

SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

CONCESION otorgada en favor de Promotora y Constructora Estero de Mandinga, S.A. 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 denominada El Dorado Marina Residencial, en el estero de Mandinga, Municipio de Boca del Río, Estado de Veracruz.

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, DR. LUIS TELLEZ KUENZLER, EN FAVOR DE PROMOTORA Y CONSTRUCTORA ESTERO DE MANDINGA, S.A. DE C.V., POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL EL C. P. JORGE ALBERTO MONTALVO AGUILAR, 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, DENOMINADA "EL DORADO MARINA RESIDENCIAL", EN EL ESTERO DE MANDINGA, MUNICIPIO DE BOCA DEL RIO, ESTADO DE VERACRUZ, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES Y CONDICIONES:

ANTECEDENTES

- I. **Personalidad.** La Concesionaria acreditó ante La Secretaría, estar constituida conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles, según consta en la copia certificada de la escritura pública No. 19,059, de fecha 18 de marzo de 1994, otorgada ante la fe del Notario Público No. 12 del Estado de Veracruz-Llave, licenciado Valente Marín Palacios, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Veracruz, con el número 496, volumen VIII, Sección Libro primero del comercio, del día 15 de abril de 1994 y estar inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave PCE940318HC1, documentos que se agregan como anexo uno.
- II. **Representante legal.** El C.P. Jorge Alberto Montalvo Aguilar, 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 No. 25,060, volumen 784, de fecha 21 de junio de 2002, otorgada ante la fe del Notario Público No. 12 de Veracruz, Veracruz, licenciado Valente Marín Palacios, documento que se agrega como anexo dos.
- III. **Domicilio.** La Concesionaria señala como su domicilio, el ubicado en Mártires de Tlapacoyán No. 55, primer piso, Colonia Centro, C.P. 91700, Veracruz, Veracruz y el área concesionada.
- IV. **Terreno colindante.** La Concesionaria se encuentra en el supuesto jurídico del último párrafo del artículo 24 de la Ley de Puertos, toda vez que acreditó la propiedad de los terrenos colindantes con la zona federal marítimo terrestre frente a la zona federal marítima materia de la presente Concesión, o sea la fracción del predio rústico hoy conurbado denominado "El Novillero", ubicado en el Municipio de Boca del Río, Veracruz, con una superficie de ochenta y un hectáreas, setenta y tres áreas, noventa y siete centiáreas, según consta en la escritura pública No. 19,060, de fecha 18 de marzo de 1994, otorgada ante la fe del Notario Público No. 12 de Veracruz, Estado del mismo nombre, Lic. Valente Marín Palacios, que contiene el contrato de compraventa, celebrado entre "Inmobiliaria Tamsa, S.A. de C.V." y "Promotora y Constructora Estero de Mandinga, S.A. de C.V.", cuyo primer testimonio fue inscrito con el número 6,294, fojas 1 a 11, volumen 158, sección primera, el día 20 de mayo de 1994, en el Registro Público de la Propiedad de Veracruz, Veracruz, documento que se agrega como anexo tres.
- V. **Autorización de Impacto Ambiental.** El día 12 de mayo de 1995, en oficio D.O.O.DGNA.-1975 la Dirección General de Normatividad Ambiental de la entonces Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, modificado mediante oficios D.O.O.DGOEIA.-004471, de fecha 18 de agosto de 1999, emitido por la Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental, dependiente de la citada Secretaría; S.G.P.A.-DGIRA.-000482, de fecha 26 de febrero de 2002 y S.G.P.A./DGIRA.-DEI.2200/05, fechado el día 26 de septiembre de 2005, ambos de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, autorizó a La Concesionaria el proyecto denominado "Fraccionamiento Ambiental Tipo Mixto, en el que se pretende construir 4,150 m lineales de Canales para Navegación Interna y Recreación en el Estero de Mandinga, Veracruz", consistente en viviendas unifamiliares, áreas marinas y club, área para departamentos, área comercial, áreas verdes y cesiones, área para canales artificiales, vialidades y zona ribereña de zona federal a proteger (no es parte del predio) en el inmueble a que se alude en el antecedente IV, documento que se agrega como anexo cuatro.

- VI. Concesión de CONAGUA.** La Comisión Nacional del Agua, otorgó a La Concesionaria, el Título de Concesión No. 10VER131953/28EIGR02, de fecha 22 de agosto de 2002, con vigencia de cincuenta años, para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales superficiales, aguas nacionales del subsuelo, así como cauces, vasos, zona federal o bienes nacionales a cargo de la Comisión por una superficie de 25,767.40 m², localizada en el Estero de Mandinga, Municipio de Boca del Río, Estado de Veracruz, bajo las condiciones precisadas en dicho instrumento, documento que se agrega como anexo cinco.
- VII. Autorización de Dragado.** La Concesionaria obtuvo del Ejecutivo Federal, por conducto de la Dirección General de Puertos, Autorización No. 3.03.03, de fecha 22 de enero de 2003, para llevar a cabo los trabajos de dragado, necesarios para el proyecto de construcción de canales interiores denominado "El Dorado Marina Residencial" en el predio El Novillero, ubicado en el Municipio de Boca del Río, Estado de Veracruz, documento que se agrega como anexo seis.
- VIII. Solicitud.** Mediante escrito de fecha 8 de septiembre de 2006, recibido en oficialía de partes de la Dirección General de Puertos, el día 13 de septiembre del mismo año, La Concesionaria solicitó a La Secretaría, el otorgamiento de una concesión para la construcción y operación de una marina de uso particular denominada "El Dorado Marina Residencial", en la zona ribereña, frente a la zona federal terrestre colindante con el inmueble a que se alude en el antecedente IV, en el Estero de Mandinga, Municipio de Boca del Río, Estado de Veracruz, así como para el otorgamiento de una marina seca para albergar embarcaciones deportivas, tanques de combustible y zona de estacionamiento de vehículos con remolque para lanchas, con una inversión aproximada de \$50'000,000.00 M.N. (Cincuenta Millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).
- IX. Aprovechamientos.** La Secretaría de Hacienda y Crédito Público instruyó a la Coordinación General de Puertos y Marina Mercante de La Secretaría, mediante oficio No. 350-A-427, de fecha 5 de octubre de 2005, emitido por el Jefe de la Unidad de Legislación Tributaria, en cuanto a los aprovechamientos que deben pagar los concesionarios de bienes de dominio público de la Federación en los puertos nacionales, terminales, marinas e instalaciones, en términos del artículo 37 de la Ley de Puertos, documento que se agrega como anexo siete.
- 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, documentos que se agregan como anexo ocho.
- XI. Expediente Administrativo.** En el expediente administrativo 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 Concesión de la marina materia del presente título.

En virtud de lo anterior y con fundamento en los artículos 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; 3o. fracciones I y II, 4o., 6o. fracciones I, II y IV, 7o. fracciones III y VI, 9, 13, 15, 16, 17 primer párrafo, 20, 28 fracción V, 72 a 77, 149 y 151 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1o., 2o. fracción V, 3o., 4o., 6, 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, 63, 64, 65 y 69 de la Ley de Puertos; 1o., 10, 11, 12, 17, 20, 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 afectando un total de 12,443.48 m² para la construcción y operación de una marina de uso particular, la cual se integrará por canales interiores, 5 peines para 74 posiciones de atraque en 9,210.00 m², rampa de botado en 400.35 m², travellift en 422.14 m²; muelle de combustibles en 271.10 m², frente a la zona federal terrestre contigua al inmueble a que se alude en el antecedente IV en el Estero de Mandinga, Municipio de Boca del Río, Estado de Veracruz. Se acompañan como anexo nueve a los planos D.G.P.-D.-02, D.03, D.04, D.05, D.06, D.07, D.08, D.09, D.10, D.11, D.12 y D.13 de fecha 4 de agosto de 2006, Exp. Vera-02-03-06 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. Obras e inversión.

La Concesionaria se obliga a efectuar las obras de construcción de la marina concesionada en el plazo que se señalen la autorización de inicio de construcción, para lo cual realizará una inversión aproximada de \$50'000,000.00 M.N. (Cincuenta Millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).

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

SEGUNDA. Aprobación del proyecto ejecutivo.

La Secretaría revisará los documentos técnicos que integran el proyecto ejecutivo que presente La Concesionaria, junto con la documentación complementaria que al efecto se le requiera, dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha de otorgamiento 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 definitiva de dicho proyecto.

TERCERA. 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 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 de La Secretaría y demás autoridades que correspondan, conforme a la legislación vigente, siempre que no implique 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.

CUARTA. 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. 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 harán constar en el acta respectiva; y en su caso la Secretaría autorizará total y parcialmente el funcionamiento y 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.

QUINTA. 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.

SEXTA. 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 a 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 adicionales sin la autorización previa y por escrito de La Secretaría.

SEPTIMA. 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;
- 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 los 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;
- 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 esta 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 en Convenio Internacional para Prevenir la Contaminación de los Buques 1973 y su Protocolo 1978 (MARPOL 73-78);
- 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. 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;
- XV. Informar a La Secretaría de las modificaciones que por causas naturales o artificiales sufra la zona concesionada, inmediatamente que se tenga conocimiento de ellas;
- XVI. Observar las normas que en, materia de impacto ambiental, señale la autoridad competente para la construcción y operación de los bienes concesionados;
- XVII. 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
- XVIII. 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 y La Secretaría, así como las demás autoridades competentes.

OCTAVA. 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.

NOVENA. 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, así como por daños a las construcciones e instalaciones en materia de este título, y por daños al ambiente marino y en general a los bienes 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.

DECIMA. Garantía de cumplimiento.

La Concesionaria se obliga a presentar dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha del presente título, la póliza original que acredite fehaciente el otorgamiento de fianza por \$5'000,000.00 M.N. (Cinco Millones de Pesos 00/100 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 en caso de recursos o juicios, en tanto subsistan obligaciones pendientes de cumplir por La Concesionaria y se actualizará anualmente por ésta, de acuerdo con el incremento del valor de las obras concesionadas, 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 ese evento.

Para la actualización anual, se aplicará una formula análoga a la prevista en el artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación, aplicable a créditos fiscales, en tanto que los nuevos avalúos, deberán practicarse cada cinco años por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

DECIMOPRIMERA. Funciones de la 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 y 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.

DECIMOSEGUNDA. 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 de propiedad nacional y 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 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 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 señalado en 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 6 de marzo de 2000, denominado "Declaración General de Pago de Productos y Aprovechamientos".
- XI. La Concesionaria remitirá copia del comprobante de pago a la Capitanía de Puerto de Veracruz, y a la Dirección General de Puertos de La Secretaría, 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 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.

DECIMOTERCERA. 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 obligaciones de carácter fiscal que establezcan las leyes aplicables. El cumplimiento del pago de los 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, reformada por Decreto Congresional y se publicó en el Diario Oficial de la Federación el día 16 de diciembre de 2005 y conforme 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.

No se autorizará trámite alguno, si La Concesionaria se abstiene de acreditar ante La Secretaría el cumplimiento puntual de cada una de las obligaciones fiscales a su cargo que se derivan de la presente Concesión y, en su caso, los importes que resulten por aplicar los factores de actualización y recargos que prevén los artículos 17-A y 21 del Código Fiscal de la Federación, así como de las demás contenidas en este título.

DECIMOCUARTA. Delegado Honorario.

La Secretaría podrá designar a un delegado honorario de la capitanía que corresponda a la 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.

DECIMOQUINTA. Operación de la marina.

La Concesionaria podrá operar la marina directamente o por conducto de terceros, que lo hagan por cuenta y orden de aquella, 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.

DECIMOSEXTA. Contratos 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 presentarán a ésta para su registro dentro de los diez días hábiles siguientes a su formalización. En caso contrario los contratos que se celebren no surtirán sus efectos.

DECIMOSEPTIMA. 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 inspectores a que se refieren la Ley de Puertos y su Reglamento, en cuyo caso, los gastos de verificación serán cubiertos por La Concesionaria.

DECIMOCTAVA. 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.

DECIMONOVENA. 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.

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.

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 que prescribe la fracción XI del artículo 27 del Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

VIGESIMOPRIMERA. 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 le son concesionados, ni le confiere acción reivindicatoria o de posesión provisional o definitiva de 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.

VIGESIMOSEGUNDA. 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 el presente título o los derechos que deriven del mismo a un tercero, y bajo cualquier instrumentación jurídica, inclusive por transmisión de acciones que integren el capital social de la empresa concesionaria, sin autorización de La Secretaría.

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 aquella un Contrato de Cesión Parcial de Derechos, mismo que subsistirá a la presente Concesión y deberá otorgarse dentro 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 establecidas en el mismo, de acuerdo con lo prescrito por el artículo 51 de la Ley de Puertos.

VIGESIMOCUARTA. Periodo de vigencia.

La presente Concesión estará vigente por 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.

VIGESIMOQUINTA. Terminación.

La presente Concesión terminará en cualquiera de los supuestos prescritos por el artículo 23 de la Ley de Puertos.

VIGESIMOSEXTA. Causas de Revocación.

La presente Concesión podrá ser revocada mediante declaración administrativa que emita La Secretaría en los términos de artículo 34 de la Ley de Puertos, así como por cualquiera de las siguientes causas:

- 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 éstos 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 concesionados, o ejecutar obras nuevas o complementarias sin autorización previa de La Secretaría;
- X. No instalar las señales marítimas a que se refiere la condición quinta que La Secretaría estime necesarias, así como no darles mantenimiento.
- XI. No obtener la aprobación correspondiente al proyecto ejecutivo presentado en su caso, o 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;
- 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/o no 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 vigésimo segunda del presente Título de Concesión, y
- XXI.** Incumplir de manera reiterada cualquiera de las obligaciones o condiciones establecidas en las disposiciones legales o administrativas aplicables.

VIGESIMOSEPTIMA. Reversión.

Al concluir la vigencia o en caso de revocación de esta Concesión, los bienes de dominio público concesionados revertirán a favor de la Federación en buen estado operativo, sin costo alguno y libre 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 28 fracciones II y VI, 149 y 150 de la Ley General de Bienes Nacionales.

VIGESIMOCTAVA. 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, pasarán 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.

VEGESIMONOVENA. 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 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 de acuerdo con el artículo 36 del preindicado ordenamiento.

TRIGESIMA. 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.

TRIGESIMOPRIMERA. 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.

TRIGESIMOSEGUNDA. 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 y los Acuerdos Interinstitucionales; 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 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 lo 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 a autoridades distintas de las mexicanas.

TRIGESIMOTERCERA. 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 o ampliación de su objeto, su modificación o renovación; en caso de 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.

TRIGESIMOCUARTA. 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 otorgamiento de la Concesión.

TRIGESIMOQUINTA. 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.

TRIGESIMOSEXTA. 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 Boca del Río, Veracruz, 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 a partir de la fecha de esta Concesión.

TRIGESIMOSEPTIMA. Efectos del título anterior.

Queda sin efectos el título a que se alude en el antecedente VII contenido en oficio No. 115.0004/03, de fecha 22 de enero de 2003. Lo anterior no exime a La Concesionaria de las responsabilidades contraídas durante la vigencia de dicho título con el Gobierno Federal y con terceros.

TRIGESIMOCTAVA. Aceptación.

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

Se emite este título por triplicado, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a uno de marzo de dos mil siete.- Por la Secretaría: el Secretario de Comunicaciones y Transportes, **Luis Téllez Kuenzler**.- Rúbrica.- Por la Concesionaria: el Representante Legal, **Jorge Alberto Montalvo Aguilar**.- Rúbrica.

(R.- 304164)