

SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

TITULO de Concesión otorgado a favor de la empresa Hansa Baja Investments, S. de R.L. de C.V., 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, localizada en Punta Arena, Municipio de Los Cabos, en el Estado de Baja California Sur.

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

TITULO DE CONCESION QUE OTORGA EL EJECUTIVO FEDERAL, POR CONDUCTO DEL TITULAR DE LA SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, MAESTRO JUAN FRANCISCO MOLINAR HORCASITAS, EN FAVOR DE LA EMPRESA HANSA BAJA INVESTMENTS, S. DE R.L. DE C.V., POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL, EL SR. GONZALO HERVAS CRESPO, 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, LOCALIZADA EN PUNTA ARENA, MUNICIPIO DE LOS CABOS, EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES Y CONDICIONES:

ANTECEDENTES

- I. **Constitución.-** "La Concesionaria" acreditó ante "La Secretaría" estar constituida conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles, bajo la denominación original de "Gre Hansa Baja Invesments, S. de R.L. de C.V.", según consta en la copia certificada de la Escritura Pública No. 119,013 de fecha 9 de enero de 2007, otorgada ante la fe del Notario Público No. 103 del Distrito Federal y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, Lic. Armando Gálvez Pérez Aragón, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil No. 359213 el día 19 de enero de 2007, instrumento que se adjunta como anexo uno.
- II. **Cambio de denominación.-** "La Concesionaria" acreditó el cambio de la denominación referenciada en el antecedente I, sustituida por la actual denominación de "Hansa Baja Invesments, S. de R.L. de C.V.", mediante Escritura Pública No. 127,751 de fecha 4 de noviembre de 2008, otorgada ante la fe del suscrito Notario Público No. 103 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, el día 15 de diciembre de 2008, con el folio mercantil No. 0359213 y estar inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave HBI070109225, documentos que se agregan como anexo dos.
- III. **Representante Legal.-** El Sr. Gonzalo Hervas Crespo, es representante legal de "La Concesionaria" y tiene capacidad y facultades para ejercer los diversos actos de administración consistentes en aceptar y suscribir en su nombre el presente instrumento, como consta en la Escritura Pública a que se alude en el antecedente II, acreditando su personalidad jurídica como representante legal, mediante copia certificada del documento migratorio del no inmigrante FM3, No. 2127285, expedido a su favor por la Secretaría de Gobernación, mismo que lo faculta como no inmigrante visitante, quien funge como Apoderado General de "La Concesionaria", otorgada ante la fe del Notario Público No. 100 del Distrito Federal, Lic. Manuel Enrique Oliveros Lara, documento que se agrega como anexo tres.
- IV. **Domicilio.-** "La Concesionaria" señala como su domicilio legal, el ubicado en el Boulevard Manuel Avila Camacho No. 40, Oficina 1903, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal, y en el área concesionada.
- V. **Terrenos colindantes.-** "La Concesionaria" acreditó ser propietaria del lote de terreno con superficie de 6'191,885.07 m² ubicado en la Jurisdicción del Municipio de Los Cabos, antes Delegación Santiago, Sub-delegación de La Ribera, hoy Delegación de La Ribera, Estado de Baja California Sur, según Escritura Pública No. 55,507, pasada ante la fe del Notario Público No. 1, de Cabo San Lucas, Baja California Sur y del Patrimonio Inmueble Federal, Lic. Armando Antonio Aguilar Ruibal, comprendiendo las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE.- 500.00 metros (Quinientos metros) con terreno propiedad de los vendedores, lindero que se inicia en el vértice con el área que ocupa el Faro de Bahía de Punta Arenas, y se prolonga en línea recta al oriente, para terminar en mojonera que forma el vértice Noroeste. AL SUR.- En 510.26 metros (quinientos diez metros veintiséis centímetros) con propiedad de terreno que fue de Antonio Pereda, lindero que se inicia en mojonera que forma el vértice sureste y se prolonga en línea quebrada de 175.20 metros (ciento setenta y cinco metros veinte centímetros) y 335.06 metros (trescientos treinta y cinco metros seis centímetros) para terminar en mojonera que forma el vértice Suroeste. AL ORIENTE.- En

aproximadamente 4,504.60 metros (cuatro mil quinientos cuatro metros sesenta centímetros) en línea que sigue la Zona Federal Marítima del Golfo de California que se inicia en la mojonera que corresponde al vértice sureste y termina en el vértice noreste correspondiente al Faro de Bahía de Punta Arena. AL PONIENTE.- En 4,771.35 metros (cuatro mil setecientos setenta y un metros treinta y cinco centímetros) en línea que sigue en forma paralela la línea de la Zona Federal Marítima del Golfo de California, que se inicia en la mojonera del vértice suroeste para terminar en la mojonera del vértice noroeste, documento que se agrega como anexo cuatro.

- VI. Solicitud de Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre.-** Mediante escrito de fecha 30 de junio de 2008, el representante de "La Concesionaria", solicitó a la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, una Concesión para el uso, aprovechamiento o explotación de una superficie aproximada de 8.9 hectáreas de la Zona Federal Marítimo Terrestre, la cual se localiza en la Subdelegación de la Ribera, Delegación de Santiago, Municipio de Los Cabos, en el Estado de Baja California Sur, instrumento que se adjunta como anexo cinco.
- VII. Autorización de Impacto Ambiental.-** El día 22 de septiembre de 2008, mediante oficio No. S.G.P.A./DGIRA/DG/2998/08, la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgó a "La Concesionaria" autorización en materia de impacto ambiental con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del proyecto "Cabo Cortés", así como del impacto ambiental derivado de la remoción de 1,336.56 ha. de vegetación de matorral de sarcocaulé, selva baja caducifolia y matorral de dunas costeras estabilizadas, con ubicación en la región conocida como Punta Arena, frente al Golfo de California, al sur de la ciudad de La Paz y del pueblo de "La Ribera" (20 km) y al norte de San José del Cabo y del poblado "Cabo Pulmo" (11 km), en el municipio de Los Cabos, Baja California Sur, en un predio de 3,814.6503 ha. (superficie catastral de 3,780.645 ha.); las obras serán entre otras, las siguientes: Construcción de una Marina con capacidad de 490 posiciones en 66.3 ha., dos rompeolas de 220 y 210 mts. de longitud, para proteger la zona del canal de acceso, dos espigones de 70 mts. de longitud, protección marginal norte y sur de 304 mts. de longitud, con una vigencia de cincuenta años, documento que se agrega como anexo seis.
- VIII. Solicitudes.-** Mediante escritos de fechas 20 de abril, 13 y 28 de mayo de 2009, "La Concesionaria", solicitó ante la Dirección General de Puertos de "La Secretaría", el otorgamiento de un Título de Concesión, vía adjudicación directa, para el uso, aprovechamiento y explotación de bienes del dominio público de la Federación, para la construcción y operación de una Marina de uso particular, en Punta Arena, Municipio de Los Cabos, en Baja California Sur, colindante con el inmueble a que se alude en el antecedente V con una inversión aproximada de \$676'349,114.51 M.N. (Seiscientos Setenta y Seis Millones Trescientos Cuarenta y Nueve Mil Ciento Catorce Pesos 51/100 Moneda Nacional), documentos que se acompañan como anexo siete.
- IX. Aprovechamientos.-** La Secretaría de Hacienda y Crédito Público instruyó a "La Secretaría" mediante oficio No. 349-A-000566, del 1 de julio de 2008, emitido por el Jefe de la Unidad de Política de Ingresos y publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de septiembre de 2008, en cuanto a los aprovechamientos que deben de pagar los concesionarios respecto de los bienes de dominio público de la Federación en los puertos nacionales, terminales, marinas e instalaciones portuarias, en términos del artículo 37 de la Ley de Puertos, documento que se agrega como anexo ocho.
- X. Recursos financieros, materiales y humanos.-** "La Concesionaria" acreditó ante "La Secretaría" que cuenta con los recursos financieros, materiales y humanos, para realizar el proyecto, materia de esta Concesión, conforme a los documentos que se agregan como anexo nueve.
- XI. Expediente administrativo.-** En el expediente administrativo de la Dirección de Concesiones, Permisos y Autorizaciones de 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 otorgamiento de esta Concesión para la construcción y operación de la Marina materia del presente título.

En virtud de lo anterior y con fundamento en los artículos 8o., 27 párrafo sexto y 28 párrafo décimo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 36 fracciones XVI, XIX, XX y XXVII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3o., 52 fracción I de la Ley de Vías Generales de Comunicación; 2 fracción II, 3o. fracciones I y II, 4o., 6o. fracciones I, II y IV, 7o. fracciones III y VI, 9, 10, 13, 15, 16, 17 primer

párrafo, 20, 28 fracción V, 42 fracción VIII, 58 fracción I, 72 a 77, 107, 149 y 151 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1o., 2o. fracción V, 3o., 4o., 6, 10 fracción II, 11, 16 fracción IV, XIII y XIV, 20 fracción II, inciso a), 21, 22, 23, 24 último párrafo, 26, 29, 31, 32, 33, 36, 37, 59, 63, 64, 65 y 69 de la Ley de Puertos; 1o., 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 una zona federal marítima operativa no exclusiva de 709,785 mts², afectando un total de 39,761.00 mts² para la construcción y operación de una Marina de uso particular, integrada por 15 muelles flotantes, 4 embarcaderos, 2 muelles de combustibles, rampa de botado, travel lift, espigones 1 y 2 y rompeolas norte y sur, así como 7 dársenas, frente a la Zona Federal Marítimo Terrestre contigua al inmueble a que se alude en el antecedente V Jurisdicción del Municipio de Los Cabos, antes Delegación Santiago, Sub-delegación de La Ribera, hoy Delegación de La Ribera, Estado de Baja California Sur. Se acompañan como anexo diez los planos D.G.P.-L.01, T.01, D.01, D.02, D.03 del 22 de junio de 2009, Exp. Baja-09.06.19 en los que se detallan las medidas, colindancias y localización de la Marina concesionada.

El presente Título de Concesión queda sujeto a las siguientes:

CONDICIONES

PRIMERA.- Efectos de la Concesión.

La presente Concesión surtirá efectos una vez que "La Concesionaria" acredite ante "La Secretaría", el concesionamiento de la zona federal marítimo-terrestre que emita la autoridad competente.

SEGUNDA.- Obras e inversión.

"La Concesionaria" se obliga a efectuar las obras de construcción de la Marina concesionada en las etapas y plazos que se señalen en la correspondiente autorización de inicio de construcción, para lo cual realizará una inversión aproximada de \$676'349,114.51 M.N. (Seiscientos Setenta y Seis Millones Trescientos Cuarenta y Nueve Mil Ciento Catorce Pesos 51/100 Moneda Nacional).

Asimismo, "La Concesionaria" se obliga a informar por escrito a "La Secretaría", de la fecha de conclusión de las obras antes referidas.

TERCERA.- Aprobación del proyecto ejecutivo.

"La Concesionaria" se obliga a presentar los documentos técnicos que integran el proyecto ejecutivo junto con la documentación complementaria que al efecto se le requiera dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha de otorgamiento del presente título.

"La Secretaría" revisará dichos documentos 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 definitiva de dicho proyecto.

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 presente Concesión, mismas que se efectuarán conforme al programa y calendario de construcción que autorice "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 correcta ejecución de las obras y podrá ordenar que se corrijan los defectos encontrados.

La construcción o establecimiento de obras e instalaciones, así como la ejecución de obras distintas a las indicadas, sólo podrán hacerse si "La Concesionaria" obtiene previamente los permisos, licencias o autorizaciones que se requieran por parte de "La Secretaría" y demás autoridades que correspondan, conforme a la legislación vigente, siempre que no implique alguna modificación a la presente Concesión.

En el evento de que "La Concesionaria" construya obras o inicie su operación sin la autorización correspondiente, será sancionada por "La Secretaría" conforme a la Ley, sin perjuicio de lo que proceda conforme a derecho.

QUINTA.- Autorización de funcionamiento de las obras.

“La Secretaría” efectuará la verificación final de las obras concluidas, a partir del aviso por escrito que presente “La Concesionaria”, asentándose el resultado de dicha verificación, en el acta circunstanciada correspondiente.

Si no hubiere defectos que corregir o una vez subsanados los que se observaren, se harán constar en el acta respectiva; y en su caso “La Secretaría” autorizará total o parcialmente el funcionamiento o entrada en operación de las obras, en un plazo que no excederá de treinta días naturales, contados 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, para lo cual, deberá acreditar de inmediato su comparecencia por escrito ante dichas autoridades y la resolución que recaiga sobre el particular.

SEPTIMA.- Conservación y mantenimiento.

“La Concesionaria” será responsable de la conservación y mantenimiento de los bienes concesionados, de las obras ejecutadas o que ejecutare, durante la vigencia de la presente Concesión, debiendo presentar ante “La Secretaría” un reporte 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 por escrito 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, fuera del objeto y servicios de la Marina, sin la autorización correspondiente;
- V. Llevar a cabo la recepción y demás maniobras particulares que se requieran para operar la Marina y demás áreas concesionadas; con estricto apego a la normatividad aplicable y a las determinaciones de las autoridades competentes;
- VI. Establecer condiciones de amarre o fondeo que garanticen la seguridad de las embarcaciones;
- VII. Instalar en lugares de fácil acceso equipos y sistemas contra incendios, verificar su buen funcionamiento y disponibilidad para su uso inmediato, así como capacitar a las personas que deban operarlos;
- VIII. Contar con un programa para casos de siniestros o emergencias en el área concesionada;
- IX. Abstenerse de realizar cualquier acto que tenga por objeto impedir el libre acceso a la zona marítima;
- X. Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción o dragado, cuando no tenga o le sea revocado o suspendido el correspondiente dictamen favorable de impacto ambiental, emitido por las autoridades federales, estatales y municipales cuando se trate de los asuntos de su competencia en materia ambiental, el proyecto ejecutivo o las demás autorizaciones que requiera obtener por parte de “La Secretaría” u otras autoridades competentes. Los documentos respectivos formarán parte integrante del presente título;

- XI. Garantizar el libre tránsito por las zonas federales de tierra o de agua, para cuyo efecto, establecerá accesos específicos, en el entendido que “La Secretaría” podrá determinar los que considere necesarios;
- XII. 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 1978 (MARPOL 73-78), así como las enmiendas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de marzo de 2007;
- XIII. Gestionar y obtener de las autoridades competentes las autorizaciones que correspondan para la descarga de aguas residuales, así como para 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;
- XIV. Gestionar y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones en general y de manera específica los que deba emitir Petróleos Mexicanos (PEMEX), así como los que se requieran para la operación de la obra, y será responsable de las omisiones en que se pudiese haber incurrido respecto de la misma para la construcción de la obra materia del presente título, de conformidad con la legislación y las demás disposiciones aplicables;
- XV. No permitir o tolerar en el área concesionada el establecimiento de centros de vicio ni la práctica de actos que vayan en contra de la Ley, la moral o las buenas costumbres;
- XVI. Informar a “La Secretaría” de las modificaciones que por causas naturales o artificiales sufra la zona concesionada, inmediatamente que tenga conocimiento de ellas;
- XVII. Observar las normas que en materia de impacto ambiental, señale la autoridad competente para la construcción y operación de los bienes concesionados;
- XVIII. Cuidar que las instalaciones de la Marina concesionada, se mantengan en condiciones óptimas de seguridad para las personas que hagan uso de las mismas, y
- XIX. Cumplir con las demás obligaciones que en materia de seguridad de las instalaciones, establezcan los Tratados y Convenios Internacionales, las disposiciones legales, administrativas, el presente Título de Concesión, “La Secretaría” y las demás autoridades competentes.

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, usuarios y cualesquiera otros terceros, así como de los daños o perjuicios que se les ocasione con motivo de la operación de las áreas, obras e instalaciones localizadas en los bienes concesionados.

DECIMA.- Seguros.

“La Concesionaria” deberá contratar y mantener en vigor, durante la vigencia de la Concesión, los seguros que cubran la responsabilidad civil por la operación de los bienes e instalaciones concesionadas y seguros contra robos y daños a las embarcaciones, a los bienes de terceros y accidentes de personas, también por daños a las construcciones e instalaciones materia de este título, así como por daños al ambiente marino y en general a los bienes propiedad de la Nación.

El monto de los seguros se determinará con base en estudios elaborados por técnicos calificados en la materia, que tomarán en cuenta, los riesgos y siniestros 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 la fecha de otorgamiento del presente título, para lo cual, exhibirá ante dicha Dependencia copia de 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” en segundo término, que cubran los daños a terceros, 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 quince días hábiles siguientes a partir de la entrada en vigor del presente título, la póliza original que acredite fehacientemente el otorgamiento de una fianza por la cantidad de \$67'634,911.45 M.N. (Sesenta y Siete Millones Seiscientos Treinta y Cuatro Mil Novecientos Once Pesos 45/100 Moneda Nacional), que expida una institución afianzadora autorizada, conforme a las

leyes mexicanas, a favor de la Tesorería de la Federación y a disposición de "La Secretaría", 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 deberá contratarse con vigencia durante todo el término de la Concesión y con posterioridad a su término en tanto subsistan obligaciones pendientes de cumplir por "La Concesionaria", así como en caso de recursos o juicios, conforme al formato aprobado por la Tesorería de la Federación que se agrega como anexo once y se renovará anualmente por "La Concesionaria", de acuerdo con las actualizaciones o nuevos avalúos, que se efectúen según lo previsto en el presente Título de Concesión, 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 ese evento.

Para la actualización anual, se aplicará una fórmula análoga a la prevista en el artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación, aplicable a créditos fiscales.

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 la Marina respecto de los bienes concesionados, el acceso a sus instalaciones y en general las máximas facilidades que requieran para el ejercicio de sus funciones, por sí o por terceros que al efecto se autorice.

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

DECIMOTERCERA.- 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 concesionadas en los términos del oficio que se precisa en el antecedente IX 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 refieren los numerales 8 y 16 del anexo del oficio a que se alude en el antecedente IX o en el documento que emita con posterioridad la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- II. Será independiente del pago que "La Concesionaria" debe efectuar al Gobierno Federal, con motivo de la diversa Concesión que le haya otorgado la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales o la Dependencia que la sustituya, respecto de la zona federal marítimo terrestre o, en su caso, de los terrenos ganados al mar.
- III. Se causará durante el presente ejercicio y en tanto la Secretaría de Hacienda y Crédito Público no emita un nuevo documento que deba regir en esta materia y en los siguientes ejercicios, de acuerdo con los lineamientos que establezca dicha Dependencia.
- IV. Se calculará por ejercicio fiscal.
- V. Se causará mensualmente y será cubierto mediante pagos que se efectuarán a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior a aquel mes en el 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, 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, o en su caso, efectuar el pago conforme a lo señalado en el punto precedente.
- VIII. En el caso de incumplimiento o de 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, mismos que se obtendrán de conformidad con el artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación.

- X.** Los pagos serán enterados a través de las oficinas autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en cualquier sucursal bancaria con cheque certificado a favor de la Tesorería de la Federación, utilizando el formato 16 publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 4 de mayo de 2009, denominado "Declaración General de Pago de Productos y Aprovechamientos", hasta en tanto la citada Dependencia modifique el formato y la clave respectiva.
- XI.** "La Concesionaria" remitirá copia del comprobante de pago a la Dirección General de Puertos de "La Secretaría" y a la Capitanía de Puerto de Los Cabos, Baja California Sur, 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 publicación en el Diario Oficial de la Federación.
- XIII.** El aprovechamiento está en función del valor del área de agua ocupada o de uso exclusivo, 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.

DECIMOCUARTA.- Obligaciones fiscales.

Independientemente de la contraprestación establecida en la condición anterior, "La Concesionaria" pagará a la Tesorería de la Federación, los derechos por los servicios que le presta el Estado en sus funciones de derecho público, relativos al otorgamiento, registro, señalamiento marítimo, aprovechamientos y cualesquiera otras obligaciones de carácter fiscal que establezcan las leyes aplicables. El cumplimiento del pago de derechos por el otorgamiento de esta Concesión, lo acreditará "La Concesionaria" en el momento de suscribir y recibir el presente título, conforme a lo previsto en el artículo 167 de la Ley Federal de Derechos, reformado por Decreto Congressional y publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de diciembre de 2005 y conforme a su artículo Tercero de disposiciones transitorias; 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 autorización y 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.

DECIMOQUINTA.- 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.

DECIMOSEXTA.- 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 de permiso específico, pero en todo caso, "La Concesionaria" será responsable solidaria ante las autoridades y los demás operadores.

"La Concesionaria" y 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.

DECIMOSEPTIMA.- Contratos con terceros.

"La Concesionaria" podrá celebrar contratos con terceros los cuales no podrán exceder de la vigencia del presente título, en los que se estipule una contraprestación por el uso de la infraestructura concesionada, mismos que se presentarán a "La Secretaría", para su conocimiento, dentro de los diez días hábiles siguientes a su formalización.

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 e inspección a que se refiere el artículo 64 de la Ley de Puertos, 126 y demás aplicables de su Reglamento, en cuyo caso, los gastos de verificación serán cubiertos por "La Concesionaria".

DECIMONOVENA.- Cumplimiento de obligaciones.

Queda expresamente establecido que no se dará curso a ninguna solicitud en el caso de que "La Concesionaria" se abstenga de acreditar que está al corriente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contenidas en el presente título, particularmente, las de carácter fiscal, así como las que se deriven de las disposiciones legales o administrativas.

VIGESIMA.- Información estadística y contable.

"La Concesionaria" se obliga a mantener registros estadísticos sobre las operaciones y movimientos portuarios en el área concesionada, incluidos los relativos al volumen y frecuencia de las operaciones y, a darlos a conocer a "La Secretaría" en los términos y formatos determinados por ésta.

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

VIGESIMOPRIMERA.- 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.

En caso de adeudos fiscales o multas administrativas a cargo de "La Concesionaria" que resulten derivados del incumplimiento de las condiciones impuestas en el presente título, "La Secretaría" enviará a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público la información y documentación respectiva, para su cobro coactivo y ejecución, en los términos que dispone el Código Fiscal de la Federación en cumplimiento a lo previsto en la fracción XI del artículo 27 del Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

VIGESIMOSEGUNDA.- Derechos reales.

Esta Concesión no crea a favor de "La Concesionaria" derechos reales sobre los bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación que en su caso, sean concesionados, ni le confiere acción reivindicatoria o de posesión provisional o definitiva sobre los mismos, sino que únicamente le otorga el derecho a realizar los usos, aprovechamientos o explotaciones consignados en este título, de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes respectivas.

VIGESIMOTERCERA.- Regulación de participación de extranjeros.

"La Concesionaria" conoce y acepta que todo extranjero que en cualquier tiempo ulterior al otorgamiento de la presente Concesión adquiera un interés o participación en los bienes de éste, se considera por ese simple hecho como mexicano respecto de los mismos, y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su gobierno, bajo la pena, en caso de faltar a su convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación Mexicana.

"La Concesionaria" en ningún caso podrá transferir la presente Concesión o los derechos que deriven de la misma a un tercero, sea cual fuere el instrumento jurídico utilizado para ello, inclusive tratándose de una transmisión de las acciones que integren el capital social de "La Concesionaria" sin la autorización previa y por escrito de "La Secretaría"; lo anterior, sin perjuicio de la obligación de "La Concesionaria" de cumplir con las disposiciones que en materia de concentraciones sean aplicables en términos de la Ley Federal de Competencia Económica.

VIGESIMOCUARTA.- Substitución del presente instrumento por un contrato de cesión parcial de derechos.

En caso de que "La Secretaría" otorgue a una sociedad mercantil mexicana, una Concesión para la administración portuaria integral, que comprenda los bienes materia de este título, "La Concesionaria" deberá celebrar con aquella un Contrato de Cesión Parcial de Derechos, mismo que substituirá a la presente Concesión y que deberá otorgarse dentro de un plazo máximo de noventa días naturales, contados 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 adquiridos por "La Concesionaria" en este título, así como los plazos, condiciones y contraprestación establecidos en el mismo, de acuerdo con lo previsto por el artículo 51 de la Ley de Puertos.

VIGESIMOQUINTA.- Periodo de vigencia.

La presente Concesión estará vigente por un plazo de 20 años contados a partir de la fecha de firma de este título, el cual podrá prorrogarse en términos de lo establecido por el artículo 23 de la Ley de Puertos.

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

VIGESIMOSEXTA.- Terminación.

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

VIGESIMOSEPTIMA.- Causas de revocación.

La presente Concesión podrá ser revocada mediante declaración administrativa que emita "La Secretaría" en los términos establecidos por el artículo 34 de la Ley de Puertos, en cuanto se actualicen cualquiera de las causales contenidas en el artículo 33 del mismo ordenamiento legal, o por cualquiera de las causas que a continuación se indican:

- I. No cumplir con el objeto, obligaciones o condiciones establecidas en el presente título;
- II. No ejercer los derechos conferidos en esta 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 conferidos en la misma, sin autorización previa y por escrito de "La Secretaría".
- VII. Ceder, hipotecar, gravar o transferir la Concesión, los derechos conferidos en la misma o los bienes concesionados a algún gobierno o estado extranjero o admitir a estos como socios;
- VIII. No conservar y mantener debidamente los bienes concesionados o no presentar el reporte anual de conservación y mantenimiento en el término previsto en este título;
- IX. Modificar o alterar sustancialmente la naturaleza o condiciones de los bienes, áreas u obras objeto de la Concesión, o ejecutar obras nuevas o complementarias sin autorización previa de "La Secretaría";
- X. No instalar las señales marítimas a que se refiere la Condición Sexta de este instrumento, y las que "La Secretaría" estime necesarias, así como no darles mantenimiento;
- XI. No obtener la aprobación correspondiente al proyecto ejecutivo que en su caso, hubiese sido presentado, o bien, no obtener y mantener en vigor los permisos, licencias y autorizaciones que se requieran para la ejecución y operación de las obras concesionadas;
- XII. No ejecutar las obras concesionadas dentro del plazo previsto en el proyecto ejecutivo autorizado por "La Secretaría", o no presentar el proyecto ejecutivo en el término previsto en esta Concesión;
- XIII. 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 la autorización previa de "La Secretaría";
- XIV. No cubrir puntualmente al Gobierno Federal la contraprestación o incumplir las obligaciones fiscales establecidas en este título o en la Ley;
- XV. 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;
- XVI. Incumplir las disposiciones legales o administrativas aplicables en materia ecológica y las determinaciones de autoridad competente y, en su caso, las que se refieren a las áreas naturales protegidas y parques marinos nacionales;

- 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 obtener y mantener en vigor la Concesión de zona federal marítimo terrestre que involucra el presente título;
- XIX.** Celebrar actos o contratos con los usuarios, sin sujetarse a las leyes mexicanas y sin perjuicio de la nulidad de los mismos;
- XX.** Incumplir la Condición Vigésimotercera de la presente Concesión, y
- XXI.** Incumplir de manera reiterada cualquiera de las obligaciones o condiciones establecidas en las disposiciones legales o administrativas aplicables.

VIGESIMOCTAVA.- Reversión.

Al concluir la vigencia o en caso de revocación de esta Concesión, las áreas y obras objeto de esta Concesión revertirán a favor de 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" las áreas y obras objeto de la Concesión, 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 las áreas y obras revertidas en forma directa, sin perjuicio de las responsabilidades penales, fiscales o de otra índole en que pudiera incurrir "La Concesionaria" conforme a los artículos 28 fracciones II y VI, 149 y 150 de la Ley General de Bienes Nacionales.

VIGESIMONOVENA.- Transferencia de dominio.

Las construcciones e instalaciones portuarias que previa autorización de esta Dependencia, llegara a ejecutar "La Concesionaria" en virtud de la presente Concesión, se considerarán de su propiedad durante la vigencia de la misma, pero al término de ésta, inclusive, por revocación, pasaran al dominio de la Nación sin costo alguno y libres de todo gravamen.

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

TRIGESIMA.- Gravámenes.

"La Concesionaria" podrá constituir gravámenes a favor de terceros siempre que no sean estados o gobiernos extranjeros, sobre las obras, construcciones e instalaciones que autorice "La Secretaría" y que se ejecuten al amparo 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, una vez concluida la vigencia de la Concesión, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del preindicado ordenamiento.

TRIGESIMOPRIMERA.- Obras no útiles.

Al término de la vigencia de esta Concesión o de sus prórrogas en su caso, "La Concesionaria" estará obligada previamente a la entrega de los bienes y, por su cuenta y costo, a demoler y remover las obras e instalaciones que hubiese ejecutado y que por sus condiciones no sean de utilidad a juicio de "La Secretaría".

TRIGESIMOSEGUNDA.- 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 previstos por los artículos 35 fracción II y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

TRIGESIMOTERCERA.- Legislación aplicable.

La construcción y operación de la Marina objeto de esta Concesión, estará sujeta, enunciativa y no limitativamente, a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; a los Tratados y Convenios Internacionales celebrados y que se celebren por el Presidente de la República, con aprobación del Senado; a las Leyes de Puertos, de Vías Generales de Comunicación, de Navegación y Comercio Marítimos, General de Bienes Nacionales, Federal de Procedimiento Administrativo, Federal sobre Metrología y Normalización, Federal de Competencia Económica, General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, de Ingresos de la Federación y los Reglamentos que deriven de ellas; a los Códigos de Comercio, Civil Federal y Federal de Procedimientos Civiles; a los Acuerdos Interinstitucionales; a las demás prevenciones técnicas y administrativas aplicables en la materia que dicte "La Secretaría"; a lo dispuesto en la presente Concesión y a los anexos que la integran; así como a las Normas Oficiales Mexicanas, que por su naturaleza son aplicables a esta Concesión, a las disposiciones sobre mitigación del impacto ambiental que dicten las autoridades competentes; y a las demás disposiciones jurídicas que por su naturaleza y objeto le son aplicables. "La Concesionaria" se obliga a observarlas y cumplirlas.

"La Concesionaria" acepta que si los preceptos legales y las disposiciones administrativas a que se refiere el párrafo anterior fuesen derogados, modificados o adicionados, quedará sujeta, en todo tiempo, a la nueva legislación y a las nuevas disposiciones administrativas que en la materia se expidan, a partir de su entrada en vigor y que el contenido del presente título, se entenderá reformado en el sentido de las mismas, sin necesidad de que "La Secretaría" modifique su texto, aunque podrá hacerlo si los estima conveniente y sin que constituyan derechos adquiridos.

Por ningún motivo podrá "La Concesionaria" celebrar contratos con los usuarios que no se sujeten a las leyes mexicanas o que permitan de algún modo la aplicación directa o indirecta de leyes extranjeras o el sometimiento de autoridades distintas de las mexicanas.

TRIGESIMOCUARTA.- Revisión de condiciones.

Las condiciones establecidas en el presente título, podrán revisarse y modificarse cuando se actualice el supuesto previsto en el segundo párrafo de la condición anterior, cuando se solicite prórroga de la Concesión, o bien de la ampliación de su objeto, su modificación o renovación, o inclusive por derogación o modificación de la Ley aplicable, o bien 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.

TRIGESIMOQUINTA.- 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 noventa días naturales contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta Concesión.

TRIGESIMOSEXTA.- 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.

TRIGESIMOSEPTIMA.- Inscripción de la Concesión en el Registro Público.

Para los efectos del artículo 2o. fracción II de la Ley General de Bienes Nacionales, "La Secretaría" es la dependencia administradora del inmueble concesionado y "La Concesionaria" está obligada a inscribir por su cuenta y a su cargo en el Registro Público de la Propiedad Federal el presente Título de Concesión, así como gestionar ante el Registro Público de la Propiedad de Los Cabos, Baja California Sur, su inscripción y las anotaciones marginales necesarias, con fundamento en los artículos 42 fracción VI y 58 fracción I de la Ley General de Bienes Nacionales, debiendo acreditarlo ante "La Secretaría" en un plazo de 90 días naturales contados a partir de la fecha de esta Concesión.

TRIGESIMOCTAVA.- Aceptación.

La firma de este Título de Concesión por parte de "La Concesionaria", implica la aceptación incondicional del mismo en todos sus términos.

Se emite este título por duplicado, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veinte días del mes de octubre de dos mil nueve.- Por la Secretaría: el Secretario de Comunicaciones y Transportes, **Juan Francisco Molinar Horcasitas**.- Rúbrica.- Por la Concesionaria: el Representante Legal, **Gonzalo Hervas Crespo**.- Rúbrica.

(R.- 303959)