión de SEFIN, misma que no podrá ser negada sin causa justificada.

Si la SEDUVI no autoriza o rechaza la solicitud de la Concesionaria en el plazo establecido en el inciso (a), se entenderá que la SEDUVI ha rechazado la solicitud de que se trate.

- (b) Ni la Concesionaria, ni los fideicomitentes originales ni los fideicomitentes adherentes del fideicomiso número F/750323, podrán transmitir o dar en garantía bajo cualquier título, los derechos que le correspondan conforme a este Título de Concesión o conforme al fideicomiso número F/750323 sin la autorización escrita de la SEDUVI, misma que no podrá ser negada sin causa justificada.

Para emitir la autorización referida, la SEDUVI podrá solicitar la opinión a la Autoridad Gubernamental que estime conveniente.

- (c) Para los efectos de lo establecido en los incisos (a) y (b) de esta sección, la Concesionaria deberá enviar a la SEDUVI una solicitud por escrito en la que se especifique el acto jurídico que se pretende realizar, así como las condiciones del mismo. La SEDUVI contará con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles contados a partir de que reciba la solicitud a que se refiere este inciso para resolver sobre la solicitud.

La SEDUVI no podrá negar la autorización requerida sin causa justificada.

- (d) En ningún caso se podrá ceder, hipotecar, ni en manera alguna gravar o enajenar la Concesión, ni los derechos en ella conferidos a algún Gobierno o Estado extranjero.

**Sección 19.2. Cambio Sustancial**

- (a) Se entenderá como Cambio Sustancial en el fideicomiso número F/750323: (i) cualquier cambio de los fideicomitentes originales del fideicomiso número F/750323; (ii) la incorporación de fideicomitentes adherentes al fideicomiso número F/750323; o, (iii) la sustitución o cualquier modificación del fiduciario.

- (b) La Concesionaria únicamente podrá llevar a cabo un Cambio Sustancia si cuenta con el consentimiento previo y por escrito de la SEDUVI, misma que no podrá ser negada sin causa justificada en términos del inciso siguiente.

- (c) La SEDUVI autorizará un Cambio Sustancial en el fideicomiso número F/750323 siempre y cuando se cumpla cabalmente con cada uno de los requisitos siguientes, para lo cual podrá solicitar su opinión a la Autoridad Gubernamental que estime conveniente:

- (i) El Cambio Sustancial en el fideicomiso número F/750323 no contravenga la Legislación Aplicable;



- (ii) El Cambio Sustancial en el fideicomiso número F/750323 no convierta en fideicomitente o fideicomitente adherente del fideicomiso número F/750323 a cualquier persona que de conformidad con la Legislación Aplicable no pueda contratar con el GCDMX;
  - (iii) La Concesionaria presente a la SEDUVI la solicitud correspondiente por lo menos 60 (sesenta) Días Hábiles antes de la fecha de celebración del acto que dé origen al Cambio Sustancial en el fideicomiso número F/750323;
  - (iv) Se acredite plenamente y a satisfacción de la SEDUVI que el Cambio Sustancial en el fideicomiso número F/750323 propuesto no afectará la capacidad de la Concesionaria para llevar a cabo el Proyecto y para cumplir con las obligaciones a su cargo en los términos de este Título de Concesión; y,
- (d) Cualquier acto realizado en contravención a lo establecido en esta condición se considerará un incumplimiento por parte de la Concesionaria en términos de lo dispuesto en la fracción IV del artículo 99 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público (o cualquier otro que lo sustituya y resulte aplicable).

#### **CONDICIÓN 20. Modificaciones al Título de Concesión**

- (a) La Concesionaria podrá solicitar a la SEDUVI, con copia para la OFICIALÍA y la SEFIN, la modificación de las condiciones contenidas en el Título de Concesión, debiendo presentar la solicitud correspondiente, adjuntando la información y documentos que considere necesarios, a fin de justificar dicha petición, el análisis legal de su procedencia y la propuesta de modificación. La SEDUVI podrá solicitar los documentos, análisis o informes adicionales que requiera y/o realizar las investigaciones o análisis que estime necesarios.
- (b) En ningún caso operará la afirmativa ficta en caso de que la SEDUVI no resuelva respecto a la solicitud de modificación.
- (c) La modificación deberá constar por escrito firmado por los titulares de las dependencias que firmaron el presente Título de Concesión (o aquellas que las sustituyan conforme a la legislación aplicable) y la Concesionaria manifestando su aceptación incondicional. En su caso, la modificación se hará en los términos que modifiquen en la menor medida posible las condiciones originales y, al mismo tiempo, se logre el cumplimiento de los objetivos y disposiciones establecidos en la Concesión y se respeten los derechos de terceros, incluyendo sin limitar el derecho de uso y goce las Áreas de Explotación Comercial. En ningún caso la modificación de que se trate podrá dar por resultado el traslado de un riesgo tomado originalmente por la Concesionaria.
- (d) Los Anexos podrán ser modificados conforme a las disposiciones legales y administrativas aplicables, sin que ello implique una modificación a la Concesión. En caso de modificación de los Anexos, los mismos pasarán a formar parte de este Título de Concesión.

La SEDUVI solicitará el apoyo de las autoridades gubernamentales competentes para el análisis de la documentación técnica que al efecto le exhiba la Concesionaria para efectos de determinar la procedencia de la solicitud.

#### **CONDICIÓN 21. Cambio en la Legislación Aplicable**

- (a) La Concesionaria deberá tomar todas las acciones necesarias para cumplir con el objeto del presente Título de Concesión de conformidad con los términos del mismo y observando la Legislación Aplicable, aún después de que ocurra un Cambio en la Legislación Aplicable.

- (b) En caso de existir un Cambio en la Legislación Aplicable que afecte sustancialmente y de manera adversa las condiciones en las que fue otorgado este Título de Concesión, la Concesionaria tendrá derecho a solicitar una compensación en los términos establecidos en esta condición.
- (c) Al ocurrir un Cambio en la Legislación Aplicable:
  - (i) La SEDUVI o la Concesionaria, según corresponda, podrá notificar a la otra la existencia de dicho Cambio en la Legislación Aplicable;
  - (ii) La SEDUVI o la Concesionaria, según sea el caso, analizará dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso anterior, el impacto que dicho Cambio en la Legislación Aplicable pudiera tener respecto al objeto de este Título de Concesión y notificará los resultados de dicho análisis a la parte que notificó el Cambio en la Legislación Aplicable.
  - (iii) La SEDUVI, con el apoyo de la Autoridad Gubernamental Competente, determinará la procedencia e impacto que implica para el cumplimiento del objeto de la Concesión el Cambio en la Legislación Aplicable.
  - (iv) Lo anterior en el entendido que tanto la Concesionaria como la SEDUVI podrá someter el asunto al procedimiento de solución de controversias referido en la condición 24.

## **CONDICIÓN 22. Caso Fortuito y Fuerza Mayor**

### **Sección 22.1. Exclusión de responsabilidad por Caso Fortuito o Fuerza Mayor**

El GCDMX y la Concesionaria no serán responsables por el incumplimiento de sus obligaciones bajo este Título de Concesión si el incumplimiento se debe a un evento de Caso Fortuito o Fuerza Mayor y el afectado haya procedido de acuerdo con lo previsto a esta condición.

### **Sección 22.2. Existencia de un Caso Fortuito o Fuerza Mayor**

- (a) Son eventos de Caso Fortuito los fenómenos de la naturaleza en los que no interviene directamente la voluntad del hombre, tales como tormentas, ciclones, inundaciones, rayos, terremotos, nevadas, incendios y explosiones, entre otros.
- (b) Son eventos de Fuerza Mayor aquellos en los que interviene directa o indirectamente la voluntad del hombre, tales como guerras, disturbios civiles, revueltas, insurrecciones, sabotajes, plantones, actos de terrorismo, huelgas, embargos comerciales en contra de los Estados Unidos Mexicanos; accidentes de transportes, ya sean de ferrocarril, terrestres o aéreos; accidentes o percances derivados de la implementación de cualesquier proyectos ya sean la Ciudad de México, cualquier entidad federativa o de la Federación, y, actos u omisiones de cualquier Autoridad Gubernamental Competente que no hubiesen sido voluntariamente solicitados o promovidos por la persona afectada ni ocasionados por el incumplimiento de sus obligaciones bajo el presente Título de Concesión o la Legislación Aplicable, entre otros.
- (c) El Caso Fortuito incluye la imposibilidad de obtener oportuna y apropiadamente cualquier permiso necesario para que la Concesionaria pueda cumplir con sus obligaciones derivadas del Título de Concesión, siempre que la Concesionaria haya cumplido con todos y cada uno de los requisitos necesarios para su obtención en los términos de la Legislación Aplicable y llevado a cabo todos los actos pertinentes para tal fin en los plazos que correspondan.

- (d) En ningún caso se considerará como Caso Fortuito o Fuerza Mayor a un evento cuya existencia haya sido originado directa o indirectamente por el afectado.

### Sección 22.3. Procedimiento para invocar un Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor

- (a) Para que la Concesionaria pueda invocar un Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor, deberá haber notificado a la SEDUVI acerca de su existencia dentro de las 96 (noventa y seis) horas siguientes a que haya tenido conocimiento del mismo e incluido en la notificación correspondiente la siguiente información:
- (i) Descripción del evento;
  - (ii) Lugar, fecha y hora en que ocurrió;
  - (iii) Causas que lo motivaron;
  - (iv) Plazo estimado de su duración;
  - (v) Efectos causados;
  - (vi) Medidas de mitigación adoptadas;
  - (vii) En su caso, alternativas de solución temporal o definitiva; y,
  - (viii) En su caso, monto estimado de los daños y de su reparación.
- (b) Para que la SEDUVI pueda invocar un Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor, deberá haber notificado a la Concesionaria su existencia dentro de un plazo que no excederá de 10 (diez) días naturales siguientes a que haya tenido conocimiento del mismo e incluir en la notificación correspondiente la información que se indica en el inciso anterior.
- (c) En todo caso, la SEDUVI y la Concesionaria deberán realizar sus mejores esfuerzos para subsanar, mitigar o remediar los efectos causados por un Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor que afecte el cumplimiento de sus obligaciones bajo este Título de Concesión.

### Sección 22.4. Extinción anticipada de la Concesión por Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor:

Previa acreditación ante la SEDUVI, si el evento de Caso Fortuito y/o Fuerza Mayor se prolonga por más de 135 (ciento treinta y cinco) Días continuos o 175 (ciento setenta y cinco) Días discontinuos en un plazo de 2 (dos) años, y no cuenta la Concesionaria con recursos derivados de la explotación de la Concesión, que permitan cubrir (i) los gastos directos de la operación, mantenimiento, conservación y administración del Parque La Mexicana y las Áreas de Explotación Comercial; (ii) el pago de contribuciones y/o (iii) los flujos necesarios para que se cubran las obligaciones derivadas del Título de Concesión, y no existan indemnizaciones pendientes de pago a cargo de las compañías aseguradoras, derivadas de pólizas de Seguro contratadas para cubrir riesgos asegurados en los términos de este Título de Concesión, la Concesionaria podrá renunciar a la Concesión sin responsabilidad, en cuyo caso:

- (a) El Parque La Mexicana y las Áreas de Explotación Comercial, regresarán a la posesión de la Ciudad de México sin costo alguno y libres de todo gravamen o derecho constituido a favor de tercero,

- (b) La extinción de la Concesión por cualquier causa no exime a la Concesionaria de las responsabilidades contraídas durante su vigencia con la SEDUVI y con terceros, independientemente de su naturaleza; y,
- (c) Serán aplicables las disposiciones señaladas en el inciso (a) de la sección 4.3

#### **CONDICIÓN 23. Extinción de la Concesión**

La Concesión materia del presente Título de Concesión se extinguirá por cualquiera de los supuestos previstos en el artículo 96 de la Ley (o cualquier otro que lo sustituya y resulte aplicable) (vencimiento anticipado, renuncia del concesionario, desaparición de su finalidad o bien del objeto de la concesión, caducidad, revocación, nulidad, declaratoria de rescate, quiebra o liquidación y cualquier otra prevista en leyes, reglamentos y disposiciones administrativas) y por mutuo acuerdo entre la Concesionaria y la SEDUVI. En este supuesto, serán aplicables las disposiciones señaladas en el inciso (a) de la sección 4.3.

La extinción de la Concesión no exime a la Concesionaria de las obligaciones que hubiere contraído durante la vigencia de la misma.

La Concesionaria deberá guardar estricta confidencialidad respecto a la información que obtenga en virtud de la Concesión cuando la misma no sea del conocimiento público. En caso de duda, deberá obtener la autorización de la SEDUVI o de la Autoridad Gubernamental Competente antes de divulgar cualquier información confidencial. Por lo que se refiere al manejo de la información derivada de la Concesión a cargo del GCDMX o cualquier Autoridad Gubernamental Competente, se deberá atender a lo dispuesto en la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México.

#### **Sección 23.1. Caducidad**

La SEDUVI decretará la caducidad de la Concesión si se actualiza cualquiera de los supuestos previstos en el artículo 97 de la Ley (o cualquier otro que lo sustituya y resulte aplicable).

La declaratoria de caducidad de la Concesión será dictada por la SEDUVI, previa audiencia que se conceda a la Concesionaria para que rinda pruebas y alegue lo que a su derecho convenga. Para declarar la caducidad de la Concesión y para la imposición de sanciones, la SEDUVI procederá en los términos de lo previsto en la Ley y deberá tomar en cuenta la gravedad del incumplimiento de que se trate y los daños causados por dicho incumplimiento.

En este supuesto, serán aplicables las disposiciones señaladas en el inciso (a) de la sección 4.3.

#### **Sección 23.2. Revocación**

- (a) La SEDUVI podrá revocar la presente Concesión, cuando la Concesionaria incurra en incumplimientos graves y reiterados de sus obligaciones, una vez ejecutada la Garantía de Cumplimiento en términos de la condición 11.
- (b) Serán causales de revocación del presente Título de Concesión las contenidas en el artículo 99 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público (o cualquier otro que lo sustituya y resulte aplicable).
- (c) La declaratoria de revocación de la Concesión será dictada por la SEDUVI, previa audiencia que se conceda a la Concesionaria para que rinda pruebas y alegue lo que a su derecho convenga. Para declarar la revocación de la Concesión y para la imposición de sanciones, la SEDUVI procederá en los

términos de lo previsto en la Ley y deberá tomar en cuenta la gravedad de la infracción, los daños causados y la reincidencia en la violación o incumplimiento.

- (d) En este supuesto, serán aplicables las disposiciones señaladas en el inciso (a) de la sección 4.3.

### Sección 23.3. Rescate

- (a) Se entenderá por rescate, el acto administrativo en virtud del cual los bienes materia de la concesión o afectos al servicio público vuelvan de pleno derecho, desde la fecha en que sea publicada la declaratoria de rescate correspondiente en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, a la posesión, control y administración de la Ciudad de México y que ingresen al patrimonio del Ciudad de México en términos de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público.
- (b) La SEDUVI se reserva la facultad de rescatar la presente Concesión por causa de utilidad pública o interés público debidamente fundado y motivado en los términos del artículo 101 de la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público (o cualquier otro que lo sustituya y resulte aplicable).
- (c) La declaratoria de rescate, en caso de que quede firme, hará que los bienes materia de la Concesión vuelvan, de pleno derecho, a la posesión, control y administración de la SEDUVI y que ingresen al patrimonio de la Ciudad de México las Obras, los bienes, equipos e instalaciones destinados directa o inmediatamente a los fines de la Concesión. Podrá autorizarse a la Concesionaria a retirar y a disponer de los bienes, equipo e instalaciones de su propiedad, afectos a la Concesión, cuando los mismos no fueren útiles a la SEDUVI y puedan ser aprovechados por la Concesionaria.
- (d) En este supuesto, serán aplicables las disposiciones señaladas en el inciso (a) de la sección 4.3.

### CONDICION 24. Solución de controversias

#### Sección 24.1. Procedimiento para la Solución de Controversias

- (a) Las controversias de carácter legal derivadas de la Concesión serán resueltas por los Tribunales Locales de la Ciudad de México y por el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México en tanto resulte aplicable, conforme a las disposiciones contenidas en la Legislación Aplicable, renunciando la Concesionaria a cualquier otra jurisdicción por causa de su domicilio actual o futuro.
- (b) En caso de que se susciten cuestiones de naturaleza técnica o económica, que no corresponda resolver administrativamente al CDMX; tanto la SEDUVI como la Concesionaria tratarán de resolverlas con apego al principio de buena fe, en el contexto de las disposiciones del Título de Concesión.
- (c) En caso de que la Concesionaria y la SEDUVI no lleguen a un acuerdo en un plazo que no será mayor de 20 (veinte) Días Hábiles, prorrogables por mutuo acuerdo, ambas someterán la controversia de que se trate a una mediación con la participación de 3 (tres) mediadores (el "Comité de Expertos").
- (d) El Comité de Expertos se integrará por 1 (un) mediador nombrado por la SEDUVI, 1 (un) mediador nombrado por la Concesionaria; y, 1 (un) mediador nombrado de común acuerdo por los mediadores anteriores.
- (e) El Comité de Expertos tendrá competencia para conocer de aquellas cuestiones derivadas de la Concesión cuya naturaleza sea técnica o económica.

- (f) Una vez que la SEDUVI o la Concesionaria consideren que ha surgido una controversia de la competencia del Comité de Expertos, deberán dar aviso a la otra, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al vencimiento del plazo establecido para tratar de resolverla durante la negociación de buena fe. Dicho aviso deberá contener:
- (i) La aceptación de someter la cuestión de que se trate a la mediación del Comité de Expertos;
  - (ii) La persona que designa como mediador;
  - (iii) La descripción de la cuestión a mediar en la forma más amplia que sea posible, relatando los hechos que hayan dado lugar a la misma;
  - (iv) Las pruebas con las que pretenda justificar su dicho; y,
  - (v) La forma en que propone resolverla.
- (g) Hecho lo anterior, dentro de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a que haya recibido el aviso referido en el inciso anterior, la parte notificada, deberá dar contestación a la petición, la cual deberá observar los mismos requisitos que se señalan en el inciso anterior.
- (h) Una vez que los mediadores sean designados por la SEDUVI y la Concesionaria, éstos deberán nombrar al tercer miembro del Comité de Expertos.
- (i) En caso de que los mediadores designados por las Partes no lleguen a un acuerdo respecto del nombramiento del tercer mediador, dentro de un plazo de 5 (cinco) Días Hábiles cada uno de ellos deberá realizar una lista con el nombre de 3 (tres) personas que pudiera fungir como mediador, y una vez que se cuente con ambas listas, cada uno de los mediadores designados por las Partes elegirá a un tercero de la lista de su contraparte.
- (j) Una vez que se cuente con el nombre de los 2 (dos) mediadores elegidos, éstos serán depositados en una urna, pidiéndose a un tercero imparcial que saque uno de los papeles en que previamente se anotarán los nombres de los dos expertos, y el lugar del tercer mediador será ocupado por aquel que figure en el papel que haya sido elegido por el tercero imparcial.
- (k) Integrado el Comité de Expertos, éste se allegará de los elementos de prueba que estime necesarios, a fin de proceder al análisis de las posturas que le hayan sido presentadas, pudiendo, en caso de considerarlo necesario, llevar a cabo una audiencia conjunta con la SEDUVI y la Concesionaria. Hecho lo anterior el Comité de Expertos tomará sus resoluciones por mayoría de votos y emitirá su dictamen dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la celebración de la audiencia o a la emisión del acuerdo en el que se considere innecesaria la celebración de la audiencia.
- (l) El acuerdo al que lleguen los mediadores en términos de esta condición será vinculante para el GCDMX y la Concesionaria.

#### Sección 24.2. Recursos

La Concesionaria podrá impugnar cualquier resolución o acto emitido por la SEDUVI mediante lo previsto por la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

#### CONDICIÓN 25. Sanciones



El incumplimiento de las obligaciones legales a cargo de la Concesionaria será sancionado conforme a la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público y la Legislación Aplicable.

## CONDICIÓN 26. Disposiciones Generales

### Sección 26.1. Legislación Aplicable

La Concesionaria acepta que, si los preceptos legales y las disposiciones administrativas vigentes al momento de otorgarse la Concesión fuesen derogados, modificados o adicionados, en todo tiempo quedará sujeta a la nueva legislación y a las nuevas disposiciones legales y administrativas que en la materia se expidan, a partir de su entrada en vigor, sin perjuicio de lo establecido en la condición 21.

### Sección 26.2. Referencias y encabezados

- (a) Los anexos del Título de Concesión forman parte integral del mismo.
- (b) Todas las referencias a Condiciones o Anexos que se hacen en el cuerpo de este Título de Concesión, se entenderán realizadas a las Condiciones o a los Anexos de este Título de Concesión, salvo que expresamente se indique otra cosa.
- (c) Todas las referencias a condiciones, secciones, incisos, párrafos o numerales que se hacen en el cuerpo de este Título de Concesión, se entenderán realizadas a los párrafos de la condición o a los numerales del párrafo de la condición correspondiente, salvo que expresamente se indique otra cosa.
- (d) 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.
- (e) Los términos definidos podrán ser utilizados en plural o singular según lo requiera el sentido de la frase que se trate.
- (f) Los encabezados del presente Título de Concesión tienen un propósito indicativo y no deberán ser tomados en cuenta para su interpretación.

### Sección 26.3 Notificaciones.

- (a) Para los efectos de la Concesión, la SEDUVI y la Concesionaria han señalado los siguientes domicilios:

La SEDUVI: De manera provisional, el ubicado en Aquiles Elorduy número 143, colonia Del Recreo, Delegación Azcapotzalco, C.P. 02070, Ciudad de México.

La OFICIALÍA. Plaza de La Constitución 1, Cuauhtémoc, Centro, 06068 Ciudad de México.

La SEFIN: Dr. Lavista número 144, Acceso 1, Primer Piso, Col. Doctores, Del. Cuauhtémoc C.P. 06720, Ciudad de México.

La Concesionaria: Avenida Prolongación Reforma número 1230, Colonia Cruz Manca Santa Fe, piso 7, C.P. 0539, Ciudad de México (Atención: División Fiduciaria).



- (b) Todas las comunicaciones y notificaciones entre las Partes en relación con la Concesión, deberán ser efectuadas por escrito, con acuse de recibo y entregadas personalmente en el domicilio de la parte destinataria que se señala en esta condición.
- (c) Cualquier cambio en los domicilios antes señalados, deberá ser notificado a la otra parte por lo menos con 10 (diez) Días Hábiles de anticipación. En caso de omisión en la notificación referida en este párrafo, las notificaciones que se lleven a cabo en el domicilio señalado en esta condición o en el último que por escrito hubiera notificado, surtirán plenos efectos legales.
- (d) La Concesionaria tendrá la obligación de notificar a la SEDUVI el nombre del representante a quien deberán ser dirigidas todas las comunicaciones relacionadas con la Concesión. Este representante deberá contar con facultades suficientes para tomar las decisiones que correspondan o bien para transmitir a los órganos de administración de la Concesionaria los requerimientos relacionados con la Concesión.

**CONDICIÓN 27. Aceptación Incondicional**

La firma del presente Título de Concesión implica la aceptación incondicional e integral de sus términos por la Concesionaria, quien conoce a cabalidad sus consecuencias y alcances.

Firmado en la Ciudad de México, el 23 de noviembre de 2017, en cuatro ejemplares originales con sus Anexos.

Secretaría de Desarrollo Urbano  
y Vivienda de la Ciudad de  
México

Oficialía Mayor del Gobierno de la  
Ciudad de México

Secretaría de Finanzas de la Ciudad  
de México


Felipe de Jesús Gutiérrez  
Gutiérrez  
Secretario

Jorge Silva Morales  
Oficial Mayor

Edgar Abraham Amador Zamora  
Secretario

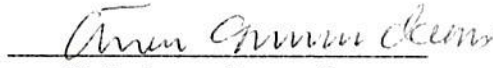
Para constancia de recibo original del presente **TÍTULO DE CONCESIÓN** y constancia de conformidad plena a las condiciones a que se sujeta dicho instrumento jurídico quedando facultada para el uso, aprovechamiento y explotación del bien del dominio público en el que se ubica el Parque Público Metropolitano ubicado en Luis Barragán sin número, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, C.P. 05300 , Delegación Cuajimalpa de Morelos entre las calles Paseo de los Arquitectos y Salvador Agraz (también conocida como Avenida Tamaulipas) en la Ciudad de México con una superficie de 229,444.96 (doscientos veintinueve mil cuatrocientos cuarenta y cuatro punto noventa y seis) metros cuadrados, firman al calce del presente Jesús Miguel Escudero Basurto y Cristina Leonor Guerrero Sarre, representantes legales de Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso número F/750323, quienes acreditan su personalidad mediante escritura pública número 22,813 de fecha 23 de agosto del 2011, expedida ante la fe del Licenciado Javier García Urrutia, Notario Público número 72 de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León y la escritura pública número 41,679 de fecha 7 de noviembre del 2014, expedida ante la fe del Licenciado Alejandro E. Perez Teuffer Fournier, Notario Público número 44 del Estado de México, quienes se identifican con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral. Los documentos relacionados en este párrafo se anexan al título de concesión como **Anexo 16 ("Poderes e Identificaciones")**.

Por la Concesionaria:



---

Jesús Miguel Escudero Basurto  
Representante legal



---

Cristina Leonor Guerrero Sarre  
Representante legal

Con la comparecencia de Asociación de Colonos Zedec Santa Fe, A.C. representada por Itziar De Luisa Plazas, quien acredita su personalidad con la escritura pública número 66,493 de fecha 3 de agosto de 2017 otorgada ante la fe del Licenciado Miguel Soberón Mainero, titular de la Notaría Pública número 181 de la Ciudad de México y se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral. Los documentos relacionados en este párrafo se anexan al título de concesión como **Anexo 16 ("Poderes e Identificaciones")**.



---

Itziar De Luisa Plazas  
Representante legal

