

SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

CONCESION para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en zona marítima para la construcción y operación de una marina, de uso particular, en el Puerto de Cruz de Huanacaxtle, Municipio de Bahía de Banderas, Nay., otorgada en favor de La Cruz Yacht Club, S.A. de C.V.

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, ARQUITECTO PEDRO CERISOLA Y WEBER EN FAVOR DE LA CRUZ YACHT CLUB, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR SU APODERADO LEGAL, INGENIERO PEDRO FERNANDEZ DEL VALLE OCHOA 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 CRUZ DE HUANACAXTLE, MUNICIPIO DE BAHIA DE BANDERAS, ESTADO DE NAYARIT, 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 8,582 de 24 de enero de 2000, otorgada ante la fe del licenciado Jorge Alberto Careaga Jiménez, notario público suplente y asociado a la Notaría Pública número Doce de Tepic, Estado de Nayarit, cuyo primer testimonio se presentó para su registro el 29 de febrero de 2000, y se inscribió el 3 de marzo del mismo año, con el número 187, tomo 56, libro primero del Registro de Comercio, del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Puerto Vallarta, Estado de Jalisco. Asimismo, La Concesionaria acreditó su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave CYC000124DB9, documentos que se agregan al presente como Anexo Uno.
- II. Representación. El Ing. Pedro Fernández del Valle Ochoa, es representante legal 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 mencionada en el antecedente 1.
- III. Domicilio. La Concesionaria tiene su domicilio en Marina de Las Palmas 11, L-24, Marina Vallarta, en Puerto Vallarta, 48354, Estado de Jalisco, y en el área concesionada.
- IV. Terreno colindante. La Concesionaria se encuentra en el supuesto del último párrafo del artículo 24 de la Ley de Puertos, toda vez que acredita la propiedad de una superficie de 9,105.631 m², ubicada en el Parque Industrial Pesquero Cruz de Huanacaxtle, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit, cuyas medidas se detallan en el plano HNX-PM-TP.LT-99-001 REV 2, elaborado por el Fondo Nacional para los Desarrollos Portuarios, colindante con la zona federal maritimoterrestre contigua al área solicitada, según consta en la escritura pública número 2 de 8 de junio de 2000, otorgada ante la fe del Notario Público 12 de Tepic, Nay., Lic. Rosa María Jiménez de Careaga, cuyo primer testimonio se inscribió el 17 de agosto de 2000, en el libro 80, sección I, serie A, partida 29, del Registro Público de la Propiedad de Bucerías, Nay., documento que se agrega como Anexo Dos.
- V. Congruencia de uso del suelo. La Concesionaria obtuvo de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología dependiente del Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit, constancia de congruencia de uso de suelo número OF/42/00 de 16 de octubre de 2000, del predio al que se alude en el antecedente IV, el cual se utilizará para protección y ornato, documento que se agrega como Anexo Tres.
- VI. Concesión de Semarnat. La Concesionaria obtuvo también de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, título de concesión DGZF-078/01 de fecha 1 de marzo de 2001, mediante el cual quedó facultada para usar, ocupar y aprovechar una superficie de 12,075.64 m² de zona federal maritimoterrestre y terrenos ganados al mar, localizados en La Cruz de Huanacaxtle, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit, para protección sin autorización para realizar obras, colindante con el lote al que se alude en el antecedente IV, con vigencia de quince años, documento que se agrega como Anexo Cuatro.
- VII. Solicitud. Mediante escritos de 24 de septiembre, 3 de octubre y 16 de diciembre de 2002, presentados ante la Dirección General de Puertos de La Secretaría, La Concesionaria solicitó concesión para construir y operar una marina de uso particular, en la zona federal marítima contigua a la zona federal maritimoterrestre, a que se refiere el antecedente VI, conforme al proyecto ejecutivo que se integró con la documentación que al efecto presentó dicha Concesionaria.
- VIII. Aprovechamientos. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público instruyó a la Coordinación General de Puertos y Marina Mercante de La Secretaría mediante oficio 349-A-0649, de 18 de junio de 2002, 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, documento que se agrega como Anexo Cinco.

- 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, documentos que se agregan como Anexo Seis.
- 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, XX y XXVII 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; 3o., 52 fracción I de la Ley de Vías Generales de Comunicación; 1o., 2o. fracción V, 3o., 4o., 10o. fracción II, 11, 16 fracción IV, 20 fracción II inciso a), 21, 22, 23, 24 último párrafo, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 59, 63, 64 y 65 de la Ley de Puertos; 1o., 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 18,461.57 m² para la construcción y operación de una marina, de uso particular que constará de once muelles flotantes, un rompeolas ya existente y su prolongación, espigón oriente, rampa de botado, zona de servicios, zona de maniobras y muelle de combustibles frente a la zona federal maritimoterrestre colindante con el lote al que se alude en el antecedente IV, en el Puerto de Cruz de Huanacaxtle, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit. Se acompaña como Anexo Siete el plano DGP-D.01 de 21 de febrero de 2001, expediente CRUZ-2000.11.28, aprobado por la Dirección de Obras Marítimas de la Dirección General de Puertos, en el que se detallan las medidas, colindancias y localización de los bienes concesionados.

El presente título de concesión queda sujeto a las siguientes:

CONDICIONES

PRIMERA. 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 \$20'000,000.00 (veinte millones de 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.

SEGUNDA. Efectos de la concesión. La presente Concesión no surtirá efectos si La Concesionaria no acredita ante La Secretaría la autorización en materia de impacto ambiental por parte de las autoridades competentes.

TERCERA. Aprobación del proyecto ejecutivo. La Secretaría revisará la documentación complementaria del proyecto ejecutivo que, en su caso, le requiera a La Concesionaria, dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha del presente título, 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, a fin de obtener la aprobación de dicho proyecto.

En caso de que La Secretaría no requiera a La Concesionaria documentación adicional, aprobará el proyecto ejecutivo en el plazo mencionado en el párrafo anterior.

CUARTA. Ejecución de las obras. Una vez obtenida la aprobación del proyecto ejecutivo. La Concesionaria deberá solicitar a La Secretaría la autorización para la construcción de las obras materia de la concesión, mismas que se efectuarán conforme al programa y calendario de construcción que sancione La Secretaría.

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.

QUINTA. 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.

SEXTA. 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.

SEPTIMA. 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.

OCTAVA. 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 requiera 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 que considere necesarios;
- XI. Conservar en óptimas condiciones de limpieza e higiene el área concesionada y observar el Convenio Internacional para Prevenir la Contaminación de los Buques 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.

NOVENA. 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.

DECIMA. 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, contra 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.

DECIMOPRIMERA. 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 de concesión, la póliza original que acredite fehacientemente el otorgamiento de fianza por \$2'000,000.00 (dos millones de 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 una fórmula análoga a la prevista en el artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación, aplicable a créditos fiscales, 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, contado a partir de este evento.

DECIMOSEGUNDA. 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.

DECIMOTERCERA. 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.

DECIMOCUARTA. 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 VIII, 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 4 inciso H y el anexo del oficio al que se alude en el antecedente VIII 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 diversa concesión que les haya otorgado la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales o la dependencia que la sustituya respecto de la zona federal maritimoterrestre.
- 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. El aprovechamiento se causará mensualmente y será cubierto mediante pagos que se efectuarán a más tardar el 17 del mes inmediato posterior a aquel mes en que se cause, por una cantidad equivalente a un doceavo del monto total anual de la contraprestación correspondiente.

- VI. La contraprestación del ejercicio, deducidos los pagos provisionales bimestrales, se pagará mediante declaración, que se presentará dentro de los tres meses siguientes al cierre.
- VII. La Concesionaria podrá optar por realizar el pago del aprovechamiento respecto de todo el ejercicio en la primera declaración mensual y, posteriormente, presentar la declaración anual del ejercicio o, en su caso, efectuar el pago conforme a lo señalado en el punto V precedente.
- VIII. En el caso de incumplimiento o cumplimiento extemporáneo en el pago del aprovechamiento, La Concesionaria está obligada a cubrir la actualización y recargos correspondientes, por los montos adeudados. La actualización se determinará conforme lo señala el artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación para la actualización de las contribuciones y, los recargos por mora, se calcularán según lo establecido en el artículo 21 del mismo ordenamiento para la causación de recargos para las contribuciones.
- 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 tendrán que ser enterados a través de las oficinas autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público utilizando el formato 16 publicado en el **Diario Oficial de la Federación** el 6 de marzo de 2000.
- XI. La Concesionaria remitirá copia del comprobante de pago a la Dirección General de Puertos de La Secretaría, y a la Dirección General Adjunta de Derecho, Productos y Aprovechamiento de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de manera inmediata una vez que se efectúe.
- XII. El aprovechamiento podrá ser objeto de modificaciones, cuando así lo disponga la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Las modificaciones surtirán efectos, a partir de la notificación a La Concesionaria.
- XIII. El aprovechamiento está en función del valor del área de agua ocupada, independientemente de que La Concesionaria esté o no en operación, y
- XIV. 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.

DECIMOQUINTA. Obligaciones fiscales. Independientemente de la contraprestación establecida en la condición anterior, La Concesionaria pagará a la Federación los derechos de otorgamiento, registro, aprovechamientos y cualesquiera obligaciones de carácter fiscal que establezcan las leyes aplicables. El pago de los derechos de otorgamiento de esta Concesión, 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.

DECIMOSEXTA. Delegado honorario. La Secretaría podrá designar a un delegado honorario de la capitanía 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.

DECIMOSEPTIMA. 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.

DECIMOCTAVA. 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.

DECIMONOVENA. 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.

VIGESIMA. 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.

VIGESIMOPRIMERA. 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.

VIGESIMOSEGUNDA. 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.

VIGESIMOTERCERA. Substitución 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 substituirá 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.

VIGESIMOCUARTA. 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.

VIGESIMOQUINTA. Terminación. La presente Concesión terminará en cualquiera de los supuestos prescritos por el artículo 32 de la Ley de Puertos.

VIGESIMOSEXTA. 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 de los bienes concesionados 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 presentar el informe anual de conservación y mantenimiento en el término previsto en este título;
- IX. Modificar o alterar substancialmente la naturaleza o condiciones de los bienes concesionados, sin autorización de La Secretaría;
- X. No instalar las señales marítimas que La Secretaría estime necesarias, así como no darles mantenimiento;
- XI. No dar aviso de la conclusión de las obras materia de la concesión en cuanto ocurra dicho evento o iniciar la operación de las mismas sin autorización previa de La Secretaría;
- XII. No cubrir puntualmente al Gobierno Federal la contraprestación o incumplir las obligaciones fiscales establecidas en este título;
- XIII. 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;
- XIV. Incumplir las disposiciones legales o administrativas aplicables en materia ecológica y las determinaciones de autoridad competente;
- XV. No ejecutar las obras concesionadas dentro del plazo previsto en el proyecto ejecutivo autorizado por La Secretaría;
- XVI. 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;
- XVII. Dar a los bienes objeto de la Concesión un uso distinto al autorizado o no usarlos de acuerdo con lo dispuesto por la Ley;
- XVIII. No mantener en vigor la concesión de zona federal maritimoterrestre que involucra el presente título, y
- XIX. 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 54 del Reglamento de la Ley de Puertos y del presente título.

VIGESIMOSEPTIMA. 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.

VIGESIMOCTAVA. 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.

VIGESIMONOVENA. 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.

TRIGESIMA. 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 de este título, en tanto no dé conocimiento a La Secretaría de manera fehaciente, de que hubiese cambiado de domicilio.

La Concesionaria acepta que las notificaciones, citatorios, emplazamientos, requerimientos, solicitud de informes o documentos y las resoluciones administrativas definitivas se realicen mediante oficio entregado por

mensajero, correo certificado con acuse de recibo, telefax, instructivo, medio de comunicación electrónica o cualquier otro medio de comprobación fehaciente, en los términos prescritos por los artículos 35 fracción II y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

TRIGESIMOPRIMERA. Legislación aplicable. La presente Concesión se regirá por las disposiciones contenidas en la Ley de Puertos y 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.

TRIGESIMOSEGUNDA. 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.

TRIGESIMOTERCERA 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.

TRIGESIMOCUARTA. 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.

TRIGESIMOQUINTA. Aceptación. La firma de esta Concesión por parte de La Concesionaria, implica la aceptación incondicional de sus términos y condiciones.

Se emite este Título por triplicado, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los treinta días del mes de abril de dos mil tres.- Por la Secretaría: el Secretario de Comunicaciones y Transportes, **Pedro Cerisola y Weber**.- Rúbrica.- Por la Concesionaria: acepto de conformidad, el Representante Legal, **Pedro Fernández del Valle Ochoa**.- Rúbrica.

(R.- 199225)