

**Instituto Mexicano del Seguro Social**  
Administración General del Centro Vacacional IMSS – Oaxtepec  
“Presidente Adolfo López Mateos”

**Convocatoria a la Licitación Pública Nacional para dar en uso y goce temporal mediante contrato de arrendamiento el Parque Acuático, ubicado en el Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec “Presidente Adolfo López Mateos”.**

El Instituto Mexicano del Seguro Social, en lo sucesivo “**EL IMSS**”, a través de la Administración General del Centro Vacacional Oaxtepec “Presidente Adolfo López Mateos”, con fundamento en lo previsto por los artículos 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 3, fracción I, y 45 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 5 y 57, de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales; 1, fracción II, 2, fracción III, 3, fracción IV, 5, 6, fracción XI, 116, 143, fracción XI, de la Ley General de Bienes Nacionales; 1, 2, 5, 251, fracciones IV, y XXXVII, y 253, de la Ley del Seguro Social; 2398, 2399 y 2411 del Código Civil Federal y, 2, fracción IV, inciso a), 139, 144, fracciones I y XXXVI y 155, fracción XVII, inciso a) del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social; así como en los Acuerdos números **ACDO.AS3.HCT.260613/144.P.DPES**, **ACDO.SA3.HCT.290114/24.P.DPES**, **ACDO.SA2.HCT.270515/115.P.DPES**, emitidos por el H. Consejo Técnico de “**EL IMSS**”, en fechas 26 de junio de 2013, 29 de enero de 2014 y 27 de mayo de 2015, respectivamente, convoca a los interesados en participar en la presente licitación, para dar en uso y goce temporal mediante contrato de arrendamiento el **Parque Acuático Oaxtepec, del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec “Presidente Adolfo López Mateos”**, en lo sucesivo “**EL PARQUE**”, incluidas sus áreas de estacionamiento, ubicado en la Autopista México-Cuautla, km. 27+200, Col. Oaxtepec Centro, C.P. 62738, Municipio Yautepec, Estado de Morelos, bajo las siguientes:

**Bases y Reglas**

**Índice**

<b>1. Información General</b>	<b>4</b>
1.1 Objeto de la Contratación	4
1.2 Ubicación	4
1.3 Descripción y Estado Físico de las instalaciones de “EL PARQUE”	4
1.4 Descripción y Estado Físico de las áreas del estacionamiento	8
<b>2. Información Específica del Arrendamiento</b>	<b>8</b>
2.1 Vigencia	8
2.2 Integración de la Contraprestación	9
2.3 Garantías	10
2.3.1 Garantía de Seriedad	10

2.3.2 Garantía para el cumplimiento del Contrato	11
2.3.3 Depósito	13
<b>3. Información Específica del Procedimiento de Licitación</b>	<b>13</b>
3.1 De los Participantes	13
3.1.1 Documentos que deberán de presentar los interesados con la propuesta	14
3.1.1.1 Documentación Legal y Administrativa	14
3.1.1.2 Documentación Técnica y Económica	15
3.2 Propuestas Conjuntas	18
3.3 Confidencialidad	19
3.4 Calendario de eventos o actividades y plazos	20
3.5 Visitas a las instalaciones de “EL PARQUE”	22
3.6 Manifestación de interés	23
3.7 Junta de Aclaraciones y procedimiento para solicitar Aclaraciones	24
3.7.1 Modificaciones y Aclaraciones a las Bases y Reglas y sus Anexos	26
3.8 Instrucciones para elaborar las proposiciones Técnica Y Económica	27
3.8.1 Idioma	28
3.9 Acto de Presentación y Apertura de proposiciones	28
3.9.1 Metodología para la evaluación de las proposiciones y adjudicación del Contrato	29
3.9.2 Evaluación de propuestas	30
3.10 Causas de desechamiento de proposiciones	31
3.10.1 Devolución de proposiciones desechadas	31
3.11 Acto de Fallo	32
3.12 Participante en segundo lugar y en su caso, en ulteriores lugares del Procedimiento	33
3.13 Declaración del Procedimiento Desierto	34
3.14 Cancelación del Procedimiento de Licitación	34
<b>4. Modelo de Contrato</b>	<b>35</b>
<b>5. Firma del Contrato y Entrega-Recepción de “EL PARQUE”</b>	<b>35</b>
<b>6. Plazo de Gracia</b>	<b>35</b>
<b>7. Tratamiento de Inversiones Acreditables en “EL PARQUE”</b>	<b>35</b>
<b>8. Plan De Mejoras y Modificaciones a “EL PARQUE”</b>	<b>36</b>
8.1 Mejoras y Modificaciones Iniciales a “EL PARQUE”	36
8.2 Modificaciones, Construcciones, Adaptaciones y Sustituciones a “EL PARQUE” durante el Arrendamiento	38
8.2.1 Obras de Instalación	38

8.2.2 Modificaciones Estructurales	39
8.2.3 Régimen de Áreas Verdes	39
8.2.4 Sustitución de Equipos, Atracciones, Maquinarias y demás Bienes	40
<b>9. Condiciones de Pago</b>	<b>40</b>
<b>10. Plan de Operación de “EL PARQUE”</b>	<b>40</b>
<b>11. Suministro de Agua para la operación de “EL PARQUE”</b>	<b>42</b>
11.1 Suministro	42
11.2 Equipo de Medición y Tarifas Aplicables	45
11.3 Descarga de Aguas Residuales	45
<b>12. Suministro de Energía Eléctrica para la operación de “EL PARQUE”</b>	<b>45</b>
<b>13. Pago de Servicios, Cuotas e Impuestos</b>	<b>45</b>
<b>14. Protección Civil y Seguridad</b>	<b>46</b>
<b>15. Régimen de Responsabilidades</b>	<b>46</b>
<b>16. Seguros</b>	<b>47</b>
<b>17. Preservación del Medio Ambiente</b>	<b>48</b>
<b>18. De la Propiedad de “EL PARQUE”</b>	<b>48</b>
<b>19. Responsabilidades Laborales y de Seguridad Social</b>	<b>49</b>
<b>20. Régimen de Corrección de Incumplimientos y Penas Convencionales</b>	<b>50</b>
<b>21. Causas de Rescisión del Contrato</b>	<b>52</b>
<b>22. Procedimiento de Rescisión del Contrato</b>	<b>53</b>
<b>23. Terminación Anticipada del Contrato para ambas partes</b>	<b>54</b>
<b>24. Controversias</b>	<b>55</b>
<b>Anexo 1: Planos de las Instalaciones de “EL PARQUE”</b>	<b>56</b>
<b>Anexo 2: Descripción de las Instalaciones de “EL PARQUE”</b>	<b>57</b>
<b>Anexo 3: Información de “EL PARQUE” que entregará “EL IMSS” a los participantes</b>	<b>67</b>
<b>Anexo 4: Formatos que se deben entregar para participar en la Licitación Pública</b>	<b>69</b>
<b>Anexo 5: Modelo de Contrato</b>	<b>76</b>
<b>Anexo 6: Protocolo de Visitas a “EL PARQUE”</b>	<b>100</b>
<b>Anexo 7: Lista del orden de presentación de los documentos que integran la propuesta</b>	<b>102</b>
<b>Anexo 8: Formato de Fianza</b>	<b>111</b>

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### 1.1 OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

“EL IMSS” está interesado en recibir proposiciones para dar en uso y goce temporal mediante contrato de arrendamiento “EL PARQUE” el cual comprende las áreas e instalaciones que se describen en la sección 1.3 y 1.4 de las presentes Bases y Reglas.

El uso y goce temporal de las instalaciones de “EL PARQUE” será para operar comercialmente un parque acuático incluyendo las actividades vinculadas de manera directa e indirecta con dicha operación. Dichas actividades podrán realizarse, siempre y cuando sean lícitas, no interfieran con los horarios y actividades del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, no perturben la paz y la tranquilidad de los visitantes de éste y de la población circunvecina, fomenten la recreación, el descanso, el sano esparcimiento, la convivencia e integración familiar y/o el desarrollo cultural de los asegurados, pensionados y derechohabientes de “EL IMSS”, así como de la población en general y cumplan con la legislación y reglamentación federal, estatal o municipal aplicables.

Quedarán comprendidas de manera enunciativa, más no limitativa, y siempre y cuando sean acordes al objeto, fines y estipulaciones de las presentes Bases y Reglas como del contrato respectivo, las siguientes actividades: (i) atracciones acuáticas; (ii) atracciones mecánicas y electromecánicas; (iii) actividades al aire libre; (iv) actividades de aventura, tales como paredes para escalar y tirolesas; (v) espectáculos circenses, con animales, acrobáticos, de automóviles y de motocicletas; (vi) pirotecnia; (vii) exhibiciones, congresos y obras de teatro; y (viii) eventos sociales.

No obstante lo anterior, “EL IMSS” se reserva el derecho de restringir el desarrollo de actividades que interfieran con los horarios del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec y perturben la paz y la tranquilidad de los visitantes de éste y de la población circunvecina.

En virtud de que el servicio principal que otorga el Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec es el hospedaje y alojamiento de sus visitantes, queda estrictamente prohibido al arrendatario proporcionar este tipo de servicio, por lo que deberá apegarse al desarrollo de las actividades señaladas en el párrafo anterior.

### 1.2 UBICACIÓN

“EL PARQUE” se encuentra ubicado al interior del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, el cual se localiza en el kilómetro 27+200 de la carretera federal México-Cuatla, en el Municipio de Yautepec, Estado de Morelos.

### 1.3 DESCRIPCIÓN Y ESTADO FÍSICO DE LAS INSTALACIONES DE “EL PARQUE”

“EL PARQUE” comprende una superficie de 272,640 m<sup>2</sup> incluidas sus áreas de estacionamiento, así como las zonas denominadas dominguera y ampliación del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, cuyas colindancias son: al oriente con terrenos ejidales; al

nororiente el río Yautepec y el desagüe del manantial de aguas sulfurosas, con vialidades y estacionamientos de por medio; al sur la carretera federal México-Cuautla; al norte la zona de cabañas del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec y, al poniente con el Cerro del Huaje y el acceso a Cinco Arcos.

El acceso a “**EL PARQUE**” será por Cinco Arcos, sin perjuicio de que el licitante ganador pueda solicitar ante las autoridades competentes alguna otra vía de acceso a “**EL PARQUE**”.

En el **Anexo 1** se incorpora el plano que muestra la ubicación de cada una de las instalaciones que se encuentran en las 3 zonas que integran “**EL PARQUE**”, así como la nomenclatura que permite su identificación en el plano de conjunto que se encuentra disponible en el sitio de datos virtual que se señala en el **Anexo 3**. Las áreas verdes, los edificios de baños, vestidores, atracciones acuáticas con su equipamiento y demás instalaciones de “**EL PARQUE**” se describen a continuación:

**Zona 1:** Está comprendida en una superficie de 97,394 m<sup>2</sup> y es el primer contacto con los visitantes. Está conformada por 4 módulos de sanitarios con regaderas y vestidores para hombres y 4 módulos de sanitarios con regaderas y vestidores para mujeres; 24 locales comerciales; 34 asadores; 50 palapas; 3 módulos de casilleros; 14,077 m<sup>2</sup> de andadores; 44,093.91 m<sup>2</sup> de áreas verdes y cuenta con 11 atracciones acuáticas, como se señala en el cuadro siguiente:

Atracciones acuáticas *	Capacidad de agua en metros cúbicos (m <sup>3</sup> )
Chapoteadero con tobogán y resbaladilla (A1 y Complejos 1 y 2)	124.78
Chapoteadero con juego interactivo (A2)	209.38
Alberca olímpica (A3)	1,746.70
Fosa de clavados (A4)	1,385.55
Alberca olímpica (A5)	1,746.70
Chapoteadero con tobogán de resbaladilla (A6 y Complejo 3)	177.29
Fosa profunda (A7)	1,385.55
Alberca con sistema Vortex (A8)	400.27
Alberca con 2 toboganes (A9 y Complejo 4)	400.27
Espejo de agua (A10)	50.00
Espejo de agua (A11)	50.00

\*En condiciones de operación

Descripción de edificios **	Superficie m <sup>2</sup>
Edificio 1 (G-I)	1,461.47
Edificio 2 (G-II)	728.65

Descripción de edificios **	Superficie m <sup>2</sup>
Edificio 3 (G-III)	1,549.84
Edificio 4 (G-IV)	1,461.47
Edificio 5 (G-V)	966.00
Edificio 6 (G-VI)	966.00
Edificio 7 (F-III)	776.00
Edificio 8 (F-IV)	776.00
Edificio 9 (H-XVII)	48.00

\*\* En condiciones de operación. Las dimensiones y equipamiento de los edificios listados requieren ser revisados previo a la presentación de la propuesta, con la finalidad de que los licitantes presenten el proyecto de modificaciones que, en su caso, se realizarían para adaptarlos a la operación deseada por el arrendatario y quedarán a su cargo. Estas modificaciones deberán ser incluidas en el Plan de Mejoras y Modificaciones Iniciales a "EL PARQUE" según se señala en la sección 8.1 siguiente.

**Zona 2:** Está comprendida en una superficie de 68,322 m<sup>2</sup> y se integra de la siguiente forma: 2 módulos de sanitarios con regaderas y vestidores para hombres y 2 módulos de sanitarios con regaderas y vestidores para mujeres, 11 locales comerciales comprendidos dentro de los 7 edificios que se describen más adelante; 24 palapas con asadores; 60 palapas; 2 módulos de casilleros; 7,360 m<sup>2</sup> de andadores; 28,543.90 m<sup>2</sup> de áreas verdes, además, cuenta con 11 atracciones acuáticas; y 1 lago artificial con una superficie de 7,000 m<sup>2</sup> y una profundidad de 1.40 metros, como se señala en el cuadro siguiente:

Atracciones acuáticas *	Capacidad de agua m <sup>3</sup>
Alberca (B1)	594.00
Chapoteadero (B2)	72.00
Alberca, Tobogán con 2 salidas (B3 y Complejo 5)	384.48
Alberca, Tobogán con 2 salidas (B4 y Complejo 5)	530.00
Chapoteadero (B5)	135.00
Alberca (B6)	649.68
Chapoteadero (B7)	97.5
Chapoteadero, Chorros (B8)	263.35
Chapoteadero (B9)	93.72
Alberca (B10)	502.81
Alberca (B11)	156.87
Lago artificial (G-XIV)	8,400.00

\*En condiciones de operación

Descripción de edificios **	Superficie m <sup>2</sup>
Edificio 1 (G-VII)	2,700.00
Edificio 2 (F-VI)	310.00
Edificio 3 (F-XII)	56.00

Descripción de edificios **	Superficie m <sup>2</sup>
Edificio 4 (G-VIII)	2,700.00
Edificio 5 (F-VIII)	118.00
Edificio 6 (F-IX)	150.00
Edificio 7 (F-VII)	100.00

\*\* En condiciones de operación. Las dimensiones y equipamiento de los edificios listados requieren ser revisados previo a la presentación de la propuesta, con la finalidad de que los licitantes presenten el proyecto de modificaciones que, en su caso, se realizarían para adaptarlos a la operación deseada por el arrendatario y quedarán a su cargo. Estas modificaciones deberán ser incluidas en el Plan de Mejoras y Modificaciones Iniciales a "EL PARQUE", según se señala en la sección 8.1 siguiente.

**Zona 3:** Está comprendida en una superficie de 67,227 m<sup>2</sup> y se integra de la siguiente forma: 4 módulos de sanitarios para hombres y 4 módulos de sanitarios para mujeres; 6 locales comerciales, 45 palapas; 1 módulo de casilleros; 11,317 m<sup>2</sup> de andadores; 42,483.20 m<sup>2</sup> de áreas verdes; además, cuenta con 8 atracciones acuáticas; 1 alberca de olas y un río lento, como se señala en el cuadro siguiente:

Atracciones acuáticas *	Capacidad de agua m <sup>3</sup>
Alberca de olas	2,018.00
Río Lento	2,678.00
Tobogán 1 (Complejo 6)	169.00
Tobogán 2 (Complejo 7)	172.00
Tobogán 3 (Complejo 8)	234.00
Tobogán 4 (Complejo 9)	30.00
Tobogán 5 (Complejo 9)	15.00
Tobogán 6 (Complejo 9)	15.00
Tobogán 7 (Complejo 10)	223.00
Chapoteadero con juego interactivo	247.00

\*En condiciones de operación

Descripción de edificios **	Superficie m <sup>2</sup>
Edificio 1 (Cascadas)	184.00
Edificio 2 (M-IV)	148.38
Edificio 3 (M-III)	148.38
Edificio 4 (M-V)	114.50
Punto de Venta, Souvenir (M-VI)	17.00
Punto de Venta, Souvenir (M-VII)	17.00
Punto de Venta (M-VIII)	17.00

\*\* En condiciones de operación. Las dimensiones y equipamiento de los edificios listados requieren ser revisados previo a la presentación de la propuesta, con la finalidad de que los licitantes presenten el proyecto de modificaciones que, en su caso, se realizarían para adaptarlos a la operación deseada por el arrendatario y quedarán a su cargo. Estas modificaciones

deberán ser incluidas en el Plan de Mejoras y Modificaciones Iniciales a “EL PARQUE”, según se señala en la sección 8.1 siguiente.

La descripción de las instalaciones por cada una de las 3 zonas, del equipo electromecánico, mobiliario e instalaciones eléctricas entre otras, se enuncian en el **Anexo 2**.

#### 1.4 DESCRIPCIÓN Y ESTADO FÍSICO DE LAS ÁREAS DEL ESTACIONAMIENTO

Las áreas de estacionamiento de “EL PARQUE” cuentan con una superficie de 39,697.00 m<sup>2</sup> y se dividen en 6 espacios con aproximadamente 840 cajones conforme a la distribución que se detalla en el cuadro siguiente y en el plano contenido en el **Anexo 2** de las presentes Bases y Reglas.

Ubicación del área	Superficie m2	N° cajones
Edificio G-I y G-II	11,068	144
Edificio G-III	5,370	100
Edificio G-VII	8,819	105
Edificio G-VIII	6,141	253
Zona 3	5,374	176
Área, antes de Go-karts	2,925	62
Total	39,697	840

Las tarifas para el acceso a las áreas de estacionamiento serán determinadas libremente por el licitante ganador de la licitación.

La administración del Centro Vacacional IMSS Oaxtepec, no se hace responsable por incidentes, ni por el robo parcial o total, ocurrido a los vehículos propiedad de los usuarios de “EL PARQUE” por lo que el arrendatario se obliga a responder por los daños y/o perjuicios ocasionados, así como a dejar a salvo a “EL IMSS” respecto de cualquier responsabilidad civil y/o penal.

## 2. INFORMACIÓN ESPECÍFICA DEL ARRENDAMIENTO

### 2.1 VIGENCIA

El contrato de arrendamiento tendrá una vigencia de 20 años (240 meses) a partir de la firma del contrato correspondiente.

“EL IMSS”, previa autorización del H. Consejo Técnico, tendrá la facultad de suscribir un nuevo contrato de arrendamiento con el licitante ganador, conforme a las disposiciones legales, administrativas y económicas que “EL IMSS” establezca en su momento,

siempre y cuando medie solicitud por parte del arrendatario con un año de anticipación a la fecha de término de la vigencia y previo análisis de, entre otros factores, el cabal cumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendatario.

## 2.2 INTEGRACIÓN DE LA CONTRAPRESTACIÓN

La contraprestación por el arrendamiento de **“EL PARQUE”** será pagada de manera mensual y en Moneda Nacional por el arrendatario a **“EL IMSS”** durante la vigencia del contrato de arrendamiento, a partir de la fecha de suscripción del mismo.

La contraprestación se integrará por una cuota fija y por una cuota variable, en ambos casos, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, las cuales deberán ser ofertadas por los licitantes en su propuesta económica y no deberán ser inferiores a los valores mínimos determinados en el dictamen número DA 094738 de fecha 11 de mayo de 2015, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), según se describen a continuación:

- a) La cuota fija corresponderá a una cantidad mínima de \$1'526,090.00 (Un millón quinientos veintiséis mil noventa pesos 00/100 M.N.). La cuota fija se pagará por mes adelantado, debiéndose cubrir dentro de los primeros 5 (cinco) días naturales de cada mes.
- b) La cuota variable corresponderá a la cantidad mínima de \$8.00 (Ocho pesos 00/100 M.N.) por visitante que ingrese a **“EL PARQUE”**. La cuota variable deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) días naturales siguientes al mes vencido correspondiente.

Para determinar el monto a pagar por concepto de cuota variable, el arrendatario deberá contratar una empresa que brinde soluciones sistematizadas de boletería y control de acceso a **“EL PARQUE”** y que permita el ingreso rápido y sin inconvenientes, así como los reportes detallados de personal y clientes; quién entra y por dónde.

El reporte que determine los aforos de **“EL PARQUE”** generado por dicha empresa deberá hacerse del conocimiento de **“EL IMSS”**, el cual, bajo la responsabilidad del arrendatario, deberá operar a más tardar al inicio de operaciones de **“EL PARQUE”**.

Dicho reporte deberá entregarse en medio impreso y magnético, dentro de los 5 (cinco) días naturales siguientes a la terminación de cada mes calendario, junto con el documento o comprobante que ampare el pago de la cuota variable.

También, deberá permitir a **“EL IMSS”**, a través del personal que designe, revisar aleatoriamente los registros de uno o más días en el referido sistema informático.

Las cuotas fija y variable se actualizarán anualmente, en el mes de enero, conforme a la variación del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI); y será aplicable a partir de dicho mes. Para calcular el monto de las cuotas fija y variable actualizadas se multiplicará la cuota correspondiente al primer mes de vigencia del contrato por el factor que resulte de dividir: (i) el último INPC publicado por el INEGI a la fecha en la cual deba realizarse la actualización, entre (ii) el último INPC publicado a la fecha de la firma del contrato.

Los impuestos y demás contribuciones que se generen con motivo del arrendamiento de “**EL PARQUE**”, serán pagados por el arrendatario, conforme a la legislación aplicable en la materia, por lo que “**EL IMSS**” sólo enterará el Impuesto al Valor Agregado de acuerdo a lo establecido en las disposiciones fiscales vigentes.

## 2.3 GARANTÍAS

### 2.3.1 GARANTÍA DE SERIEDAD

Los interesados en participar en el procedimiento de contratación deberán presentar a “**EL IMSS**” una garantía para asegurar la seriedad de su propuesta, conforme a lo siguiente:

- a) La Garantía de Seriedad deberá constituirse mediante una carta de crédito *stand-by* incondicional e irrevocable, expedida por una institución de crédito debidamente autorizada para operar en México;
- b) Otorgarse a favor de “**EL IMSS**”;
- c) Estar denominada en pesos mexicanos y por un monto equivalente a 3 (tres) meses de la cuota fija de la contraprestación que oferte en su propuesta económica; y,
- d) Tener una vigencia a partir de la fecha del acto de presentación y apertura de proposiciones y hasta la fecha prevista para la suscripción del contrato de arrendamiento.

Los participantes deberán tomar en cuenta que cualquier estipulación que se incluya en el texto de la Garantía de Seriedad y que agregue cualquier requisito adicional o contrario a los establecidos en estas Bases y Reglas, que elimine o modifique los mismos y que por ese motivo se pueda afectar el cobro de la citada Garantía en el caso de incumplimiento de las obligaciones del participante, será motivo para considerar que la misma no cumple con los requisitos establecidos en las presentes Bases y Reglas, de modo que se tendrá como no presentada.

La Garantía de Seriedad cuya propuesta no hubiera resultado ganadora, incluyendo la que en su caso, hubiera sido declarada en segundo o ulteriores lugares, se devolverá en la fecha en que tenga lugar el acto de Fallo del procedimiento.

El participante que hubiera sido declarado finalista, ya sea en segundo o ulterior lugar, se obliga a que si habiéndosele reintegrado la Garantía de Seriedad de la propuesta conforme a lo señalado en el párrafo anterior, fuera declarado licitante ganador, dentro de los siguientes 3 (tres) días hábiles a la fecha en que haya sido notificado de lo anterior por “**EL IMSS**”, entregará en los términos establecidos en estas Bases y Reglas, una modificación a la Garantía de Seriedad de la propuesta o una nueva, la cual estará vigente hasta la nueva fecha notificada por “**EL IMSS**” para la suscripción del contrato de arrendamiento. En caso de no cumplir con esta obligación, “**EL IMSS**” desechará su propuesta.

En el caso que algún participante, por así convenir a sus intereses, decida presentar dentro de los términos legales que fijen las disposiciones aplicables, un recurso administrativo o judicial en contra del procedimiento de licitación o del Fallo, y en el supuesto que el o los recursos promovidos por el participante sean declarados legalmente válidos y, por lo tanto, dicho participante fuera declarado ganador del procedimiento, dentro de los siguientes 5 (cinco) días hábiles a la fecha en que haya sido notificado de lo anterior por “**EL IMSS**”, se obliga a emitir en los términos establecidos en estas Bases y Reglas, una nueva Garantía de Seriedad de la propuesta que estará vigente hasta la nueva fecha notificada por “**EL IMSS**” para la suscripción del contrato de arrendamiento. En caso de no cumplir con esta obligación, “**EL IMSS**” podrá hacer efectiva la Garantía de Seriedad y desechará su propuesta.

La Garantía de Seriedad de la propuesta del licitante ganador, será devuelta en la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento.

“**EL IMSS**” hará efectiva la Garantía de Seriedad de la propuesta cuando:

- a) Los participantes no sostengan sus propuestas, o se retiren del procedimiento durante cualquiera de las etapas del mismo;
- b) El licitante ganador no acuda a la firma del contrato de arrendamiento en la fecha señalada;
- c) El licitante ganador no presente la Garantía de Cumplimiento del Contrato en la fecha de firma del contrato de arrendamiento; o
- d) Si el participante no renueva o sustituye la Garantía de Seriedad en términos de lo indicado en la presente sección.

### **2.3.2 GARANTÍA PARA EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO**

Con la finalidad de garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento, el licitante ganador presentará en la fecha de

firma del contrato, una fianza a favor de “**EL IMSS**” por la cantidad equivalente a 10 (diez) meses de la cuota fija de la contraprestación (sin incluir el Impuesto al Valor Agregado).

Dicha fianza deberá actualizarse y mantenerse en vigor durante toda la vigencia del contrato, conforme a lo dispuesto en el artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación.

La fianza deberá contener, además de los requisitos previstos por la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas, lo siguiente:

- a) Que la fianza se otorga para garantizar todas y cada una de las obligaciones establecidas a cargo del licitante ganador en el contrato de arrendamiento.
- b) Que en caso de que la presente fianza se haga exigible, la institución afianzadora se someterá expresamente a la aplicación del procedimiento administrativo de ejecución establecido en los artículos 279 y 280 de la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas, o bien, a través del procedimiento establecido en el artículo 63 de la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros, según sea determinado por “**EL IMSS**”.
- c) Que el licitante ganador está de acuerdo en que esta fianza continuará vigente aún y cuando se le otorguen a este último, prórrogas o esperas para el cumplimiento de las obligaciones que se afianzan, por lo que se deberán realizar las modificaciones correspondientes.
- d) Que permanecerá en vigor desde la fecha de expedición y hasta el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones estipuladas a cargo del licitante ganador en el contrato de arrendamiento, aún para el caso de que proceda el cobro de indemnización por mora, con motivo del pago extemporáneo del importe de la póliza de fianza requerida, inclusive durante la substanciación de todos los recursos legales o juicios que se interpongan, hasta que se dicte la resolución definitiva por autoridad competente.
- e) Que para la cancelación de la fianza, será requisito indispensable la conformidad expresa y por escrito de “**EL IMSS**”, quien podrá expedir dicha conformidad una vez que se hayan cumplido a su satisfacción las obligaciones pactadas a cargo del licitante ganador en el contrato de arrendamiento.
- f) La fianza deberá presentarse conforme el formato de texto para garantizar el cumplimiento del contrato de arrendamiento que se adjunta como **Anexo 8**. La vigencia de la fianza deberá cerrarse a un año. Únicamente podrá renovarse en forma anual mediante endoso.

### 2.3.3 DEPÓSITO

El licitante ganador se obliga, a la firma del contrato respectivo, a constituir a favor de “**EL IMSS**” un depósito por un importe equivalente a un (1) mes de renta en su parte fija, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado.

“**EL IMSS**” quedará facultado para que en caso de incumplimiento del pago de la renta mensual, ésta se descuenta de manera automática del depósito referido en el párrafo que antecede.

El depósito deberá ser actualizado dentro de los primeros 5 (cinco) días hábiles del mes de enero de cada año, de manera proporcional al incremento que tenga el INPC, publicado por el INEGI.

En el supuesto de que se descuenta de manera automática parte o la totalidad del depósito, derivado del incumplimiento del pago de la renta, el arrendatario se obliga a reintegrar el importe descontado, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en la que “**EL IMSS**” haya efectuado dicho descuento y notificado al arrendatario.

### 3. INFORMACIÓN ESPECÍFICA DEL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN

El Administrador General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, será el responsable de atender todo lo relacionado con el presente procedimiento, con el auxilio de las instancias competentes de la Delegación Estatal Morelos de “**EL IMSS**”, las Direcciones de Prestaciones Económicas y Sociales, Administración, Finanzas y Jurídica de “**EL IMSS**”, según su ámbito de competencia, de conformidad con lo dispuesto por el Acuerdo número **ACDO.SA2.HCT.270515/115.P.DPES**, emitido por el H. Consejo Técnico de “**EL IMSS**”, en su sesión celebrada el 27 de mayo de 2015.

Las notificaciones o requerimientos de información o documentación se realizarán en el domicilio siguiente:

**Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec “Presidente Adolfo López Mateos”**

**Atención:** Felipe Sáenz Curiel, Administrador General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec.

**Dirección:** Kilómetro 27+200 de la carretera federal México – Cuautla, Oaxtepec, Municipio de Yautepec, Estado de Morelos.

**Teléfonos:** 01 (735) 3560101 extensiones 51914 y 51917

**Correo electrónico:** [parque.acuatico@imss.gob.mx](mailto:parque.acuatico@imss.gob.mx)

### 3.1 DE LOS PARTICIPANTES

En la presente licitación solamente podrán participar las personas morales, ya sea de manera individual o conjunta, que no se encuentren en alguno de los supuestos referidos por los artículos 50 y 60 penúltimo párrafo de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y

Servicios del Sector Público, debiendo comprobar que cuentan con la solvencia económica que garantice el monto de su oferta de conformidad con lo que se establece en la sección 3.1.1.2.

Dichas personas serán consideradas licitantes y tendrán derecho a formular solicitudes de aclaración en relación con la convocatoria a la licitación pública. Las solicitudes efectuadas por los licitantes deberán remitirse a la convocante para su atención.

### **3.1.1 DOCUMENTOS QUE DEBERÁN DE PRESENTAR LOS INTERESADOS CON LA PROPUESTA**

Las personas que deseen participar en la licitación, deberán cumplir con lo establecido en las presentes Bases y Reglas y sus Anexos.

Los formatos que se adjuntan al **Anexo 4** de las presentes Bases y Reglas no podrán ser modificados.

La documentación legal y administrativa; así como la documentación técnica y económica que integrará la propuesta técnica y económica, se señalan a continuación.

#### **3.1.1.1 DOCUMENTACIÓN LEGAL Y ADMINISTRATIVA**

- I. Carta de presentación de propuesta en papel membretado del participante y en el formato de su elección, firmada por el representante legal del oferente que participe, ya sea de manera individual o por cada uno de los miembros que integren la propuesta conjunta (en términos de la sección 3.2 siguiente).
- II. Declaración en papel membretado del participante y en el formato de su elección, manifestando el nombre, firma y rúbrica del o los representantes legales que suscriben los distintos documentos que se entregan como parte de su propuesta, así como los datos de sus poderes, el domicilio, correo electrónico, números de teléfono del participante y de sus representantes legales. A esta declaración se deberá anexar una copia simple de la credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral o del Instituto Nacional Electoral, cédula profesional, cartilla del servicio militar nacional o pasaporte, de los representantes legales.
- III. Copia certificada del instrumento público en el que conste la constitución del participante (en su caso, de las demás personas morales cuando se presenten propuestas conjuntas en términos de la sección 3.2 siguiente), y, en su caso, modificaciones o compulsas de estatutos, y la personalidad jurídica de los apoderados o representantes legales.
- IV. Declaración en papel membretado del interesado que participe de manera individual y por cada uno de los miembros que integren las propuestas conjuntas que se presenten, en el formato de su elección, manifestando la estructura de su capital social, conforme al libro

de registro de acciones o el libro de registro de socios de la sociedad correspondiente, en la fecha de presentación de la propuesta.

- V. Carta compromiso suscrita por el interesado que participe de manera individual y por cada uno de los miembros de las propuestas conjuntas que se presenten, conforme al formato contenido en el **numeral I del Anexo 4**.
- VI. Declaración en papel membretado del participante, bajo protesta de decir verdad, en el formato que se adjunta en el **numeral II del Anexo 4**, manifestando que no se encuentra en situación de atraso o incumplimiento respecto de ninguno de los contratos que se encuentren vigentes a la fecha de presentación de la propuesta, especificando no tener controversias administrativas o jurisdiccionales por incumplimiento de contratos con las dependencias y entidades de la Administración Pública del Estado de Morelos y Federal. Esta manifestación debe ser presentada por el interesado que participe de manera individual y por cada uno de los integrantes de las propuestas conjuntas que se presenten.
- VII. Declaración bajo protesta de decir verdad, en el formato que se adjunta en el **numeral III del Anexo 4**, manifestando no estar impedido para participar en el procedimiento de conformidad con lo señalado en la sección 3.1 de las presentes Bases y Reglas. Esta manifestación debe ser presentada por el interesado que participe de manera individual y por cada uno de los integrantes de las propuestas conjuntas que se presenten.
- VIII. Declaración bajo protesta de decir verdad del interesado que participe de manera individual y por cada uno de los integrantes de las propuestas conjuntas que se presenten, en el formato de su elección, en el que manifieste, que conoce las condiciones y características de **“EL PARQUE”**, por lo que no podrá invocar su desconocimiento o solicitar modificaciones al contrato de arrendamiento por este motivo.
- IX. Copia de la cédula de identificación fiscal expedida por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, del comprobante de domicilio, y del registro patronal ante **“EL IMSS”**, así como copia de la constancia que expida **“EL IMSS”** en la que se acredite que a la fecha de la presentación de la propuesta conforme al presente procedimiento, se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones en materia de seguridad social. La constancia referida corresponderá a la del mes inmediato anterior a la fecha de presentación de la propuesta.
- X. En caso de propuestas conjuntas, el convenio conforme a los requisitos señalados en la sección 3.2 de las presentes Bases y Reglas.

### **3.1.1.2 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA Y ECONÓMICA**

Los participantes deberán presentar la siguiente documentación, atendiendo a los requisitos que se señala para cada caso:

- I. Para demostrar experiencia de un año de manera continua en el manejo y operación de parques acuáticos, de entretenimiento y/o de diversiones, así como que cuentan con la experiencia para garantizar la seguridad de los visitantes de esos parques, deberán presentar la siguiente documentación:
  - a) Copia de las licencias de funcionamiento emitidas por las entidades federativas y/o los municipios o demarcaciones territoriales correspondientes.
  - b) Copia de las certificaciones emitidas por algún auditor o consultor externo especialista en materia de seguridad.
- II. Presentar sus estados financieros auditados por despacho de auditores externos de reconocido prestigio, correspondientes a los ejercicios fiscales finalizados el 31 de diciembre de 2012, 2013 y 2014, así como estados financieros no auditados para el [primer semestre] de 2015, debidamente firmados por el contador público responsable de su elaboración.

“EL IMSS” podrá solicitar cualquier información financiera para acreditar la solvencia financiera de los accionistas del licitante.
- III. Acreditar que cumplen con al menos uno de los siguientes requisitos:
  - a) Capital contable por un monto mínimo de \$50'000,000.00 (cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.) por cada ejercicio, presentado en los 2 (dos) últimos ejercicios fiscales, o
  - b) Ingresos totales mayores a \$100'000,000.00 (cien millones de pesos 00/100 M.N.) por cada ejercicio, presentado en al menos los últimos 2 (dos) ejercicios fiscales. Para este efecto, los ingresos totales se refieren a los ingresos netos (ventas netas), después de deducciones.
- IV. Al menos 1 (una) referencia bancaria por 1 (una) institución financiera nacional (en caso de tratarse de propuestas conjuntas dicha documentación deberá presentarse por cada uno de los integrantes) que indique el tipo de relación, la descripción de los negocios y operaciones que realiza el licitante como cliente, así como los años de relación.
- V. Lista de bancos y/o proveedores que le han otorgado créditos bancarios o comerciales para financiamiento de proyectos a los participantes.

El cumplimiento de este punto será a través de la presentación de una declaración bajo protesta de decir verdad, suscrita por el representante legal (en caso de tratarse de propuestas conjuntas dicha documentación deberá presentarse por cada uno de los integrantes), en la cual señalen respecto de los bancos y/o proveedores por lo menos lo

siguiente: denominación social, domicilio y teléfono, así como una descripción del objeto, monto y fecha de vencimiento del financiamiento referido.

- VI. Copia del reporte de historial crediticio emitido por el Buró de Crédito (en caso de tratarse de propuestas conjuntas dicha documentación deberá presentarse por cada uno de los integrantes) cuya antigüedad no sea mayor a 3 (tres) meses.
- VII. Carta suscrita por el representante legal en la que manifieste, bajo protesta de decir verdad, que cuenta con la liquidez y solvencia económica necesaria para realizar las inversiones que “**EL PARQUE**” requieren para proporcionar un servicio de calidad y con seguridad que contribuya a incrementar los niveles de aforo en “**EL PARQUE**”.

Asimismo, deberá manifestar que los recursos que utilizará para la implementación del plan de modificaciones y mejoras iniciales a “**EL PARQUE**” en su caso, y de cualquier inversión durante el arrendamiento provienen de fuentes lícitas y que cumplirá en todo momento con las disposiciones aplicables vigentes en la materia.

- VIII. El licitante deberá presentar el acuse de recepción de la solicitud de opinión favorable presentada ante el Servicio de Administración Tributaria, de conformidad con el artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación, y deberá suscribir el formato de declaración contenido en el **numeral IV del Anexo 4**.

Para todos los requisitos señalados con antelación, en caso de propuestas presentadas de manera conjunta, cada uno de sus integrantes deberá cumplir con los requisitos estipulados.

- IX. Plan de mejoras y modificaciones iniciales a “**EL PARQUE**” de conformidad con lo que se describe en la sección 8.1 de las presentes Bases y Reglas. Dicho plan deberá incluir (i) una descripción de las mejoras y modificaciones que se realizarán por cada una de las zonas de “**EL PARQUE**” y la instalación de nuevas atracciones; (ii) imágenes o cualquier otro medio que permita a “**EL IMSS**” visualizar y conocer el resultado de las mejoras y modificaciones, que serán implementadas; (iii) descripción de los materiales a utilizar; (iv) descripción desglosada de las cantidades a invertir por zona; y, (v) el plazo en el que las modificaciones y mejoras estarán implementadas y el programa para la apertura de “**EL PARQUE**”.
- X. El licitante deberá presentar su plan de negocios para la operación de “**EL PARQUE**” debiendo contener el plan de inversiones que se ejecutará durante la vigencia del contrato y la estructura de negocios, así como la viabilidad económica financiera del proyecto. El plan de inversiones por la vigencia del contrato, deberá incluir por lo menos: (i) el tipo de inversión que pretende realizar, (ii) el monto que destinará a las mismas, y (iii) la temporalidad en la que pretende realizar dichas inversiones.

- XI. El participante deberá presentar y mantener durante la vigencia del contrato de arrendamiento, un plan de operación de “**EL PARQUE**” en el que manifieste, bajo protesta de decir verdad, que previo a la fecha de inicio de operaciones (salvo que se indique un plazo distinto para cada acción) y durante la vigencia del contrato, en caso de resultar el licitante ganador, cumplirá con el mismo. El plan de operación deberá contemplar lo dispuesto en la sección 10.
- XII. Original de la Garantía de Seriedad de conformidad con los requisitos que se señalan en la sección 2.3.1 de las presentes Bases y Reglas.

### 3.2 PROPUESTAS CONJUNTAS

Dos o más personas podrán presentar proposiciones conjuntas sin necesidad de constituir una nueva sociedad, debiendo establecer con precisión en la proposición y en el contrato, las obligaciones de cada una de ellas, así como la manera en que se exigiría su cumplimiento. Asimismo, deberán celebrar entre todas las personas que integran la agrupación, un convenio en el que se establecerán con precisión los aspectos siguientes:

- a) Nombre, domicilio, correo electrónico y Registro Federal de Contribuyentes de las personas integrantes, identificando, en su caso, los datos de las escrituras públicas con las que se acredita la existencia legal de las personas morales, y de haberlas, sus reformas y modificaciones así como el nombre de los socios que aparezcan en éstas;
- b) Nombre y domicilio de los representantes de cada una de las personas agrupadas, identificando, en su caso, los datos de las escrituras públicas con las que acrediten las facultades de representación;
- c) La designación de un representante común, otorgándole poder amplio y suficiente, para atender todo lo relacionado con la propuesta en el procedimiento de licitación, mismo que firmará la proposición;
- d) Estipulación expresa de que cada uno de los firmantes quedará obligado en forma conjunta y solidaria con los demás integrantes, para comprometerse por cualquier responsabilidad derivada del contrato que se firme.
- f) La obligación de elevar a escritura pública dicho convenio de participación y entregar a “**EL IMSS**” el testimonio correspondiente a más tardar en la fecha que se señala en la sección 3.4, en caso de resultar el licitante ganador.

Las personas morales que pretendan presentar una proposición conjunta, deberán cumplir de forma individual con los requisitos establecidos para cada licitante en la sección 3.1.1.1 según sean aplicables.

En caso de que una proposición conjunta resulte adjudicada con el contrato de arrendamiento, dicho instrumento deberá ser firmado por el representante legal de cada

una de las personas participantes en la proposición, a quienes se considerará para efectos del procedimiento y del contrato, como responsables solidarios, según se establezca en el propio contrato.

Lo anterior, sin perjuicio de que las personas que integran la proposición conjunta podrán constituirse en una nueva sociedad con anterioridad a la fecha de firma del contrato, en caso de resultar adjudicado para dar cumplimiento a las obligaciones previstas en el convenio de proposición conjunta, siempre y cuando se mantengan en la nueva sociedad las responsabilidades de dicho convenio.

### 3.3 CONFIDENCIALIDAD

Los participantes se obligan a guardar en todo momento a mantener absoluta confidencialidad con respecto a la información que sea de su conocimiento, inherente al contrato de arrendamiento objeto de esta licitación, incluyendo toda aquella información relativa a las operaciones activas, pasivas y de servicios respecto de las cuales “**EL IMSS**” esté obligado a guardar el secreto bancario, de conformidad con lo establecido por el artículo 142 de la Ley de Instituciones de Crédito.

La información que sea proporcionada por “**EL IMSS**” de conformidad con el presente procedimiento, será considerada como confidencial y reservada, en consecuencia, los participantes se comprometen a no divulgar, revelar, copiar, reproducir, explotar, comercializar, alterar, duplicar, o difundir a terceros, la información que reciban de “**EL IMSS**”, en virtud de que dicha información será clasificada atendiendo a los principios de confidencialidad y reserva establecidos por la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, su Reglamento y, en los casos aplicables, la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental.

Por su parte, “**EL IMSS**” se obliga a observar lo dispuesto en la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, su Reglamento y, en los casos aplicables, la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental, y demás disposiciones y normatividad aplicable, tratándose de la información que reciba como información confidencial por parte de los licitantes de conformidad con el presente procedimiento.

La contravención a guardar la reserva y confidencialidad de la información proporcionada por parte de los licitantes, implicará responsabilidad a cargo de éstos del pago de daños y perjuicios, en términos de lo dispuesto por las leyes y ordenamientos aplicables en la materia.

### 3.4 CALENDARIO DE EVENTOS O ACTIVIDADES Y PLAZOS

Eventos	Fecha	Hora	Lugar
Publicación de Convocatoria	12 de octubre de 2015	N/A	Diario Oficial de la Federación y página web de “ <b>EL IMSS</b> ”
Confirmación de participación en la Primera Visita a las instalaciones de “ <b>EL PARQUE</b> ”	15 de octubre de 2015	09:00 a 16:00 horas	Envío de escrito a “ <b>EL IMSS</b> ” a través de la cuenta de correo <a href="mailto:parque.acuatico@imss.gob.mx">parque.acuatico@imss.gob.mx</a>
Primera Visita a las instalaciones de “ <b>EL PARQUE</b> ”	16 de octubre de 2015	10:00 a 16:00 horas	Sala Jacarandas sita en el interior del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec
Manifestación de interés de los participantes en el presente procedimiento	21 de octubre de 2015	09:00 a 16:00 horas	Envío de escrito a “ <b>EL IMSS</b> ” a través de la cuenta de correo <a href="mailto:parque.acuatico@imss.gob.mx">parque.acuatico@imss.gob.mx</a> Asimismo, los participantes deberán entregar el original del escrito de referencia en la oficina de la Administración General, sita en el interior del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, a más tardar en la fecha de celebración de la Junta de Aclaraciones
Confirmación de participación en la Segunda visita a las instalaciones de “ <b>EL PARQUE</b> ”	26 de octubre de 2015	09:00 a 16:00 horas	Envío de escrito a “ <b>EL IMSS</b> ” a través de la cuenta de correo <a href="mailto:parque.acuatico@imss.gob.mx">parque.acuatico@imss.gob.mx</a>
Segunda Visita a las instalaciones de “ <b>EL PARQUE</b> ”	27 de octubre de 2015	10:00 a 16:00 horas	Sala Jacarandas sita en el interior del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec

Eventos	Fecha	Hora	Lugar
Límite de fecha para entregar o enviar aclaraciones a las presentes Bases y Reglas y sus Anexos	03 de noviembre de 2015	09:00 a 14:00 horas	Envío de escrito a “EL IMSS” a través de la cuenta de correo <a href="mailto:parque.acuatico@ims.gov.mx">parque.acuatico@ims.gov.mx</a> , o en la oficina de la Administración General, sita en el interior del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec
Junta de Aclaraciones de las presentes Bases y Reglas y sus Anexos.	06 de noviembre de 2015	10:00 horas	Sala Jacarandas sita en el interior del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec
Límite de fecha para que “EL IMSS” programe visitas adicionales y/o juntas de aclaraciones extraordinarias a las presentes Bases y Reglas y sus Anexos	09 de noviembre de 2015	20:00 horas	En su caso, en la Sala Jacarandas sita en el interior del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec
Acto de Presentación y Apertura de Proposiciones	13 de noviembre de 2015	12:00 horas	Sala Jacarandas sita en el interior del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec
Acto de Fallo	23 de noviembre de 2015	12:00 horas	Sala Jacarandas sita en el interior del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec
En caso de que el licitante ganador sea una propuesta conjunta, límite de fecha para que eleven a escritura pública el convenio de participación	27 de noviembre de 2015	09:00 a 14:00 horas	Entrega de Testimonios que contengan la constitución de la sociedad en la oficina de la Administración General, sita en el interior del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec,
Firma del contrato de arrendamiento y entrega-	30 de noviembre de	11:00 a 16:00	Sala de Juntas de la Administración General, sita en el

Eventos	Fecha	Hora	Lugar
recepción de “EL PARQUE”	2015	horas	interior del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec

### 3.5 VISITAS A LAS INSTALACIONES DE “EL PARQUE”

Se llevarán a cabo 2 (dos) visitas, las cuales tendrán como objeto que los participantes conozcan las condiciones y características de “EL PARQUE”. La primera de las visitas se efectuará de manera general para todos los interesados en participar en la Licitación Pública.

La segunda visita se llevará a cabo únicamente con los participantes que presenten su escrito de manifestación de interés en el procedimiento de Licitación.

Se llevarán a cabo a las 10: 00 horas de los días 16 y 27 de octubre de 2015, siendo el punto de reunión la Sala Jacarandas sita en el interior del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, ubicada en el kilómetro 27+200 de la autopista México-Cuautla, en el Municipio de Yautepec, Estado de Morelos, C.P. 62738.

Las visitas se llevarán a cabo de acuerdo con las siguientes reglas y las establecidas en el Protocolo de Visitas, contenidas en el **Anexo 6** de las presentes Bases y Reglas:

- a) Los interesados deberán confirmar su asistencia a la visita, mediante el envío de un correo electrónico a la dirección [parque.acuatico@imss.gob.mx](mailto:parque.acuatico@imss.gob.mx), señalando los nombres y puestos de las personas que participarán, a más tardar 1 (un) día hábil antes de la hora programada para la visita. Los licitantes que no confirmen su asistencia en términos de la presente sección, no podrán participar.

A la práctica de las visitas podrán asistir como máximo 5 (cinco) representantes por cada uno de los participantes, quienes deberán presentar identificación oficial vigente, ya sea, credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral o el Instituto Nacional Electoral, cédula profesional, cartilla del servicio militar nacional o pasaporte.

- b) Serán presididas por la persona que designe el Administrador General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec. Los costos y riesgos de cada visita correrán por cuenta de los interesados.
- c) “EL IMSS” al concluir las visitas preparará un acta para hacer constar el nombre de los participantes que asistieron. Dichas actas deberán ser firmadas por los representantes de “EL IMSS” y por cada uno de los representantes de los participantes que estén presentes, sin que la falta de firma de estos últimos invalide el contenido de las mismas.

- d) **“EL IMSS”** en ningún caso asumirá responsabilidad alguna por las conclusiones a que lleguen los licitantes, por lo que el hecho de que un licitante no se familiarice con las condiciones en las que se encuentra el estado de conservación y mantenimiento de **“EL PARQUE”** en caso de que se le adjudique el contrato de arrendamiento será responsabilidad del propio licitante.
- e) Los participantes podrán formular preguntas relacionadas con las visitas en la junta de aclaraciones, en términos de lo que se describe en la sección 3.7 de este documento. Los participantes podrán hacer preguntas orales durante las visitas, sin embargo, solamente aquellas aclaraciones que sean formuladas por escrito y contestadas en la junta de aclaraciones serán consideradas válidas para efectos de las presentes Bases y Reglas.
- f) **“EL IMSS”** en caso de estimarlo conveniente para el mejor desarrollo del procedimiento de licitación o, a petición de los participantes, podrá programar visitas a las instalaciones adicionales de **“EL PARQUE”** hasta 3 (tres) días hábiles previos a la fecha del acto de presentación y apertura de proposiciones. El participante interesado deberá solicitar la visita por escrito mediante correo electrónico a la dirección que se señala en la sección 3 de las presentes Bases y Reglas, señalando el propósito específico de la misma y considerando los tiempos señalados en la presente sección para su realización. **“EL IMSS”** deberá contestar mediante correo electrónico si se realizará o no la visita solicitada, así como las razones, en caso que no sea posible.

En caso que **“EL IMSS”** acepte llevar a cabo la referida visita, deberá notificar por medio de correo electrónico al resto de los participantes la fecha, lugar y hora en que se celebrará la misma. Las visitas adicionales que en su caso se lleven a cabo como parte del presente procedimiento, se realizarán en los mismos términos y con las mismas reglas que se describen en la presente sección.

### 3.6 MANIFESTACIÓN DE INTERÉS

Los interesados manifestarán su interés en participar en la presente licitación mediante la presentación de un escrito bajo protesta de decir verdad, debidamente firmado por su representante legal, en el que expresen su interés en participar en la licitación, manifestando los siguientes datos y requisitos:

- a) Del licitante: Registro Federal de Contribuyentes, denominación social y domicilio, descripción del objeto social de la empresa, identificando los datos de las escrituras públicas y, de haberlas, sus reformas y modificaciones, con las que se acredita la existencia legal de las personas morales, así como el nombre de los socios, y
- b) Del representante legal del licitante: nombre completo, datos de las escrituras públicas en las que le fueron otorgadas las facultades para suscribir las propuestas, copia de su identificación oficial, así como de sus datos de contacto (teléfono, domicilio y correo electrónico).

Asimismo, deberá adjuntarse al escrito de manifestación, la lista de personas autorizadas por el participante para acceder al sitio de datos virtual en donde se encuentra la información relacionada con el procedimiento. La lista deberá presentarse en el formato que se adjunta a las presentes Bases y Reglas como **Anexo 3**.

- c) El escrito de manifestación de interés para participar en el presente procedimiento se deberá dirigir al C. Administrador General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, deberá contar con la firma autógrafa del representante legal, y deberá ser enviado por correo electrónico a la dirección y datos de contacto que se mencionan en la sección 3 de las presentes Bases y Reglas, a más tardar 3 (tres) días hábiles después de la fecha de la primera visita a las instalaciones de “**EL PARQUE**”, según se señala en la sección 3.4 de las presentes Bases y Reglas. Los participantes deberán entregar original del escrito en las oficinas del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec a más tardar en la fecha en que se lleve a cabo la junta de aclaraciones, de conformidad con las presentes.

Mediante la suscripción del escrito de manifestación, a partir de su envío por correo electrónico, los participantes interesados se obligan a guardar y mantener estricta confidencialidad respecto de la información que sea de su conocimiento, con motivo del desarrollo de las actividades propias de este procedimiento.

### 3.7 JUNTA DE ACLARACIONES Y PROCEDIMIENTO PARA SOLICITAR ACLARACIONES

Se realizará el día 06 de noviembre de 2015, a las 10:00 horas, en la Sala Jacarandas sita en el interior del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, ubicada en el kilómetro 27+200 de la autopista México-Cuautla, en el Municipio de Yautepec, Estado de Morelos, C.P. 62738, siendo optativa la asistencia para los participantes.

Las personas que pretendan solicitar aclaraciones a los aspectos contenidos en las presentes Bases y Reglas, lo harán conforme a lo siguiente:

- a) Los licitantes podrán enviar las solicitudes de aclaración, a través del correo electrónico [parque.acuatico@imss.gob.mx](mailto:parque.acuatico@imss.gob.mx) o entregarlas personalmente en las Oficinas de la Administración General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, a más tardar 72 horas antes de la fecha y hora en que se vaya a realizar la junta de aclaraciones, siempre y cuando hayan presentado el escrito referido en la sección 3.6 de las presentes Bases y Reglas.

Será responsabilidad de cada participante asegurarse de que “**EL IMSS**” reciba las solicitudes de aclaraciones. Las solicitudes que sean recibidas con posterioridad al plazo antes previsto, no serán contestadas por resultar extemporáneas.

- b) Los licitantes presentarán sus aclaraciones por escrito, en el formato contenido en el **numeral VI del Anexo 4**.
- c) Podrán acudir un máximo de 3 (tres) representantes por cada uno de los participantes; quienes deberán presentar identificación oficial vigente.

El registro de los representantes de los participantes que acudan a la junta de aclaraciones será a partir de las 09:30 horas, para lo cual deberán presentarse con original y copia de su identificación oficial. Una vez iniciada la junta de aclaraciones no se permitirá el acceso a la sala de representantes de los participantes y únicamente podrán participar las personas registradas de conformidad con la presente sección.

Los representantes de los participantes no podrán salir de la sala o establecer comunicación por ningún medio con persona que se encuentre fuera de la misma. Si por alguna causa, cualquier representante de los participantes abandona la sala, no le será autorizado el reingreso.

- d) Durante su desarrollo, las solicitudes de aclaración formuladas por los participantes en términos de los incisos anteriores y las respuestas que haga **“EL IMSS”**, se leerán en voz alta, identificando el nombre del participante que haya formulado la aclaración, y constarán en el acta que al efecto se levante.
- e) Los participantes podrán realizar preguntas o solicitar aclaraciones por escrito en relación con las preguntas o aclaraciones que hayan sido desahogadas en la propia junta, las cuales serán resueltas por **“EL IMSS”** de la misma manera, considerando que podrían hacerse aclaraciones verbales en caso de ser necesario. En el supuesto de que las preguntas o aclaraciones no puedan ser resueltas en el horario establecido para la junta de aclaraciones, **“EL IMSS”** podrá hacer un receso, suspender la junta y continuarla en el día y hora que se señale en el acto. Todo lo anterior deberá constar en el acta que se levante de conformidad con la presente sección.
- f) **“EL IMSS”** no asume ninguna responsabilidad si cualquier participante no se presenta a la junta de aclaraciones o no recibe las aclaraciones contenidas en las actas que se levanten, ya que éstas serán consideradas como parte integrante de las presentes Bases y Reglas, y por lo tanto obligatorias para todos los participantes, aún y cuando no se hubiesen presentado a este acto.
- g) **“EL IMSS”** en caso de estimarlo conveniente para el mejor desarrollo del procedimiento de licitación o, a petición de los participantes, podrá programar juntas de aclaraciones extraordinarias, hasta 3 (tres) días hábiles previos a la fecha del acto de presentación y apertura de proposiciones. El participante interesado deberá solicitar dichas juntas por escrito mediante correo electrónico, señalando el propósito específico de las mismas y considerando los tiempos señalados en la presente sección para la celebración de las

juntas extraordinarias. “**EL IMSS**” deberá contestar mediante correo electrónico si se realizará o no la junta solicitada, así como las razones, en caso de que no sea posible.

En caso que “**EL IMSS**” acepte llevar a cabo la referida junta, deberá notificar por medio de correo electrónico al resto de los participantes la fecha, lugar y hora en que se celebrará la misma. “**EL IMSS**” deberá recibir las aclaraciones que correspondan, al menos 48 (cuarenta y ocho) horas hábiles antes de la fecha en que se programe la junta de aclaraciones extraordinaria.

- h) “**EL IMSS**” al concluir la o las juntas de aclaraciones, preparará un acta para hacer constar el nombre de los participantes que asistieron. Dichas actas deberán ser firmadas por los representantes de “**EL IMSS**” y por cada uno de los representantes de los participantes que estén presentes, sin que la falta de firma de éstos últimos invalide el contenido de la misma. Los participantes que no asistan a la o las juntas, podrán solicitar una copia del acta levantada, en el Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec de “**EL IMSS**”.
- i) Cualquier modificación a las Bases y Reglas de la licitación, incluyendo las que resulten de la o las juntas de aclaraciones, formará parte del procedimiento de licitación y deberá ser considerada por los interesados en la elaboración de su proposición.

### **3.7.1 MODIFICACIONES Y ACLARACIONES A LAS BASES Y REGLAS Y SUS ANEXOS**

Los participantes que deseen formular aclaraciones, solicitar confirmación de criterios o proponer en su caso modificaciones que mejoren las presentes Bases y Reglas y sus Anexos, deberán solicitarlo por escrito a “**EL IMSS**”, de conformidad con lo dispuesto en la sección 3.7 de las presentes Bases y Reglas.

“**EL IMSS**”, de conformidad con las normas legales y administrativas aplicables, podrá modificar las presentes Bases y Reglas y sus Anexos, ya sea a iniciativa propia, en respuesta a las aclaraciones de los participantes o a propuesta de los mismos hasta con 3 (tres) días hábiles previos al acto de presentación y apertura de proposiciones. Las modificaciones surtirán efectos en la fecha en la que hayan sido notificadas a los participantes mediante correo electrónico que les envíe el Administrador General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec.

En cualquier momento, “**EL IMSS**” podrá aplazar las fechas establecidas en la sección 3.4, debiendo comunicar mediante correo electrónico la nueva fecha a todos los participantes, así como la razón de la modificación con por lo menos 24 (veinticuatro) horas de anticipación a la fecha y horas establecidas originalmente.

Cualquier modificación o aclaración a las presentes Bases y Reglas y sus Anexos:

- a) Será notificada mediante correo electrónico a todos los participantes, a la cuenta de correo electrónico proporcionada por los participantes en su escrito de manifestación de interés señalada en el segundo párrafo de la sección 3.6 de las presentes Bases y Reglas;
- b) Formará parte integrante de las presentes Bases y Reglas y sus Anexos; y,
- c) Dejará sin efecto cualquier disposición anterior emitida por “**EL IMSS**” dentro del procedimiento de licitación pública, incluyendo cualquier enmienda, modificación o respuesta, sólo en la medida que la contradiga.

### **3.8 INSTRUCCIONES PARA ELABORAR LAS PROPOSICIONES TÉCNICA Y ECONÓMICA**

Las proposiciones de los licitantes deberán elaborarse considerando los siguientes puntos:

- a) Deben ser legibles, impresas y/o mecanografiadas, en papel membretado del licitante o al menos señalar la denominación, domicilio y teléfonos del licitante.
- b) Las cartas que presenten los licitantes bajo protesta de decir verdad, deberán ser firmadas autógrafamente por la persona facultada para ello. Adicionalmente, las proposiciones que presenten los licitantes deben presentarse firmadas en forma autógrafa en la última hoja del documento que las contenga y rubricadas en cada hoja por el representante del licitante conforme a lo indicado en la sección 3.9 de estas Bases y Reglas. El hecho de no rubricar todas las hojas que lo integren y sus anexos no será motivo de desechamiento.

Las hojas que conformen la propuesta y sus anexos, deberán estar foliadas o al menos llevar números consecutivos.

- c) Las proposiciones técnica y económica deben presentarse por escrito sin tachaduras ni enmendaduras, dentro de un sobre cerrado de manera inviolable. La documentación complementaria deberá presentarse simultáneamente con la proposición, dentro del sobre de ésta o fuera de él, a elección del licitante.
- d) La proposición económica que presenten los licitantes consistirá en ofertar los montos por concepto de renta fija mínima mensual y renta variable mínima mensual a pagar por el uso y goce de “**EL PARQUE**” las cuales no podrán ser inferiores a los valores mínimos, y demás términos y condiciones que se señalan en la sección 2.2 del presente documento.

Esta propuesta deberá ofertarse en idioma español, conforme al formato que se adjunta a las presentes Bases y Reglas en el **numeral V del Anexo 4**. Las cotizaciones deberán elaborarse a 2 (dos) decimales.

### 3.8.1 IDIOMA

Las proposiciones deberán presentarse sólo en idioma español. En el caso de documentos cuyo idioma original sea distinto al español, se deberán presentar traducciones realizadas por perito autorizado conforme a lo previsto por el artículo 271 del Código Federal de Procedimientos Civiles.

Los anexos técnicos y económicos, folletos, catálogos, proyectos y manuales deberán presentarse en original y en español.

### 3.9 ACTO DE PRESENTACIÓN Y APERTURA DE PROPOSICIONES

Se llevará a cabo el día 23 de noviembre de 2015, a las 12:00 horas, en la Sala Jacarandas sita en el interior del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, ubicada en el kilómetro 27+200 de la autopista México-Cuautla, en el Municipio de Yautepec, Estado de Morelos, C.P. 62738, de conformidad con las siguientes reglas:

- a) Será presidido por el Administrador General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, o una persona designada por éste y concurrirán al mismo los participantes por conducto de sus representantes, servidores públicos de “**EL IMSS**” y asesores externos de “**EL IMSS**”.
- b) Previo al acto de presentación y apertura de proposiciones, el Administrador General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec efectuará el registro de participantes. Una vez iniciado el acto de presentación y apertura de proposiciones, no se permitirá el ingreso de los participantes al recinto.
- c) Los interesados entregarán sus proposiciones en sobre cerrado que contendrá en original y copia, la documentación legal y administrativa, la oferta técnica y económica, en el orden en que se hubieran registrado y se procederá a la apertura de todos los sobres, haciéndose constar la documentación presentada conforme al orden listado en el **Anexo 7** de las presentes Bases y Reglas, sin que ello implique la evaluación de su contenido.

Adicionalmente, se solicita a los licitantes, presentar dentro del sobre con la leyenda de “original”, su proposición en medio electrónico, magnético u óptico (además de impresa), en la inteligencia de que, en caso de existir diferencias entre la proposición impresa y la electrónica, se estará a lo propuesto en forma impresa.

- d) Los licitantes presentes en forma conjunta con el servidor público que presida el acto, rubricarán la proposición económica.
- e) Con posterioridad al acto de presentación y apertura de proposiciones, se realizará la evaluación integral de las proposiciones conforme lo previsto en la sección 3.9.2, y el resultado de dicha revisión o análisis, se dará a conocer en el fallo correspondiente.

- f) Los licitantes que deseen participar, sólo podrán presentar una proposición en el presente procedimiento de licitación; una vez recibidas las proposiciones en la fecha, hora y lugar establecidos, éstas no podrán retirarse o dejarse sin efecto, por lo que deberán considerarse vigentes dentro del presente procedimiento y hasta su conclusión.
- g) Realizado lo anterior, se levantará un acta para hacer constar lo acontecido en el acto de presentación y apertura de proposiciones. El acta deberá ser firmada por el servidor público de “**EL IMSS**” que haya presidido el acto y por todos los representantes de los participantes que estén presentes. La falta de firma de alguno de los participantes no invalidará el acta.
- h) “**EL IMSS**” podrá requerir por escrito a los participantes las aclaraciones a las proposiciones que considere pertinentes. Dichas aclaraciones deberán ser respondidas por escrito en un plazo que no excederá de 1 (un) día hábil contado a partir de que el participante haya recibido el requerimiento de aclaración correspondiente. Salvo por el requerimiento y la respuesta al requerimiento de aclaración a que se refiere el presente inciso, entre la fecha del acto de presentación y apertura de proposiciones y la fecha del acto de fallo del procedimiento, ningún participante, sus representantes, directivos, asesores, empleados o agentes, deberán comunicarse de ninguna forma con los servidores públicos de “**EL IMSS**”, o sus asesores, en relación con cualquier asunto relativo al procedimiento.

### **3.9.1 METODOLOGÍA PARA LA EVALUACIÓN DE LAS PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO**

La metodología de evaluación de las proposiciones para la adjudicación del contrato de arrendamiento al licitante ganador comprenderá las siguientes etapas:

- a) Evaluación del cumplimiento de la entrega de la documentación legal y administrativa solicitada en la sección 3.1.1.1 de las presentes Bases y Reglas, mediante un sistema binario.
- b) Evaluación del cumplimiento de la entrega de la documentación técnica y económica que integra la propuesta técnica de cada participante, de conformidad con lo solicitado en la sección 3.1.1.2 de las presentes Bases y Reglas, mediante un sistema binario.

Las propuestas de los licitantes que no cumplan con los requisitos de las secciones 3.1.1.1 y 3.1.1.2 de las presentes Bases y Reglas y sus Anexos y que a juicio de “**EL IMSS**” afecten la solvencia de la propuesta, o que incurran en alguna de las causales de desechamiento establecidas en la sección 3.10, serán desechadas y sus propuestas económicas no serán evaluadas.

- c) Evaluación de la propuesta económica de aquellos participantes cuya propuesta haya cumplido con los términos señalados en los incisos a) y b) anteriores.

Se analizarán las propuestas económicas ofertadas por los participantes con objeto de verificar el importe total ofertado de la contraprestación, conforme a la información que se presente de conformidad con la sección 3.1.1.2 de las presentes Bases y Reglas.

Para la evaluación de las propuestas económicas ofertadas por cada licitante, se calculará el valor presente neto (VPN) de los flujos estimados que recibiría “EL IMSS”, por la cuota fija y la cuota variable de la contraprestación durante la vigencia del contrato de arrendamiento de cada propuesta, de conformidad con la siguiente fórmula:

$$VPN_i = (90.77 * RFMensual_i) + (3,152,900 * RV_i)$$

Dónde:

$V_i$  = corresponde al valor presente neto de los flujos que recibiría “EL IMSS” como contraprestación durante la vigencia del contrato del licitante  $i$ .

$R_i$  = corresponde al monto de la cuota fija de la contraprestación mensual ofertado por el licitante  $i$  expresado en pesos, sin incluir el Impuesto al Valor Agregado.

$RV_i$  = corresponde al monto de la cuota variable de la contraprestación mensual ofertado por el licitante  $i$ , sin incluir el Impuesto al Valor Agregado.

“EL IMSS” adjudicará el contrato de arrendamiento al participante que presente la propuesta económica más alta, es decir, el VPN de los flujos de la contraprestación, más alto, de conformidad con la presente sección.

En caso que entre los valores de VPN de los participantes que queden en primero y segundo lugar, exista una diferencia menor o igual a 5% (cinco por ciento), “EL IMSS” podrá analizar y evaluar el plan de mejoras y modificaciones iniciales y de inversiones durante el arrendamiento, así como el plan de negocios y el plan de operación de “EL PARQUE” presentado por cada participante con su propuesta, y podrá adjudicar el contrato de arrendamiento al participante que a juicio de “EL IMSS” presente la propuesta que represente los mayores beneficios, a su entera satisfacción.

### 3.9.2 EVALUACIÓN DE PROPUESTAS

Una vez concluido el acto de presentación y apertura de proposiciones, “EL IMSS” llevará a cabo la evaluación de las propuestas para determinar al licitante ganador, para lo cual se sujetará a lo siguiente:

- a) “EL IMSS” realizará un análisis cualitativo de las propuestas recibidas en el acto de presentación y apertura de proposiciones, con base en el cual determinará las propuestas que cumplen con los requisitos legales, técnicos y económicos, y las que deben desecharse.

- b) La evaluación de las propuestas será realizada por “**EL IMSS**”, conforme a la metodología de evaluación y adjudicación que se señala en la sección 3.9.1.
- c) “**EL IMSS**” emitirá un dictamen que servirá como fundamento para el fallo del procedimiento, en el que se hará constar el análisis de las propuestas admitidas, y se hará mención de las propuestas desechadas.

### **3.10 CAUSAS DE DESECHAMIENTO DE PROPOSICIONES**

Se desearán las propuestas de los licitantes que incurran en alguno de los siguientes supuestos:

- a) El incumplimiento a alguno de los requisitos contenidos en las presentes Bases y Reglas y sus Anexos, y que con motivo de dicho incumplimiento a juicio de “**EL IMSS**” se afecte la solvencia de la propuesta.
- b) Cuando se compruebe que tienen acuerdo con otros licitantes para afectar a la baja el monto de la contraprestación ofertada o bien, cualquier otro acuerdo que tenga como fin obtener una ventaja sobre los demás licitantes.
- c) Cuando a juicio de “**EL IMSS**” no exista congruencia entre los anexos y demás documentación que presenten los licitantes como sustento de su propuesta.
- d) Cuando el licitante ganador se encuentre impedido legalmente para contratar, que se encuentre en el Directorio de Licitantes, Proveedores y Contratistas Sancionados de la Secretaría de la Función Pública.
- e) Cuando el importe señalado en la propuesta económica no sea aceptable conforme a los montos de renta fija mínima mensual y renta variable mínima mensual estipulada en el dictamen valuatorio emitido por el INDAABIN.
- f) Presentación de información falsa o incompleta dentro de la propuesta o la falta de datos o formatos solicitados que no aparezcan en cada uno de los documentos que presente, aunque aparentemente se duplique la información.
- g) No presentar la Garantía de Seriedad de la propuesta o no ampliar el periodo de su vigencia.

#### **3.10.1 DEVOLUCIÓN DE PROPOSICIONES DESECHADAS**

Las proposiciones desechadas durante la licitación pública podrán ser devueltas a los licitantes que lo soliciten, una vez transcurridos sesenta días naturales contados a partir de la fecha en que se dé a conocer el fallo respectivo, salvo que exista alguna

inconformidad en trámite, en cuyo caso las proposiciones deberán conservarse hasta la total conclusión de la inconformidad e instancias subsecuentes; agotados dichos términos “EL IMSS” podrá proceder a su devolución.

“EL IMSS” se reserva el derecho de conservar las proposiciones desechadas, por un periodo adicional de diez días naturales, para su posterior devolución o destrucción.

### 3.11 ACTO DE FALLO

“EL IMSS” con base en la evaluación de las propuestas establecidas en la sección 3.9.2, emitirá el fallo del procedimiento.

La notificación del fallo se realizará de manera presencial el día 21 de diciembre de 2015, a las 12:00 horas, en la Sala Jacarandas sita en el interior del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, ubicada en el kilómetro 27+200 de la autopista México-Cuautla, en el Municipio de Yautepec, Estado de Morelos, C.P. 62738 conforme a lo siguiente:

- a) Se llevará a cabo en la fecha y horas indicadas y no se permitirá el ingreso de persona alguna una vez iniciado el mismo.
- b) Podrá acudir un representante por cada uno de los participantes y tratándose de propuestas conjuntas una persona por integrante de la propuesta.
- c) El registro de los representantes de los participantes que acudan al acto de fallo será a partir de las 11:30 horas.

Los representantes de los participantes registrados para asistir al acto de presentación y apertura de propuestas, no requerirán registrarse nuevamente y sólo será necesario que exhiban el original de una identificación oficial vigente. En el caso que a dicho acto asista un representante no registrado, deberá acreditar su personalidad mediante carta poder expedida en su favor por el representante o representantes legales del participante correspondiente, la que entregará durante la etapa de registro de participantes, previo al inicio del acto de fallo, así como mediante la exhibición de su identificación oficial vigente. En dicho acto solamente podrá estar presente un representante por cada participante.

- d) Durante el desarrollo del acto, los representantes de los participantes, no podrán salir del lugar o establecer comunicación por ningún medio con persona que se encuentre fuera del mismo. Si por alguna causa, cualquier asistente al acto abandona la sala no le será autorizado su reingreso.
- e) El acto de fallo será presidido por el Administrador General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, o la persona que sea designada por el, y concurrirán al acto funcionarios de “EL IMSS” y asesores externos de “EL IMSS”.

- f) El Administrador General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec o quien presida el acto, informará a los asistentes las propuestas que cumplieron con los requisitos técnicos, económicos y legales establecidos en las presentes Bases y Reglas, y las que fueron desechadas, y dará a conocer el nombre del licitante ganador y del participante que en su caso, haya quedado en segundo lugar, y en su caso, en ulteriores lugares.
- g) En el acta del fallo del procedimiento se hará constar una reseña cronológica de las etapas del procedimiento, las propuestas que cumplieron con los requisitos técnicos, económicos y legales establecidos en las Bases y Reglas, las propuestas que fueron desechadas, en su caso, señalando el motivo del desechamiento, la propuesta que resultó ganadora, y las demás propuestas que hayan quedado en segundo o ulteriores lugares, en su caso.
- h) El acta deberá ser firmada por los servidores públicos de “**EL IMSS**” y por todos los representantes de los participantes que estén presentes, sin que la falta de firma de éstos últimos invalide el contenido de la misma.

### **3.12 PARTICIPANTE EN SEGUNDO LUGAR Y EN SU CASO, EN ULTERIORES LUGARES DEL PROCEDIMIENTO**

De conformidad con la evaluación de las propuestas, se señalará como segundo lugar y ulteriores lugares, en su caso, a las propuestas que sean determinadas como tales de conformidad con las disposiciones aplicables de las secciones 3.9, 3.9.1, 3.9.2 y 3.11 de las presentes Bases y Reglas, atendiéndose también conforme a lo siguiente:

- a) Si al momento de efectuar el fallo correspondiente, existe incumplimiento del licitante ganador a sus obligaciones de conformidad con su propuesta y al contrato de arrendamiento, o bien, si se da la rescisión del contrato de arrendamiento, “**EL IMSS**” en los términos de las disposiciones legales correspondientes, hará la declaratoria correspondiente y otorgará la adjudicación del contrato de arrendamiento al participante que haya obtenido el segundo lugar en el procedimiento. Previo cumplimiento de los trámites legales correspondientes, “**EL IMSS**” notificará por escrito al participante que haya quedado en segundo lugar, quien podrá aceptar o rechazar la adjudicación en su favor, dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a la fecha en que hubiera recibido por escrito la notificación correspondiente.
- b) En caso que el participante declarado como segundo lugar del procedimiento acepte el otorgamiento de la adjudicación, a partir de esa fecha será considerado como el licitante ganador, debiendo cumplir los términos, requisitos, condiciones y plazos establecidos en las presentes Bases y Reglas para el licitante ganador. Las fechas de actividades, señaladas en la sección 3.4, se considerarán automáticamente prorrogadas y “**EL IMSS**” establecerá las nuevas fechas que correspondan.

De darse el supuesto anterior, el participante en segundo lugar deberá reconstituir la Garantía de Seriedad de la propuesta conforme a lo previsto en la sección 2.3.1 de las presentes Bases y Reglas.

- c) En el supuesto que el participante declarado como segundo lugar no acepte el otorgamiento de la adjudicación, **“EL IMSS”**, en su caso, notificará por escrito al participante que haya quedado en tercer lugar, quien podrá aceptar o rechazar la adjudicación en su favor, dentro del mismo plazo referido en el inciso a). En caso que el participante declarado como tercer lugar acepte el otorgamiento de la adjudicación, se realizará el procedimiento establecido en el inciso b) anterior.
- d) **“EL IMSS”** podrá adjudicar el contrato de arrendamiento a alguno de los participantes declarados en algún lugar en específico en el fallo del procedimiento, en términos de lo dispuesto en esta sección, según sea aplicable. En caso contrario el procedimiento de licitación se considerará desierto.

### 3.13 DECLARACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DESIERTO

El presente procedimiento se declarará desierto cuando:

- a) Vencido el plazo para la entrega del escrito de manifestación de interés en participar en el presente procedimiento señalado en el inciso c) de la sección 3.6 de este documento, no se presente ningún participante interesado;
- b) No se reciba propuesta alguna;
- c) Todas las propuestas hayan sido desechadas; o
- d) En su caso, los participantes declarados en segundo o ulteriores lugares, sean adjudicados como licitante ganador de conformidad con las presentes Bases y Reglas, y no acepten la adjudicación del contrato de arrendamiento.

En caso que el procedimiento se declare desierto por cualquiera de los supuestos anteriores, **“EL IMSS”** podrá proceder a realizar un nuevo procedimiento de licitación para la adjudicación del contrato de arrendamiento o, en su caso, adjudicarlo de manera directa.

### 3.14 CANCELACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN

**“EL IMSS”** podrá cancelar la licitación, por caso fortuito o fuerza mayor, de igual manera, podrá cancelar cuando existan circunstancias debidamente justificadas, que provoquen la extinción de la necesidad para arrendar el inmueble materia de la presente licitación, y que de continuarse con el procedimiento de contratación se pudiera ocasionar un daño o perjuicio a **“EL IMSS”**. La determinación de dar por cancelada la licitación, deberá

precisar el acontecimiento que motiva la decisión, la cual se hará del conocimiento de los licitantes.

En caso que se cancele el procedimiento, “**EL IMSS**” no será responsable de los gastos en que hubieran incurrido los participantes, ni tendrá la obligación de otorgar compensación, pago o indemnización alguna.

#### 4. MODELO DE CONTRATO

Se adjunta como **Anexo 5**, el modelo del contrato de arrendamiento que será empleado para formalizar los derechos y obligaciones de las partes, el cual contiene en lo aplicable, los términos y condiciones previstos en el Código Civil Federal, mismo que será obligatorio para el licitante que resulte adjudicado, en el entendido de que su contenido será adecuado, en lo conducente, con lo ofertado en la proposición del licitante ganador.

La Convocatoria, sus Bases y Reglas, así como las actas derivadas de la(s) junta(s) de aclaración(es) son parte integrante del contrato de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento deberá ser inscrito por las partes en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

#### 5. FIRMA DEL CONTRATO Y ENTREGA-RECEPCIÓN DE “EL PARQUE”

El contrato de arrendamiento se firmará en el lugar, fecha y hora indicados en la sección 3.4 de las presentes Bases y Reglas.

Una vez cumplidos los términos y/o condiciones para la entrega-recepción de “**EL PARQUE**” que se establezcan en las presentes Bases y Reglas, “**EL IMSS**” hará entrega de los inmuebles materia de la presente licitación, los cuales se encuentran libres de gravamen y de carga alguna y el licitante ganador, en su carácter de arrendatario, recibirá la posesión de “**EL PARQUE**”.

En virtud de lo anterior, “**EL IMSS**” y el arrendatario suscribirán el acta de entrega-recepción correspondiente, en la fecha y hora indicados en la sección 3.4.

#### 6. PLAZO DE GRACIA

“**EL IMSS**” otorgará al arrendatario un periodo de gracia improrrogable para el pago de la contraprestación por un plazo de 6 (seis) meses, contados a partir de la fecha de firma del contrato.

#### 7. TRATAMIENTO DE INVERSIONES ACREDITABLES EN “EL PARQUE”

Asimismo e independientemente del plazo referido en la sección que antecede, el arrendatario ejecutará un Plan de Inversiones que cumpla con las condiciones necesarias

para que le resulte aplicable el esquema de acreditamiento de inversiones previsto en esta sección; la solicitud de acreditamiento deberá presentarse por escrito, acompañada de la información de respaldo conducente y bajo protesta de decir verdad, el Plan de Inversiones, estará ligado consecuentemente al Plan de Mejoras y Modificaciones que sea aplicable.

Las inversiones que realice el arrendatario en **“EL PARQUE”** con base en el plan de mejoras y modificaciones iniciales, así como las que se realicen durante el plazo del arrendamiento, podrán ser acreditadas a cuenta de la cuota fija de la contraprestación por el arrendamiento de **“EL PARQUE”** en términos de lo que se señala en la presente sección y en el contrato de arrendamiento, previo su análisis, sin que el arrendatario pueda exigir contraprestación alguna por aquéllas, mismas que pasarán a formar parte del patrimonio de **“EL IMSS”**, en términos de lo que señala la sección 18 de las presentes Bases y Reglas.

- a) Durante la vigencia del contrato de arrendamiento, el arrendatario podrá acreditar hasta el 70% (setenta por ciento) del monto destinado a inversión que realice en **“EL PARQUE”** que exceda la cantidad de \$70,000,000.00 (setenta millones de pesos 00/100 M.N.), sin incluir el Impuesto al Valor Agregado.

Dicho monto se acreditará contra el pago de la cuota fija de la contraprestación vigente a la fecha de firma del contrato de arrendamiento, considerando un porcentaje máximo a acreditar del 50% (cincuenta por ciento) de la renta fija en el primer año, 60% en el segundo y 70% a partir del tercer año y hasta el final del contrato.

- b) El monto de inversión acreditable será calculado por el arrendatario con base en sus estados financieros anuales debidamente auditados por despacho de auditores externo de reconocido prestigio. En este sentido, la inversión que se realice durante cada ejercicio se podrá acreditar contra el pago de la cuota fija de la contraprestación del año que corresponda hasta por el porcentaje aplicable, según el inciso anterior, y el saldo por aplicar podrá acreditarse en los años siguientes, en términos de la presente sección, y únicamente durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

## **8. PLAN DE MEJORAS Y MODIFICACIONES A “EL PARQUE”**

### **8.1 MEJORAS Y MODIFICACIONES INICIALES A “EL PARQUE”**

El arrendatario deberá presentar con su propuesta técnica y económica, un plan que contenga las mejoras y modificaciones iniciales sobre las instalaciones y equipamiento de **“EL PARQUE”**, mismo que será analizado y autorizado por **“EL IMSS”** en la fecha de fallo o a más tardar en la fecha de firma del contrato de arrendamiento y cualquier otra mejora y/o modificación que se pretenda realizar para el inicio de operaciones de **“EL PARQUE”**.

- a) El plan de mejoras y modificaciones iniciales a **“EL PARQUE”** referido en el párrafo que antecede, deberá incluir por lo menos: (i) una descripción de las mejoras y modificaciones que se realizarán por cada una de las zonas de **“EL PARQUE”** incluyendo la instalación de nuevas atracciones, según se definen en la presente sección; (ii) imágenes o cualquier otro medio que permita a **“EL IMSS”** visualizar y conocer el resultado de las mejoras y modificaciones, que serán implementadas; (iii) descripción de los materiales a utilizar; (iv) descripción desglosada de las cantidades a invertir por zona; y, (v) el plazo en el que éstas modificaciones y mejoras estarán implementadas para la apertura de **“EL PARQUE”**, contados a partir de la firma del contrato de arrendamiento, y el programa para la apertura de **“EL PARQUE”**.

Las inversiones a ser realizadas por el arrendatario, para la implementación del plan de mejoras y modificaciones iniciales, correrán a cargo y por cuenta de éste.

El arrendatario deberá presentar a **“EL IMSS”** un reporte a través del cual informe del cumplimiento de las acciones del Plan.

Se considerarán mejoras, las modificaciones en iluminación y accesos que efectúe el arrendatario, así como las demás que, a juicio de **“EL IMSS”** actualicen ese concepto.

Se entenderán como “nuevas atracciones”, cualquier juego o atracción acuática o no acuática que sea acorde con el objeto de **“EL PARQUE”**, y contribuya con el desarrollo del mismo, en términos de lo dispuesto en la sección 1.1 de las presentes Bases y Reglas y el contrato de arrendamiento. En caso de que alguna de las actividades que realice el arrendatario implique el uso de animales, deberá solicitar autorización al **“EL IMSS”** y presentar todos los permisos correspondientes para esta clase de espectáculos, además de los documentos que acrediten la legal posesión de los especímenes que presenten y contar con el personal capacitado en su manejo.

De igual forma, deberá cumplir sin excepción con la regulación en materia de protección a los animales, a nivel federal, estatal y municipal. Será responsabilidad del arrendatario establecer las instalaciones necesarias para el debido manejo y cuidado de los animales que presente.

- b) En caso que, el arrendatario, posteriormente a la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento y durante el plazo de ejecución de los trabajos, requiera hacer modificaciones al plan de mejoras y modificaciones iniciales a **“EL PARQUE”**, presentado con su propuesta, éstas deberán someterse a la aprobación de **“EL IMSS”**, para lo cual deberá justificar dichas propuestas de modificaciones al plan original y anexar la documentación mínima correspondiente requerida de conformidad con lo que establece el inciso anterior. Las modificaciones, que en su caso pretenda realizar el arrendatario, no deberán corresponder a modificaciones sustanciales o estructurales a las planteadas en el plan que presentó con su propuesta. Asimismo, dichas modificaciones no podrán en ningún caso cambiar la fecha señalada para la apertura de **“EL PARQUE”**, en el plan original. **“EL IMSS”** contará con un plazo de 15 (quince) días hábiles para emitir su

aprobación o bien realizar observaciones. En caso que **“EL IMSS”** no autorice las modificaciones al plan, el arrendatario deberá apegarse al plan de mejoras y modificaciones iniciales originalmente propuesto.

Lo anterior, sin menoscabo que durante la vigencia del contrato de arrendamiento y posterior a la fecha de apertura de **“EL PARQUE”** puedan realizarse otro tipo de mejoras, adecuaciones e inversión al inmueble donde se ubica **“EL PARQUE”**, previa autorización otorgada por escrito por parte de **“EL IMSS”** en los casos que sea requerido de conformidad con lo que señala la sección 8.2 de las presentes Bases y Reglas y el contrato de arrendamiento, las cuales quedarán en favor de **“EL IMSS”**, de acuerdo a lo que señala la sección 18 de las presentes Bases y Reglas.

- c) Las instalaciones de **“EL PARQUE”** que requieren de mejoras, adaptaciones y/o modificaciones previo a su apertura, podrán determinarse por el arrendatario; sin embargo, éstas deberán informarse de manera detallada a **“EL IMSS”** para la aprobación correspondiente.

## **8.2 MODIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, ADAPTACIONES Y SUSTITUCIONES A “EL PARQUE” DURANTE EL ARRENDAMIENTO**

### **8.2.1 OBRAS DE INSTALACIÓN**

El arrendatario podrá realizar obras de instalación durante la vigencia del contrato de arrendamiento, con el objeto de mantener y atraer el interés de los visitantes a **“EL PARQUE”**, para lo cual deberá dar **aviso** por escrito a **“EL IMSS”** en el cual describa las obras a realizar, su justificación y anexará la documentación que corresponda. La notificación de referencia deberá entregarse al Administrador General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec a más tardar dentro de los 7 (siete) días hábiles siguientes a la fecha de su realización. El costo de la realización de las obras referidas será a cargo del arrendatario.

Para efectos de lo anterior, se entenderá por obras de instalación, todas aquellas que realice el arrendatario, tendientes al montaje, desmontaje y/o cambio de ubicación de las atracciones y/o bienes que se encuentran en el inmueble, incluyendo trabajos de relleno y mejoramiento de nivel de terreno, excavaciones de hasta 2 metros de profundidad y cualquier otra modificación o adaptación a **“EL PARQUE”** que no implique una modificación estructural en el inmueble.

Este tipo de obras no serán aplicables a las áreas verdes de **“EL PARQUE”**, las cuales solo podrán ser modificadas, de conformidad con lo que establece la sección 8.2.3.

Las obras descritas en el presente inciso, no estarán sujetas a la autorización de **“EL IMSS”** para su realización, sin embargo **“EL IMSS”**, en caso de considerarlo conveniente, podrá realizar observaciones a las mismas, dentro de las 72 (setenta y dos) horas hábiles

siguientes a que reciba la notificación que corresponda del arrendatario. Si dicho plazo transcurre sin que **“EL IMSS”** haya realizado comentarios al arrendatario, se entenderá que éste podrá iniciar las obras de instalación referidas.

## 8.2.2 MODIFICACIONES ESTRUCTURALES

En el caso que el arrendatario requiera llevar a cabo construcciones, modificaciones o adaptaciones que impliquen modificaciones que afecten sustancialmente la estructura o superficie de **“EL PARQUE”**, deberá solicitar previamente la autorización de **“EL IMSS”**, para lo cual, deberá entregar por escrito al Administrador General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, la descripción de las obras a realizar, su justificación y anexará la documentación necesaria. **“EL IMSS”** contará con un plazo de 30 (treinta) días naturales para autorizar la construcción o adaptación que el arrendatario pretende realizar, o bien, para hacerle observaciones. Si dicho plazo transcurre sin que **“EL IMSS”** haya autorizado, negado o realizado comentarios al arrendatario, éste podrá iniciar con las construcciones o adaptaciones planteadas.

El costo de la realización de las construcciones, modificaciones o adaptaciones será a cargo del arrendatario.

El procedimiento anteriormente descrito no eximirá al arrendatario de la obligación de obtener las autorizaciones, licencias o permisos que sean necesarios, de conformidad con las disposiciones legales o administrativas federales, locales o municipales aplicables.

El arrendatario deberá comunicar por escrito a **“EL IMSS”** la terminación de las obras dentro de los 15 (quince) días naturales previos a la fecha de terminación de las mismas. En caso que **“EL IMSS”** haga observaciones por considerar que dichas obras no han sido realizadas conforme a la descripción propuesta por el arrendatario, éstas deberán realizarse y concluirse en dichos términos. De las obras realizadas se levantará acta de entrega-recepción.

## 8.2.3 RÉGIMEN DE ÁREAS VERDES

Asimismo, el arrendatario deberá mantener las áreas verdes y no podrá en ningún caso, modificar las dimensiones y características de las mismas, salvo que cuente con la previa autorización de **“EL IMSS”**, en términos del procedimiento que se señala en el inciso anterior, y dichas modificaciones sean estrictamente con el fin de conservar en óptimo estado los recursos naturales de **“EL PARQUE”**, cumpliendo en todo momento con las leyes, disposiciones reglamentarias y normativas en materia ecológica y de protección al medio ambiente.

## 8.2.4 SUSTITUCIÓN DE EQUIPOS, ATRACCIONES, MAQUINARIAS Y DEMÁS BIENES

El arrendatario podrá sustituir los equipos, atracciones, maquinaria y demás bienes que se encuentren en **“EL PARQUE”** que resulten necesarios, por el desgaste natural, por el uso y/o el transcurso del tiempo, o por así requerirse para mejorar la operación comercial de **“EL PARQUE”**. En este caso, deberá entregar a **“EL IMSS”** un aviso por escrito dirigido al Administrador General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec en el cual describa los bienes que serán sustituidos, así como las razones por las cuales se realizará dicha sustitución dentro de los 15 (quince) días naturales previos a la fecha en que el arrendatario pretenda sustituir dicho bien, para que **“EL IMSS”**, en su caso, emita su autorización por escrito y señale el lugar en el que deberá entregarse por el arrendatario, para efectos de su destino final. El arrendatario se obliga a transportar dichos bienes al lugar que designe **“EL IMSS”** y a cubrir los gastos que se originen derivado de lo anterior. Se levantará acta de entrega-recepción del bien sustituido.

## 9. CONDICIONES DE PAGO

El arrendatario se obliga a realizar el pago de la contraprestación a **“EL IMSS”** a que se refiere el numeral 2.2 anterior de las presentes Bases y Reglas, en Moneda Nacional, mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria número 00135393833 denominada: “IMSS Centro Vacacional Oaxtepec Ingreso en Efectivo”, en Banco BBVA BANCOMER, Sucursal Plaza Cine Mundo, en Cuautla, Morelos.

Para efectos de la expedición del o los comprobantes fiscales o la o las facturas correspondientes por parte de **“EL IMSS”**, el arrendatario dará aviso por escrito a **“EL IMSS”** a través del Administrador General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, dentro de los 2 (dos) días hábiles siguientes a la realización del pago de la cuota fija y variable que corresponda. **“EL IMSS”**, previa verificación de la recepción del pago correspondiente, emitirá el comprobante referido dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes a la fecha de recepción del aviso referido.

En dicho escrito se deberán detallar los importes pagados por la cuota fija y por la cuota variable.

## 10. PLAN DE OPERACIÓN DE **“EL PARQUE”**

Los interesados en participar en el presente procedimiento de licitación, deberán proponer a **“EL IMSS”**, un plan para la operación de **“EL PARQUE”** basado en su experiencia en la operación de parques acuáticos y de diversiones, el cual deberá contener las bases para que el arrendatario opere de manera continua, eficiente, con calidad, higiene y seguridad a los usuarios.

En tal virtud, deberá garantizar que las instalaciones y equipamiento de **“EL PARQUE”** se encuentren en perfecto estado de higiene y conservación, para ello deberá contar con procedimientos, programas y registros para la limpieza y desinfección de las áreas de **“EL PARQUE”**. Asimismo, deberá garantizar las condiciones de salubridad en toda la operación en **“EL PARQUE”**.

A fin de que el arrendatario pueda realizar la operación de **“EL PARQUE”** en los términos señalados en el párrafo que antecede, deberá tramitar y obtener los permisos, licencias y autorizaciones que se requieran ante las autoridades federales, estatales y municipales, de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas vigentes.

**“EL IMSS”** no será responsable de la obtención de los permisos, licencias y autorizaciones, por lo que el licitante deberá indemnizar y sacar en paz y a salvo a **“EL IMSS”** por cualquier responsabilidad derivada de lo anterior.

El arrendatario se obligará a que los subarrendatarios de los espacios comerciales obtengan y mantengan vigentes las licencias y permisos que se requieran para el desarrollo de la actividad comercial que realicen, en su caso.

El horario de operación de **“EL PARQUE”** deberá estar contemplado dentro del horario del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, esto es, entre las 8:00 y las 23:00 horas de lunes a domingo, siempre y cuando no interfiera con la operación del Centro Vacacional y cumpla con lo que establece la sección 1.1 de las presentes Bases y Reglas.

El arrendatario se obliga a operar **“EL PARQUE”** por un mínimo de 300 días al año, los cuales consideran fines de semana, días festivos feriados y de los períodos vacacionales definidos por la Secretaría de Educación Pública.

Asimismo, el arrendatario deberá establecer en su Plan de Operación, el mecanismo que empleará para devolver a los usuarios afectados por la suspensión en las operaciones de **“EL PARQUE”**, el importe del boleto de acceso al mismo por causas imputables al arrendatario.

El Plan de Operación deberá integrar los programas de mantenimiento predictivo, preventivo y correctivo de los inmuebles, atracciones, equipos y demás instalaciones de **“EL PARQUE”**, considerando pintura de muros y plafón, instalaciones hidráulicas, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, impermeabilización de azoteas, sustitución de acabados en muros y pisos, así como en las áreas verdes, áreas ajardinadas y árboles en el área objeto del arrendamiento de manera continua, eficiente, con calidad, higiene y seguridad de los usuarios de **“EL PARQUE”**, cuidando principalmente las características y especificaciones siguientes:

- 1) Deberá contar con procedimientos, programas y registros de mantenimiento.

- 2) Deberá garantizar el buen funcionamiento de **“EL PARQUE”** y sus instalaciones, a través de los mantenimientos correctivos necesarios.
- 3) Deberá mantener en buen estado todos los señalamientos al interior de **“EL PARQUE”**, así como los señalamientos de seguridad de todas las atracciones instaladas en éste.
- 4) Deberá contar, cuando menos, con un programa semestral de fumigación y control de fauna nociva en edificios interiores y exteriores.
- 5) Deberá prever la presentación de un informe anual de las acciones de mantenimiento realizadas a **“EL PARQUE”**.

Adicionalmente, el arrendatario deberá dar aviso en forma oportuna a **“EL IMSS”** de cualquier hecho o acto externo del que tenga conocimiento, que pueda afectar física o jurídicamente el inmueble de **“EL PARQUE”**, obligándose a poner toda la diligencia en la conservación de **“EL PARQUE”**, siendo responsable legalmente de cualquier deterioro que el mismo sufra por su culpa y/o de terceros, por acción, omisión o negligencia.

Lo anterior, sin perjuicio de la obligación de contratar un Seguro que abarque una cobertura del tipo “Todo Bien, Todo Riesgo” de conformidad con la Ley de Instituciones de Seguros y Fianzas.

El arrendatario se obliga a presentar por escrito a **“EL IMSS”** cada 6 (seis) meses un reporte a través del cual informe del cumplimiento de las acciones del Plan de Operación, salvo que derivado de alguna disposición establecida en alguna de las secciones del Plan de Operación tenga que presentar un reporte o documentación a **“EL IMSS”** en un plazo distinto, en cuyo caso deberá presentar la información y/o documentación en dicho plazo.

## **11. SUMINISTRO DE AGUA PARA LA OPERACIÓN DE “EL PARQUE”**

### **11.1 SUMINISTRO**

El suministro de agua para la operación de **“EL PARQUE”** se proporcionará por medio de (i) la extracción de 2 (dos) pozos profundos, los cuales cuentan con los títulos de concesión emitidos por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), Organismo de Cuenca Balsas con números 04MOR152391/18EMDA13 y 04MOR152393/18EMDA13; (ii) el título de concesión número 6 otorgada a **“EL IMSS”** en su momento por la Secretaría de Recursos Hidráulicos para derivar y aprovechar en usos domésticos y servicios públicos aguas del manantial “Agua Hediondita”, “Aguas Milagrosas” o “Agua Hedionda” que aflora en la jurisdicción del Municipio de Yautepec, Estado de Morelos; (iii) la asignación número 204.2.1.2 para la derivación de 15 litros por segundo del canal que se deriva del río Yautepec con que cuenta el Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec otorgada por la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos; y (iv) agua tratada que proviene de la planta de tratamiento de aguas residuales, propiedad de **“EL IMSS”**.

Será responsabilidad del arrendatario cubrir las cuotas por el consumo del agua de “**EL PARQUE**”, de acuerdo a las tarifas vigentes que establezca la CONAGUA.

“**EL IMSS**” enviará al arrendatario por escrito al final del mes, las lecturas de los medidores de flujo de agua que correspondan, indicando el volumen para la operación de “**EL PARQUE**”, obligándose el arrendatario a enterar el monto total en la Administración General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, durante los primeros 5 (cinco) días naturales del mes siguiente.

El abastecimiento de agua a “**EL PARQUE**” se realizará de la siguiente manera para cada una de las zonas que lo integran:

#### Origen del abastecimiento de agua para “**EL PARQUE**”

Origen	Destino	Observaciones	Capacidad (m <sup>3</sup> )	Usos
2 pozos profundos en zona de meseta del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec	Cisterna 1	Agua Potable	1,600	Albercas de las zonas 1 y 2 de “ <b>EL PARQUE</b> ”, las cuales se mantienen con tratamiento y equipo de filtrado.  Servicios de la zona 1 de “ <b>EL PARQUE</b> ”.
	Cisterna 2	Agua Potable	1,800	
Río Yautepec (15 litros por segundo)	Cisterna 3	Agua Potable	3,600	Servicios de las zonas 2 y 3.
	Cisterna 4	Agua Potable	1,800	
Título de concesión de derechos No. 6: Manantial “Agua Hediondita”	Cárcamo de “ <b>EL PARQUE</b> ”	Agua sulfurosa	556	Albercas y atracciones acuáticas de la zona 3.
Tratamiento de Aguas Residuales	Cisterna 6	Agua tratada	1,710	Riego de áreas verdes de las zonas 1, 2 y 3.

Derivado de lo anterior, a continuación se presenta la manera en que cada área recibe el abastecimiento de agua:

### Abastecimiento de agua por número de cisterna de origen

Zona	Riego de áreas verdes	Servicios	Albercas y/o atracciones acuáticas
1	6	1 y 2	1 y 2
2	6	3 y 4	1 y 2
3	6	3 y 4	Cárcamo de <b>“EL PARQUE”</b>

No obstante lo anterior, **“EL IMSS”** aclara que el suministro de agua a **“EL PARQUE”** durante la vigencia del contrato de arrendamiento, se sujetará a los términos y condiciones que se establecen en los propios títulos de concesión y/o asignación, según corresponda (según los mismos sean modificados) durante su vigencia, las disposiciones legales aplicables y a los volúmenes que utiliza **“EL IMSS”** para la operación del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec. **“EL IMSS”** por su parte, en lo que corresponda, mantendrá vigentes los títulos de concesión y/o asignación y dará mantenimiento a los pozos a través de los cuales se realiza la extracción del agua; salvo que dichos títulos sean cancelados o revocados por causas no imputables a **“EL IMSS”**.

En caso que por causas imputables a **“EL IMSS”**, el arrendatario deje de recibir agua para la operación de **“EL PARQUE”** tendrá derecho a que se disminuya el monto de la cuota fija que corresponda al número de días en los que no recibió agua en dicho mes. El monto que se derive de lo anterior será descontado del pago de la cuota fija de la contraprestación del mes inmediato siguiente.

Con el fin de proteger la salud de los usuarios y garantizar la calidad del agua, el arrendatario deberá cumplir con la Norma Oficial Mexicana **“NOM-245-SSA1-2010 requisitos sanitarios y calidad del agua que deben cumplir las albercas”**, así como cualquier otra norma o disposición aplicable. Cualquier incumplimiento que derive en una sanción, será de la absoluta responsabilidad del arrendatario, debiendo solventarla ante la autoridad correspondiente.

El arrendatario deberá elaborar un calendario mensual de suministro de agua, que deberá entregar los días 25 (veinticinco) de cada mes en la Administración General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec de acuerdo a la operación de las zonas que comprenden **“EL PARQUE”**.

## 11.2 EQUIPO DE MEDICIÓN Y TARIFAS APLICABLES

“EL IMSS” se encargará de que se realice la instalación del equipo de medición en la red de alimentación de “EL PARQUE” para determinar los volúmenes utilizados y por consiguiente que el arrendatario pague sobre los mismos, a la tarifa vigente establecida por CONAGUA.

El costo de dicha instalación, será con cargo al arrendatario.

## 11.3 DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES

La descarga de aguas negras que se generen en “EL PARQUE” está dirigida a la planta de tratamiento de aguas residuales del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec.

“EL IMSS” establecerá en forma anual el costo por m<sup>3</sup> (metro cúbico) de agua tratada, considerando el volumen de extracción de los pozos contra el costo que se contrate para la operación y mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales.

En cuanto a la descarga de otro tipo de aguas provenientes de “EL PARQUE”, cuyo destino sea el río Yautepec, ésta deberá cumplir los términos y condiciones del permiso o permisos otorgados por CONAGUA.

Cualquier infracción a las leyes ambientales, será responsabilidad exclusiva del arrendatario, quien deberá hacer frente a las acciones y posibles sanciones que se generen.

## 12. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA PARA LA OPERACIÓN DE “EL PARQUE”

Para la operación de “EL PARQUE”, el arrendatario deberá contratar el suministro de energía eléctrica con la empresa proveedora de este servicio, debiendo entregar a “EL IMSS”, copia simple del contrato que celebre.

Será responsabilidad del arrendatario llevar a cabo las acciones necesarias a efecto de que le sea entregado en las instalaciones de “EL PARQUE” los recibos por consumo de energía eléctrica, así como cubrir las cuotas correspondientes de acuerdo a las tarifas vigentes que establezca la empresa proveedora del servicio.

## 13. PAGO DE SERVICIOS, CUOTAS E IMPUESTOS Y TARIFAS PREFERENCIALES

Las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, dentro de las cuales se encuentra la contratación y el pago de derechos por energía eléctrica, teléfono, gas y cualquier otro servicio que se origine por concepto de la operación de “EL PARQUE”, serán a cargo del arrendatario, obligándose a notificar al proveedor del servicio que es el único responsable del pago de los mismos y que “EL IMSS” no tiene obligación de realizar pago alguno por

tales conceptos. Lo anterior, deberá ser acreditado bimestralmente, a más tardar el día 20 (veinte) de cada mes, exhibiendo a “**EL IMSS**” los comprobantes debidamente liquidados por estos conceptos.

Asimismo, deberá establecer los mecanismos necesarios e incluir como parte de su propuesta económica los descuentos en la tarifa de ingreso a “**EL PARQUE**” aplicables a los trabajadores, jubilados y pensionados de “**EL IMSS**”, a personas mayores de 60 (sesenta) años que cuenten con credencial del Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores (INAPAM) y a personas con discapacidad.

#### **14. PROTECCIÓN CIVIL Y SEGURIDAD**

El arrendatario deberá contar con el programa interno de Protección Civil, de conformidad con las disposiciones legales y normativas aplicables en la materia, el cual deberá estar avalado por las autoridades competentes, previo al inicio de operaciones de “**EL PARQUE**”.

Asimismo, previo al inicio de operaciones de “**EL PARQUE**”, el arrendatario deberá contar con los siguientes elementos:

- 1) Sistemas de seguridad, distribuidos en las diferentes zonas de “**EL PARQUE**”, para vigilar y proteger el patrimonio de “**EL IMSS**”, en el que se incluyen instalaciones, equipamiento, accesorios y aditamentos.
- 2) Personal debidamente capacitado para una inmediata y rápida evacuación del público usuario al exterior de “**EL PARQUE**” en caso de emergencia; personal médico necesario para brindar primeros auxilios y atención médica oportuna y el equipo de seguridad adecuado (camillas; respuesta de oxígeno adicional; chalecos salvavidas; tubos de rescate y equipo de primeros auxilios, etc).

#### **15. RÉGIMEN DE RESPONSABILIDADES**

La responsabilidad por cualquier eventualidad por el acaecimiento de accidentes con motivo de la operación, o los que ocurran durante la vigencia del contrato, corresponden al arrendatario.

Por lo anterior, “**EL IMSS**” estará exento de toda responsabilidad con motivo de cualquier eventualidad por el acaecimiento de accidentes o por caso fortuito y fuerza mayor dentro del perímetro de “**EL PARQUE**”.

El arrendatario se obliga a difundir la información a que se refieren los dos párrafos anteriores y a hacer del conocimiento de todos los visitantes de “**EL PARQUE**”, que “**EL IMSS**” no es responsable de la operación de “**EL PARQUE**”, a través de los boletos de

acceso a las instalaciones, así como de señalizaciones al interior y exterior de **“EL PARQUE”**.

El arrendatario será responsable de adoptar las medidas conducentes para garantizar la seguridad de las áreas, instalaciones, construcciones, edificaciones y bienes de **“EL PARQUE”**, así como de los usuarios, visitantes y demás personas que se encuentren ubicados en el área arrendada; responderá de su integridad, conservación y buen estado de funcionamiento y de todos los daños y perjuicios que se causen por los servicios o las obras, mantenimiento y conservación de las mismas.

De igual manera, el arrendatario asumirá la obligación de contar desde el inicio de las operaciones de **“EL PARQUE”**, con los programas y servicios de prevención, seguridad e higiene, de conformidad con el Reglamento Federal de Seguridad e Higiene y Medio Ambiente de Trabajo, así como con las Normas Oficiales Mexicanas emitidas por las Secretarías de Trabajo y Previsión Social, de Economía, de Desarrollo Social y, de Medio Ambiente y Recursos Naturales y cualquier otra disposición aplicable para la operación y funcionamiento de **“EL PARQUE”**.

## 16. SEGUROS

Por la naturaleza del contrato a celebrarse, es necesario que el arrendatario contrate un seguro que incluya las coberturas de responsabilidad civil y para los daños que pudieran ocasionar al inmueble, al equipo que utilicen y/o a terceras personas que se encuentren en **“EL PARQUE”** incluidas las áreas de estacionamiento, cuya póliza deberá ser pagada al inicio de la vigencia del Contrato y no podrá ser cancelable salvo consentimiento expreso del Instituto, además deberá abarcar una cobertura del tipo “Todo Bien, Todo Riesgo”, y atender lo siguiente:

### (i) RESPONSABILIDAD CIVIL

El arrendatario asume de manera expresa toda responsabilidad que le fuere legalmente imputable a él, o a su personal cuando cause daño o perjuicios a los bienes muebles e inmuebles de **“EL PARQUE”**, o de terceras personas por negligencia, mal uso o por causas derivadas de las actividades que desarrolla, por lo que se obliga a contratar con una compañía de seguros debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, y mantener durante la vigencia del contrato de arrendamiento, una póliza de seguro en materia de responsabilidad civil que garantice los daños y perjuicios que se causen a **“EL IMSS”** o a terceras personas, derivado del objeto y ejecución del contrato de arrendamiento, o bien, aquello que se ocasione derivado de las inversiones que realice, obligándose a entregar a **“EL IMSS”** copia simple de la póliza respectiva junto con el comprobante de pago que ampare dicho servicio por un año calendario, dentro de los 30 (treinta) días naturales contados a partir de la firma del contrato de arrendamiento.

El arrendatario se obliga a entregar a **“EL IMSS”** las renovaciones de la póliza referida, dentro de los 10 (días) naturales anteriores a la fecha de vencimiento de la póliza vigente.

**(ii) RESPONSABILIDAD POR DAÑOS**

El arrendatario queda obligado a contratar y exhibir ante **“EL IMSS”** dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la firma del contrato de arrendamiento, una póliza de seguro que cubra toda clase de bienes que se encuentren dentro de las instalaciones de **“EL PARQUE”** incluidas las áreas de estacionamiento que sean propiedad de **“EL IMSS”** o de terceros bajo su cuidado, custodia, control o bajo su responsabilidad, la cual deberá mantenerse en vigor durante todo el plazo de vigencia del contrato de arrendamiento, en su caso, mediante renovaciones. La suma asegurada deberá ser suficiente para cubrir el riesgo total y el valor total de los bienes asegurados por lo que una vez contratado este seguro, el arrendatario se obliga a entregar a **“EL IMSS”** copia simple de la póliza respectiva junto con el comprobante de pago que ampare dicho servicio por un año calendario, dentro de los 30 (treinta) días naturales contados a partir de la firma del contrato de arrendamiento.

El arrendatario se obliga a entregar a **“EL IMSS”** las renovaciones de la póliza referida, dentro de los 10 (días) naturales anteriores a la fecha de vencimiento de la póliza vigente.

Asimismo, **“EL IMSS”** no se hace responsable del robo, destrucción parcial o total, deterioro o siniestros de cualquier tipo que pudiera ocurrir al mobiliario, mercancía, maquinaria, equipo o accesorios, que en su caso introduzca el arrendatario para la realización de sus fines.

## **17. PRESERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**

El arrendatario deberá cumplir con las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas en materia ecológica y de protección del medio ambiente y asumirá la responsabilidad de cualesquiera de los daños que llegare a ocasionar al medio ambiente y a la ecología del lugar y la región.

## **18. DE LA PROPIEDAD DE “EL PARQUE”**

- a) El arrendatario acepta que las instalaciones, construcciones y adaptaciones que sean realizadas (directamente o por terceras personas con quienes contrate) de manera fija al inmueble de **“EL PARQUE”**, de modo que no puedan separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido, es decir, que conforme a lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal, sean inmuebles por naturaleza o por destino, y que sean objeto de acreditamiento en términos de lo previsto en la sección 7 de las presentes Bases y Reglas, pasarán a formar parte del patrimonio de **“EL IMSS”**, desde el momento en que sean adheridos de manera fija al inmueble.

Los juegos y/o atracciones, instalaciones, construcciones o adaptaciones distintas de las descritas anteriormente, propiedad del arrendatario o de terceras personas con quienes contrate, incluyendo aquellos que por razones de una adecuada y segura instalación sean adheridos al inmueble, pero aun así sea factible separarlos del mismo sin causarle deterioros, no estarán sujetos a lo dispuesto en el presente inciso, y podrán ser retirados por el arrendatario, previa acreditación a “**EL IMSS**” de las características anteriores.

Se entenderá por “deterioro”, cualquier daño que previsiblemente pueda ser causado al inmueble y cuyo origen proviniera de la realización de acciones para la separación de los juegos y/o atracciones, instalaciones, construcciones o adaptaciones que se encuentren adheridos a aquél.

- b) De conformidad con lo señalado en el inciso anterior, salvo su último párrafo, al término del arrendamiento, todas las instalaciones, construcciones y adaptaciones destinados a la operación de “**EL PARQUE**” realizadas o adquiridas por el arrendatario o por terceras personas con quienes contrate, pasarán a la propiedad y dominio de “**EL IMSS**”, sin costo alguno y libres de todo gravamen.
- c) El arrendatario no podrá dar en prenda, hipotecar, gravar o de cualquier forma dar en garantía ninguno de los bienes muebles o inmuebles que se encuentren dentro de las instalaciones de “**EL PARQUE**”, ya sea que los mismos sean propiedad del arrendatario o pasen a formar parte del patrimonio de “**EL IMSS**”, pero si podrá subarrendar espacios en términos de lo establecido en el Contrato de Arrendamiento.

El arrendatario podrá celebrar contratos de subarrendamiento con terceros ajenos al contrato de arrendamiento correspondiente, ya sea persona física o moral, los cuales no podrán exceder de la vigencia de éste, cuyo objeto deberá corresponder a las actividades inherentes al Parque Acuático, con las reservas y condiciones previstas en la Ley de la Propiedad Industrial y la Ley Federal de Derechos de Autor.

- d) El arrendatario estará obligado a devolver la infraestructura, instalaciones, atracciones, juegos y demás bienes de “**EL PARQUE**” en buen estado y en condiciones de funcionamiento, salvo por el deterioro causado por el uso normal de los mismos o el transcurso del tiempo.

## 19. RESPONSABILIDADES LABORALES Y DE SEGURIDAD SOCIAL

El arrendatario y los terceros con los que contrate, deberán mantenerse al corriente respecto del cumplimiento de sus obligaciones de seguridad social ante “**EL IMSS**”.

El arrendatario liberará por escrito a “**EL IMSS**” de cualquier responsabilidad laboral o de seguridad social en relación con el personal que por sí, o a través de terceros, contrate para la operación de “**EL PARQUE**”. Asimismo, liberará a “**EL IMSS**” de cualquier responsabilidad relativa a las obligaciones fiscales, y medio ambiente en el trabajo, que se deriven de las relaciones laborales referidas, durante la vigencia del contrato de

arrendamiento. No obstante lo anterior, el arrendatario deberá presentar a **“EL IMSS”** al momento de celebrar cualquier contrato con un tercero, un informe detallado que describa los datos esenciales de la empresa de que se trate.

El arrendatario se constituirá como único patrón del personal que contrate para la operación de **“EL PARQUE”** y se obliga a inscribir y mantener a dicho personal dado de alta ante **“EL IMSS”**, y será el único responsable del cumplimiento de las obligaciones laborales, fiscales, de seguridad social y medio ambiente en el trabajo, que se deriven de las relaciones laborales con sus trabajadores durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

El arrendatario se obliga a liberar y a sacar en paz y a salvo a **“EL IMSS”** de cualquier responsabilidad con respecto a cualquier queja, reclamación, demanda o denuncia de sus trabajadores o los que para la operación de **“EL PARQUE”** contrate un tercero, así como de cualquier pago por estos conceptos, y no se considerará a **“EL IMSS”** como patrón sustituto o solidario, como intermediario de éstos.

## 20. RÉGIMEN DE CORRECCION DE INCUMPLIMIENTOS Y PENAS CONVENCIONALES

Cuando **“EL IMSS”** tenga conocimiento de un hecho posiblemente constitutivo de incumplimiento por parte del arrendatario, conforme al catálogo que más adelante se detalla, iniciará el siguiente procedimiento de corrección de incumplimientos y, en su caso, de aplicación de penas:

1. **“EL IMSS”** notificará al arrendatario sobre el probable incumplimiento detectado, otorgándole un plazo de cinco días hábiles para que exponga lo que a su derecho convenga y, en su caso, aporte las pruebas con que cuente para acreditar el cumplimiento.
2. Transcurrido el plazo señalado en el párrafo anterior, **“EL IMSS”** dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes, determinará si las pruebas fueron suficientes para desvirtuar el probable incumplimiento.
3. En caso de que no se acredite el cumplimiento, **“EL IMSS”** otorgará un plazo de 15 días naturales para que el arrendatario proceda a cumplir la obligación de que se trate.

En caso de que se acredite el cumplimiento espontáneo de la obligación, previo al inicio del procedimiento, se declarará sin materia, sin que se continúe para efecto de imposición de penas convencionales.

4. Dicha determinación se hará de manera escrita y será notificada en forma personal o por correo certificado, a través del Administrador General del Centro Vacacional IMSS – Oaxtepec.

5. Si fenecido el plazo a que se refiere el numeral 3 anterior, no se acredita el cumplimiento, “**EL IMSS**” impondrá la pena convencional que corresponda conforme a las previsiones que se detallan más adelante.

En el supuesto que el arrendatario incumpla cualesquiera de las obligaciones que a continuación se mencionan, “**EL IMSS**” por conducto del Administrador General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec aplicará una pena convencional que consistirá en un monto equivalente al 0.01 % (cero punto cero uno por ciento) sobre el valor total de la cuota fija de la contraprestación mensual vigente en la fecha que corresponda, sin incluir el Impuesto al Valor Agregado, por cada día hábil de atraso en el cumplimiento en la obligación de que se trate:

- a) La falta de aviso por escrito a “**EL IMSS**” en el plazo señalado para tal efecto, sobre instalaciones a realizar, así como la justificación y documentación que corresponda durante la vigencia del contrato de arrendamiento, conforme lo previsto en la sección 8.2 de las presentes Bases y Reglas.
- b) La falta de solicitud de autorización por escrito a “**EL IMSS**” en el plazo señalado para tal efecto, respecto de la realización de las obras estructurales, o bien, el aviso de que dichas obras han sido terminadas, de conformidad con lo previsto en la sección 8.2 de las presentes Bases y Reglas.
- c) La falta de entrega a “**EL IMSS**” en el plazo señalado para tal efecto, del aviso por escrito en el cual describa los bienes que serán sustituidos (equipos, atracciones, maquinaria y demás bienes que se encuentren en “**EL PARQUE**” que resulten necesarios) en donde se indiquen las razones por las cuales se realizará dicha sustitución, conforme lo previsto en la sección 8.2.4 de las presentes Bases y Reglas.
- d) Que no devuelva a los usuarios, en caso de suspensión de la operación de “**EL PARQUE**” por causas imputables al arrendatario, el importe del boleto de acceso al mismo, en términos de lo previsto en la sección 10 de las presentes Bases y Reglas.
- e) Que no opere “**EL PARQUE**” por un mínimo de 300 días al año, los cuales consideran fines de semana, días festivos feriados y de los períodos vacacionales definidos por la Secretaría de Educación Pública.
- f) Que no contrate y opere el sistema informático que permita verificar los registros estadísticos y administrativos de los aforos y operaciones comerciales de “**EL PARQUE**”, en la fecha de inicio de operaciones de “**EL PARQUE**” y durante la vigencia del arrendamiento de conformidad con lo previsto en la sección 2.2 de las presentes Bases y Reglas.

- g) Que no permita al personal que designe la Administración General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, revisar aleatoriamente los registros de uno o más días en el referido sistema informático, así como realizar cualquier otra revisión de las instalaciones y el funcionamiento de “**EL PARQUE**” durante la vigencia del arrendamiento.
- h) Que no presente por escrito a “**EL IMSS**”, cada 6 (seis) meses, el informe del cumplimiento de las acciones del plan de operación.
- i) Que no permita durante la vigencia del contrato de arrendamiento el acceso del personal del supervisor de “**EL IMSS**” a las instalaciones de “**EL PARQUE**” y/o no proporcionar la documentación que le sea requerida por éste.

Las penas convencionales consistirán en un monto equivalente al 0.01 % (cero punto cero uno por ciento) sobre el valor total de la cuota fija de la contraprestación mensual vigente en la fecha que corresponda, de conformidad con el contrato de arrendamiento de “**EL PARQUE**”, sin incluir el Impuesto al Valor Agregado, por cada día hábil de atraso en el cumplimiento en la obligación de que se trate.

Las penas convencionales se impondrán considerando la gravedad del incumplimiento, el tiempo que la obligación ha permanecido sin cumplir, la negligencia, en su caso, el cumplimiento espontáneo de la obligación por parte del arrendatario, posterior a que haya sido iniciado el procedimiento y, si se trata de reincidencia. Por reincidencia deberá entenderse la determinación de incumplimiento por parte de “**EL IMSS**”, por segunda ocasión, en términos de los numerales 3 y 4 anteriores, respecto de la obligación de que se trate.

“**EL IMSS**” notificará por escrito al arrendatario en el domicilio que señale en este contrato el importe que deberá cubrir por concepto de penas convencionales, por lo que el arrendatario se obliga de inmediato a realizar el pago correspondiente, mediante cheque de caja o certificado a favor de “**EL IMSS**”, o mediante transferencia electrónica bancaria en la cuenta que para tal efecto señale el “**IMSS**”, entregando dicho título de crédito al Administrador General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec.

“**EL IMSS**” deberá iniciar el procedimiento de corrección de incumplimientos y penas convencionales, a más tardar 2 (dos) años. Dicho plazo comenzará a contar a partir de que “**EL IMSS**” tenga conocimiento del incumplimiento.

El pago de las penas convencionales por parte del arrendatario, no exime del cumplimiento de las obligaciones incumplidas.

## 21. CAUSAS DE RESCISIÓN DEL CONTRATO

Serán causales de rescisión del contrato de arrendamiento, de manera enunciativa, mas no limitativa, los siguientes incumplimientos por parte del arrendatario:

- a) No realizar el pago de la contraprestación, en su parte fija, por tres ocasiones continuas o no, durante la vigencia del contrato.
- b) Incumplir el pago de la contraprestación, en su parte variable, por tres ocasiones continuas o no, durante la vigencia del contrato.
- c) La omisión de restituir el importe del depósito que sea descontado por **“EL IMSS”** dentro del plazo establecido para tales efectos.
- d) La falta de entrega oportuna de las pólizas de seguro y/o garantía de cumplimiento establecidas en el contrato de arrendamiento, dentro de los plazos establecidos, o bien que no estén vigentes.
- e) Dar un uso distinto a **“EL PARQUE”**, al establecido en las presentes Bases y Reglas y el contrato de arrendamiento.
- f) Realizar mejoras, adaptaciones, construcciones, modificaciones y sustituciones a **“EL PARQUE”** sin contar con la autorización previa y por escrito de **“EL IMSS”** en los casos que se requiera de conformidad con las presentes Bases y Reglas y el contrato de arrendamiento.
- g) Incurrir en el incumplimiento de las siguientes obligaciones:
  - Que **“EL PARQUE”** no cuente con las condiciones de higiene y seguridad aplicables.
  - Que las operaciones que se realicen en **“EL PARQUE”** no se realicen con las condiciones de salubridad e higiene que correspondan.
  - Que no se cuente con los permisos necesarios en materia de Protección Civil.
- h) Ceder total o parcialmente a terceros los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento, con excepción del subarrendamiento de los locales comerciales, los cuales deberá estar destinados a actividades inherentes al funcionamiento de **“EL PARQUE”**.

## 22. PROCEDIMIENTO DE RESCISIÓN DEL CONTRATO

En caso de que el arrendatario incurra en alguno de los actos señalados en la sección 21 anterior, **“EL IMSS”** iniciará el procedimiento de rescisión de contrato que se describe a continuación:

- 1) El procedimiento dará inició con la notificación del oficio en el que se señalen los presuntos incumplimientos en que ha incurrido el arrendatario, puntualizando los hechos o

circunstancias que motivan la determinación de iniciar el procedimiento de rescisión de contrato.

El arrendatario contará con un término de 10 (diez) días hábiles para exponer lo que a su derecho convenga y aporte, en su caso, las pruebas que estime pertinentes.

- 2) Transcurrido el término a que se refiere el numeral anterior, **“EL IMSS”** contará con un plazo igual para resolver, considerando los argumentos y pruebas que hubiere hecho valer el arrendatario, al vencimiento del cual deberá notificar su determinación al arrendatario.
- 3) En caso de que el arrendatario no acredite el cumplimiento de las obligaciones de que se trate, una vez comunicada la resolución del procedimiento de rescisión en dicho sentido, el arrendatario tendrá un plazo máximo de 60 (sesenta) días naturales, contados a partir de la notificación, para desocupar y hacer entrega del inmueble objeto del presente contrato, para lo cual se levantará el acta de entrega-recepción correspondiente.

El arrendatario se obliga a devolver a **“EL IMSS”** en un plazo de 10 (diez) días hábiles, contados a partir de la notificación de la resolución de **“EL IMSS”** toda la documentación relacionada con el contrato de arrendamiento y el procedimiento de contratación.

**“EL IMSS”** se reserva el derecho de demandar la rescisión del contrato ante los tribunales competentes, sin agotar previamente el procedimiento señalado.

### **23. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO PARA AMBAS PARTES**

**“EL IMSS”** podrá dar por terminado anticipadamente el contrato de arrendamiento en cualquier tiempo, sin responsabilidad para éste y sin necesidad de que medie resolución judicial alguna, cuando concurren razones de interés general o bien, cuando por causas justificadas se extinga la necesidad de continuar con la relación contractual y se demuestre que de continuar con el cumplimiento de las obligaciones pactadas se ocasionaría algún daño o perjuicio a **“EL IMSS”**, previa notificación al arrendatario que se realice por escrito con por lo menos 90 (noventa) días naturales de anticipación, a efecto de que éste entregue y desocupe totalmente **“EL PARQUE”**, así como toda la documentación relacionada con el contrato de arrendamiento y el procedimiento de contratación, libre de cualquier adeudo. Para efectos de la presente sección se entenderán como “razones de interés general”, aquellas que impidan a **“EL IMSS”** cumplir con las obligaciones derivadas del contrato o, que de continuar con el mismo se generaría un daño o perjuicio a **“EL IMSS”**.

En caso de que **“EL IMSS”** dé por terminado el contrato de arrendamiento anticipadamente, por causas ajenas al arrendatario, y éste haya realizado inversiones que de conformidad con los términos de la sección 7 de las presentes Bases y Reglas, sean susceptibles de acreditar contra el pago de contraprestaciones futuras, **“EL IMSS”**

acordará con el arrendatario el plazo y la forma en que compensará dicha inversión, la cual estará sujeta a la disponibilidad presupuestaria de **“EL IMSS”**.

En este caso, el arrendatario se obliga a comunicar a los subarrendatarios que hubiera contratado, la terminación anticipada de los respectivos instrumentos jurídicos, la que deberá ocurrir dentro del plazo señalado por **“EL IMSS”**, para la entrega del inmueble, bajo el entendido que quedará bajo su estricta responsabilidad la desocupación total del inmueble.

El arrendatario se obliga con **“EL IMSS”** a sacarlo en paz y a salvo de cualquier queja, reclamación, demanda o denuncia de cualquier naturaleza, derivado de los contratos de subarrendamiento que celebre, deslindando a **“EL IMSS”** de cualquier responsabilidad en materia laboral, civil, penal y administrativa.

Al término del octavo año de vigencia del arrendamiento, el arrendatario tendrá el derecho a terminar anticipadamente el contrato, para lo cual deberá comunicar al **“EL IMSS”** por escrito su voluntad de terminar la relación jurídica, con un año de anticipación, caso en el cual no podrá exigir compensación por inversiones pendientes de acreditar.

## **24. CONTROVERSIAS**

Las controversias que se susciten se resolverán con apego a lo previsto en las disposiciones de carácter federal aplicables, por lo que toda estipulación contractual en contrario, no surtirá efecto legal alguno. Las controversias serán resultas por los tribunales federales en la Ciudad de México.

## Parque Acuático Oaxtepec (Zonas)



## ANEXO 2: DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES DE “EL PARQUE”

1.- Información básica de albercas.

### Zona 1

Atracciones acuáticas	Profundidad (m)	Superficie (m <sup>2</sup> )
Chapoteadero con tobogán y resbaladilla	0.5	249.56
Chapoteadero con juego interactivo	0.5	418.76
Alberca olímpica	1.40	1247.64
Fosa de clavados	4.5	307.90
Alberca olímpica	1.40	1247.64
Chapoteadero con tobogán de resbaladilla	0.5	354.58
Fosa profunda	4.5	307.9
Alberca con sistema Vortex	1.20	333.56
Alberca con 2 toboganes	1.20	333.56
Espejo de agua	0 a 0.20	150.00
Espejo de agua	0 a 0.20	250.00

### Zona 2

Atracciones acuáticas	Profundidad (m)	Superficie (m <sup>2</sup> )
Alberca	1.20	495.00
Chapoteadero	0 a 0.50	144.00
Alberca	1.20	320.40
Alberca	1.20	441.66
Chapoteadero	0.50	270.00
Alberca	1.20	541.40
Chapoteadero	0.50	195.00
Alberca	1.2	219.46
Chapoteadero	0 a 0.50	187.44
Alberca	1.20	419.00
Alberca	1.20	130.72

### Zona 3

Atracciones acuáticas	Profundidad (m)	Superficie (m <sup>2</sup> )
Alberca de olas	0 a 2.5	1,614.4
Río Lento	0.90	3,306.16
Tobogán 1, Complejo 6	1.20	140.83
Tobogán 2, Complejo 7	1.20	172.00
Tobogán 3, Complejo 8	1.20	143.33
Tobogán 7, Complejo 10	1.20	194.00

Chapoteadero con juego interactivo	0 a 0.20	1,235
------------------------------------	----------	-------

2.- Número de filtros de agua (detallado por filtro) por alberca.

### Zona 1

Atracciones acuáticas	Capacidad de filtros de arenas cíclicas	Antigüedad
Chapoteadero con tobogán y resbaladilla Chapoteadero con juego interactivo	Filtro de 30" Capacidad 22 m <sup>3</sup> /hrs	Nuevo
Alberca olímpica Fosa de clavados	3 filtros de 55" Capacidad 69 m <sup>3</sup> /hrs	Nuevo
Alberca olímpica Chapoteadero con tobogán de resbaladilla Alberca Vortex Alberca con 2 toboganes	2 filtros de 55" Capacidad 69 m <sup>3</sup> /hrs	Nuevo
Fosa profunda	No tiene	
Espejo de agua	No tiene	
Espejo de agua	No tiene	

### Zona 2

Atracciones acuáticas	Capacidad de filtros de arenas cíclicas	Antigüedad
Alberca B1, Alberca B3, Chapoteadero B2, Alberca B4, Chapoteadero.	Filtro de 55" Capacidad 69 m <sup>3</sup> /hrs	Nuevo
Alberca Psicológica, alberca B8, chapoteadero.	Filtro de 55" Capacidad 69 m <sup>3</sup> /hrs	Nuevo
Chapoteadero, alberca B10, alberca B11	Filtro de 55" Capacidad 69 m <sup>3</sup> /hrs	Nuevo

En la zona tres las albercas no cuenta con sistema de filtrado.

3.- Número de bombas eléctricas.

### Zona 1

Atracciones acuáticos	Capacidad de bomba	Observaciones
Chapoteadero con tobogán y resbaladilla	Bomba turbina de 20 hp, 15 hp	Mini race y 2 mini toboganes
Chapoteadero con juego interactivo	Bomba turbina de 25	Casita

	hp	
Chapoteadero con tobogán de resbaladilla	Bomba turbina de 25 hp	Mini race
Alberca con sistema Vortex	Bomba turbina de 2 de 30 hp	Remolino
Alberca con 2 toboganes	Bomba turbina de 2 de 20 hp	Tobogán anguila cerrado y abierto
Espejos de agua	Bomba turbina de 30 hp	Chorros de agua

### Zona 2

Atracciones acuáticos	Capacidad de bomba	Observaciones
Chapoteadero	Bomba turbina de 10hp	Juego interactivo conitos
Alberca	Bomba turbina de 20 hp y 25hp	Tobogán pulpo
Alberca	Bomba turbina de 25hp y 25hp	Tobogán pulpo
Chapoteadero	Bomba turbina de 30hp	Chorros

### Zona 3

Atracciones acuáticos	Capacidad de bomba	Observaciones
Alberca de olas	Dos turbinas de 125 hp, compresor de aire modelo GA-5P-100 serie HOL000091 carga 4281PS, control lógico programable (Wave Tek)	
Río Lento	Bombas turbinas: 15hp, 4 de 25hp, 3 de 30hp, 4 de 40hp, 3 de 75 hp	
Tobogán 1, Complejo 6	Bombas turbinas: 2 de 150 hp	Tobogán con llanta para dos personas
Tobogán 2, Complejo 7	Bombas turbinas: 2 de 50 hp	Tobogán con llantas para una persona

<b>Atracciones acuáticas</b>	<b>Capacidad de bomba</b>	<b>Observaciones</b>
Tobogán 3, Complejo 8	Bombas turbinas: 2 de 75hp, 30hp, 40hp	Tobogán de cuatro tubos dos abiertos y dos cerrados
Tobogán 7, Complejo 10	Bombas turbinas: de 30hp y 40hp	Tobogán con dos tubos cerrado y abierto
Chapoteadero con juego interactivo (ISLA DEL CARIBE)	Bomba turbina de 30hp	1235 m <sup>3</sup>
Tobogán 5 y 6 Complejo 9	Bomba turbina de 40hp	2 tobogán abierto
Tobogán 4, Complejo 9	Bomba turbina: 3 de 25hp	Tobogán tipo resbaladilla abierto
Fuente del lago	Bomba turbina: 20hp	Fuente
Cárcamo 12	Bomba turbina: 2 de 30hp	Equipo para el llenado de la zona tres
Cárcamo 13	Bomba turbina: 2 de 30hp	Equipo para bombear el agua de rebosaderos del rio y albercas de olas para el cárcamo 12

4.- Se detallan otros equipos-motores eléctricos: Equipamiento de la alberca de olas.

<b>Atracciones acuáticas</b>	<b>Capacidad de bomba y turbinas</b>	<b>Observaciones</b>
Alberca de olas	Dos turbinas de 125hp, compresor de aire modelo GA- 5P-100 serie HOL000091 carga 4281PS, control lógico programable (Wave Tek)	

5.- Unidades de congelación, cámaras de refrigeración y equipos de aire acondicionado con sus respectivas capacidades.

## Zona 1

Dos aires acondicionados mini split con motor de compresor de 1HP de 15000 BTU marca Trane modelo TTB012C100A, con número de serie H16528KAF y M243TRBAF respectivamente, ubicados en edificio G I (bóveda).

Dos aires acondicionados de mini split marca Carrier alfa modelo 40HPC09IC-E con capacidad de 9,000 BTU refrigerante R-22 con número de serie SNC101007261607B09720436 y SNC101007261607B09120441 respectivamente, ubicados en el G I (sistemas).

Dos cámaras de refrigeración de 50 m<sup>3</sup>, marca Tecfrialsa, modelo JH0501D70, con número de serie M99BO2804 y M99A02F15 respectivamente, ubicadas en el edificio GIII, una cámara de refrigeración de 50 m<sup>3</sup>, marca Tecfrialsa, modelo JH0201B7C, con número de serie M99B02516 en supermercado (F XI), una cámara de refrigeración de 16 m<sup>3</sup>, también en el supermercado (F XI), las cuatro cámaras utilizan refrigerante R-22, las cuatro cámaras cuentan con un compresor auxiliar.

## Zona 2

Una cámara de congelación en el edificio G VIII con capacidad de 50 m<sup>3</sup>, marca Tecfrialsa, modelo BZN060LGC, con número de serie T99B-02395 utiliza refrigerante R-404 y una de refrigeración en F VIII (pizzería) de 32 m<sup>3</sup>, marca Tecfrialsa, modelo JH0301D7C, con número de serie M99A02715 con refrigerante R-22, ambas cuentan con compresor auxiliar.

6.- Capacidades de las subestaciones eléctricas: transformadores que se tienen por cada subestación y la capacidad de cada transformador.

### Subestación eléctrica Zona 1

Equipos	Cantidad
Transformador de distribución 1000KVA 220/127V	1
Tablero de distribución con interruptor general de 1600 <sup>a</sup>	1
Interruptores termo magnéticos	14
Transformador de distribución de 500KVA 440/254V	1
Tablero de distribución con interruptor general de 1600 <sup>a</sup>	1

### Subestación eléctrica Zona 2

Equipos	Cantidad
Transformador de distribución 300KVA 220/127V	1
Tablero de distribución con interruptor general de 800A	1

Equipos	Cantidad
Interruptores termo magnéticos	19
Transformador de distribución de 150KVA 440/220V	1
Tablero de distribución con interruptor general de 800A	1

### Subestación eléctrica Zona 3

Equipos	Cantidad
Transformador de distribución 1000KVA 440/254V	1
Tablero de distribución con interruptor general de 1600 <sup>a</sup> , dos interruptores subgenerales de 1600a c/u	1
Interruptores termo magnéticos	50
Transformador de distribución de 1000KVA 440/220V	1
Tablero de distribución con interruptor general de 1600A	1
Transformador tipo seco de distribución de 225KVA 220/125V	1
Tablero de distribución con interruptor general de 800A	1
Banco de capacitores de 75KVA, 480v, 90 <sup>a</sup>	3
Capacitor para la corrección de potencia (marca Inelap)	3

7.- Bocinas instaladas que son parte del equipo de sonido.

**a)** Capacidad de salida de las bocinas:

-La capacidad es de 60 watts, con entrada de 0 a 100v

**b)** Número de postes con bocinas por zona:

-Tres postes de la Zona 1.

-Dos postes de la Zona 2.

-Nueve postes en la Zona 3.

**c)** También se cuentan con bocinas en árboles y palmeras:

-Cinco árboles en la Zona 1.

-Siete en la Zona 2.

**d)** Bocinas por poste (De una a cuatro):

-La cantidad de bocinas en la zona 1 es de 16

-La cantidad de bocinas en la zona 2 es de 16

-La cantidad de bocinas en la zona 3 es de 26

**Total 58**

8.- Equipo de cocina, por local comercial o punto de venta.

## **Zona 1**

### **Edificio G-III**

- 52 Anaqueles de acero inoxidable de cuatro niveles c/u con medidas de 60x100x180 cm.
- 3 Anaqueles galvanizados de 4 niveles c/u con medidas de 45x110x180 cm.
- 12 Mesas de trabajo de acero inoxidable marca International diferentes medidas, de 1.40 a 3.0 m. de longitud y 0.70 mts. de ancho.
- 1 Parrilla de 3 quemadores marca International con medidas de 60x180x65 cm.
- 3 Estufas de gas con horno en acero inoxidable marca Coriat
- 1 Sistema de campana de extracción de humo
- 4 Mesas con tarja sencilla en acero inoxidable marca International de 1.5x 0.70 mts.
- 2 Mesas con doble tarja en acero inoxidable marca International de 3.0x0.70 mts.
- 2 Repisa de acero inoxidable marca International de 3.0x0.30 mts.
- 2 Freidoras de gas de acero inoxidable marca International.

## **Zona 2**

### **Edificio F-VI**

- 2 Anaqueles de acero inoxidable de cuatro niveles c/u con medidas de 60x100x180 cm.
- 4 Mesas de trabajo de acero inoxidable marca International de 1.5x0.70 mts.
- 1 Anaqueles galvanizados de 4 niveles c/u con medidas de 45x110x180 cm.
- 2 Parrillas para carbón marca Coriat
- 2 Sistemas de campana para extracción de humo
- 1 Calentador de agua de paso un servicio 5 litros por minuto marca Magamex
- 2 Repisas de acero inoxidable marca International de 2.20x0.30 mts.
- 1 Repisa de acero inoxidable marca International de 0.80x0.30 mts.
- 2 Mesas de trabajo de acero inoxidable marca International de 1.50 por 0.70 mts.
- 2 Mesas de trabajo con una tarja en acero inoxidable de 1.50x0.70 mts.
- 1 Mesas de trabajo con dos tarjas en acero inoxidable marca International de 2.0x 0.70 mts.
- 1 Freidora de gas de acero inoxidable marca International de 0.40x0.70 mts.
- 1 Freidora de gas de acero inoxidable marca Coreat de 0.50x1.10 mts.
- 1 Plancha de gas marca Coreat de 0.60x0.80 mts.
- 1 Estufa de mesa de gas de 4 quemadores marca Coreat

### **Edificio F-VIII**

- 9 Anaqueles de acero inoxidable de cuatro niveles c/u con medidas de 60x100x180 cm.
- 4 Mesas de trabajo de acero inoxidable marca International de 2.0x0.70 mts.
- 1 Plancha de gas marca Coreat de 0.60x0.80 mts.
- 1 Baño maría de acero inoxidable
- 2 Hornos eléctricos para pizzas marca Ctx mod. G-26

- 1 Freidora de gas de acero inoxidable marca International de 0.40x0.70 mts.
- 1 Mesas de trabajo de doble tarja de acero inoxidable marca International de 3.0x0.70 mts.
- 1 Estufa de mesa de 4 quemadores marca San-son
- 1 Sistema de campana de extracción de humo

### **Edificio G-VIII**

- 2 Mostradores para servicio en acero inoxidable marca International de 1.0x2.50 mts.
- 2 Refrigeradores marca nieta y Ojeda
- 22 Anaqueles de acero inoxidable de cuatro niveles c/u con medidas de 60x100x180 cm.
- 12 Mesas de trabajo de acero inoxidable marca International diferentes medidas, de 1.0 a 3.0 m. de longitud y 0.70 mts. de ancho.
- 3 Mesas de trabajo con una tarja en acero inoxidable marca International de 3.0x0.70 mts.
- 2 Mesas de trabajo con dos tarjas en acero inoxidable marca International de 3.0x0.70 mts.
- 4 Repisas de acero inoxidable marca International de 2.20x0.30 mts.
- 1 Parrilla gas de tres quemadores marca International de 60x180x65 cm.
- 1 Parrilla gas de dos quemadores marca Coreat de 70x115x65 cm.
- 1 Parrilla gas con un quemador marca International de 60x60x60 cm.
- 1 Freidora interfry de gas de acero inoxidable marca International de 40x70cm.
- 1 Plancha con horno en acero inoxidable marca International de 90x80 cm.

### **Zona 3**

#### **Edificio M-III**

- 4 Repisa de acero inoxidable una pza. de 2.20x0.30 m. otra de 1.70x0.30 m. y dos de 1.40x0.30 m.
- 3 Mesa de trabajo de acero inoxidable International, una de 70x70 cm y 2 de 110x70 cm.
- 2 Mesa de acero inoxidable con doble tarja marca Moman de 120x60 cm.
- 1 Plancha de gas de acero inoxidable marca Coreat de 80x90 cm.
- 1 Freidora de gas de acero inoxidable marca Coreat de 50x90 cm.
- 3 Anaqueles de acero inoxidable de cuatro niveles c/u con medidas de 60x100x180 cm.

#### **Edificio M-IV**

- 2 Mesas de trabajo de acero inoxidable marca Internacional de 70x70 cm. y la otra de 200x70 cm.
- 1 Mesa con dos tarjas en acero inoxidable marca Moman de 120x60 cm.
- 1 Mesa de trabajo con una tarja en acero inoxidable marca Moman de 70x230 cm.
- 2 Repisa de acero inoxidable sin marca, una de 260x30 cm. y dos de 140x30 cm.
- 1 Plancha de gas de acero inoxidable marca Coreat de 70x90 cm.

2 Freidoras de gas de acero inoxidable marca International de 70x40cm.

9.- Equipo de cada una de las tiendas, supermercados y minisúper por zona

### **Zona 1**

#### **Edificio G-I**

- 2 Torniquetes de acero inoxidable
- 2 Mostradores de exhibipanel
- 4 Anaqueles metálicos de dos vistas de 0.90x4.0x1.80 mts.
- 4 Muebles de exhibipanel de doble vista tipo pirámide
- 2 Muebles de madera para caja de cobro de 1.80x1.10 mts., color azul/blanco

#### **Edificio F-XI**

- 21 Anaqueles metálicos de doble vista para mercancía de 1.20x0.90 cm.
- 2 Vitrinas de cristal y aluminio diferentes formas y medidas.
- 6 Muebles de exhibipanel triangulares de 60x60x170 cm.
- 2 Mostradores de exhibipanel diferentes formas y medidas
- 2 Muebles de exhibipanel tipo pirámide de dos vistas
- 2 Muebles de madera para caja de cobro de 1.80x1.10 mts. Color azul/blanco
- 2 Torniquetes de acero inoxidable
- 3 Espejos con soporte para vigilancia de 70cm de diámetro c/u
- 4 Refrigeradores de piso de diferentes marcas de 11 pies
- 5 Anaqueles galvanizados de 4 niveles c/u de 45x100x180 cm.
- 7 Anaqueles de acero inoxidable de cuatro niveles c/u con medidas de 60x100x180 cm.

10.- Red de telefonía por salida y por zona.

### **Zona 1**

- Edificio G-I
- Edificio G-II
- Edificio G-III
- Edificio G-V
- Edificio G-VI
- Edificio F-XI

### **Zona 2**

- Edificio G-VII
- Edificio G-VIII
- Edificio F-VI
- Edificio F-VIII

11.- Sistema de instalaciones eléctricas por zona.

Las tres zonas cuentan con el sistema de alta tensión de 13200V, en el sistema de potencia en subestaciones y en subestaciones transformadores a 440, 220 y 127V

12.- Metraje lineal y altura de toda la malla ciclónica

**Zona 1**

1,365.95 ml de perímetro la malla a una altura de 2m

**Zona 2**

1,113.36 ml de perímetro la malla a una altura de 2m

**Zona 3**

1,053.41 ml de perímetro la malla a una altura de 2m

13.- Equipo médico por cada punto, en cada una de las zonas.

**Zona 1**

Mesa de exploración  
Mesa de trabajo en acero inoxidable  
Gabinete de medicamentos

**Zona 2**

Mesa de exploración  
Mesa de trabajo en acero inoxidable  
Gabinete de medicamentos

### ANEXO 3: INFORMACIÓN DE “EL PARQUE” QUE ENTREGARÁ EL IMSS A LOS PARTICIPANTES

Con el propósito de que los participantes que hayan manifestado su interés en participar en la presente licitación, puedan obtener mayor información respecto de “EL PARQUE”, se pondrá a su disposición la información siguiente:

#### I. Información y documentación disponible

“EL IMSS” creará un sitio de datos virtual con la información y documentación de “EL PARQUE” relacionada con el objeto del presente procedimiento, al cual tendrán acceso los representantes de los participantes de conformidad con las reglas que se señalan en el numeral II del presente Anexo.

La información y documentación que formará parte del sitio de datos virtual, es la documentación que se relaciona con “EL PARQUE” con la que cuenta “EL IMSS”. La información que se encuentre contenida en dicho sitio tendrá como fin ayudar a los participantes en la elaboración de sus propuestas, pero en ningún momento “EL IMSS” declara que esta información sea toda la necesaria o deseable para hacer una adecuada evaluación, por lo que no podrá atribuirse a “EL IMSS” responsabilidad respecto de los resultados que obtengan los participantes por el uso de la misma.

#### II. Procedimiento para ingresar el sitio de datos virtual

La invitación para ingresar al sitio de datos virtual que establecerá el “EL IMSS” será enviada por correo electrónico a las personas autorizadas por el participante, a más tardar al día hábil siguiente a la fecha en que “EL IMSS” reciba el escrito de manifestación de interés por parte del interesado, de conformidad con los términos del segundo párrafo de la sección 3.6 de las presentes Bases y Reglas, al cual deberá adjuntar el siguiente formato debidamente lleno.

Será responsabilidad de las personas autorizadas por el participante, aceptar la invitación y completar los pasos necesarios para ingresar al sitio de datos virtual.

**LISTA DE PERSONAS AUTORIZADAS POR EL LICITANTE, A EFECTO DE RECIBIR INFORMACIÓN Y ACCEDER AL SITIO DE DATOS VIRTUAL RESPECTO AL PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN PÚBLICA NACIONAL NO. XXXXXX PARA DAR EN USO Y GOCE TEMPORAL MEDIANTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EL PARQUE ACUÁTICO, UBICADO EN EL CENTRO VACACIONAL IMSS-OAXTEPEC “PRESIDENTE ADOLFO LÓPEZ MATEOS”**

<b>Nombre</b>	<b>Correo electrónico</b>	<b>Datos de Identificación Oficial (IFE o Pasaporte) y número telefónico</b>	<b>Solicitud<sup>1</sup></b>

El participante podrá solicitar la cancelación de acceso a alguna persona y la sustitución por otro mediante la suscripción del presente formato con la información que corresponda.

\_\_\_\_\_  
 Por: \_\_\_\_\_  
 Cargo: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
<sup>1</sup> Señalar si otorga o cancela el acceso.

## ANEXO 4: FORMATOS QUE SE DEBEN ENTREGAR PARA PARTICIPAR EN LA LICITACIÓN PÚBLICA

### I. Formato de Carta Compromiso

[Elaborar en papel membretado del Participante]

Procedimiento de Licitación Pública Nacional No. [\*]

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2014

#### **Instituto Mexicano del Seguro Social**

[\*],

Atención: [\*]

Hacemos referencia a las Bases y Reglas (incluyendo todas las modificaciones y aclaraciones que se realicen) relativos al procedimiento citado al rubro. Por medio de la presente Carta Compromiso, en nombre y representación de \_\_\_\_\_, manifestamos lo siguiente:

1. Aceptamos incondicionalmente los términos y condiciones establecidos en las Bases y Reglas que rigen el procedimiento de licitación pública mencionado.
2. Aceptamos que “**EL IMSS**” determine la propuesta ganadora, y en su caso, declare la propuesta que será considerada como segundo lugar y ulteriores, en su caso.
3. Aceptamos mantener vigente nuestra propuesta durante el tiempo que dure el procedimiento de licitación pública.
4. Aceptamos que la presente Carta Compromiso es una oferta incondicional para los fines y efectos legales que correspondan al procedimiento de licitación pública, durante la vigencia que se establece en el punto inmediato anterior.
5. Aceptamos incondicionalmente todo lo actuado en el presente procedimiento, incluyendo los documentos que forman parte del mismo, los cuales fueron revisados y firmados por nuestros representantes.
6. Aceptamos que al presentar nuestra propuesta, asumimos el compromiso de sujetarnos al contenido, forma y alcances de las disposiciones de las Bases y Reglas del procedimiento y la legislación aplicable.

7. Hacemos constar la veracidad, actualidad y legalidad de toda la documentación e información presentada como parte de nuestra propuesta, en cualquier etapa del procedimiento.
8. Aceptamos que de resultar licitante ganador, cumpliremos cada una de las obligaciones a nuestro cargo derivadas de las Bases y Reglas del procedimiento y sus Anexos, así como de nuestra propuesta y del contrato de arrendamiento, conforme a lo siguiente:
  - 8.1 Asumir en los términos y condiciones establecidos en las Bases y Reglas, nuestra propuesta y el contrato de arrendamiento, la responsabilidad que nos corresponda, ya que hemos verificado todos los documentos proporcionados por **“EL IMSS”**, los cuales asumimos como propios para los efectos del procedimiento;
  - 8.2 Suscribir el contrato de arrendamiento de conformidad con los términos de las Bases y Reglas del procedimiento y del modelo de contrato adjunto a las mismas.
9. Manifestamos que en caso de resultar adjudicados, nos obligamos a liberar a **“EL IMSS”** de toda responsabilidad de carácter civil, mercantil, penal o administrativa que, en su caso, se ocasione con motivo de la infracción de derechos de autor, patentes, marcas u otros derechos de propiedad industrial o intelectual a nivel nacional o internacional.
10. Aceptamos liberar de toda responsabilidad a **“EL IMSS”**, respecto de cualquier persona física o moral que tenga una relación con nosotros, por lo que asumimos todas las responsabilidades derivadas de dicha relación, ya sean laborales, civiles, mercantiles, penales, administrativas o de cualquier otra índole, así como cualquier infracción de derechos de autor, patentes, marcas u otros derechos de propiedad industrial o intelectual a nivel nacional o internacional; liberando de toda responsabilidad a **“EL IMSS”**, y nos obligamos, bajo nuestro costo, a sacarlo en paz y a salvo por cualquier demanda o denuncia que se presente en su contra y con relación al procedimiento de licitación pública.
11. Aceptamos que la presente Carta Compromiso se deberá regir e interpretar de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, por lo que cualquier controversia o reclamación derivada de la misma, quedará sujeta a la competencia exclusiva de los tribunales federales competentes de la Ciudad de México, Distrito Federal, por lo que renunciamos al fuero que en razón de nuestros domicilios, presentes o futuros, pudiera correspondernos.

Atentamente,

[Nombre del Participante]

---

Por [nombre y firma del representante del participante, acreditado en la propuesta]

## II. Formato de declaración de no estar en situación de atraso o incumplimiento

[Elaborar en papel membretado del Participante]

Procedimiento de Licitación Pública Nacional No. [\*]

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2014

### **Instituto Mexicano del Seguro Social**

[\*],

Atención: [\*]

Hacemos referencia a las Bases y Reglas (incluyendo todas las modificaciones y aclaraciones que se realicen) relativos al procedimiento citado al rubro. Declaramos bajo protesta de decir verdad, que \_\_\_\_\_, a la fecha, no se encuentra en situación de atraso o incumplimiento respecto de ninguno de los contratos vigentes y no tiene controversias administrativas o jurisdiccionales por incumplimiento de contratos con las dependencias y entidades de la Administración Pública del Estado de Morelos y Federal.

Asimismo, si a partir del día de firma del presente escrito y hasta la fecha prevista en las Bases y Reglas para el acto de presentación y apertura de proposiciones, nuestra representada incurre en algún atraso o incumplimiento respecto de los contratos referidos en el párrafo anterior, nos obligamos a informar a la convocante de esta situación en el acto de presentación y apertura de proposiciones, ya que de no hacerlo confirmamos a esa fecha nuestra declaración contenida en el presente escrito.

Atentamente,

[Nombre del Participante]

\_\_\_\_\_  
Por [nombre y firma del representante  
del participante, acreditado en la propuesta]

### **III. Formato de declaración de no estar impedido para participar en el procedimiento**

[Elaborar en papel membretado del Participante]

Procedimiento de Licitación Pública Nacional No. [\*]

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2014

#### **Instituto Mexicano del Seguro Social**

[\*],

Atención: [\*]

Hacemos referencia a las Bases y Reglas (incluyendo todas las modificaciones y aclaraciones que se realicen) relativos al procedimiento citado al rubro.

Declaramos bajo protesta de decir verdad, que \_\_\_\_\_, sus afiliadas, socios, accionistas directos o indirectos y familiares relativos, no se encuentran en ninguno de los supuestos señalados en la sección 3.1 de las Bases y Reglas, por lo que libremente podemos presentar una propuesta en el procedimiento de referencia.

Asimismo, si a partir del día de firma del presente escrito y hasta la fecha prevista en las Bases y Reglas para el acto de presentación y apertura de proposiciones, se da algún cambio respecto del contenido de esta declaración, nos obligamos a informar a la convocante de esta situación en el acto de presentación y apertura de proposiciones, ya que de no hacerlo confirmamos a esa fecha la declaración contenida en el presente escrito.

Atentamente,

[Nombre del Participante]

\_\_\_\_\_  
Por [nombre y firma del representante  
del participante, acreditado en la propuesta]

#### IV. Formato de declaración del artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación

[Elaborar en papel membretado del Participante]

Procedimiento de Licitación Pública Nacional No. [\*]

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2014

#### **Instituto Mexicano del Seguro Social**

[\*],

Atención: [\*]

Hacemos referencia a las Bases y Reglas (incluyendo todas las modificaciones y aclaraciones que se realicen) relativos al procedimiento citado al rubro.

Con fundamento en el artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación y conforme a las Bases y Reglas, declaramos bajo protesta de decir verdad, que \_\_\_\_\_, como contribuyente, se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales de conformidad con las disposiciones del citado Código, por lo que libremente podemos presentar una propuesta en el procedimiento de licitación de referencia citado al rubro.

Asimismo, manifestamos que nuestro Registro Federal de Contribuyentes es \_\_\_\_\_ y nuestro domicilio fiscal se encuentra ubicado en \_\_\_\_\_.

Atentamente,

[Nombre del Participante]

\_\_\_\_\_  
Por [nombre y firma del representante  
del participante, acreditado en la propuesta]

## V. Formato de Contraprestación

[Elaborar en papel membretado del Participante]

Procedimiento de Licitación Pública Nacional No. [\*]

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2014

**Instituto Mexicano del Seguro Social**

[\*],

Atención: [\*]

Hacemos referencia a las Bases y Reglas (incluyendo todas las modificaciones y aclaraciones que se realicen) relativos al procedimiento citado al rubro.

En relación con las secciones 2.2 y 3.8 inciso d) de las Bases y Reglas, a continuación se describe el valor de la contraprestación ofrecida por nuestra representada \_\_\_\_\_ como parte de la propuesta en relación con el procedimiento de licitación referido:

[*Describir Contraprestación*]

Monto a ofertar como cuota fija de la contraprestación mensual: [\*]

Atentamente,

[Nombre del Participante]

\_\_\_\_\_  
Por [nombre y firma del representante  
del participante, acreditado en la propuesta]

## VI. Formato para presentar aclaraciones a las Bases y Reglas y sus Anexos

FORMULARIO DE PREGUNTAS, RESPUESTAS, SUGERENCIAS Y ACLARACIONES			
Licitante Núm. de Pregunta <sup>2</sup>	Bases y Reglas o Anexo <sup>3</sup>	Tema General <sup>4</sup>	Preguntas y Respuestas
ABC.1			Pregunta:  Respuesta:
ABC.2			Pregunta:  Respuesta:
ABC.3			Pregunta:  Respuesta:
ABC.4			Pregunta:  Respuesta:
ABC.5			Pregunta:  Respuesta:
ABC.6			Pregunta:  Respuesta:

Nota: Continuar sucesivamente hasta realizar el número de preguntas que se desee.

<sup>2</sup> Favor de incluir un código compuesto de tres letras que represente el nombre del Licitante seguido por un punto y un número de pregunta.

<sup>3</sup> Favor de referirse al documento correspondiente de la manera siguiente: (i) Bases y Reglas, sección #; o (ii) Anexo #, sección #.

<sup>4</sup> Favor de abreviar el tema general a que se refiere la pregunta, ya sea de carácter técnico, legal o económico-financiero, de la siguiente forma: Tec., Leg. o Eco., según corresponda.

## ANEXO 5: MODELO DE CONTRATO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, COMO ARRENDADOR, EL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, EN LO SUCESIVO “EL IMSS”, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL INGENIERO FELIPE SAENZ CUIREL, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR GENERAL DEL CENTRO VACACIONAL IMSS-OAXTEPEC , Y POR LA OTRA PARTE, COMO ARRENDATARIO, \_\_\_\_\_, EN LO SUCESIVO EL “EL ARRENDATARIO”, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL C. \_\_\_\_\_, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL, A QUIENES DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ “LAS PARTES”, AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

### DECLARACIONES

- I. Declara “**EL IMSS**”, por conducto de su representante legal, que:
  - I.1 Es un organismo público descentralizado de la Administración Pública Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, que tiene a su cargo la organización y administración del Seguro Social, que es el instrumento básico de la seguridad social, establecido como un servicio público de carácter nacional, en términos de los artículos 4 y 5, de la Ley del Seguro Social.
  - I.2 De conformidad con los artículos 1, 3 fracción I, y 45, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 5 y 57, de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales; 1, 2, 5 y 251 fracciones IV y XXXVII, y 253, de la Ley del Seguro Social; así como 3 fracción IV, 5, 6 fracción XI, 116, y Décimo Cuarto transitorio, de la Ley General de Bienes Nacionales; tiene facultades para realizar toda clase de actos jurídicos necesarios para cumplir con sus fines, así como celebrar cualquier acto jurídico sobre inmuebles de su propiedad, sujetándose a las normas y bases que establezca el H. Consejo Técnico del “**EL IMSS**”.
  - I.3 Es legítimo propietario del predio ubicado en el kilómetro 27+200 de la carretera federal México–Cuautla, Oaxtepec, ubicado en el municipio de Yautepec, Estado de Morelos, según consta en las escrituras públicas números \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, otorgadas ante la fe del licenciado \_\_\_\_\_, Notario Público número \_\_\_\_\_, en \_\_\_\_\_, e inscritas ante el Registro Público de la Propiedad en \_\_\_\_\_, el \_\_\_\_\_, bajo el número \_\_\_\_\_, del tomo \_\_\_\_\_.

Dentro del inmueble descrito anteriormente, se encuentra el Parque Acuático Oaxtepec, en lo que cuenta con una superficie de 272,640.00 metros cuadrados (m<sup>2</sup>), incluidas sus áreas de estacionamiento, así como las edificaciones, instalaciones, equipo y servicios que se describen e identifican plenamente en el documento que, suscrito por “**LAS PARTES**”, se agrega como **ANEXO 1** al presente instrumento jurídico, en lo sucesivo “**EL PARQUE**”.

El acceso a “**EL PARQUE**” será por Cinco Arcos, sin perjuicio de que “**EL ARRENDATARIO**” pueda solicitar ante las autoridades competentes alguna otra vía de acceso a “**EL PARQUE**”.

- I.4 Por Acuerdo **ACDO.AS3.HCT.260613/144.P.DPES del 26 de junio de 2013**, el H. Consejo Técnico de “**EL IMSS**” autorizó que se otorgara en arrendamiento “**EL PARQUE**” ubicado en el Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec “Presidente Adolfo López Mateos”. Asimismo, por Acuerdo **ACDO.SA3.HCT.290114/24.P.DPES del 29 de enero de 2014**, ese Órgano de Gobierno autorizó

la ampliación del plazo del arrendamiento a 20 años, y por último mediante Acuerdo **ACDO.SA2.HCT.270515/115.P.DPES** del 27 de mayo de 2015 se tomó nota del informe presentado por la Dirección de Prestaciones Económicas y Sociales en cumplimiento al Punto Cuarto del Acuerdo del 26 de junio de 2013, así como de las modificaciones a las condiciones para el arrendamiento.

**I.5** El presente contrato fue adjudicado a **“EL ARRENDATARIO”** mediante el procedimiento de Licitación Pública Nacional número \*\*\*\*\*, según consta en el Acta de Fallo de fecha \*\*\*\* de \*\*\*\*\* de \*\*\*\*, emitida por \*\*\*\*\*, la cual fue notificada al **“ARRENDATARIO”** el día \*\*\*\* de \*\*\*\*\* de \*\*\*\*.

**I.6** El Ingeniero Felipe Sáenz Curiel, cuenta con las facultades necesarias para suscribir el presente contrato, en su carácter de Administrador General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, en términos de lo establecido en el artículo 268 A, de la Ley del Seguro Social, 2, fracción V, 3, fracción II, inciso f), del Reglamento Interior del Instituto Mexicano del Seguro Social, y acredita su personalidad con el testimonio de la escritura pública número 67,943, de fecha 1 de agosto de 2013, pasado ante la fe del licenciado Ángel Gilberto Adame López, Titular de la Notaría Pública número 233 del Distrito Federal, mismas que no le han sido revocadas, modificadas ni restringidas en forma alguna.

**I.7** Para los efectos del presente instrumento jurídico, señala como su domicilio, el ubicado en el Kilómetro 27+200, de la carretera federal México-Cuatla, Oaxtepec, C.P. 62738, municipio de Yautepec, Estado de Morelos.

**II.** Declara **“EL ARRENDATARIO”**, por conducto de su representante legal, que:

**II.1** Es una persona moral constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, según consta en la escritura pública número \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\* de \*\*\*\*\* de \*\*\*\*, pasada ante la fe del licenciado \*\*\*\*\*, Notario Público número \*\*\*\* de la ciudad de \*\*\*\*\*, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de \*\*\*\*\*, bajo el folio mercantil número \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\* de \*\*\*\*\* de \*\*\*\*.

**II.2** De acuerdo con sus estatutos, su objeto social consiste entre otras actividades, en \*\*\*\*\*.

**II.3** Cuenta con los registros siguientes:

a) Registro Federal de Contribuyentes: \*\*\*\*\*.

b) Registro Patronal ante **“EL IMSS”**: \*\*\*\*\*.

**II.4** Sus trabajadores se encuentran inscritos en el régimen obligatorio del Seguro Social y está al corriente en el pago de las cuotas obrero patronales a que haya lugar, conforme a lo dispuesto en la Ley del Seguro Social.

**II.5** Para cubrir las erogaciones derivadas del presente contrato, **“EL ARRENDATARIO”** cuenta con los recursos económicos y la capacidad legal suficiente para su suscripción, y que no ha sido declarada en quiebra o suspensión de pagos, y sus balances y estados financieros reflejan una solidez financiera.

- II.6 Con fecha \_\_\_\_\_, celebró el convenio consorcial y/o de participación, el cual consta en la Escritura Pública número \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_, pasada ante la fe del licenciado \_\_\_\_\_ (en caso de que “EL ARRENDATARIO” sea un consorcio o grupo empresarial).
- II.7 Para efectos de lo previsto en el artículo 32 D, del Código Fiscal de la Federación, cuenta con la opinión favorable del Servicio de Administración Tributaria, de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, relacionada con el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, en los términos que establecen los numerales 2.1.27 y 2.1.28, de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio fiscal 2015, manifestando bajo protesta de decir verdad, que se encuentra al corriente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones fiscales a su cargo.
- II.8 Su representante (común, tratándose de Consorcios o Grupo Empresarial), el C. \_\_\_\_\_, se encuentra facultado para suscribir el presente instrumento jurídico, y acredita su personalidad en términos de la escritura pública número \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, pasada ante la fe del licenciado \_\_\_\_\_, Notario Público número \_\_\_\_ de la ciudad de \_\_\_\_\_, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de \_\_\_\_\_, bajo el folio mercantil número \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, quien manifiesta bajo protesta de decir verdad, que las facultades que le fueron conferidas no le han sido revocadas, modificadas ni restringidas en forma alguna.
- II.9 Para los efectos que se deriven de la celebración y ejecución del presente contrato, señala como domicilio, el ubicado en \_\_\_\_\_.

III. Declaran “LAS PARTES”, por conducto de sus representantes legales que:

- III.1 El presente contrato no tiene cláusula alguna contraria a la ley, a la moral o a las buenas costumbres, y que para su celebración no media coacción alguna; consecuentemente, carece de dolo, error, mala fe o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera afectar en todo o en parte, la validez del mismo.
- III.2 Con base en lo anterior, se reconocen plenamente la personalidad y capacidad jurídica con que se ostentan, por lo que es su voluntad celebrar el presente contrato de conformidad con las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.- OBJETO.-** “EL IMSS” se obliga a conceder a “EL ARRENDATARIO”, el uso y goce temporal de “EL PARQUE”, ubicados en el Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec “Presidente Adolfo López Mateos”, el cual se describe e identifica plenamente, con la ubicación de cada una de sus instalaciones, en el documento que firmado por “LAS PARTES”, se agrega como **ANEXO 1**, al presente instrumento jurídico; y “EL ARRENDATARIO” se obliga a pagar a “EL IMSS” la contraprestación que se describe en la cláusula décima tercera del presente contrato.

“LAS PARTES” acuerdan que las áreas que comprenden el estacionamiento de “EL PARQUE”, estarán destinadas al servicio de los visitantes del mismo.

**SEGUNDA.- ENTREGA DEL INMUEBLE.-** A la firma del presente contrato, “EL IMSS” se obliga a entregar “EL PARQUE” a “EL ARRENDATARIO”, en condiciones adecuadas para su utilización y en estado de servir para el uso convenido, con las edificaciones, instalaciones, equipo y servicios descritos en el **ANEXO 1**.

Para tal efecto, **“LAS PARTES”** se obligan a levantar por triplicado el acta de entrega recepción correspondiente dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes, misma que será suscrita en las instalaciones de **“EL PARQUE”**, la cual deberá especificar las condiciones en que **“EL ARRENDATARIO”** recibe **“EL PARQUE”** a su entera satisfacción, misma que debidamente suscrita por **“LAS PARTES”** formará parte integral del presente contrato como **ANEXO 2**.

Un ejemplar original del acta de entrega recepción se entregará a **“EL ARRENDATARIO”**; otro a la Delegación Estatal Morelos y el tercer ejemplar a la Administración General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec.

**TERCERA.- USO DEL INMUEBLE.- “EL ARRENDATARIO”** se obliga a destinar **“EL PARQUE”** que se le otorga en arrendamiento, para operar comercialmente un parque acuático incluyendo las actividades vinculadas de manera directa e indirecta con dicha operación.

Para efectos de la presente cláusula quedarán comprendidas de manera enunciativa, más no limitativa, y siempre y cuando sean acordes al objeto, fines y estipulaciones tanto de las Bases y Reglas como del presente contrato, las siguientes actividades: (i) atracciones acuáticas; (ii) atracciones mecánicas y electromecánicas; (iii) actividades al aire libre; (iv) actividades de aventura, tales como paredes para escalar y tirolesas; (v) espectáculos circenses, con animales, acrobáticos, de automóviles y de motocicletas; (vi) pirotecnia; (vii) exhibiciones, congresos y obras de teatro; y (viii) eventos sociales. Las actividades anteriores podrán realizarse, siempre y cuando sean lícitas; no interfieran con los horarios y actividades del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec y no perturben la paz y la tranquilidad de los visitantes de éste y de la población circunvecina; fomenten la recreación, el descanso, el sano esparcimiento, la convivencia e integración familiar y/o el desarrollo cultural de los asegurados, pensionados y derechohabientes de **“EL IMSS”**, así como de la población en general; y cumplan con la legislación y reglamentación federal, estatal o municipal.

No obstante lo anterior, **“EL IMSS”** se reserva el derecho de restringir el desarrollo de actividades que interfieran con los horarios del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec y perturben la paz y la tranquilidad de los visitantes de éste y de la población circunvecina.

En caso de que alguna de las actividades que realice **“EL ARRENDATARIO”** implique el uso de animales, deberá solicitar autorización a **“EL IMSS”** y presentar todos los permisos correspondientes para esta clase de espectáculos, además de los documentos que acrediten la legal posesión de los especímenes que presente y contar con el personal capacitado en su manejo. De igual forma, deberá cumplir sin excepción con la regulación en materia de protección a los animales, a nivel federal, estatal y municipal. Será responsabilidad de **“EL ARRENDATARIO”** establecer las instalaciones necesarias para el debido manejo y cuidado de los animales que presente.

Queda prohibido que **“EL ARRENDATARIO”** le dé un uso distinto a **“EL PARQUE”**. En caso contrario, **“EL IMSS”** podrá dar por rescindido el presente Contrato conforme al procedimiento que se describe en la Cláusula Trigésima Novena.

**CUARTA.- MEJORAS Y MODIFICACIONES INICIALES.- “EL ARRENDATARIO”** se obliga a ejecutar el Plan de mejoras y modificaciones iniciales a **“EL PARQUE”** mismas que se realizarán con anterioridad a la fecha del inicio de operaciones al público, en los términos, plazos y condiciones establecidos en el **ANEXO 3**.

Si posterior a la firma de este contrato y durante el plazo de ejecución de los trabajos, requiera hacer modificaciones a dicho Plan, estas propuestas deberán ser aprobadas por **“EL IMSS”**, el cual contará con un plazo de 15 (quince) días hábiles para emitir su autorización o realizar observaciones. En caso de que **“EL IMSS”** no autorice dichas modificaciones al Plan, este deberá ejecutarse en los términos originales.

El Plan de mejoras y modificaciones iniciales a **“EL PARQUE”** deberá incluir por lo menos: (i) una descripción de las mejoras y modificaciones que se realizarán por cada una de las zonas de **“EL PARQUE”** incluyendo la instalación de nuevas atracciones, según se definen en la presente cláusula; (ii) imágenes o cualquier otro medio que permita a **“EL IMSS”** visualizar y conocer el resultado de las mejoras y modificaciones, que serán implementadas; (iii) descripción de los materiales a utilizar; (iv) descripción desglosada de las cantidades a invertir por zona; y, (v) el plazo en el que éstas modificaciones y mejoras estarán implementadas para la apertura de **“EL PARQUE”**, contados a partir de la firma del contrato de arrendamiento, y el programa para la apertura de **“EL PARQUE”**.

Las inversiones a ser realizadas por **“EL ARRENDATARIO”**, para la implementación del Plan de mejoras y modificaciones iniciales, correrán a cargo y por cuenta de éste. Asimismo, dichas modificaciones no podrán en ningún caso cambiar la fecha señalada para la apertura de **“EL PARQUE”**, en el Plan original.

Se entenderán como “nuevas atracciones”, cualquier juego o atracción acuática o no acuática que sea acorde con el objeto de **“EL PARQUE”**, y contribuya con el desarrollo del mismo.

**“EL ARRENDATARIO”** deberá presentar a **“EL IMSS”** un reporte a través del cual informe del cumplimiento de las acciones del Plan.

Lo anterior, sin menoscabo que durante la vigencia del contrato de arrendamiento y posterior a la fecha de apertura de **“EL PARQUE”** puedan realizarse otro tipo de mejoras, adecuaciones e inversión al inmueble donde se ubica **“EL PARQUE”**, en los términos previstos en las cláusulas quinta y sexta.

Las instalaciones de **“EL PARQUE”** que requieren de mejoras, adaptaciones y/o modificaciones previo a su apertura, podrán determinarse por **“EL ARRENDATARIO”**; sin embargo, éstas deberán informarse de manera detallada a **“EL IMSS”** para la aprobación correspondiente.

**QUINTA.- MODIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, ADAPTACIONES Y SUSTITUCIONES DURANTE EL ARRENDAMIENTO.-** **“LAS PARTES”** acuerdan expresamente que **“EL ARRENDATARIO”** podrá realizar obras de instalación durante la vigencia del contrato de arrendamiento, con el objeto de mantener y atraer el interés de los visitantes a **“EL PARQUE”**, para lo cual deberá notificar por escrito a **“EL IMSS”** en el cual describa las obras a realizar, su justificación y anexará la documentación que corresponda. La notificación de referencia deberá entregarse al Administrador General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec a más tardar dentro de los 7 (siete) días hábiles siguientes a la fecha de su realización. El costo de la realización de las obras referidas será a cargo de **“EL ARRENDATARIO”**.

Para efectos de lo anterior, se entenderá por obras de instalación, todas aquellas que realice **“EL ARRENDATARIO”**, tendientes al montaje, desmontaje y/o cambio de ubicación de las atracciones y/o bienes que se encuentran en el inmueble, incluyendo trabajos de relleno y mejoramiento de

nivel de terreno, excavaciones de hasta 2 (dos) metros de profundidad y cualquier otra modificación o adaptación a **“EL PARQUE”** que no implique una modificación estructural en el inmueble. Este tipo de obras no serán aplicables a las áreas verdes de **“EL PARQUE”**. Las obras descritas, no estarán sujetas a la autorización de **“EL IMSS”** para su realización, sin embargo, **“EL IMSS”** en caso de considerarlo conveniente podrá realizar observaciones a las mismas dentro de las 72 (setenta y dos) horas hábiles siguientes a que reciba la notificación que corresponda del arrendatario. Si dicho plazo transcurre sin que **“EL IMSS”** haya realizado comentarios al arrendatario, se entenderá que éste podrá iniciar las obras de instalación referidas.

**SEXTA.- MODIFICACIONES ESTRUCTURALES.-** En el caso que **“EL ARRENDATARIO”** requiera llevar a cabo instalaciones, construcciones o adaptaciones que impliquen modificaciones que afecten sustancialmente la estructura o superficie de **“EL PARQUE”**, deberá solicitar previamente la autorización de **“EL IMSS”** para lo cual, deberá entregar por escrito al Administrador General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, la descripción de las obras a realizar, su justificación y anexará la documentación necesaria, así como el tiempo estimado para la conclusión de las obras a realizar.

**“EL IMSS”** contará con un plazo de 30 (treinta) días naturales para autorizar la instalación, construcción o adaptación que **“EL ARRENDATARIO”** pretende realizar, o bien, para hacerle observaciones. Si dicho plazo transcurre sin que el **“EL IMSS”** haya objetado o realizado comentarios, se entenderá que éste no tiene objeción alguna y **“EL ARRENDATARIO”** podrá iniciar con las instalaciones, modificaciones o adaptaciones. El costo de la realización de las instalaciones, modificaciones o adaptaciones será a cargo de **“EL ARRENDATARIO”**.

Por su parte, **“EL ARRENDATARIO”** se obliga a obtener las autorizaciones, licencias o permisos que sean necesarios para efectuar las referidas modificaciones, de conformidad con las disposiciones legales aplicables, o administrativas federal, locales o municipales.

**“EL ARRENDATARIO”** deberá comunicar por escrito a **“EL IMSS”** la terminación de las obras dentro de los 15 (quince) días naturales previos a la fecha de terminación de las mismas. En caso que **“EL IMSS”** haga observaciones por considerar que dichas obras no han sido realizadas conforme a la descripción propuesta por el **“ARRENDATARIO”**, éstas deberán realizarse y concluirse en dichos términos. Se levantará acta de entrega-recepción de las obras realizadas.

**SÉPTIMA.- RÉGIMEN DE ÁREAS VERDES.-** **“EL ARRENDATARIO”** deberá mantener las áreas verdes y no podrá en ningún caso, modificar las dimensiones y características de las mismas, salvo que cuente con la previa autorización de **“EL IMSS”**, en términos del procedimiento que se señala anteriormente, y dichas modificaciones sean con el fin de conservar en óptimo estado los recursos naturales cumpliendo en todo momento con las leyes, disposiciones reglamentarias y normativas en materia ecológica y de protección al medio ambiente.

**OCTAVA.- SUSTITUCIÓN DE EQUIPOS, ATRACCIONES, MAQUINARIAS Y DEMÁS BIENES.-** **“EL ARRENDATARIO”** podrá sustituir los equipos, atracciones, maquinaria y demás bienes que se encuentren en **“EL PARQUE”** que resulten necesarios, por el desgaste natural, por el uso y/o el transcurso del tiempo, o por así requerirse para mejorar la operación comercial de **“EL PARQUE”**.

En este caso, deberá entregar a **“EL IMSS”** una notificación por escrito dirigida al Administrador General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec en la cual describa los bienes que serán sustituidos, así como las razones por las cuales se realizará dicha sustitución dentro de los 15

(quince) días naturales previos a la fecha en que pretenda sustituir dicho bien, para que **“EL IMSS”** en su caso, emita su autorización por escrito y le señale el lugar en el que deberá entregarse por **“EL ARRENDATARIO”**. **“EL IMSS”** determinará su aprovechamiento, enajenación, baja o destino final. **“EL ARRENDATARIO”** se obliga a transportar dichos bienes al lugar que designe **“EL IMSS”** y a cubrir los gastos que se originen derivado de lo anterior. En todos los casos, se levantará acta de entrega-recepción del bien sustituido.

**NOVENA.- DE LA PROPIEDAD DE “EL PARQUE”.** **“EL ARRENDATARIO”** acepta que las instalaciones, construcciones y adaptaciones que sean realizadas (directamente o por terceras personas con quienes contrate) de manera fija al inmueble de **“EL PARQUE”**, de modo que no puedan separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido, es decir, que conforme a lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal, sean inmuebles por naturaleza o por destino, éstos pasarán a formar parte del patrimonio de **“EL IMSS”**, desde el momento en que sean adheridos de manera fija al inmueble, mismas que podrán ser acreditadas a cuenta de la cuota fija de la contraprestación por el arrendamiento de **“EL PARQUE”** en términos de lo que se señala en las Bases y Reglas.

No obstante lo anterior, cualquier juego y/o atracción que sea propiedad de **“EL ARRENDATARIO”** o de terceras personas con quienes contrate, incluyendo aquellos que por razones de una adecuada y segura instalación sean adheridos al inmueble, que sea factible separarlos del mismo sin causar deterioro, podrán ser retirados por el **“EL ARRENDATARIO”**, previa acreditación a **“EL IMSS”** de las características anteriores.

**“EL ARRENDATARIO”** será responsable de los daños y perjuicios que por el incumplimiento de esta cláusula llegare a ocasionar a **“EL IMSS”** o a terceros, ya sea en sus personas o en sus bienes.

Se entenderá por “deterioro” cualquier daño que previsiblemente pueda ser causado al inmueble y cuyo origen proviniera de la realización de acciones para la separación de los juegos y/o atracciones, instalaciones, construcciones o adaptaciones que se encuentren adheridos a aquél.

Al término del arrendamiento, todas las instalaciones, construcciones y adaptaciones destinados a la operación de **“EL PARQUE”** realizadas o adquiridas por **“EL ARRENDATARIO”** o por terceras personas con quienes contrate, pasarán a la propiedad y dominio de **“EL IMSS”**, sin costo alguno y libres de todo gravamen.

- e) **“EL ARRENDATARIO”** no podrá dar en prenda, hipotecar, gravar o de cualquier forma dar en garantía ninguno de los bienes muebles o inmuebles que se encuentren dentro de las instalaciones de **“EL PARQUE”**, ya sea que los mismos sean propiedad de **“EL ARRENDATARIO”** o pasen a formar parte del patrimonio de **“EL IMSS”**, pero si podrá subarrendar espacios en términos de lo establecido en el presente contrato de arrendamiento.

**“EL ARRENDATARIO”** estará obligado a devolver la infraestructura, instalaciones, atracciones, juegos y demás bienes de **“EL PARQUE”** en buen estado y en condiciones

de funcionamiento, salvo por el deterioro causado por el uso normal de los mismos o el transcurso del tiempo.

**DÉCIMA.- PLAN DE OPERACIÓN.-** Para la operación y funcionamiento de **“EL PARQUE”**, **“EL ARRENDATARIO”** se obliga a cumplir con lo establecido en el Plan de Operación que forma parte integral de este contrato como **ANEXO 4**.

**“EL ARRENDATARIO”** deberá presentar un Plan de Operación basado en su experiencia en la operación de parques acuáticos, el cual deberá contener las bases para que opere **“EL PARQUE”** de manera continua, eficiente, con calidad, higiene y seguridad.

**“EL ARRENDATARIO”** se obliga a presentar por escrito a **“EL IMSS”** cada 6 (seis) meses un reporte a través del cual informe del cumplimiento de las acciones del Plan de operación, salvo que derivado de alguna disposición establecida en alguna de las secciones del Plan de Operación tenga que presentar un reporte o documentación a **“EL IMSS”** en un plazo distinto, en cuyo caso deberá presentar la información y/o documentación en dicho plazo.

El horario de operación de **“EL PARQUE”** deberá estar contemplado dentro del horario del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, esto es, entre las 8:00 y las 23:00 horas de lunes a domingo, siempre y cuando no interfiera con la operación del Centro Vacacional.

Asimismo, **“EL ARRENDATARIO”** deberá establecer en su Plan de Operación, el mecanismo que empleará para devolver a los usuarios afectados por la suspensión de las operaciones de **“EL PARQUE”**, el importe del boleto de acceso a **“EL PARQUE”** por causas imputables a **“EL ARRENDATARIO”**.

El Plan de Operación deberá integrar los programas de mantenimiento predictivo, preventivo y correctivo de los inmuebles, atracciones, equipos y demás instalaciones de **“EL PARQUE”**.

**DÉCIMA PRIMERA.- CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE Y ACCIONES DE MANTENIMIENTO.-** Durante la vigencia del presente contrato, **“EL ARRENDATARIO”** hará las reparaciones necesarias para conservar **“EL PARQUE”** en buen estado para el uso estipulado y que sean necesarias para su funcionalidad y seguridad.

Será responsabilidad de **“EL ARRENDATARIO”** el resarcimiento de los daños que se ocasionen a la construcción, instalaciones, infraestructura y/o equipos con que cuente o llegare a contar **“EL PARQUE”**, incluyendo los daños que se ocasionen a la integridad física de las personas que se hallaren en él.

**“EL ARRENDATARIO”** se obligará a elaborar y aplicar los programas de mantenimiento predictivo, preventivo y correctivo de los inmuebles, atracciones, equipos, y demás instalaciones de **“EL PARQUE”**, considerando pintura de muros y plafón, instalaciones hidráulicas, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, impermeabilización de azoteas, sustitución de acabados en muros y pisos, así como en las áreas verdes, áreas ajardinadas y árboles en el área objeto del arrendamiento de manera continua, eficiente, con calidad, higiene y seguridad de los usuarios de **“EL PARQUE”**, cuidando principalmente las características y especificaciones siguientes:

- 6) Deberá contar con procedimientos, programas y registros de mantenimiento.
- 7) Deberá garantizar el buen funcionamiento de “EL PARQUE” y sus instalaciones, a través de los mantenimientos correctivos necesarios.
- 8) Deberá mantener en buen estado todos los señalamientos al interior de “EL PARQUE”, así como los señalamientos de seguridad de todas las atracciones instaladas en éste.
- 9) Deberá contar, cuando menos, con un programa semestral de fumigación y control de fauna nociva en edificios interiores y exteriores.
- 10) Deberá prever la presentación de un informe anual de las acciones de mantenimiento realizadas a “EL PARQUE”.

Adicionalmente, “EL ARRENDATARIO” deberá dar aviso en forma oportuna a “EL IMSS” de cualquier hecho o acto externo del que tenga conocimiento, que pueda afectar física o jurídicamente el inmueble de “EL PARQUE”, obligándose a poner toda la diligencia en la conservación de “EL PARQUE”, siendo responsable legalmente de cualquier deterioro que el mismo sufra por su culpa y/o de terceros, por acción, omisión o negligencia.

Lo anterior, sin perjuicio de la obligación de contratar un Seguro que abarque una cobertura del tipo “Todo Bien, Todo Riesgo” de conformidad con la Ley de Instituciones de Seguros y Fianzas.

**DÉCIMA SEGUNDA.- INTEGRACIÓN DE LA CONTRAPRESTACIÓN.- “EL ARRENDATARIO”** se obliga a pagar a “EL IMSS” una renta mensual y en moneda nacional que se integrará por una cuota fija y por una cuota variable, en ambos casos, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, según se describen a continuación:

- a) La cuota fija corresponderá a una cantidad mínima de \$1'526,090.00 (Un millón quinientos veintiséis mil noventa pesos 00/100 M.N.). La cuota fija se pagará por mes adelantado, debiéndose cubrir dentro de los primeros 5 (cinco) días naturales de cada mes.
- b) La cuota variable corresponderá a la cantidad mínima de \$8.00 (Ocho pesos 00/100 M.N.) por visitante que ingrese a “EL PARQUE”. La cuota variable deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) días naturales siguientes al mes vencido correspondiente.

La contraprestación se determinó en base a lo señalado en el dictamen número DA 094738 de fecha 11 de mayo de 2015, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), según se describen a continuación.

Las cuotas fija y variable se actualizarán anualmente, en el mes de enero, conforme a la variación del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI); y será aplicable a partir de dicho mes.

Para calcular el monto de las cuotas fija y variable actualizadas se multiplicará la cuota correspondiente al primer mes de vigencia del contrato por el factor que resulte de dividir: (i) el último INPC publicado por el INEGI a la fecha en la cual deba realizarse la actualización, entre (ii) el último INPC publicado a la fecha de la firma del contrato.

Los impuestos y demás contribuciones que se generen con motivo del arrendamiento de **“EL PARQUE”** serán pagados por **“EL ARRENDATARIO”**, conforme a la legislación aplicable a la materia, por lo que **“EL IMSS”** sólo enterará el Impuesto al Valor Agregado de acuerdo a lo establecido en las disposiciones fiscales vigentes.

**“EL ARRENDATARIO”** deberá contratar una empresa que brinde soluciones sistematizadas de boletería y control de acceso a **“EL PARQUE”** y que permita el ingreso rápido y sin inconvenientes, así como los reportes detallados de personal y clientes; quién entra y por dónde.

El reporte que determine los aforos de **“EL PARQUE”** generado por dicha empresa deberá hacerse del conocimiento de **“EL IMSS”**, el cual, bajo la responsabilidad de **“EL ARRENDATARIO”**, deberá operar a más tardar al inicio de operaciones de **“EL PARQUE”**.

Dicho reporte deberá entregarse en medio impreso y magnético, dentro de los 5 (cinco) días naturales siguientes a la terminación de cada mes calendario, junto con el documento o comprobante que ampare el pago de la cuota variable.

También, deberá permitir a **“EL IMSS”**, a través del personal que designe, revisar aleatoriamente los registros de uno o más días en el referido sistema informático.

**DÉCIMA TERCERA.- PLAZO DE GRACIA.-** **“EL IMSS”** otorgará al arrendatario un periodo de gracia improrrogable para el pago de la contraprestación por un plazo de hasta 6 (seis) meses, contados a partir de la fecha de firma del presente contrato.

**DÉCIMA CUARTA.- CONDICIONES DE PAGO.-** La renta se pagará de la siguiente manera:

**“EL ARRENDATARIO”**, se obliga a realizar el pago del monto total de la renta a **“EL IMSS”**, en Moneda Nacional, mediante transferencia electrónica, a la cuenta bancaria denominada: **“IMSS Centro Vacacional Oaxtepec Ingreso en Efectivo”**, en Banco BBVA BANCOMER, Sucursal Plaza Cine Mundo, en Cuautla, Morelos, con CLABE Interbancaria número 00135393833.

Una vez enterado el pago en los términos dispuestos en el párrafo anterior, **“EL ARRENDATARIO”**, dentro de los 2 (dos) días hábiles siguientes, se obliga a dar aviso por escrito al **“EL IMSS”**, a través del Administrador General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, a efecto de que **“EL IMSS”** previa verificación de que se haya realizado el pago, le expida el o los comprobantes fiscales o la factura o las facturas correspondientes, dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes a la fecha de recepción del aviso señalado anteriormente.

En dicho escrito **“EL ARRENDATARIO”** deberá detallar los importes pagados por la cuota fija y la cuota variable.

**DÉCIMA QUINTA.- TRATAMIENTO DE INVERSIONES ACREDITABLES.-** Asimismo e independientemente del plazo referido en la cláusula décima cuarta, **“EL ARRENDATARIO”** ejecutará un Plan de Inversiones que cumpla con las condiciones necesarias para que le resulte aplicable el esquema de acreditamiento de inversiones; la solicitud de acreditamiento deberá presentarse por escrito, acompañada de la información

de respaldo conducente y bajo protesta de decir verdad, el Plan de Inversiones, estará ligado consecuentemente al Plan de Mejoras y Modificaciones que sea aplicable.

Las inversiones que realice **“EL ARRENDATARIO”** en **“EL PARQUE”** con base en el Plan de mejoras y modificaciones iniciales, así como las que se realicen durante el plazo del arrendamiento, podrán ser acreditadas a cuenta de la cuota fija de la contraprestación por el arrendamiento de **“EL PARQUE”** en términos de lo que se señala en la presente cláusula previo su análisis, sin que el arrendatario pueda exigir contraprestación alguna por aquéllas, mismas que pasarán a formar parte del patrimonio de **“EL IMSS”**.

**“EL ARRENDATARIO”** podrá acreditar ante **“EL IMSS”** hasta el 70% (setenta por ciento) del monto destinado a las inversiones que realice en **“EL PARQUE”** durante la vigencia del contrato, que exceda de la cantidad de \$70'000,000.00 (Setenta millones de pesos 00/100 M.N.), sin incluir el Impuesto al Valor Agregado. Dicho monto se acreditará contra el pago de la cuota fija de la contraprestación, vigente a la fecha de firma del contrato de arrendamiento, considerando un porcentaje máximo a acreditar del 50% (cincuenta por ciento) de la renta fija en el primer año, 60% en el segundo y 70% a partir del tercer año y hasta el final del contrato.

El monto de la inversión acreditable será calculado por **“EL ARRENDATARIO”** con base en sus estados financieros anuales debidamente auditados por un despacho de auditores externos de reconocido prestigio.

En este sentido, la inversión que se realice durante cada ejercicio se podrá acreditar contra el pago de la cuota fija de la contraprestación del año que corresponda hasta por el porcentaje aplicable, según lo anterior, y el saldo por aplicar podrá acreditarse en los años siguientes, en términos de la presente cláusula, y únicamente durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

**DÉCIMA SEXTA.- DEPÓSITO.-** **“EL ARRENDATARIO”** se obliga, a la firma del presente contrato, a constituir a favor de **“EL IMSS”** un depósito por un importe equivalente a un (1) mes de renta en su parte fija, que corresponderá a la cantidad de \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), incluyendo el Impuesto al Valor Agregado.

**“EL ARRENDATARIO”** autoriza expresamente a **“EL IMSS”** a que, en caso de incumplimiento del pago de la renta mensual, ésta se descuente de manera automática del depósito referido en el párrafo que antecede.

El depósito deberá ser actualizado dentro de los primeros 5 (cinco) días hábiles del mes de enero de cada año, de manera proporcional al incremento que tenga el INPC, publicado por el INEGI.

En el supuesto de que se descuente de manera automática parte o la totalidad del depósito, derivado del incumplimiento del pago de la renta, **“EL ARRENDATARIO”** se obliga a reintegrar el importe descontado, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en la que **“EL IMSS”** haya efectuado dicho descuento y notificado a **“EL ARRENDATARIO”**.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- GARANTÍA PARA EL CUMPLIMIENTO.-** A la firma del presente contrato, **“EL ARRENDATARIO”** se obliga a garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente instrumento, mediante el otorgamiento de una fianza por un monto equivalente a 10 (diez) meses de la cuota fija de la contraprestación, sin incluir el Impuesto al Valor Agregado.

Dicha garantía deberá actualizarse y mantenerse en vigor durante toda la vigencia del presente instrumento jurídico. El monto de la garantía deberá actualizarse conforme a lo dispuesto por el artículo 17-A, del Código Fiscal de la Federación.

La fianza deberá contener, además de los requisitos previstos por la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas, lo siguiente:

- a) Que la fianza se otorga para garantizar todas y cada una de las obligaciones establecidas a cargo de **“EL ARRENDATARIO”** en el contrato de arrendamiento.
- b) Que en caso de que la presente fianza se haga exigible, la institución afianzadora se someterá expresamente a la aplicación del procedimiento administrativo de ejecución establecido en los artículos 279 y 280 de la Ley de Instituciones de Seguros y de Fianzas, o bien, a través del procedimiento establecido en el artículo 63 de la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros, según sea determinado por **“EL IMSS”**.
- c) Que **“EL ARRENDATARIO”** está de acuerdo en que esta fianza continuará vigente aún y cuando se le otorguen a éste último, prórrogas o esperas para el cumplimiento de las obligaciones que se afianzan, por lo que se deberán realizar las modificaciones correspondientes.
- d) Que permanecerá en vigor desde la fecha de expedición y hasta el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones estipuladas a cargo de **“EL ARRENDATARIO”** en el contrato de arrendamiento, aún para el caso de que proceda el cobro de indemnización por mora, con motivo del pago extemporáneo del importe de la póliza de fianza requerida, inclusive durante la substanciación de todos los recursos legales o juicios que se interpongan, hasta que se dicte la resolución definitiva por autoridad competente.
- e) Que para la cancelación de la fianza, será requisito indispensable la conformidad expresa y por escrito de **“EL IMSS”**, quien podrá expedir dicha conformidad una vez que se hayan cumplido a su satisfacción las obligaciones pactadas a cargo de **“EL ARRENDATARIO”** en el contrato de arrendamiento.
- f) La fianza deberá presentarse conforme el formato de texto correspondiente para garantizar el cumplimiento del contrato de arrendamiento. La vigencia de la fianza deberá cerrarse a un año. Únicamente podrá renovarse en forma anual mediante endoso.

**DÉCIMA OCTAVA.- LICENCIAS Y PERMISOS DE FUNCIONAMIENTO.-**“**EL ARRENDATARIO**” será el único responsable de obtener y mantener actualizados los permisos, dictámenes, licencias y autorizaciones que se requieran para la celebración del presente contrato, para el funcionamiento y seguridad de **“EL PARQUE ”**, así como para salvaguardar y proteger la integridad física de los usuarios, de manera que los servicios que preste se encuentren ajustados a las disposiciones legales, reglamentarias y jurídicas correspondientes en el ámbito federal, estatal y municipal, por lo que **“EL ARRENDATARIO”** deberá indemnizar y sacar en paz y a salvo a **“EL IMSS”** por cualquier responsabilidad derivada de lo anterior.

**DÉCIMA NOVENA.- PRESERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.-** **“EL ARRENDATARIO”** deberá cumplir con las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas en materia ecológica y de

protección del medio ambiente y asumirá la responsabilidad de cualquiera de los daños que llegare a ocasionar al medio ambiente y a la ecología del lugar y la región.

**VIGÉSIMA.- SUMINISTRO DE AGUA.-** El suministro de agua para la operación de **“EL PARQUE”** se proporcionará por medio de la extracción de 2 (dos) pozos profundos, los cuales cuentan con los títulos de concesión emitidos por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), Organismo de Cuenca Balsas con números 04MOR152391/18EMDA13 y 04MOR152393/18EMDA13; el título de concesión número 6 otorgada a **“EL IMSS”** en su momento por la entonces Secretaría de Recursos Hidráulicos para derivar y aprovechar en usos domésticos y servicios públicos aguas del manantial “Agua Hedionda”, “Aguas Milagrosas” o “Agua Hedionda” que aflora en la jurisdicción del Municipio de Yautepec, Estado de Morelos; la asignación número 204.2.1.2 para la derivación de 15 litros por segundo del canal que se deriva del río Yautepec con que cuenta el Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec otorgada por la Secretaría Agricultura y Recursos Hidráulicos; y agua tratada que proviene de la planta de tratamiento de aguas residuales, propiedad de **“EL IMSS”**.

**“EL IMSS”** deberá instalar el equipo de medición en la red de agua que alimenta a **“EL PARQUE”**, para determinar los volúmenes utilizados, y por consiguiente que **“EL ARRENDATARIO”** pague sobre los mismos, con la tarifa vigente establecida por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), dicha instalación será con cargo a **“EL ARRENDATARIO”**.

**“EL IMSS”** enviará a **“EL ARRENDATARIO”** por escrito al final del mes, las lecturas de los medidores de flujo de agua que correspondan, indicando el volumen para la operación de **“EL PARQUE”**, obligándose **“EL ARRENDATARIO”**, a enterar el monto total en la Administración General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, durante los primeros 5 (cinco) días naturales del mes siguiente.

El abastecimiento de agua a **“EL PARQUE”** se realizará de la siguiente manera para cada una de las zonas que lo integran:

**Origen del abastecimiento de agua para “EL PARQUE”**

Origen	Destino	Observaciones	Capacidad (m <sup>3</sup> )	Usos
2 pozos profundos en zona de meseta del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec	Cisterna 1	Agua Potable	1,600	Albercas de las zonas 1 y 2 de <b>“EL PARQUE”</b> , las cuales se mantienen con tratamiento y equipo de filtrado.
	Cisterna 2	Agua Potable	1,800	Servicios de la zona 1 de <b>“EL PARQUE”</b> .
Río Yautepec	Cisterna 3	Agua Potable	3,600	Servicios de las

Origen	Destino	Observaciones	Capacidad (m <sup>3</sup> )	Usos
(15 litros por segundo)	Cisterna 4	Agua Potable	1,800	zonas 2 y 3.
Título de concesión de derechos No. 6: Manantial "Agua Hediondita"	Cárcamo de "EL PARQUE"	Agua sulfurosa	556	Albercas y atracciones acuáticas de la zona 3.
Tratamiento de Aguas Residuales	Cisterna 6	Agua tratada	1,710	Riego de áreas verdes de las zonas 1, 2 y 3.

Derivado de lo anterior, a continuación se presenta la manera en que cada área recibe el abastecimiento de agua:

#### Abastecimiento de agua por número de cisterna de origen

Zona	Riego de áreas verdes	Servicios	Albercas y/o atracciones acuáticas
1	6	1 y 2	1 y 2
2	6	3 y 4	1 y 2
3	6	3 y 4	Cárcamo de "EL PARQUE"

No obstante lo anterior, "EL IMSS" establece que el suministro de agua a "EL PARQUE" durante la vigencia del contrato de arrendamiento, se sujetará a los términos y condiciones que se establecen en los propios títulos de concesión y/o asignación, según corresponda (según los mismos sean modificados), durante su vigencia, las disposiciones legales aplicables y a los volúmenes que utiliza "EL IMSS" para la operación del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec. "EL IMSS" por su parte, en lo que le corresponda, mantendrá vigentes los títulos de concesión y/o asignación y dará mantenimiento a los pozos a través de los cuales se realiza la extracción del agua; salvo que dichos títulos sean cancelados o revocados por causas no imputables a "EL IMSS".

En caso que por causas imputables a "EL IMSS", "EL ARRENDATARIO" deje de recibir agua para la operación de "EL PARQUE", tendrá derecho a que se disminuya el monto de la cuota fija que corresponda al número de días en los que no recibió agua en dicho mes. El monto que se derive de lo anterior será descontado del pago de la cuota fija de la contraprestación del mes inmediato siguiente.

**“EL ARRENDATARIO”** para proteger la salud de los usuarios y garantizar la calidad del agua deberá cumplir con la Norma Oficial Mexicana “NOM-245-SSA1-2010 requisitos sanitarios y calidad del agua que deben cumplir las albercas”, así como cualquier otra norma o disposición aplicable. Cualquier incumplimiento que derive en una sanción, será de la absoluta responsabilidad del **“ARRENDATARIO”**, debiendo solventarla ante la autoridad correspondiente.

**“EL ARRENDATARIO”** deberá elaborar un calendario mensual de suministro de agua, que deberá entregar los días 25 (veinticinco) de cada mes en la Administración General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec de acuerdo a la operación de las zonas que comprenden **“EL PARQUE”**.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES.-** La descarga de las aguas negras que genere la operación de **“EL PARQUE”**, deberá estar dirigida a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec.

Asimismo, se establecerá en forma anual el costo por m<sup>3</sup> (metro cúbico) de agua tratada, considerando el volumen de extracción de los pozos contra el costo que se contrate para la operación y mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales.

En cuanto a la descarga de otro tipo de aguas provenientes de **“EL PARQUE”** cuyo destino sea el Río Yautepec, ésta deberá cumplir en los términos y condiciones del Permiso o Permisos otorgados por CONAGUA.

Cualquier infracción a las leyes ambientales, será responsabilidad exclusiva de **“EL ARRENDATARIO”**, quien deberá hacer frente a las acciones y posibles sanciones que se generen.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.-** Para la operación de **“EL PARQUE”**, **“EL ARRENDATARIO”** deberá contratar el suministro de energía eléctrica con la empresa proveedora de este servicio, debiendo entregar a **“EL IMSS”**, copia simple del contrato que celebre.

Será responsabilidad de **“EL ARRENDATARIO”** llevar a cabo las acciones necesarias a efecto de que le sea entregado en las instalaciones de **“EL PARQUE”** los recibos por consumo de energía eléctrica, así como cubrir las cuotas correspondientes de acuerdo a las tarifas vigentes que establezca la empresa proveedora del servicio.

**VIGÉSIMA TERCERA.- PAGO DE SERVICIOS, CUOTAS E IMPUESTOS Y TARIFAS PREFERENCIALES.-** Queda expresamente pactado que las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, dentro de las cuales se encuentra la contratación y el pago de derechos por energía eléctrica, teléfono, gas y cualquier otro servicio que se origine por concepto de la operación de **“EL PARQUE”**, serán a cargo de **“EL ARRENDATARIO”**, obligándose a notificar al proveedor del servicio que es el único responsable del pago de los mismos y que **“EL IMSS”** no tiene obligación de realizar pago alguno por tales conceptos. Lo anterior, deberá ser acreditado bimestralmente, a más tardar el día 20 (veinte) de cada mes, exhibiendo a **“EL IMSS”** los comprobantes debidamente liquidados por estos conceptos.

Asimismo, **“EL ARRENDATARIO”** deberá establecer los mecanismos necesarios para otorgar los descuentos en la tarifa de ingreso a **“EL PARQUE”** aplicables a los trabajadores, jubilados y pensionados de **“EL IMSS”**, a personas mayores de 60 (sesenta) años que cuenten con credencial del Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores (INAPAM) y a personas con discapacidad.

#### **VIGÉSIMA CUARTA.- PROTECCIÓN CIVIL Y SEGURIDAD.-**

Previo al inicio de operaciones de **“EL PARQUE”**, **“EL ARRENDATARIO”** deberá contar con los siguientes elementos:

- 1) Sistemas de seguridad, distribuidos en las diferentes zonas de **“EL PARQUE”**, para vigilar y proteger el patrimonio de **“EL IMSS”**, en el que se incluyen instalaciones, equipamiento, accesorios y aditamentos.
- 2) Personal debidamente capacitado para una inmediata y rápida evacuación del público usuario al exterior de **“EL PARQUE”** en caso de emergencia; personal médico necesario para brindar primeros auxilios y atención médica oportuna y el equipo de seguridad adecuado (camillas; respuesta de oxígeno adicional; chalecos salvavidas; tubos de rescate y equipo de primeros auxilios, etc.)

**“EL ARRENDATARIO”** deberá contar con el programa interno de Protección Civil, para salvaguardar la integridad física de los usuarios, visitantes y trabajadores de **“EL PARQUE”** de conformidad con las disposiciones legales y normativas en la materia, el cual deberá estar avalado por las autoridades competentes, previo al inicio de operaciones de **“EL PARQUE”**.

**VIGÉSIMA QUINTA.- RÉGIMEN DE RESPONSABILIDADES.- “LAS PARTES”** acuerdan que **“EL IMSS”** estará exento de toda responsabilidad ante cualquier eventualidad, derivada de accidentes o por caso fortuito o fuerza mayor, que cause daños a cualquier bien o terceros, quedando dicha responsabilidad a cargo exclusivamente de **“EL ARRENDATARIO”**, quien se obliga a difundir permanentemente esta disposición a todos los usuarios y visitantes de **“EL PARQUE”**, a través de señalizaciones al interior y exterior de éste.

**“EL ARRENDATARIO”** asumirá la responsabilidad de adoptar las medidas conducentes para garantizar la seguridad de las áreas, instalaciones, construcciones, edificaciones y bienes de **“EL PARQUE”**, así como de los usuarios, visitantes y demás personas que se encuentren ubicados en el área arrendada, responderá de su integridad, conservación y buen estado de funcionamiento y de todos los daños y perjuicios que se cause por los servicios o las obras, mantenimiento y conservación de las mismas.

De igual manera, **“EL ARRENDATARIO”** asumirá la obligación de contar desde el inicio de las operaciones de **“EL PARQUE”**, con los programas y servicios de prevención, seguridad e higiene, de conformidad con el Reglamento Federal de Seguridad e Higiene y Medio Ambiente de Trabajo, así como con las Normas Oficiales Mexicanas emitidas por las Secretarías de Trabajo y Previsión Social, de Economía, de Desarrollo Social y, de Medio Ambiente y Recursos Naturales y cualquier otra disposición aplicable para la operación y funcionamiento de **“EL PARQUE”**.

**VIGÉSIMA SEXTA.- CALIDAD E HIGIENE DE LOS SERVICIOS.-** “EL ARRENDATARIO” se obliga a proporcionar los servicios de manera continua, eficiente, con calidad, higiene y seguridad a los usuarios de “EL PARQUE”.

En tal virtud, deberá garantizar que las instalaciones y equipamiento de “EL PARQUE” se encuentren en perfecto estado de higiene y conservación, para ello deberá contar con procedimientos, programas y registros para la limpieza y desinfección de las áreas de “EL PARQUE”. Asimismo, deberá garantizar las condiciones de salubridad en todos los servicios que se presten en “EL PARQUE”.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.- SEGUROS.-** “EL ARRENDATARIO” se obliga a contratar un seguro que incluya las coberturas de responsabilidad civil y para los daños que pudieran ocasionar al inmueble, al equipo que utilicen y/o a terceras personas que se encuentren en “EL PARQUE” incluidas las áreas de estacionamiento, cuya póliza deberá ser pagada al inicio de la vigencia del Contrato y no podrá ser cancelable salvo consentimiento expreso del “IMSS”, además deberá abarcar una cobertura del tipo “Todo Bien, Todo Riesgo” y deberá ajustarse a lo establecido en la Ley de Instituciones de Seguros y Fianzas.

**VIGÉSIMA OCTAVA.- DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL.-** “EL ARRENDATARIO” asumirá expresamente toda responsabilidad que le fuere legalmente imputable a él o a su personal cuando cause daños y perjuicios a los bienes muebles o inmuebles de “EL PARQUE”, o a terceras personas por negligencia, mal uso, o por causas derivadas de las actividades que se desarrollen en la ejecución del presente contrato.

En este sentido, “EL ARRENDATARIO” se obliga a contratar un Seguro en materia de Responsabilidad Civil, con una compañía de Seguros debidamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, y a mantenerla vigente durante la duración del presente contrato, para cubrir cualquier eventualidad de la que pudieran desprenderse responsabilidades de cualquier índole, para garantizar los daños y perjuicios que se ocasionen a “EL IMSS” o a terceras personas, derivado del objeto y ejecución del contrato de arrendamiento, o bien aquellos que se ocasionen derivado de las inversiones que realice “EL ARRENDATARIO”, obligándose a entregar a “EL IMSS” copia simple de la póliza respectiva junto con el comprobante de pago que ampare dicho servicio por un año calendario, dentro de los 30 (treinta) días naturales, contados a partir de la firma del presente contrato.

“EL ARRENDATARIO” se obliga a entregar al “EL IMSS” las renovaciones de las pólizas dentro de los 10 (días) naturales anteriores a la fecha de vencimiento de la póliza vigente.

En caso de incumplimiento, “EL IMSS” podrá rescindir el presente instrumento jurídico.

**VIGÉSIMA NOVENA.- DE LA RESPONSABILIDAD POR DAÑOS.-** “EL ARRENDATARIO” queda obligado a contratar y exhibir ante “EL IMSS” dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la firma del contrato de arrendamiento, una póliza de seguro que cubra toda clase de bienes que se encuentren dentro de las instalaciones de “EL PARQUE” que sean propiedad de “EL IMSS” o de terceros bajo su cuidado, custodia, control o bajo su responsabilidad, la cual deberá mantenerse en vigor durante todo el plazo de vigencia del contrato de arrendamiento, en su caso, mediante renovaciones. La suma asegurada deberá ser suficiente para cubrir el riesgo total y el valor total de los bienes asegurados por lo que una vez contratado este seguro, el

arrendatario se obliga a entregar a **“EL IMSS”** copia simple de la póliza respectiva junto con el comprobante de pago que ampare dicho servicio por un año calendario, dentro de los 30 (treinta) días naturales contados a partir de la firma del presente contrato de arrendamiento.

El arrendatario se obliga a entregar a **“EL IMSS”** las renovaciones de la póliza referida, dentro de los 10 (días) naturales anteriores a la fecha de vencimiento de la póliza vigente

Asimismo, **“EL IMSS”** no se hace responsable del robo, destrucción parcial o total, deterioro o siniestros de cualquier tipo que pudiera ocurrir al mobiliario, mercancía, maquinaria, equipo o accesorios, que en su caso introduzca el arrendatario para la realización de sus fines.

**TRIGÉSIMA.- RESPONSABILIDADES LABORALES Y DE SEGURIDAD SOCIAL.- “EL ARRENDATARIO”** liberará por escrito a **“EL IMSS”** de cualquier responsabilidad laboral en relación con el personal que por sí, o a través de terceros, contrate para la operación de **“EL PARQUE”**.

Asimismo, liberará a **“EL IMSS”** de cualquier responsabilidad relativa a las obligaciones fiscales, y medio ambiente en el trabajo, que se deriven de las relaciones laborales referidas, durante la vigencia del contrato de arrendamiento. No obstante lo anterior, **“EL ARRENDATARIO”** deberá presentar a **“EL IMSS”** al momento de celebrar cualquier contrato con un tercero, un informe detallado que describa los datos esenciales de la empresa de que se trate.

En su caso, **“EL ARRENDATARIO”** o los terceros con los que contrate, deberán mantenerse al corriente respecto del cumplimiento de sus obligaciones de seguridad social ante **“EL IMSS”**.

**“EL ARRENDATARIO”** se constituirá como único patrón del personal que contrate para la operación de **“EL PARQUE”** y se obliga a inscribir y mantener a dicho personal dado de alta ante **“EL IMSS”**, y será el único responsable del cumplimiento de las obligaciones laborales, fiscales, de seguridad social y medio ambiente en el trabajo, que se deriven de las relaciones laborales con sus trabajadores durante la vigencia del presente contrato.

**“EL ARRENDATARIO”** se obliga a liberar y a sacar en paz y a salvo a **“EL IMSS”** de cualquier responsabilidad con respecto a cualquier queja, reclamación, demanda o denuncia de sus trabajadores o los que para la operación de **“EL PARQUE”** contrate un tercero, así como de cualquier pago por estos conceptos, y no se considerará a **“EL IMSS”** como patrón sustituto o solidario, como intermediario de éstos.

**TRIGÉSIMA PRIMERA.- DE LAS RENUNCIAS.- “EL ARRENDATARIO”** renuncia expresamente a ejercer cualquier derecho previsto en los artículos 2412 fracciones II y V, 2416, 2421, 2423, 2424, 2445 y 2490 fracción III, del Código Civil Federal, liberando a **“EL IMSS”** de cualquier obligación establecida en estos artículos.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA.- SUBARRENDAMIENTO DE ESPACIOS.-** “EL ARRENDATARIO” podrá celebrar contratos de subarrendamiento con terceros ajenos al presente instrumento jurídico, ya sea persona física o moral, los cuales no podrán exceder de la vigencia de este contrato de arrendamiento, cuyo objeto deberá corresponder a las actividades inherentes al parque acuático, con las reservas y condiciones previstas en la Ley de la Propiedad Industrial y la Ley Federal de Derechos de Autor.

“EL ARRENDATARIO” se obligará a que los subarrendatarios de los espacios comerciales obtengan y mantengan vigentes las licencias y permisos que se requieran para el desarrollo de la actividad comercial que realicen, en su caso.

“EL ARRENDATARIO” se obliga con “EL IMSS” a sacarlo en paz y a salvo de cualquier queja, reclamación, demanda o denuncia de cualquier naturaleza, derivado de los contratos de subarrendamiento que celebre, deslindando a “EL IMSS” de cualquier responsabilidad en materia laboral, civil, penal y administrativa.

**TRIGÉSIMA TERCERA.- CESIÓN DE DERECHOS.-** “EL ARRENDATARIO” no podrá por ningún motivo ni por título alguno ceder ni aportar los derechos derivados del presente contrato, ni en todo ni en parte, quedando prohibido de manera expresa dar en comodato o por cualquier medio conceder el uso o goce de “EL PARQUE” a terceros, salvo lo referente al tema de subarrendamiento. De igual forma, las limitaciones y restricciones previstas en ésta cláusula aplicarán para todos los bienes, derechos y servicios materia del presente contrato.

**TRIGÉSIMA CUARTA.- DE LA SUPERVISIÓN.-** “EL IMSS” realizará la supervisión del cumplimiento de las obligaciones a cargo de “EL ARRENDATARIO”.

“EL ARRENDATARIO” permitirá en todo momento el acceso del personal del supervisor de “EL IMSS” a las instalaciones de “EL PARQUE” y proporcionará la documentación que le sea requerida.

**TRIGÉSIMA QUINTA.- VIGENCIA.-** “LAS PARTES” convienen que el presente contrato tendrá una vigencia de 20 (veinte) años, y comenzarán sus efectos a partir de la fecha de firma.

“EL IMSS”, previa autorización del H. Consejo Técnico, tendrá la facultad de suscribir un nuevo contrato de arrendamiento con “EL ARRENDATARIO” conforme a las disposiciones legales y administrativas aplicables al mismo, siempre y cuando medie solicitud por parte de “EL ARRENDATARIO” con un año de anticipación a la fecha de término de la vigencia y previo análisis de, entre otros factores, el cabal cumplimiento de las obligaciones a cargo de “EL ARRENDATARIO”.

“EL ARRENDATARIO” se obliga a iniciar operaciones al público de “EL PARQUE”, a más tardar el día \_\_\_\_\_.

En todo caso, a la terminación de la vigencia del contrato, “LAS PARTES” levantarán un acta de entrega recepción donde se hagan constar las condiciones de entrega de “EL PARQUE”, junto con el finiquito correspondiente y acuse de recibo a satisfacción por parte de “EL IMSS”.

Al término del arrendamiento, “EL ARRENDATARIO” estará obligado a devolver la infraestructura, instalaciones, atracciones, juegos y demás bienes de “EL PARQUE”, en buen estado y en

condiciones de funcionamiento, salvo por el deterioro causado por el uso normal o el transcurso del tiempo.

**TRIGÉSIMA SEXTA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA.-** “EL IMSS” podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato en cualquier tiempo, sin responsabilidad para éste y sin necesidad de que medie resolución judicial alguna, cuando concurren razones de interés general o bien, cuando por causas justificadas se extinga la necesidad de continuar con la relación contractual y se demuestre que de continuar con el cumplimiento de las obligaciones pactadas se ocasionaría algún daño o perjuicio a “EL IMSS”, previa notificación a “EL ARRENDATARIO” que se realice por escrito con por lo menos 90 (noventa) días naturales de anticipación, a efecto de que éste entregue y desocupe totalmente “EL PARQUE”, así como toda la documentación relacionada con el contrato de arrendamiento y el procedimiento de contratación, libre de cualquier adeudo. Para efectos de la presente cláusula se entenderán como “razones de interés general”, aquellas que impidan a “EL IMSS” cumplir con las obligaciones derivadas del contrato o, que de continuar con el mismo se generaría un daño o perjuicio a “EL IMSS”.

En caso de que “EL IMSS” dé por terminado el contrato de arrendamiento anticipadamente, por causas ajenas a “EL ARRENDATARIO”, y éste haya realizado inversiones de conformidad con este instrumento y que sean susceptibles de acreditar contra el pago de contraprestaciones futuras, “EL IMSS” acordará con “EL ARRENDATARIO” el plazo y la forma en que compensará dicha inversión, la cual estará sujeta a la disponibilidad presupuestaria de “EL IMSS”.

En este caso, “EL ARRENDATARIO” se obliga a comunicar a los subarrendatarios que hubiera contratado, la terminación anticipada de los respectivos instrumentos jurídicos, la que deberá ocurrir dentro del plazo señalado por “EL IMSS” para la entrega del inmueble, bajo el entendido que quedará bajo su estricta responsabilidad la desocupación total del inmueble.

Al término del octavo año de vigencia del arrendamiento, “EL ARRENDATARIO” tendrá el derecho a terminar anticipadamente el contrato, para lo cual deberá comunicar al “EL IMSS” por escrito su voluntad de terminar la relación jurídica, con un año de anticipación, caso en el cual no podrá exigir compensación por inversiones pendientes de acreditar.

#### **TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- RÉGIMEN DE CORRECCIÓN DE INCUMPLIMIENTOS Y PENAS CONVENCIONALES.-**

Cuando “EL IMSS” tenga conocimiento de un hecho posiblemente constitutivo de incumplimiento por parte de “EL ARRENDATARIO”, conforme al catálogo que más adelante se detalla, iniciará el siguiente procedimiento de corrección de incumplimientos y, en su caso, de aplicación de penas:

6. “EL IMSS” notificará a “EL ARRENDATARIO” sobre el probable incumplimiento detectado, otorgándole un plazo de 5 (cinco) días hábiles para que exponga lo que a su derecho convenga y, en su caso, aporte las pruebas con que cuente para acreditar el cumplimiento.
7. Transcurrido el plazo señalado en el párrafo anterior, “EL IMSS” dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes, determinará si las pruebas fueron suficientes para desvirtuar el probable incumplimiento.

8. En caso de que no se acredite el cumplimiento, **“EL IMSS”** otorgará un plazo de 15 (quince) días naturales para que **“EL ARRENDATARIO”** proceda a cumplir la obligación de que se trate.

En caso de que se acredite el cumplimiento espontáneo de la obligación, previo al inicio del procedimiento, se declarará sin materia, sin que se continúe para efecto de imposición de penas convencionales.

9. Dicha determinación se hará de manera escrita y será notificada en forma personal o por correo certificado, a través del Administrador General del Centro Vacacional IMSS – Oaxtepec.
10. Si fenecido el plazo a que se refiere el numeral 3 anterior, no se acredita el cumplimiento, **“EL IMSS”** impondrá la pena convencional que corresponda conforme a las previsiones que se detallan más adelante.

En el supuesto que **“EL ARRENDATARIO”** incumpla cualesquiera de las obligaciones que a continuación se mencionan, **“EL IMSS”** por conducto del Administrador General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec aplicará una pena convencional que consistirá en un monto equivalente al 0.01 % (cero punto cero uno por ciento) sobre el valor total de la cuota fija de la contraprestación mensual vigente en la fecha que corresponda, sin incluir el Impuesto al Valor Agregado, por cada día hábil de atraso en el cumplimiento en la obligación de que se trate:

- a) La falta de notificación por escrito a **“EL IMSS”** en el plazo señalado para tal efecto, sobre las obras a realizar, así como la justificación y documentación que corresponda para realizar obras de instalación durante la vigencia del presente contrato, con el objeto de mantener y atraer el interés de los visitantes a **“EL PARQUE”**, sin que se entiendan cambios estructurales a éste.
- b) La falta de solicitud por escrito a **“EL IMSS”** en el plazo señalado para tal efecto, respecto de la realización de las obras estructurales, o bien, el aviso de que dichas obras han sido terminadas.
- c) La falta de entrega a **“EL IMSS”** en el plazo señalado para tal efecto, de la notificación por escrito en la cual describa los bienes que serán sustituidos (equipos, atracciones, maquinaria y demás bienes que se encuentren en **“EL PARQUE”** que resulten necesarios) en donde se indiquen las razones por las cuales se realizará dicha sustitución.
- d) Que no devuelva a los usuarios, en caso de suspensión de la operación de **“EL PARQUE”** por causas imputables a **“EL ARRENDATARIO”**, el importe del boleto de acceso al mismo.
- e) Que no opere **“EL PARQUE”** por un mínimo de 300 días al año, los cuales consideran fines de semana, días festivos feriados y de los períodos vacacionales definidos por la Secretaría de Educación Pública.
- f) Que no contrate y opere el sistema informático que permita verificar los registros estadísticos y administrativos de los aforos y operaciones comerciales de **“EL PARQUE”**, a la fecha de inicio de

operaciones de “**EL PARQUE**” y durante la vigencia del arrendamiento de conformidad con el presente contrato.

- g) Que no permita al personal que designe la Administración General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, revisar aleatoriamente los registros de uno o más días en el referido sistema informático, así como realizar cualquier otra revisión de las instalaciones y el funcionamiento de “**EL PARQUE**” durante la vigencia del arrendamiento.
- h) Que no presente por escrito a “**EL IMSS**”, cada 6 (seis) meses, un informe del cumplimiento de las acciones del Plan de operación.
- i) Que no permita durante la vigencia del presente contrato el acceso del personal del supervisor de “**EL IMSS**” a las instalaciones de “**EL PARQUE**” y/o no proporcionar la documentación que le sea requerida por éste.

Las penas convencionales se impondrán considerando la gravedad del incumplimiento, el tiempo que la obligación ha permanecido sin cumplir, la negligencia, en su caso, el cumplimiento espontáneo de la obligación por parte de “**EL ARRENDATARIO**” posterior a que haya sido iniciado el procedimiento y, si se trata de reincidencia. Por reincidencia deberá entenderse la determinación de incumplimiento por parte de “**EL IMSS**”, por segunda ocasión, en términos de los numerales 3 y 4 anteriores, respecto de la obligación de que se trate.

“**EL IMSS**” deberá iniciar el procedimiento de corrección de incumplimientos y penas convencionales, a más tardar 2 (dos) años. Dicho plazo comenzará a contar a partir de que “**EL IMSS**” tenga conocimiento del incumplimiento.

El pago de las penas convencionales por parte de “**EL ARRENDATARIO**”, no exime del cumplimiento de las obligaciones incumplidas.

“**EL IMSS**” notificará por escrito a “**EL ARRENDATARIO**” en el domicilio que señale en este contrato el importe que deberá cubrir por concepto de penas convencionales, por lo que “**EL ARRENDATARIO**” se obliga de inmediato a realizar el pago correspondiente, mediante cheque de caja o certificado a favor de “**EL IMSS**”, o mediante transferencia electrónica bancaria en la cuenta que para tal efecto señale el “**EL IMSS**” entregando dicho título de crédito al Administrador General del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec.

**TRIGÉSIMA OCTAVA.- RESCISIÓN DEL CONTRATO.-** Serán causales de rescisión de manera enunciativa, más no limitativa, los siguientes incumplimientos por parte de “**EL ARRENDATARIO**”:

- a) El Incumplimiento en el pago de renta, en su parte fija, por más de tres ocasiones discontinuas durante la vigencia del contrato.
- b) Incumplir el pago de la contraprestación, en su parte variable, por tres ocasiones continuas o no, durante la vigencia del contrato.

- c) La omisión de restituir el importe del depósito que sea descontado por **“EL IMSS”** dentro del plazo establecido para tales efectos.
- d) La falta de entrega oportuna de las pólizas de seguro y/o garantía de cumplimiento establecidas en el contrato de arrendamiento, dentro de los plazos establecidos, o bien que no estén vigentes.
- e) Dar un uso distinto a **“EL PARQUE”**, al establecido en este instrumento.
- f) Llevar a cabo mejoras, adaptaciones, modificaciones y sustituciones a **“EL PARQUE”**, sin contar con la autorización previa, expresa y por escrito, otorgada por **“EL IMSS”**, en los casos en que se requiera de conformidad con el presente contrato.
- g) Incurrir en el incumplimiento de las siguientes obligaciones:
- Que **“EL PARQUE”** no cuente con las condiciones de higiene y seguridad aplicables.
  - Que las operaciones que se realicen en **“EL PARQUE”** no se realicen con las condiciones de salubridad e higiene que correspondan.
  - Que no se cuente con los permisos necesarios en materia de Protección Civil.
- h) Ceder total o parcialmente a terceros los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, con excepción del subarrendamiento de los locales comerciales, los cuales deberá estar destinados a actividades inherentes al funcionamiento de **“EL PARQUE”**.

**TRIGÉSIMA NOVENA.- PROCEDIMIENTO DE RESCISIÓN DEL CONTRATO. “LAS PARTES”** convienen que en caso de que **“EL ARRENDATARIO”** incurra en alguna de los actos señalados en la cláusula anterior, el procedimiento de rescisión se sujetará a lo siguiente:

- 4) El procedimiento dará inició con la notificación del oficio en el que se señalen los presuntos incumplimientos en que ha incurrido **“EL ARRENDATARIO”**, puntualizando los hechos o circunstancias que motivan la determinación de iniciar el procedimiento de rescisión de contrato.

**“EL ARRENDATARIO”** contará con un término de 10 (diez) días hábiles para exponer lo que a su derecho convenga y aporte, en su caso, las pruebas que estime pertinentes.

- 5) Transcurrido el término a que se refiere el numeral anterior, **“EL IMSS”** contará con un plazo igual para resolver, considerando los argumentos y pruebas que hubiere hecho valer **“EL ARRENDATARIO”**, al vencimiento del cual deberá notificar su determinación a **“EL ARRENDATARIO”**.
- 6) En caso de que **“EL ARRENDATARIO”** no acredite el cumplimiento de las obligaciones de que se trate, una vez comunicada la resolución del procedimiento de rescisión en dicho sentido, **“EL ARRENDATARIO”** tendrá un plazo máximo de 60 (sesenta) días naturales,

contados a partir de la notificación, para desocupar y hacer entrega del inmueble objeto del presente contrato, para lo cual se levantará el acta de entrega-recepción correspondiente.

“EL ARRENDATARIO” se obliga a devolver a “EL IMSS” en un plazo de 10 (diez) días hábiles, contados a partir de la notificación de la resolución de “EL IMSS”, toda la documentación relacionada con el contrato de arrendamiento y el procedimiento de contratación.

“EL IMSS” se reserva el derecho de demandar la rescisión del contrato ante los tribunales competentes, sin agotar previamente el procedimiento señalado.

**CUADRAGÉSIMA.- MODIFICACIONES.-** El presente instrumento jurídico, podrá ser modificado o adicionado por voluntad de “LAS PARTES”, siempre y cuando conste por escrito. Las modificaciones o adiciones surtirán efectos a partir de la fecha de suscripción del instrumento modificatorio, en la inteligencia de que el incumplimiento a lo pactado en esta cláusula, traerá como consecuencia que dicha modificación no surta efecto legal alguno.

**CUADRAGÉSIMA PRIMERA.- DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.-** “LAS PARTES” convienen que todo lo no previsto en el presente contrato, se regirá por las disposiciones de la Ley General de Bienes Nacionales, del Código Civil Federal, del Código Federal de Procedimientos Civiles, aquellas que emitan el H. Consejo Técnico del “EL IMSS” y la demás normatividad aplicable en la materia.

**CUADRAGÉSIMA SEGUNDA.- CONTROVERSIAS.-** Las controversias que se susciten se resolverán con apego a lo previsto en las disposiciones de carácter federal aplicables, por lo que toda estipulación contractual en contrario, no surtirá efecto legal alguno. Las controversias serán resultas por los tribunales federales competentes en la Ciudad de México.

Leído que fue el presente contrato y enteradas “LAS PARTES” de su contenido y alcance legal, lo firman por cuadruplicado, quedando tres ejemplares en poder de “EL IMSS” y un ejemplar en poder del “ARRENDATARIO”, en la ciudad de \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, el \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_.

**POR “EL IMSS”**

**POR “ EL ARRENDATARIO”**

\*\*\*\*\*

**Ingeniero Felipe Sáenz  
Administrador General del Centro  
Vacacional IMSS Oaxtepec**

\*\*\*\*\*

**Representante y Apoderado Legal**

**LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS, FORMA PARTE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE “EL PARQUE”, UBICADO EN EL CENTRO VACACIONAL IMSS-OAXTEPEC “PRESIDENTE ADOLFO LÓPEZ MATEOS”, CELEBRADO POR EL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL, COMO ARRENDADOR, Y \_\_\_\_\_ COMO ARRENDATARIO, EL \_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_.**

## ANEXO 6: PROTOCOLO DE VISITAS A “EL PARQUE”

Conforme lo establecido en la sección 3.5 de las presentes Bases y Reglas, a continuación se describe el Protocolo de Visitas a “**EL PARQUE**”, el cual deberán respetar los representantes de los participantes que asistan a las visitas programadas por “**EL IMSS**”. Dicho Protocolo es complementario a lo establecido en las Bases y Reglas, y en ningún momento sustituye lo que se establece en ellas.

- a) Los licitantes interesados deberán arribar a la Sala Jacarandas sita en el interior del Centro Vacacional IMSS-Oaxtepec, ubicada en el kilómetro 27+200 de la autopista México-Cuautla, en el Municipio de Yautepec, Estado de Morelos, C.P. 62738.
- b) El registro de los participantes que acudan a la visita será a partir de las 9:30 hrs.
- c) Los participantes deberán registrar su asistencia en con el servidor público de “**EL IMSS**” que se encontrará en la sala, deberán presentar original de su identificación oficial vigente, ya sea, credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral, cédula profesional, cartilla del servicio militar nacional o pasaporte.
- d) Solo podrán participar un máximo de 5 (cinco) representantes por licitante, de conformidad con lo que señala el inciso a) segundo párrafo de la sección 3.5 de las presentes Bases y Reglas.
- e) A las 10:00 horas, el servidor público designado, les dará la bienvenida y una pequeña reseña de cómo se realizará el recorrido.
- f) Los participantes que no se encuentren presentes a las 10:00 horas en la ubicación señalada, no podrán sumarse al recorrido y únicamente podrán participar en las visitas las personas registradas de conformidad con lo señalado anteriormente. Si se quisiera realizar una visita posterior, se tendrá que solicitar conforme dicte lo establecido en las Bases y Reglas.
- g) Todos los participantes serán trasladados en un microbús hacia “**EL PARQUE**”. Se iniciará el recorrido por cada una de las zonas e instalaciones de “**EL PARQUE**”. Durante este recorrido los participantes podrán hacer preguntas orales, sin embargo solamente aquellas aclaraciones que sean formuladas por escrito y contestadas en la junta de aclaraciones serán consideradas válidas para efectos de las presentes Bases y Reglas.
- h) Durante la visita es posible que los participantes utilicen cámara fotográfica, sin embargo queda estrictamente prohibido el uso de teléfonos celulares, tabletas, cámaras de video o cualquier otro dispositivo que grabe audio o video. La falta de cumplimiento de lo anterior causará que todos los representantes del participante en cuestión sean retirados de la visita, sin posibilidad de continuar con el recorrido.

- i) No será permitido que los representantes de los participantes tomen alguna muestra o pretendan comprobar por si mismos el funcionamiento de algún equipo. La falta de cumplimiento de lo anterior causará que todos los representantes del participante en cuestión sean retirados de la visita, sin posibilidad de continuar con el recorrido.

En caso que tengan alguna duda respecto del funcionamiento de algún equipo o instalación podrán solicitarlo al servidor público que esté realizando el recorrido, y si éste se encuentra en posibilidad de mostrarlo, lo hará.

- j) Al término del recorrido, se regresará a la sala Jacarandas para elaborar el acta correspondiente.
- k) Se firmará el acta por los representantes de **“EL IMSS”** y por cada uno de los representantes de los participantes que estén presentes, sin que la falta de firma de éstos últimos invalide el contenido de la misma.
- l) Se entregará copia a los representantes de los participantes, dando por terminado el acto de visita a las instalaciones de **“EL PARQUE”**.

**ANEXO 7: LISTA DEL ORDEN DE PRESENTACIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE INTEGRAN LA PROPUESTA**

Orden de presentación	Sección de las Bases y Reglas y Anexos	Documento a entregar	Formato	Entregado
<b>I. Documentación legal y administrativa</b>				
<b>1</b>	Sección 3.1.1.1 fracción I	Carta de presentación de propuesta firmada por el representante legal del oferente que participe de manera individual y por cada uno de los miembros del consorcio que integre al participante, o por cada una de las sociedades del mismo grupo empresarial que participen.	En el formato de su elección y en papel membretado del participante.	
<b>2</b>	Sección 3.1.1.1 fracción II	Declaración en papel membretado del participante y en el formato de su elección, manifestando el nombre, firma y rúbrica del o los representantes legales que suscriben los distintos documentos que se entregan como parte de su propuesta, así como los datos de sus poderes, el domicilio, correo electrónico, números de teléfono del participante y de sus representantes legales. A esta declaración se deberá anexar una copia simple de la credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral, cédula profesional, cartilla del servicio militar nacional o pasaporte, de los representantes legales.	En el formato de su elección y en papel membretado del participante con los anexos correspondientes.	
<b>3</b>	Sección	Copia certificada del instrumento		

Orden de presentación	Sección de las Bases y Reglas y Anexos	Documento a entregar	Formato	Entregado
	3.1.1.1 fracción III	público en el que conste la constitución del participante, (y en su caso, de las personas morales que presenten la propuesta conjunta), y, en su caso, modificaciones o compulsas de estatutos, y la personalidad jurídica de los apoderados o representantes legales.		
4	Sección 3.1.1.1 fracción IV	Declaración en papel membretado del participante que participe de manera individual, o bien, en su caso, cada una de las personas morales que presenten la propuesta conjunta, y en el formato de su elección, manifestando la estructura de su capital social, conforme al libro de registro de acciones o el libro de registro de socios de la sociedad correspondiente, en la fecha de presentación de la propuesta.	En el formato de su elección y en papel membretado del participante.	
5	Sección 3.1.1.1 fracción V	La Carta Compromiso, que deberá ser suscrita por el participante que participe de manera individual o bien, en su caso, cada una de las personas morales que presenten la propuesta conjunta.	Conforme al formato contenido en el numeral I del Anexo 5.	
6	Sección 3.1.1.1 fracción VI	Declaración en papel membretado del participante, bajo protesta de decir verdad, manifestando que no se encuentra en situación de atraso o incumplimiento respecto de	Conforme al formato que se adjunta en el numeral II del Anexo 5.	

Orden de presentación	Sección de las Bases y Reglas y Anexos	Documento a entregar	Formato	Entregado
		ninguno de los contratos que se encuentren vigentes a la fecha de presentación de la propuesta, especificando no tener controversias administrativas o jurisdiccionales por incumplimiento de contratos con las dependencias y entidades de la Administración Pública del Estado de Morelos y Federal. Esta manifestación debe ser presentada por el participante que participe de manera individual o bien, en su caso, cada una de las personas morales que presenten la propuesta conjunta.		
7	Sección 3.1.1.1 fracción VII	Declaración, bajo protesta de decir verdad, manifestando no estar impedido para participar en el procedimiento de conformidad con lo señalado en la sección 3.1 de las presentes Bases y Reglas. Esta manifestación debe ser presentada por el participante que participe de manera individual o bien, en su caso, cada una de las personas morales que presenten la propuesta conjunta.	Conforme al formato que se adjunta en el numeral III del Anexo 5.	
8	Sección 3.1.1.1 fracción VIII	Declaración bajo protesta de decir verdad del participante que participe de manera individual o bien, en su caso, cada una de las personas morales que presenten la propuesta conjunta, y en el formato de su elección, en el que manifieste, que conoce las condiciones y características de "EL PARQUE", por lo que no podrá invocar su desconocimiento o solicitar	En el formato de su elección y en papel membretado del participante.	

Orden de presentación	Sección de las Bases y Reglas y Anexos	Documento a entregar	Formato	Entregado
		modificaciones al contrato de arrendamiento por este motivo.		
9	Sección 3.1.1.1 fracción IX	Copia de la cédula de identificación fiscal expedida por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, del comprobante de domicilio, y del registro patronal ante "EL IMSS", así como copia de la constancia que expida "EL IMSS" en la que se acredite que a la fecha de la presentación de la propuesta conforme al presente procedimiento, se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones en materia de seguridad social. La constancia referida corresponderá a la del mes inmediato anterior a la fecha de presentación de la propuesta.		
10	Sección 3.1.1.1 fracción X	En su caso, el convenio conforme a los requisitos señalados en la sección 3.2		
<b>II. Documentación técnica y económica</b>				
11	Sección 3.1.1.2 fracción I	<p>El participante deberá demostrar la experiencia en el manejo y operación de parques acuáticos, de entretenimiento y/o de diversiones, así como que cuenta con la experiencia para garantizar la seguridad de los visitantes de esos parques. Estos aspectos se validarán a través de lo siguiente:</p> <p>Copia de las licencias de funcionamiento emitidas por las entidades federativas y/o los</p>		

Orden de presentación	Sección de las Bases y Reglas y Anexos	Documento a entregar	Formato	Entregado
		<p>municipios o demarcaciones territoriales correspondientes.</p> <p>Copia de las certificaciones emitidas por algún auditor o consultor externo especialista en materia de seguridad.</p>		
12	Sección 3.1.1.2 fracción II	<p>Presentar sus estados financieros auditados por despacho de auditores externo de reconocido prestigio, correspondientes a los ejercicios fiscales finalizados el 31 de diciembre de 2012, 2013 y 2014, así como estados financieros no auditados para el primer semestre, debidamente firmados por el contador público responsable de su elaboración.</p>		
13	Sección 3.1.1.2 fracción III	<p>Acreditar que cumple con al menos uno de los siguientes requisitos:</p> <p>capital contable por un monto mínimo de \$50'000,000.00 (cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.) por cada ejercicio, presentado en los 2 (dos) últimos ejercicios fiscales, o</p> <p>ingresos totales mayores a \$100'000,000.00 (cien millones de pesos 00/100 M.N.) por cada ejercicio, presentado en al menos los últimos 2 (dos) ejercicios</p>		

Orden de presentación	Sección de las Bases y Reglas y Anexos	Documento a entregar	Formato	Entregado
		fiscales. Para este efecto, los ingresos totales se refieren a los ingresos netos (ventas netas), después de deducciones.		
14	Sección 3.1.1.2 fracción IV	Al menos 1 (una) referencia bancaria por 1 (una) institución financiera nacional que indique el tipo de relación, la descripción de los negocios y transacciones que realiza el licitante (en el caso de propuestas conjuntas, por cada una de las participantes) como cliente, así como los años de relación.		
15	Sección 3.1.1.2 fracción V	<p>Lista de bancos y/o proveedores que le han otorgado créditos bancarios o comerciales para financiamiento de proyectos al participante.</p> <p>El cumplimiento de éste punto será a través de una declaración bajo protesta de decir verdad, suscrita por el representante legal, en la cual señale respecto de los bancos y/o proveedores lo siguiente: denominación social, domicilio y teléfono; así como una descripción del objeto, monto y fecha de vencimiento del financiamiento referido.</p>		
16	Sección 3.1.1.2 fracción VI	Copia del reporte de historial crediticio emitido por el Buró de Crédito, cuya antigüedad no sea mayor a 3 (tres) meses.		

Orden de presentación	Sección de las Bases y Reglas y Anexos	Documento a entregar	Formato	Entregado
17	Sección 3.1.1.2 fracción VII	Carta suscrita por el representante legal, en la que manifieste, bajo protesta de decir verdad, que cuenta con la liquidez y solvencia económica necesaria para realizar las inversiones que “EL PARQUE” requieren para proporcionar un servicio de calidad y con seguridad que contribuya a incrementar los niveles de aforo en “EL PARQUE”. Asimismo, deberá manifestar que los recursos que utilizará para la implementación del plan de modificaciones y mejoras iniciales a “EL PARQUE”, en su caso, y de cualquier inversión durante el arrendamiento provienen de fuentes lícitas y que cumplirá en todo momento con las disposiciones aplicables vigentes en la materia.	En el formato de su elección y en papel membretado del participante.	
18	Sección 3.1.1.2 fracción VIII	El licitante deberá presentar el acuse de recepción de la solicitud de opinión favorable presentada ante el Servicio de Administración Tributaria, de conformidad con el artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación y suscribir el formato de declaración en relación con el numeral IV del Anexo 5.	Conforme al formato que se adjunta en el numeral IV del Anexo 5.	
19	Sección 3.1.1.2 fracción IX	Plan de mejoras y modificaciones iniciales a “EL PARQUE” de conformidad con lo que se describe en la sección 8.1 de las presentes Bases y Reglas. Dicho plan deberá incluir (i) una descripción de las mejoras y modificaciones que se realizarán por cada una de las zonas de “EL PARQUE”, y la	En el formato de su elección y en papel membretado del participante y con los anexos correspondientes.	

Orden de presentación	Sección de las Bases y Reglas y Anexos	Documento a entregar	Formato	Entregado
		<p>instalación de nuevas atracciones, en su caso; (ii) imágenes o cualquier otro medio que permita a “EL IMSS” visualizar o conocer el resultado de las mejoras y modificaciones, que serán implementadas; (iii) descripción de los materiales a utilizar; (iv) descripción desglosada de las cantidades a invertir por zona; y, (v) el plazo en el que las modificaciones o mejoras estarán implementadas para la apertura de “EL PARQUE”.</p>		
20	Sección 3.1.1.2 fracción X	<p>El licitante deberá presentar un plan de negocios para la operación de “EL PARQUE”, debiendo contener el plan de inversiones que se ejecutará durante la vigencia del contrato y la estructura de negocios, así como la viabilidad económica financiera del proyecto. El plan de inversiones por la vigencia del contrato, deberá incluir por lo menos: (i) el tipo de inversiones que pretende realizar, (ii) el monto que destinará a las mismas, y (iii) la temporalidad en la que pretende realizar dichas inversiones.</p>		
21	Sección 3.1.1.2 fracción	<p>El participante deberá presentar y mantener durante la vigencia del contrato de arrendamiento, un plan</p>	En el formato de su elección y en papel	

Orden de presentación	Sección de las Bases y Reglas y Anexos	Documento a entregar	Formato	Entregado
	XI	de operación de “EL PARQUE”, en el que manifieste, bajo protesta de decir verdad, que previo a la fecha de inicio de operaciones (salvo que se indique un plazo distinto para cada acción), y durante la vigencia del contrato, en caso de resultar el licitante ganador, cumplirá con el mismo. El plan de operación deberá contemplar lo dispuesto en la sección 10 de las presentes Bases y Reglas.	membretado del participante y con los anexos correspondientes.	
22	Sección 3.1.1.2 fracción XII	Original de la Garantía de Seriedad de conformidad con los requisitos que se señalan en la sección 2.3.1.		
<b>III. Propuesta económica</b>				
23	Sección 3.8 inciso d)	Entregar proposición económica, la cual deberá realizarse conforme a lo dispuesto por la sección 3.8 inciso d) de las Bases y Reglas.	Conforme al formato que se adjunta en el numeral V del Anexo 5.	

**“SEGURIDAD Y SOLIDARIDAD SOCIAL”  
EL ADMINISTRADOR GENERAL DEL CENTRO VACACIONAL IMSS-OAXTEPEC  
“PRESIDENTE ADOLFO LÓPEZ MATEOS”**

**ING. FELIPE SÁENZ CURIEL**

## ANEXO 8: FORMATO DE FIANZA

### FORMATO FIANZA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

(NOMBRE DE LA AFIANZADORA), EN EJERCICIO DE LA AUTORIZACIÓN QUE LE OTORGÓ EL GOBIERNO FEDERAL POR CONDUCTO DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, EN LOS TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 11 y 36 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE SEGUROS Y DE FIANZAS, SE COSTITUYE FIADORA POR LA SUMA DE: (ANOTAR EL IMPORTE QUE PROCEDA DEPENDIENDO DEL PORCENTAJE AL CONTRATO SIN INCLUIR EL IVA.)\_\_\_\_\_ ANTE: EL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL PARA GARANTIZAR POR (NOMBRE O DENOMINACION SOCIAL DE LA EMPRESA ), CON DOMICILIO EN (DOMICILIO DE LA EMPRESA), EL FIEL Y EXACTO CUMPLIMIENTO DE TODAS Y CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES A SU CARGO, DERIVADAS DEL CONTRATO DE (ADQUISICIÓN,PRESTACION DE SERVICIO) NÚMERO (NUMERO DE CONTRATO) DE FECHA (FECHA DE SUSCRIPCION) QUE SE ADJUDICÓ A DICHA EMPRESA CON MOTIVO DEL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN (ESPECIFICAR SI FUE PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN PÚBLICA, INVITACIÓN A CUANDO MENOS TRES PERSONAS,ADJUDICACIÓN DIRECTA , Y EL NÚMERO DE ÉSTA), RELATIVO A LA ADQUISICIÓN DE (OBJETO DEL CONTRATO); LA PRESENTE FIANZA,TENDRÁ UNA VIGENCIA DE (SE DEBERÁ INSERTAR EL LAPSO DE VIGENCIA QUE SE HAYA ESTABLECIDO EN EL CONTRATO), CONTADOS A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO, ASI COMO DURANTE LA SUBSTANCIACIÓN DE TODOS LOS RECURSOS Y MEDIOS DE DEFENSA LEGALES QUE EN SU CASO, SEAN INTERPUESTOS POR CUALQUIERA DE LAS PARTES Y HASTA QUE LE DICTE LA RESOLUCIÓN DEFINITIVA POR AUTORIDAD COMPETENTE; AFIANZADORA (ESPECIFICAR LA INSTITUCIÓN AFIANZADORA QUE EXPIDE LA GARANTIA), EXPRESAMENTE SE OBLIGA A PAGAR AL INSTITUTO LA CANTIDAD GARANTIZADA O LA PARTE PROPORCIONAL DE LA MISMA, POSTERIORMENTE A QUE SE LE HAYAN APLICADO AL (PROVEEDOR), LA TOTALIDAD DE LAS PENAS CONVENCIONALES Y DEDUCCIONES EN CASO DE APICAR, ESTABLECIDAS EN LAS CLÁUSULAS (NÚMERO DE CLÁUSULA DE CONTRATO EN QUE SE ESTIPULEN LAS PENAS CONVENCIONALES Y DEDUCCIONES, EN CASO DE APLICAR, QUE DEBA PAGAR EL FIADO) DEL CONTRATO DE REFERENCIA, MISMAS QUE NO PODRÁN SER SUPERIORES A LA SUMA QUE SE AFIANZA Y/O POR CUALQUIER OTRO INCUMPLIMIENTO EN QUE INCURRA EL FIADO, ASI MISMO, LA PRESENTE GARANTÍA SOLO PODRÁ SER CANCELADA A SOLICITUD EXPRESA Y PREVIA AUTORIZACIÓN POR ESCRITO DEL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL; AFIANZADORA(ESPECIFICAR LA INSTITUCIÓN AFIANZADORA QUE EXPIDE LA GARANTÍA), EXPRESAMENTE CONSIENTE: **A)** QUE LA PRESENTE FIANZA SE OTORGA DE CONFORMIDAD CON LO ESTIPULADO EN EL CONTRATO ARRIBA INDICADO; **B)** QUE EN CASO DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL (PROVEEDOR PRESTADOR DE SERVICIO ETC.), A CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES CONTENIDAS EN EL CONTRATO, EL INSTITUTO PODRÁ PRESENTAR

RECLAMACIÓN DE LA MISMA DENTRO DEL PERIODO DE VIGENCIA ESTABLECIDO EN EL MISMO, E INCLUSO, DENTRO DEL PLAZO DE DIEZ MESES, CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE EN QUE CONCLUYA LA VIGENCIA DEL CONTRATO, O BIEN, A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE EN QUE EL INSTITUTO NOTIFIQUE POR ESCRITO AL (PROVEEDOR, PRESTADOR DE SERVICIO,ETC.), LA RESCIÓN DEL INSTRUMENTO JURÍDICO; **C)** QUE PAGARÁ AL INTITUTO LA CANTIDAD GARANTIZADA O LA PARTE PROPORCIONAL DE LA MISMA, POSTERIORMENTE A QUE SE LE HAYAN APLICADO AL (PROVEEDOR, PRESTADOR DE SERVICIO, ETC.) LA TOTALIDAD DE LAS PENAS CONVENCIONALES ESTABLECIDAS EN LA CLÁUSULA (NÚMERO DE CLÁUSULA DEL CONTRATO EN QUE SE ESTIPULEN LAS PENAS CONVENCIONALES QUE EN SU CASO DEBA PAGAR EL FIADO) DEL CONTRATO DE REFERENCIA, MISMAS QUE NO PODRAN SER SUPERIORES A LA SUMA QUE SE AFIANZA Y/O POR CUALQUIER OTRO INCUMPLIMIENTO EN QUE INCURRA EL FIADO; **D)** QUE LA FIANZA SOLO PODRA SER CANCELADA A SOLICITUD EXPRESA Y PREVIA AUTORIZACIÓN POR ESCRITO DEL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL; **E)** QUE DA SU CONSENTIMIENTO AL INSTITUTO EN LO REFERENTE AL ARTÍCULO 179 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE SEGUROS Y DE FIANZAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE SE AFIANZAN; **F)** QUE SI ES PRORROGADO EL PLAZO ESTABLECIDO PARA EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO O EXISTA ESPERA, LA VIGENCIA DE ESTA FIANZA QUEDARÁ AUTOMÁTICAMENTE PRORROGADA EN CORCONDANCIA CON DICHA PRÓRROGA O ESPERA; **G)** QUE LA FIANZA CONTINUARÁ VIGENTE DURANTE LA SUBSTANCIACIÓN DE TODOS LOS RECURSOS Y MEDIOS DE DEFENSA LEGALES QUE,EN SU CASO,SEAN INTERPUESTOS POR CUALQUIERA DE LAS PARTES, HASTA QUE SE DICTE LA RESOLUCIÓN DEFINITIVA POR AUTORIDAD COMPETENTE, AFIANZADORA (ESPECIFICAR LA INSTITUCIÓN AFIANZADORA QUE EXPIDE LA GARANTÍA), ADMITE EXPRESAMENTE SOMETERSE INDISTINTAMENTE, Y A ELECCCIÓN DEL BENEFICIARIO, A CUALESQUIERA DE LOS PROCEDIMIENTOS LEGALES ESTABLECIDOS EN LOS ARTICULOS 279 y 280 DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE SEGUROS Y DE FIANZAS EN VIGOR O, EN SU CASO, A TRAVÉS DEL PROCEDIMIENTO QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 63 DE LA LEY DE PROTECCIÓN Y DEFENSA AL USUARIO DE SERVICIOS FINANCIEROS VIGENTE.FIN DE TEXTO.