

SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

TITULO de Concesión para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación otorgado en favor de Banco Invex, S.A. de C.V., consistentes en zona marítima para la construcción de una marina, de uso particular, en el Puerto de San José del Cabo, Municipio de los Cabos, B.C.S.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

CONCESION QUE OTORGA EL EJECUTIVO FEDERAL, POR CONDUCTO DEL TITULAR DE LA SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, PEDRO CERISOLA Y WEBER, EN FAVOR DE BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, EN SU CARACTER DE INSTITUCION FIDUCIARIA, EN EL FIDEICOMISO A QUE SE ALUDE EN EL ANTECEDENTE III, REPRESENTADA POR SU APODERADO GENERAL, LIC. LUIS ENRIQUE ESTRADA RIBERO, EN LO SUCESIVO "LA SECRETARIA" Y "LA CONCESIONARIA", RESPECTIVAMENTE, PARA USAR Y APROVECHAR BIENES DE DOMINIO PUBLICO DE LA FEDERACION, CONSISTENTES EN ZONA MARITIMA PARA LA CONSTRUCCION Y OPERACION DE UNA MARINA, DE USO PARTICULAR, EN EL PUERTO DE SAN JOSE DEL CABO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES Y CONDICIONES.

ANTECEDENTES

- I. Constitución. La Concesionaria está constituida conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles según consta en la copia certificada de la escritura pública 157,391 de 23 de febrero de 1994, otorgada ante la fe del Notario Público 138 de México, Distrito Federal, Lic. José Antonio Manzanero Escutia, cuyo primer testimonio se inscribió el 18 de mayo de 1994, con el número 187201, del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la citada ciudad, y está inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave BIN940223KEO, que se agregan como anexo uno.
- II. Representación. El Lic. Luis Enrique Estrada Ribero es apoderado general de La Concesionaria y tiene capacidad y facultades para aceptar en su nombre el presente instrumento, como aparece en la copia certificada de la escritura pública señalada en el antecedente I.
- III. Fideicomiso. Mediante escritura pública 1,158 de 27 de noviembre de 2000, otorgada ante la fe del Notario Público 1 de Cabo San Lucas, Baja California Sur, Lic. Armando Antonio Aguilar Ruibal, cuyo primer testimonio se inscribió el 28 de febrero de 2001, con el número 13, foja 83, volumen LXIII EP, sección primera del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, se hizo constar la renuncia de Banco Bilbao-Vizcaya, México, S.A., Grupo Financiero BBV-Probursa, División Fiduciaria, al cargo de fiduciario del fideicomiso traslativo de dominio y garantía en el puerto de Cabo San Lucas, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, y la designación de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex, Grupo Financiero, como nuevo fiduciario, así como la transmisión del patrimonio del citado fideicomiso en favor de este último, mismo que consiste esencialmente en el inmueble al que se alude en el antecedente V, documento que se agrega como anexo dos.
- IV. Domicilio. La Concesionaria señala como su domicilio Prado Norte 235-10, Lomas de Chapultepec, México, 11000, Distrito Federal, y el área concesionada.
- V. Terreno colindante. La Concesionaria recibió en Fideicomiso, en su carácter de institución fiduciaria, del Fondo Nacional de Fomento al Turismo, de Puerto Los Cabos, S.A. de C.V. y de Marina La Playita, S.A. de C.V., como Fideicomitentes y Fideicomisarios, en primer lugar, y Fondo Nacional de Fomento al Turismo como Fideicomisario en primer lugar de garantía, el terreno colindante con la zona federal marítimo terrestre contigua al área solicitada, con superficie de 1'870,286.87 m², dentro de un polígono de 2'609,227.44 m², que abarca los polígonos dos o F y seis, con las características, medidas y colindancias que se detallan en el plano denominado "Mega Proyecto Puerto Los Cabos Poligonales Envolventes", en el Puerto de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, según consta en la escritura pública señalada en el antecedente III del presente Título, por lo que acreditó estar en el supuesto del último párrafo del artículo 24 de la Ley de Puertos.
- VI. Impacto Ambiental. El Instituto Nacional de Ecología, dependiente de la entonces denominada Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, mediante oficio D.O.O.DGOEIA.-006820 de 17 de noviembre de 2000, autorizó de manera condicionada a Puerto Los Cabos, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente, en el fideicomiso aludido en el antecedente III, ejecutar las obras manifestadas del proyecto "Puerto Los Cabos", dentro de una superficie de 250,000.00 m², para la construcción de una marina para 1,064 embarcaciones, con ubicación a 1 kilómetro al Nororiente del

Estero San José del Cabo, a 2 kilómetros de San José del Cabo y a 10 kilómetros del Aeropuerto Internacional de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, que se agrega como anexo tres.

- VII.** Solicitud. Mediante escritos de 29 de junio, 21 de agosto, 28 de noviembre de 2000, 22 de marzo, 16 de abril, 18 de mayo, 19 de julio y 16 de octubre de 2001, presentados ante la Dirección General de Puertos de La Secretaría, La Concesionaria solicitó concesión para la construcción de una marina a un costado del poblado de "La Playa", dentro del Desarrollo Turístico de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur.
- VIII.** Aprovechamientos. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público instruyó a la Coordinación General de Puertos y Marina Mercante de La Secretaría mediante oficio 320-A-DGAD-00115 de 20 de febrero de 2001, en cuanto a la fijación del aprovechamiento que deben pagar los concesionarios de bienes de dominio público de la Federación en las marinas, en términos del artículo 37 de la Ley de Puertos, que se agrega como anexo cuatro.
- IX.** Acreditación de los recursos financieros, materiales y humanos. La Concesionaria acreditó que cuenta con los recursos financieros, materiales y humanos para realizar el proyecto materia del presente Título, conforme a los documentos que se agregan como anexo cinco.
- X.** Expediente administrativo. En el expediente administrativo de la Dirección de Concesiones y Permisos adscrita a la Dirección General de Puertos de La Secretaría, obran las constancias relativas a los instrumentos que se precisan en este capítulo de antecedentes, por lo que se refiere al procedimiento de solicitud de concesión presentada por La Concesionaria.

En virtud de lo anterior y con fundamento en los artículos 36 fracciones XVI, XIX y XX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2o. fracciones I, II, IV y IX, 16, 20, 29, 30, 96 y 98 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1o., 2o. fracción V, 3o., 4o., 10 fracción II, 11, 16 fracción IV, 20 fracción II inciso a), 21, 22, 23, 24 último párrafo, 26, 29, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 59, 60, 63, 64 y 67 de la Ley de Puertos; 8o., 10, 11, 12, 17, 20 y 45 al 54 del Reglamento de la Ley de Puertos, y 5o. fracción XI del Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, La Secretaría otorga a La Concesionaria el presente Título de

CONCESION

Para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en zona marítima operacional no exclusiva afectando 15,971.07 m², para la construcción y operación de una marina, de uso particular, que constará de 36 muelles flotantes, dos rompeolas, un espigón de protección playera y una rampa de botado, frente a la zona federal marítimo terrestre colindante con el terreno al que se alude en el antecedente V, en el Puerto de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur. Se acompañan como anexo seis los planos DGP.-L.01 y DGP.-L.02 de 8 de noviembre de 2000. Expediente CABO-2000.07.11, aprobados por la Dirección de Obras Marítimas de la Dirección General de Puertos, en los que se detallan las medidas, colindancias y localización de los bienes concesionados.

El presente Título de Concesión queda sujeto a las siguientes:

CONDICIONES

PRIMERA. Efectos de la concesión. La presente concesión no surtirá efectos si La Concesionaria no acredita ante La Secretaría en un plazo de noventa días naturales contados a partir de la fecha de otorgamiento del presente Título, el concesionamiento de la zona federal marítimo terrestre por parte de la autoridad competente, de conformidad con lo establecido por los artículos 32 bis fracción XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, y 10 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

SEGUNDA. Obras e inversión. La Concesionaria se obliga a efectuar las obras, en la inteligencia de que la citada marina contará con los servicios e instalaciones a que se refiere el artículo 47 del Reglamento de la Ley de Puertos, por lo que para tales fines realizará una inversión aproximada de \$113'750,583.00 (ciento trece millones setecientos cincuenta mil quinientos ochenta y tres pesos 00/100 M.N.).

Para que La Concesionaria esté en aptitud de prestar los mencionados servicios portuarios, deberá cumplir con los requisitos que al efecto establezcan las disposiciones legales y administrativas aplicables.

TERCERA. Ejecución de las obras. Las obras se efectuarán conforme al programa y calendario de construcción de las mismas, los cuales La Concesionaria deberá presentarlos dentro del plazo que le señale La Secretaría en el requerimiento a que se refiere la condición siguiente.

La Secretaría tendrá en todo tiempo la facultad de verificar por sí o por terceros, el avance de la construcción, así como la calidad de los materiales empleados en la buena ejecución de las obras y podrá ordenar que se corrijan los defectos encontrados.

CUARTA. Proyecto Ejecutivo. La Concesionaria deberá presentar dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha de entrada en vigor del presente Título de Concesión, los documentos que le requiera expresamente La Secretaría, para complementar el proyecto ejecutivo de la marina. Sin este requisito, la concesión no surtirá efectos.

QUINTA. Aprobación del proyecto ejecutivo. La Secretaría revisará los documentos técnicos que integren el proyecto ejecutivo presentado por La Concesionaria, dentro de los treinta días naturales siguientes a su entrega y dará a conocer de inmediato a La Concesionaria las observaciones a que hubiere lugar, para que ésta subsane las deficiencias, haga las correcciones y cumpla los requerimientos correspondientes, en un lapso de quince días naturales posteriores a la notificación respectiva.

SEXTA. Autorización de funcionamiento de las obras. La Secretaría efectuará la verificación final de las obras concluidas, a partir del aviso escrito que presente La Concesionaria. El resultado de la verificación se asentará en el acta circunstanciada correspondiente.

Si no hubiere defectos que corregir o una vez subsanados los que se observaren, se hará constar en el acta respectiva y, en su caso, La Secretaría autorizará total o parcialmente el funcionamiento y entrada en operación de las obras, en un plazo que no excederá de treinta días naturales, a partir de que La Concesionaria le notifique por escrito su conclusión y verificación.

SEPTIMA. Señalamiento marítimo. La Concesionaria se obliga a instalar el señalamiento marítimo que determine La Secretaría, por sí o por conducto de la Capitanía de Puerto correspondiente.

OCTAVA. Conservación y mantenimiento. La Concesionaria responderá por la conservación y mantenimiento de los bienes concesionados, de las obras ejecutadas o que ejecutare durante la vigencia de la concesión, debiendo presentar a La Secretaría un informe anual y fotografías de los trabajos correspondientes, en el mes de enero de cada año, cuyas características no podrá modificar o alterar, como tampoco podrá construir obras nuevas o adicionales sin la autorización previa y escrita de La Secretaría.

NOVENA. Medidas de seguridad. La Concesionaria deberá adoptar las medidas conducentes para garantizar la seguridad de las instalaciones portuarias, de las embarcaciones y, en general, de las personas y los bienes, para lo cual se encargará de:

- I. Cuidar que la operación de los bienes concesionados, se efectúe de manera que no se obstruyan las áreas navegables ni se afecte el adecuado funcionamiento de las instalaciones portuarias;
- II. Instalar por su cuenta, dar mantenimiento y operar las ayudas a la navegación y las señales marítimas que La Secretaría estime necesarias para la seguridad en la operación portuaria y en la navegación;
- III. Establecer un sistema de vigilancia para evitar la presencia innecesaria de personas ajenas a la operación de las instalaciones;
- IV. No almacenar en el área concesionada sustancias inflamables, explosivas o peligrosas ni permitir el acceso de embarcaciones que las transporten;
- V. Establecer condiciones de amarre que garanticen la seguridad de las embarcaciones;
- VI. Instalar en lugares de fácil acceso, equipos y sistemas contra incendios, verificar su buen funcionamiento y disponibilidad para uso inmediato, así como capacitar a las personas que deban operarlos;
- VII. Contar con un programa para casos de siniestros o emergencias en las áreas concesionadas;
- VIII. Abstenerse de realizar cualquier acto que tenga por objeto impedir el libre acceso a la zona marítima;
- IX. Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción o dragado, hasta que cuente con el dictamen favorable de impacto ambiental emitido por el Instituto Nacional de Ecología, el proyecto ejecutivo y las autorizaciones que se requieran expedir por La Secretaría u otras autoridades competentes. Los documentos respectivos formarán parte del presente Título;
- X. Garantizar el libre tránsito por las zonas federales de tierra o de agua, para cuyo efecto establecerá accesos específicos, en el entendido de que La Secretaría podrá determinar los accesos que considere necesarios;

- XI.** Conservar en óptimas condiciones de limpieza e higiene el área concesionada y observar el convenio internacional para prevenir la contaminación por buques, adoptado en la ciudad de Londres, Gran Bretaña, el 2 de noviembre de 1973 y su protocolo de 1978 (MARPOL 73-78);
- XII.** Gestionar y obtener de las autoridades competentes las autorizaciones que correspondan para las descargas de aguas residuales, así como ejecutar las obras e instalaciones que se requieran, a efecto de que se descarguen en la red de drenaje municipal u otro medio idóneo para impedir la contaminación de las zonas federales de agua;
- XIII.** No permitir o tolerar en las áreas concesionadas el establecimiento de centros de vicio, ni la práctica de actos que vayan en contra de la moral y las buenas costumbres;
- XIV.** Informar a La Secretaría de las modificaciones que por causas naturales o artificiales sufran las zonas concesionadas, inmediatamente de que tenga conocimiento de ellas;
- XV.** Observar las normas que en materia de impacto ambiental señale la autoridad competente para la operación de los bienes concesionados;
- XVI.** Cuidar que las instalaciones de la marina se mantengan en condiciones óptimas de seguridad para las personas que hagan uso de las mismas, y
- XVII.** Cumplir las demás obligaciones que, en materia de seguridad de las instalaciones, establezcan las disposiciones legales, administrativas, el presente Título y La Secretaría.

DECIMA. Responsabilidad frente a terceros. La Concesionaria responderá por su única y exclusiva cuenta por el incumplimiento de sus obligaciones frente al Gobierno Federal, los trabajadores, los usuarios y cualesquiera otros terceros, así como de los daños o perjuicios que se les ocasione con motivo de la construcción y operación de las áreas, obras e instalaciones concesionadas.

DECIMOPRIMERA. Seguros. La Concesionaria deberá contratar y mantener en vigor, durante la vigencia de la concesión, los seguros que cubran la responsabilidad civil del operador de los bienes concesionados, robos y daños a las embarcaciones, a los bienes de terceros o a las construcciones e instalaciones materia de este título y accidentes de personas.

El monto de los seguros se determinará con base en estudios elaborados por técnicos calificados en la materia, que tomarán en cuenta los riesgos que deriven de fenómenos naturales tales como tormentas, ciclones, marejadas, sismos o cualesquiera otros análogos y los posibles daños a terceros.

La Concesionaria deberá acreditar fehacientemente ante La Secretaría el cumplimiento de las obligaciones antes precisadas, dentro de los quince días hábiles siguientes a partir de la entrada en vigor del presente Título de concesión, para lo cual, exhibirá ante dicha dependencia las pólizas que expida una institución de seguros autorizada conforme a las leyes mexicanas, en las que aparezcan como beneficiarios el Gobierno Federal en primer lugar y La Concesionaria, así como las renovaciones de las mismas, de manera inmediata una vez que estén a su disposición.

DECIMOSEGUNDA. Garantía de cumplimiento. La Concesionaria se obliga a presentar dentro de los cinco días hábiles siguientes a partir de la entrada en vigor del presente Título, la póliza original que acredite fehacientemente el otorgamiento de fianza por \$11'375,058.00 (once millones trescientos setenta y cinco mil cincuenta y ocho pesos 00/100 M.N.), que expida una institución afianzadora autorizada, conforme a las leyes mexicanas, a favor de la Tesorería de la Federación, mediante la cual se garantice expresamente el cumplimiento de las obligaciones que se especifican en las presentes condiciones y, en su oportunidad, la reversión de los bienes concesionados.

Dicha fianza se actualizará anualmente por parte de La Concesionaria, de acuerdo con el incremento del valor de los bienes concesionados, conforme a las actualizaciones o nuevos avalúos que se efectúen, según lo previsto en el presente Título, en la inteligencia de que las pólizas que a tal efecto se renueven, La Concesionaria las entregará a La Secretaría en un término de cinco días hábiles contados a partir de este evento.

DECIMOTERCERA. Funciones de autoridad. La Concesionaria se obliga a dar a las autoridades portuarias, marítimas, aduanales, sanitarias, migratorias y en general a las que deban actuar para el control y vigilancia de la operación de los bienes concesionados, las máximas facilidades que requieran para el ejercicio de sus funciones.

Asimismo, dará aviso inmediato a la autoridad competente, sobre cualquier anomalía o violación a las disposiciones legales o administrativas aplicables.

DECIMOCUARTA. Contrato con terceros. La Concesionaria podrá celebrar contratos con terceros en los que se estipule una contraprestación por el uso de la infraestructura concesionada, contando previamente al efecto, con la aprobación de La Secretaría, y los presentará a ésta para su registro dentro de los diez días hábiles siguientes a su formalización. En caso contrario, los contratos que celebren no surtirán sus efectos.

DECIMOQUINTA. Contraprestación. La Concesionaria pagará al Gobierno Federal el aprovechamiento a que se refiere el artículo 37 de la Ley de Puertos, como contraprestación única por el uso y aprovechamiento de las áreas, obras e instalaciones concesionadas y en los términos del oficio que se precisa en el antecedente VII, de acuerdo con lo siguiente:

- I. El monto a pagar por metro cuadrado de las áreas de agua ocupada concesionadas, se determinará con los valores y las zonas a que se refiere el cuadro del punto 11 y el anexo del oficio al que se alude en el antecedente VII o en el documento que emita con posterioridad la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- II. Será independiente del pago que los titulares de las marinas deben efectuar al Gobierno Federal, con motivo de la concesión que les haya otorgado la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales o la dependencia que la sustituya, respecto de la zona federal marítimo terrestre.
- III. Se causará durante el presente ejercicio, en tanto la Secretaría de Hacienda y Crédito Público no emita un nuevo documento que deba regir en esta materia y los siguientes ejercicios, de acuerdo con los lineamientos que establezca dicha dependencia.
- IV. Se calculará por ejercicio fiscal.
- V. La Concesionaria efectuará pagos provisionales bimestrales, a más tardar los días 17 de los meses de marzo, mayo, julio, septiembre y noviembre del año de que se trate y enero del siguiente.
- VI. El pago provisional será una sexta parte del monto de la contraprestación calculada al año.
- VII. La contraprestación del ejercicio, deducidos los pagos provisionales bimestrales, se pagará mediante declaración, que se presentará dentro de los tres meses siguientes al cierre.
- VIII. La Concesionaria podrá optar por presentar la primera declaración bimestral y, posteriormente, la declaración definitiva por el ejercicio o, en su caso, efectuar pagos provisionales bimestrales.
- IX. Se actualizará en la cantidad que resulte de multiplicar la contraprestación por los factores que, en su caso, establezca el Congreso de la Unión. Asimismo, se actualizará en los meses de abril, julio y octubre con el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido, desde el cuarto mes inmediato anterior hasta el último mes anterior a aquél, por el cual se efectúa, mismo que se obtendrá de conformidad con el artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación.
- X. Los pagos serán realizados mediante la forma F-16 "Declaración general de pagos de productos y aprovechamientos", en cualquier sucursal bancaria, con cheque certificado a favor de la Tesorería de la Federación o mediante el formato y ante las oficinas que al efecto autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- XI. La Concesionaria acreditará a satisfacción de La Secretaría los pagos que realice, remitiendo copia del comprobante a la Capitanía de Puerto que tenga competencia sobre San José del Cabo, B.C.S. o a la Dirección General de Puertos de La Secretaría, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que haya efectuado el pago respectivo.
- XII. En el caso de incumplimiento o de cumplimiento extemporáneo, La Concesionaria cubrirá la actualización y los recargos correspondientes, por los montos adeudados. La actualización se determinará conforme lo señala el artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación y, los recargos por mora, según lo establecido en el artículo 21 del mismo ordenamiento.
- XIII. Podrá ser objeto de modificación, cuando así lo disponga la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Las modificaciones surtirán efectos a partir de la notificación a La Concesionaria.
- XIV. Está en función del área de agua ocupada, independientemente de que La Concesionaria esté o no en operación.
- XV. En el caso de que varíe la naturaleza fiscal del aprovechamiento a que se refiere esta condición, La Concesionaria deberá pagar a la Federación la tasa o cuota que esté vigente conforme a la legislación aplicable en el ejercicio de que se trate.

DECIMOSEXTA. Obligaciones fiscales. Independientemente de la contraprestación establecida en la condición anterior, La Concesionaria pagará a la Federación los derechos de otorgamiento, registro, señalamiento marítimo, aprovechamientos y cualesquiera obligaciones de carácter fiscal que establezcan las leyes aplicables. El cumplimiento de pago de derechos de otorgamiento lo acreditará La Concesionaria

en el momento de suscribir y recibir el presente Título, las demás obligaciones fiscales las acreditará La Concesionaria ante La Secretaría, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que se efectúen los pagos.

Asimismo, La Concesionaria se obliga a pagar los derechos por la determinación del señalamiento marítimo de conformidad con lo establecido en el artículo 169-A de la Ley Federal de Derechos o la disposición que rija en su momento.

DECIMOSEPTIMA. Delegado honorario. La Secretaría podrá designar a un delegado honorario de la capitania que corresponda a propuesta de La Concesionaria, el cual actuará en los términos de los artículos 50, 51 y 52 del Reglamento de la Ley de Puertos. Una vez que sea designado, La Concesionaria indicará el área reservada para que desarrolle sus funciones.

DECIMOCTAVA. Operación de la marina. La Concesionaria podrá operar la marina directamente o por conducto de terceros, que lo hagan por cuenta y orden de aquélla sin que se requiera permiso específico, pero, en todo caso, La Concesionaria será responsable solidaria ante las autoridades y los demás operadores.

La Concesionaria o el operador de la marina deberán asumir y cumplir los compromisos de mantenimiento y aprovechamiento, los programas de construcción, expansión y modernización de la infraestructura, que propondrán a La Secretaría para su autorización.

DECIMONOVENA. Verificación. La Secretaría podrá, en todo tiempo, verificar el estado físico y el funcionamiento de las áreas, obras e instalaciones concesionadas, así como el grado de cumplimiento de los compromisos establecidos en este Título, hacer la evaluación correspondiente y, en su caso, ordenar las medidas que estime necesarias.

Para tales efectos, La Concesionaria deberá dar las máximas facilidades a los representantes de La Secretaría, quienes intervendrán en los términos de las disposiciones legales y administrativas aplicables. Lo mismo se observará cuando se trate de la intervención de las unidades de verificación a que se refiere la Ley de Puertos y su Reglamento, en cuyo caso, los gastos de verificación serán cubiertos por La Concesionaria.

VIGESIMA. Información estadística y contable. La Concesionaria se obliga a mantener registros estadísticos sobre las operaciones y movimientos portuarios en las áreas concesionadas, incluidos los relativos a volumen y frecuencia de las operaciones, indicadores de eficiencia y a darlos a conocer a La Secretaría en los términos y formatos determinados por ésta.

La Secretaría podrá solicitar a La Concesionaria, en todo tiempo, la información contable que al efecto requiera.

VIGESIMO PRIMERA. Procedimiento administrativo de ejecución. La Concesionaria se someterá al procedimiento administrativo de ejecución establecido en el Código Fiscal de la Federación, para el caso de incumplimiento a cualquiera de sus obligaciones de carácter fiscal derivadas de la presente Concesión, sin perjuicio de que La Secretaría ejerza los demás actos de autoridad que tenga atribuidos o haga valer las pretensiones de que sea titular.

VIGESIMO SEGUNDA. Derechos reales. Esta concesión no crea en favor de La Concesionaria derechos reales ni le confiere acción posesoria provisional o definitiva sobre los bienes concesionados.

VIGESIMO TERCERA. Gravámenes. La Concesionaria podrá constituir gravámenes en favor de terceros, siempre que no sean gobiernos o estados extranjeros, sobre las obras e instalaciones materia de la presente concesión, en los términos del artículo 31 de la Ley de Puertos y de las demás disposiciones legales aplicables.

En ningún caso podrán gravarse los bienes de dominio público de la Federación, que se confieren a La Concesionaria para su uso y aprovechamiento o los que pasen al dominio de la Nación de acuerdo con el artículo 36 del preindicado ordenamiento.

VIGESIMO CUARTA. Sustitución por contrato de cesión parcial de derechos. En caso de que La Secretaría otorgue a una sociedad mercantil mexicana, concesión para la administración portuaria integral, que comprenda los bienes materia de este Título, La Concesionaria deberá celebrar con aquélla un contrato de cesión parcial de derechos, mismo que sustituirá a la presente concesión y deberá otorgarse dentro de noventa días naturales a partir de la fecha en que inicie operaciones la citada sociedad.

En el contrato a que se refiere el párrafo anterior, se respetarán los derechos que se adquieran bajo este Título, así como los plazos, condiciones y contraprestación que haya fijado la Secretaría de Hacienda y Crédito Público por el uso y aprovechamiento de las áreas, obras e instalaciones concesionadas, que deberá pagar La Concesionaria a la Administración Portuaria Integral.

VIGESIMO QUINTA. Periodo de vigencia. La presente concesión estará vigente por veinte años contados a partir de la fecha de otorgamiento del presente Título.

La concesión no se entenderá prorrogada al término de su vigencia por el simple hecho de que La Concesionaria continúe ocupando el área y cubriendo el pago de las obligaciones fiscales correspondientes.

VIGESIMO SEXTA. Terminación. La presente concesión terminará en cualquiera de los supuestos prescritos por el artículo 32 de la Ley de Puertos.

VIGESIMO SEPTIMA. Causas de revocación. El presente Título podrá ser revocado mediante declaración administrativa que emita La Secretaría, en los términos del artículo 34 de la Ley de Puertos, por cualquiera de las siguientes causas:

- I. No cumplir con el objeto, obligaciones y condiciones establecidas en el presente Título;
- II. No ejercer los derechos conferidos en la presente concesión durante un lapso mayor de seis meses;
- III. Interrumpir la operación total o parcialmente, sin causa justificada;
- IV. No cubrir las indemnizaciones por daños que se originen con motivo de su operación;
- V. Ejecutar actos que impidan o tiendan a impedir la actuación de otros operadores, prestadores de servicios o permisionarios que tengan derecho a ello;
- VI. Ceder o transferir la concesión o los derechos en ella conferidos, sin autorización previa y por escrito de La Secretaría;
- VII. Ceder, hipotecar, gravar o transferir la concesión, los derechos en ella conferidos o los bienes concesionados a algún gobierno o estado extranjero o admitir a éstos como socios;
- VIII. No conservar y mantener debidamente los bienes concesionados o no presentar el informe anual de conservación y mantenimiento en el término previsto en este Título;
- IX. Modificar o alterar sustancialmente la naturaleza o condiciones de los bienes concesionados, sin autorización de La Secretaría;
- X. No cubrir puntualmente al Gobierno Federal la contraprestación o incumplir las obligaciones fiscales establecidas en este Título;
- XI. No otorgar o no mantener en vigor y actualizada la garantía de cumplimiento de esta concesión o los seguros a que se refiere este Título;
- XII. Incumplir las disposiciones legales o administrativas aplicables en materia ecológica y las determinaciones de autoridad competente;
- XIII. No ejecutar las obras concesionadas dentro del plazo previsto en el presente Título;
- XIV. No obtener la aprobación correspondiente al proyecto ejecutivo presentado o no obtener y mantener en vigor los permisos, licencias y autorizaciones que se requieran para la ejecución y operación de las obras concesionadas;
- XV. No obtener o no mantener en vigor los permisos, licencias y autorizaciones que se requieran para la ejecución y operación de las obras concesionadas;
- XVI. Dar a los bienes objeto de La Concesión un uso distinto al autorizado o no usarlos de acuerdo con lo dispuesto por la ley;
- XVII. No obtener o no mantener en vigor la concesión de zona federal marítimo terrestre que involucra el presente Título, y
- XVIII. Incumplir de manera reiterada cualquiera de las obligaciones o condiciones establecidas en las disposiciones legales o administrativas aplicables, en particular las que deriven a cargo de La Concesionaria del texto de los artículos 45 a 55 del Reglamento de la Ley de Puertos y del presente Título.

VIGESIMO OCTAVA. Reversión. Al concluir la vigencia o en caso de revocación de esta concesión, los bienes de dominio público concesionados revertirán a la Federación en buen estado operativo, sin costo alguno y libres de gravámenes, responsabilidades o limitaciones.

No se requerirá declaratoria previa para que opere la reversión, de manera que en los casos antes precisados, La Concesionaria entregará a La Secretaría los bienes concesionados, lo que se asentará en el

acta administrativa que al efecto se levante, dentro de los treinta días naturales siguientes a la conclusión del periodo de vigencia de la Concesión o antes, si existe causa de terminación anticipada. En caso contrario, La Secretaría tomará posesión de los bienes revertidos en forma directa, sin perjuicio de las responsabilidades penales, fiscales o de otra índole en que pudiera incurrir La Concesionaria conforme a los artículos 96 y 98 de la Ley General de Bienes Nacionales.

VIGESIMO NOVENA. Transferencia de dominio. Las construcciones e instalaciones portuarias que ejecute La Concesionaria en virtud de la presente concesión, se consideran de su propiedad durante la vigencia de esta última, pero al término de la cual, inclusive, por revocación, pasarán al dominio de la Nación, sin costo alguno y libres de todo gravamen.

TRIGESIMA. Obras no útiles. Al término de la vigencia de la presente concesión, La Concesionaria estará obligada a proceder, previamente a la entrega de los bienes y, por su cuenta y costo, a la demolición y remoción de aquellas obras e instalaciones que hubiese ejecutado y que, por sus condiciones, ya no sean de utilidad a juicio de La Secretaría.

Las obras e instalaciones que se ejecuten en el área concesionada, sin autorización de La Secretaría, se perderán en beneficio de la Nación.

TRIGESIMO PRIMERA. Notificación. Cualesquiera diligencia o notificación que se relacione con lo establecido en este Título, se entenderán válidas y eficaces si se practican en el domicilio de La Concesionaria que se precisa en el capítulo de antecedentes, en tanto no dé conocimiento a La Secretaría de manera fehaciente, de que hubiese cambiado de domicilio.

TRIGESIMO SEGUNDA. Legislación aplicable. La presente concesión se regirá por las disposiciones contenidas en la Ley de Puertos, su Reglamento, las normas oficiales mexicanas y los demás ordenamientos aplicables vigentes.

Para el evento de que las disposiciones variaren de cualquier manera en el futuro, La Concesionaria acepta que sus derechos y obligaciones se regirán por los nuevos preceptos, desde el momento en que entren en vigor y que el contenido del presente Título, se entenderá reformado en el sentido de los mismos, sin necesidad de que La Secretaría modifique su texto, aunque podrá hacerlo si lo estima conveniente.

TRIGESIMO TERCERA. Revisión de condiciones. Las condiciones establecidas en el presente Título, podrán revisarse y modificarse cuando se dé el supuesto previsto en el segundo párrafo de la condición anterior, cuando se solicite prórroga de la concesión, ampliación de la misma, derogación o modificación de la ley aplicable o por acuerdo entre La Secretaría y La Concesionaria. Lo anterior, siempre que no se altere el uso o aprovechamiento que es objeto de la concesión.

TRIGESIMO CUARTA. Publicación. La Concesionaria deberá tramitar a su costa, la publicación de la presente concesión en el **Diario Oficial de la Federación** y acreditarlo fehacientemente ante La Secretaría, dentro de un plazo de treinta días naturales a partir de la fecha de este Título.

TRIGESIMO QUINTA. Jurisdicción. Para las controversias que no corresponda resolver administrativamente a La Secretaría respecto de la presente concesión, La Concesionaria se someterá a los Tribunales Federales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal, por lo que renuncia al fuero que pudiera corresponderle en razón de su domicilio presente o futuro.

TRIGESIMO SEXTA. Aceptación. La firma de esta concesión por parte de La Concesionaria implica la aceptación incondicional de sus términos y condiciones.

Se firma este Título por triplicado, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los catorce días del mes de octubre de dos mil dos.- Por la Secretaría: el Secretario de Comunicaciones y Transportes, **Pedro Cerisola y Weber.**- Rúbrica.- Por la Concesionaria: el Apoderado General, **Luis Enrique Estrada Rivero.**- Rúbrica.

(R.- 172085)