

SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

TITULO de Concesión otorgado en favor de la empresa Desarrolladora La Ribera, S. de R.L. de C.V., para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en una zona marítima para la construcción y operación de los canales interiores de navegación de la marina turística y del desarrollo náutico denominado Cabo Riviera, localizados en el poblado de La Ribera, 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, EL LIC. DIONISIO ARTURO PEREZ-JACOME FRISCIONE, EN FAVOR DE LA EMPRESA DESARROLLADORA LA RIBERA, S. DE R.L. DE C.V., POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL, EL C. FRANCISCO JAVIER DIAZ DE LEON STRAFFON, EN LO SUCESIVO "LA SECRETARIA" Y "LA CONCESIONARIA", RESPECTIVAMENTE, PARA USAR Y APROVECHAR BIENES DE DOMINIO PUBLICO DE LA FEDERACION, CONSISTENTES EN UNA ZONA MARITIMA PARA LA CONSTRUCCION Y OPERACION DE LOS CANALES INTERIORES DE NAVEGACION DE LA MARINA TURISTICA Y DEL DESARROLLO NAUTICO DENOMINADO "CABO RIVIERA", LOCALIZADOS EN EL POBLADO DE LA RIBERA, MUNICIPIO DE LOS CABOS, EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

- I. **Constitución.-** "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. 1,449 de fecha 22 de marzo de 2006, otorgada ante la fe del Notario Público No. 47 del Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, el Lic. Daniel Elizondo Garza, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, el día 24 de marzo de 2006, con el folio mercantil electrónico No. 97602 * 1 y encontrarse inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave DRI0603227T8, documento que se agrega como Anexo Uno.
- II. **Representante Legal.-** El C. Francisco Javier Díaz de León Straffon, acreditó su personalidad jurídica como representante legal de "La Concesionaria", quien cuenta con poder legal para actos de administración, sustentando la capacidad y facultades necesarias para aceptar y suscribir en nombre de su representada el presente Título de Concesión; cuyo poder se encuentra consignado en la Escritura Pública No. 20,247 de fecha 17 de diciembre de 2007, otorgada ante la fe del Notario Público No. 172 del Distrito Federal, licenciado Aquileo Infanzón Rivas, documento que se agrega como Anexo Dos.
- III. **Domicilio.-** "La Concesionaria" señala como su domicilio, el ubicado en la calle Prado Norte número 235, piso 13, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal 11000, México, D.F., y en el área concesionada.
- IV. **Primer Título de Concesión otorgado por "La Secretaría" a favor de "La Concesionaria".-** El día 31 de julio de 2007, el Ejecutivo Federal por conducto de "La Secretaría", otorgó a favor de la empresa Desarrolladora La Ribera, S. de R.L. de C.V., el Título de Concesión No. 1.12.07 para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en una zona marítima operacional no exclusiva de 142,281.28 m², afectando 15,072 m² para la construcción y operación de una Marina de uso particular, que comprende un rompeolas de 14,206 m², un muelle para yates mayores de 350 m² y un muelle para yates menores de 516 m², ubicada al norte del Puerto de San José del Cabo, en el Municipio de Los Cabos, en el Estado de Baja California Sur, con una vigencia de 20 (veinte) años, contados a partir de su otorgamiento; instrumento que se agrega como Anexo Tres.
- V. **Segundo Título de Concesión otorgado por "La Secretaría" a favor de "La Concesionaria".-** Mediante un segundo título de fecha 21 de abril de 2010, el Ejecutivo Federal por conducto de "La Secretaría", otorgó a favor de "La Concesionaria" una Concesión para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en una superficie total de 131,322.710 m², con una zona federal marítima operacional de 122,852.17 m², afectando 8,470.54 m² para la construcción y operación de una Marina Turística de uso particular y un Desarrollo Náutico, integrado por muelles flotantes en 6,885.68 m², muelle de combustibles en 156.26 m², pasarela central de acceso en 1,030.24 m², rampa de botado de concreto en 398.36 m², travel lift y marina seca, localizada en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, en el Estado de Baja California Sur, con una vigencia de 20 (veinte) años, contados a partir de la fecha de su otorgamiento; título que se agrega como Anexo Cuatro.

VI. Terrenos colindantes.- “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 del lote de terreno con superficie de 227-56-71.10 hectáreas ubicado en Parcelas del Ejido La Ribera, en San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur comprendiendo las siguientes medidas y colindancias: a).- Parcela número 2 Z 1 P 1/4 (dos “Z” uno “P” uno diagonal cuatro), del Ejido La Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, con clave catastral número 4-03-051-0004 (cuatro guión cero tres guión cero cincuenta y uno guión cero cero cuatro), con una superficie de 10-03-58.91 Has. (diez hectáreas tres áreas cincuenta y ocho punto noventa y un centiáreas); b).- Parcela número 1 Z 1 P 1/4 (uno “Z” uno “P” uno diagonal cuatro), del Ejido La Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, con clave catastral número 4-03-051-0044 (cuatro guión cero tres guión cero cincuenta y uno guión cero cero cuatro cuatro), con una superficie de 10-92-19.22 Has. (diez hectáreas noventa y dos áreas diecinueve punto veintidós centiáreas); c).- Parcela número 53 ZZ P 1/4 (cincuenta y tres “Z” “Z” “P” uno diagonal cuatro), del Ejido La Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, con clave catastral número 4-03-051-0038 (cuatro guión cero tres guión cero cincuenta y uno guión cero cero treinta y ocho), con superficie de 6-76-15.401 Has. (seis hectáreas setenta y seis áreas quince punto cuatrocientos una centiáreas); d).- Parcela número 57 Z 1 P 1/4 (cincuenta y siete “Z” uno “P” uno diagonal cuatro), del Ejido La Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, con clave catastral número 4-03-051-0289 (cuatro guión cero tres guión cero cincuenta y uno guión cero doscientos ochenta y ocho punto nueve), con superficie de 6-84-48.44 Has. (seis hectáreas ochenta y cuatro áreas y cuarenta y ocho punto cuarenta y cuatro centiáreas); e).- Parcela número 52 ZZ 1 P 1/4 (cincuenta y dos “Z” “Z” uno “P” uno diagonal cuatro), del Ejido La Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, con clave catastral número 4-03-051-0007 (cuatro guión cero tres guión cero cincuenta y uno guión cero cero cero siete), con superficie de 3-49-47.72 Has. (tres hectáreas cuarenta y nueve áreas cuarenta y siete punto setenta y dos centiáreas); f).- Parcela número 54 ZZ P 1/4 (cincuenta y cuatro “Z” “Z” “P” uno diagonal cuatro), del Ejido La Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, con clave catastral número 4-03-051-0291 (cuatro guión cero tres guión cero cincuenta y uno guión cero doscientos noventa y uno), con superficie de 4-76-61.12 Has. (cuatro hectáreas setenta y seis áreas sesenta y uno punto doce centiáreas); g).- Parcela número 56 ZZ 1 P 1/4 (cincuenta y seis “Z” “Z” uno “P” uno diagonal cuatro), del Ejido La Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, con clave catastral número 4-03-051-0032 (cuatro guión cero tres guión cero cincuenta y uno guión cero cero treinta y dos), con superficie de 0-96-51.64 Has. (noventa y seis áreas cincuenta y uno punto sesenta y cuatro centiáreas); h).- Parcela número 67 ZZ 1 P 1/4 (sesenta y siete “Z” “Z” uno “P” uno diagonal cuatro), del Ejido La Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, con clave catastral número 4-03-051-0288 (cuatro guión cero tres guión cero cincuenta y uno guión cero doscientos ochenta y ocho), con superficie de 0-23-97.48 Has. (veintitrés áreas noventa y siete punto cuarenta y ocho centiáreas); i).- Parcela número 5 Z 1 P 1/4 (cinco “Z” uno “P” uno diagonal cuatro), del Ejido la Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, con clave catastral número 4-03-051-0043 (cuatro guión cero tres guión cero cincuenta y uno guión cero cero cuarenta y tres), con superficie de 10-56-42.73 Has. (diez hectáreas cincuenta y seis áreas cuarenta y dos punto setenta y tres centiáreas); j).- Parcela número 3 Z 1 P 1/4 (tres “Z” uno “P” uno diagonal cuatro), del Ejido La Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, con clave catastral número 4-03-051-0005 (cuatro guión cero tres guión cero cincuenta y uno guión cero cero cero cinco), con superficie de 10-05-69.95 Has. (diez hectáreas cinco áreas sesenta y nueve punto noventa y cinco centiáreas); k).- Parcela número 4 Z 1 P 1/4 (cuatro “Z” uno “P” uno diagonal cuatro), del Ejido La Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, con clave catastral número 4-03-051-0034 (cuatro guión cero tres guión cero cincuenta y uno guión cero cero treinta y cuatro), con superficie de 10-75-31.12 Has. (diez hectáreas setenta y cinco áreas treinta y uno punto doce centiáreas); l).- Parcela número 61 ZZ 1 P 1/4 (sesenta y uno “Z” “Z” uno “P” uno diagonal cuatro), del Ejido La Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, con clave catastral número 4-03-051-0286 (cuatro guión cero tres guión cero cincuenta y uno guión cero doscientos ochenta y seis), con superficie de 0-96-29.75 Has. (noventa y seis áreas veintinueve punto setenta y cinco centiáreas); m).- Parcela número 58 ZZ 1 P 1/4 (cincuenta y ocho “Z” “Z” uno “P” uno diagonal cuatro), del Ejido La Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, con clave catastral número 4-03-051-035 (cuatro guión cero tres guión cero cincuenta y uno guión cero treinta y cinco), con superficie de 1-25-15.78 Has. (una hectárea veinticinco áreas quince punto setenta y ocho centiáreas); n).- Parcela número 64 ZZ P 1/4 (sesenta y cuatro “Z” “Z” “P” uno diagonal cuatro), del Ejido La Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, con clave catastral número 4-03-051-0287 (cuatro guión cero tres guión cero cincuenta y uno guión cero doscientos ochenta y siete), con superficie de 0-52-01.71 Has.

(cincuenta y dos áreas cero uno punto setenta y un centiáreas); o).- Parcela número 55 ZZ 1 P 1/4 (cincuenta y cinco "Z" "Z" uno "P" uno diagonal cuatro), del Ejido La Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, con clave catastral número 4-03-051-0037 (cuatro guión cero tres guión cero cincuenta y uno guión cero cero treinta y siete), con superficie de 1-75-05.54 Has. (una hectárea setenta y cinco áreas cero cinco punto cincuenta y cuatro centiáreas); p).- Parcela número 111 Z 1 P 1/4 (ciento once "Z" uno "P" uno diagonal cuatro), del Ejido La Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, con clave catastral número 4-03-051-0178 (cuatro guión cero tres guión cero cincuenta y uno guión cero ciento setenta y ocho), con superficie de 140-25-29.74 Has. Ciento cuarenta hectáreas veinticinco áreas veintinueve punto setenta y cuatro centiáreas); q).- Parcela número 59 Z Z P 1/4 (cincuenta y nueve "Z" "Z" "P" uno diagonal cuatro), del Ejido La Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, con clave catastral número 4-03-051-0290 (cuatro guión cero tres guión cero cincuenta y uno guión cero doscientos noventa), con superficie de 5-95-92.30 Has. (cinco hectáreas noventa y cinco áreas noventa y dos punto treinta centiáreas); r).- Parcela número 60 ZZ P 1/4 (sesenta "Z" "Z" "P" uno diagonal cuatro), del Ejido La Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, con clave catastral número 4-03-051-0003 (cuatro guión cero tres guión cero cincuenta y uno guión cero cero cero tres), con superficie de 01-44-40.44 Has. (una hectárea cuarenta y cuatro áreas cuarenta punto cuarenta y cuatro centiáreas); s).- Parcela número 96 ZZ 1 P 1/4 (noventa y seis "Z" "Z" uno "P" uno diagonal cuatro), del Ejido La Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, con clave catastral número 403-051-0296 (cuatrocientos tres guión cero cincuenta y uno guión cero doscientos noventa y seis), con superficie de 00-01-33.22 Has. (un área treinta y tres punto veintidós centiáreas); t).- Parcela número 97 ZZ 1 P 1/4 (noventa y siete "Z" "Z" uno "P" uno diagonal cuatro) del Ejido La Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, con clave catastral número 403-051-0294 (cuatrocientos tres guión cero cincuenta y uno guión cero doscientos noventa y cuatro), con superficie de 00-00-52.58 Has. (cincuenta y dos punto cincuenta y ocho centiáreas) y v).- Parcela número 99 ZZ 1 P 1/4 (noventa y nueve "Z" "Z" uno "P" uno diagonal cuatro), del Ejido La Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, con clave catastral número 403-051-0295 (cuatrocientos tres guión cero cincuenta y uno guión cero doscientos noventa y cinco), con superficie de 00-00-26.31 Has. (veintiséis punto treinta y un centiáreas); que se encuentran asentados en la Copia Certificada de la Escritura Pública No. 4,260 de fecha 21 de febrero de 2008, pasada ante la fe del Notario Público No. 17, del Estado de Baja California Sur y del Patrimonio Inmueble Federal, con ejercicio en el Municipio de Los Cabos y con residencia en la ciudad de Cabo San Lucas, Lic. María del Pilar García Orozco, documento que se agrega como Anexo Cinco.

VII. Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre.- El Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó a favor de "La Concesionaria", el Título de Concesión No. DGZF-876/09 de fecha 31 de julio de 2009, con una vigencia de 15 (quince) años, para usar, ocupar y aprovechar una superficie de 3,365.11 m² de Zona Federal Marítimo Terrestre, así como autorizar las siguientes obras proyectadas en dicha área: 1) arranque de dos escolleras de 330.00 m cada una, que se construirán a base de material pétreo, y 2) dragado de 33,000 m³ de material arenoso para la creación de un canal de 5.00 m de profundidad, la superficie concesionada se encuentra ubicada en el lugar conocido como La Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, documento que se agrega como Anexo Seis.

VIII. Autorización de Impacto Ambiental. El día 9 de mayo de 2008, mediante oficio No. S.G.P.A./DGIRA/DG/1473/08 la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgó a favor de "La Concesionaria" una autorización en materia de impacto ambiental con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del proyecto denominado "Construcción, Instalación y Operación de la Marina del Desarrollo Turístico-Náutico La Ribera", con pretendida ubicación en la zona costera al norte de la localidad de La Ribera, colindando al sur directamente con el poblado La Ribera y al norte con la franja costera del Golfo de California, en el Estado de Baja California Sur, en un área con una superficie de 99.59 hectáreas, con una vigencia de 2 (dos) años para llevar a cabo las actividades de preparación del sitio y construcción, y de 50 (cincuenta) años para la etapa de operación y mantenimiento del proyecto. Asimismo, mediante resolución administrativa contenida en el oficio No. S.G.P.A./DGIRA/DG/3315/11 de fecha 28 de abril de 2011, la mencionada Dirección General, consideró procedente la modificación del tiempo de ejecución establecido en el Considerando Segundo del oficio No. S.G.P.A./DGIRA/DG/1473/08, para llevar a cabo la etapa de preparación del sitio y construcción, mismo que a partir de la formalización del presente instrumento corresponde a un período de 4 (cuatro) años, documentos que se agregan como Anexo Siete.

- IX. Solicitud de Concesión y escritos complementarios.-** Mediante escritos de fechas 18 de junio, 9 y 17 de agosto, 6 de septiembre y 24 de noviembre de 2010, 10 de febrero, 26 de abril, 26 de mayo y 22 de agosto de 2011, "La Concesionaria", solicitó ante la Dirección General de Puertos de "La Secretaría", una Concesión para la construcción y operación de los canales interiores de navegación, en el Desarrollo denominado "Cabo Riviera", que se localiza en el Poblado de La Ribera, Municipio de Los Cabos, en el Estado de Baja California Sur, con una inversión aproximada de \$153'121'056.10 M.N. (ciento cincuenta y tres millones ciento veintinueve mil cincuenta y seis pesos 10/100 Moneda Nacional), generando 440 empleos de manera directa, instrumentos que se adjuntan al presente título como Anexo Ocho.
- X. Aprovechamientos.-** La Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante oficio No. 349-A-554 de fecha 14 de diciembre de 2011, emitido por el Jefe de la Unidad de Política de Ingresos y publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 16 de febrero de 2012, dio a conocer al Director General de Programación, Organización y Presupuesto de "La Secretaría", el esquema de aprovechamientos que enterarán los concesionarios de bienes y servicios portuarios distintos de las concesiones para las administraciones portuarias integrales (API's), para el ejercicio fiscal 2011, en términos de lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley de Puertos, documento que se agrega como Anexo Nueve.
- XI. 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 Diez.
- XII. 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 los canales interiores de navegación que forman parte de la Marina Turística y del Desarrollo Náutico denominado "Cabo Riviera", así como de los Títulos de Concesión conferidos con anterioridad a "La Concesionaria", para la consecución del proyecto integral que le ha sido autorizado.

En virtud de lo anterior y con fundamento en los artículos 8o., 27 párrafos quinto y sexto y 28 párrafo décimo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 36 fracciones XII, XVI, XIX, XX y XXVII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3o. fracciones I, II, III, XI, XII y XIII, 52 fracción I y 89 de la Ley de Vías Generales de Comunicación; 2o. fracción II, 3o. fracciones I y II, 4o., 6o. fracciones I, II y IV, 7o. fracciones III a VI, 9o., 10, 13, 15, 16, 17 primer párrafo, 20, 28 fracción V, 42 fracción VIII, 58 fracción I, 72 a 77, 107 fracción II, 149 y 151 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1o., 2o. fracción V, 3o., 4o., 6o., 10 fracción II, 11, 16 fracciones IV, VII, XIII y XIV, 20 fracción II, inciso a), 21, 22, 23, 24 último párrafo, 26, 29, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 59, 63 y 64 de la Ley de Puertos; 1o., 8o., 10, 11, 12, 13, 15, 20 y 45 al 54 del Reglamento de la Ley de Puertos y 4o. primer párrafo 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 superficie total de zona federal marítima de 316,801.33 m², para la construcción y operación de los canales interiores de navegación que forman parte de la Marina Turística y del Desarrollo Náutico denominado "Cabo Riviera", frente a la Zona Federal Marítimo Terrestre a que se alude en el Antecedente VII, localizados en el lugar conocido como La Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur. Se acompañan como Anexo Once los planos D.G.P.-D.01 y D.G.P.-D.02 ambos del 19 de octubre de 2010, Exp. CABO-10.10.19 en los que se detallan las medidas, colindancias y localización de los canales concesionados.

El presente Título de Concesión queda sujeto a las siguientes:

CONDICIONES

PRIMERA.- Obras e inversión.

"La Concesionaria" se obliga a efectuar las obras concesionadas, consistentes en la construcción de los canales interiores de navegación que forman parte de la Marina Turística y del Desarrollo Náutico denominado "Cabo Riviera", que en anteriores instrumentos le han sido concesionados, de acuerdo a las etapas y plazos que señale la correspondiente autorización de inicio de construcción que emita "La Secretaría", para lo cual se realizará una inversión aproximada de \$153'121'056.10 M.N. (ciento cincuenta y tres millones ciento veintinueve mil cincuenta y seis pesos 10/100 Moneda Nacional).

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

SEGUNDA.- Aprobación del proyecto ejecutivo.

“La Concesionaria” se obliga a presentar los documentos técnicos que integran el proyecto ejecutivo dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha de otorgamiento del presente título.

“La Secretaría” revisará dichos instrumentos junto con la documentación complementaria que al efecto se le requiera a “La Concesionaria” haciendo de su inmediato conocimiento las observaciones a que hubiere lugar, para que ésta subsane las deficiencias, haga las correcciones y cumpla los requerimientos correspondientes, en un plazo de 15 (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 conforme lo establece la Condición Segunda del presente instrumento, “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 de la materia, 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”, en cumplimiento esto último a la obligación señalada en el párrafo segundo de la condición primera de este mismo instrumento, 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 y/o entrada en operación de las obras, en un plazo que no excederá de 30 (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 las áreas concesionadas, 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”.

Asimismo, “La Concesionaria” será directamente responsable por cualquiera de los daños que con motivo de la construcción u operación de los canales interiores de navegación de la Marina Turística de uso particular y del Desarrollo Náutico, le ocasione al ambiente marino, encontrándose por tanto obligada a restaurar todos los daños ocasionados al equilibrio ecológico, en sujeción a lo dispuesto por los artículos 15 fracción IV y 203 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y sus Reglamentos que resulten aplicables.

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 las obras e instalaciones construidas en las áreas concesionadas, 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. Establecer mecanismos que garanticen a las personas con discapacidad que las instalaciones concesionadas cuentan con la accesibilidad necesaria para su eficaz desplazamiento por ellas así como para hacer uso de los servicios que en éstas se presten, incluyendo las especificaciones técnicas y antropométricas, apoyos técnicos o humanos y personal capacitado de acuerdo a lo dispuesto por la fracción II del artículo 19 de la Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad;
- V. 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 Turística y del Desarrollo Náutico; sin la autorización previa y por escrito de “La Secretaria”;
- VI. Llevar a cabo la recepción y demás maniobras particulares que se requieran para operar los canales interiores de navegación en las áreas concesionadas de la Marina Turística y del Desarrollo Náutico; con estricto apego a la normatividad aplicable y a las determinaciones de las autoridades competentes;
- VII. Establecer condiciones de amarre o fondeo que garanticen la seguridad de las embarcaciones;
- VIII. 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;
- IX. Contar con un programa para casos de siniestros o emergencias en el área concesionada;
- X. Abstenerse de realizar cualquier acto que tenga por objeto impedir el libre acceso a la zona federal marítima;
- XI. Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción o dragado, cuando no tenga, le sea revocado o suspendido: I.- El correspondiente dictamen favorable de impacto ambiental, emitido por parte de las autoridades federales, estatales y/o municipales en el ámbito de sus respectivas competencias y II.- El proyecto ejecutivo y/o las demás autorizaciones requeridas cuya expedición corresponda a “La Secretaría” o a otras autoridades competentes. Los documentos respectivos formarán parte integrante del presente título;
- XII. Garantizar el libre tránsito por las zonas federales de tierra o de agua, para cuyo efecto, establecerá los accesos específicos, en el entendido de que “La Secretaría” podrá determinar los que considere necesarios;
- XIII. 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;
- XIV. 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;
- XV. Gestionar y obtener en general todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarios, así como los que se requieran para la construcción y operación de los canales interiores de navegación de la Marina Turística y del Desarrollo Náutico, siendo también responsabilidad de “La Concesionaria” las omisiones en que pudiese haber incurrido, de conformidad con la legislación de la materia y las demás disposiciones que resulten aplicables;
- XVI. 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;
- XVII. Informar a “La Secretaría” de las modificaciones que por causas naturales o artificiales sufra la zona concesionada, inmediatamente que tenga conocimiento de ellas;

- XVIII.** Observar las normas que en materia de impacto ambiental, señale la autoridad competente para la construcción y operación de las obras concesionadas;
- XIX.** Cuidar que las obras de los canales interiores de navegación materia de la presente Concesión y las instalaciones que deriven de ellos, se mantengan en condiciones óptimas de seguridad para las personas que hagan uso de los mismos, y
- XX.** 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.

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 construcción y operación de las obras e instalaciones localizadas en las áreas concesionadas.

NOVENA.- Seguros.

"La Concesionaria" deberá contratar y mantener en vigor durante la vigencia de la presente Concesión, los seguros que cubran la responsabilidad civil por los daños que pudieran ser ocasionados debido a las obras de construcción y operación de las instalaciones en las áreas concesionadas, 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, y en general a los bienes propiedad de la Nación.

"La Concesionaria" deberá acreditar fehacientemente ante "La Secretaría", el cumplimiento de las obligaciones antes precisadas, dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a la fecha de otorgamiento del presente título, para lo cual, exhibirá ante esta 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 dichas pólizas, de manera inmediata una vez que estén a su disposición.

DECIMA.- Garantía de cumplimiento.

"La Concesionaria" se obliga a presentar dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de entrada en vigor del presente título, el documento original que acredite fehacientemente el otorgamiento de una garantía por la cantidad de \$10'718,473.92 M.N. (diez millones setecientos dieciocho mil cuatrocientos setenta y tres pesos 92/100 Moneda Nacional), correspondiente al 7% del valor inversión de la obra marítimo portuaria, conforme al artículo 26 fracción IX inciso a), de la Ley de Puertos, 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 todas las obligaciones que se especifican en las presentes condiciones y, en su oportunidad, la reversión de los bienes concesionados.

Dicha garantía deberá mantenerse vigente durante la ejecución de las obras. Al terminar la ejecución de las obras la garantía a que se refiere esta Condición se sustituirá por otra, para garantizar el cumplimiento de obligaciones, cuyo monto será equivalente a seis meses de la contraprestación fiscal que deba pagarse al Gobierno Federal conforme a la ley, por el uso, aprovechamiento o explotación de los bienes de dominio público concesionados.

El monto de la garantía deberá actualizarse anualmente conforme al artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación.

DECIMO PRIMERA.- Funciones de autoridad.

"La Concesionaria" se obliga a dar a las autoridades portuarias, marítimas, aduanales, sanitarias, migratorias y en general, a las que deban actuar para el control y vigilancia de la operación de los canales interiores de navegación que forman parte de la Marina Turística y del Desarrollo Náutico denominado "Cabo Riviera", cuyas obras y operación le son 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.

DECIMO SEGUNDA.- Aprovechamientos.

“La Concesionaria” pagará al Gobierno Federal, a partir de la entrada en vigor del presente título el aprovechamiento a que se refiere el artículo 37 de la Ley de Puertos, por concepto de contraprestación única por el uso y aprovechamiento de las áreas y obras concesionadas en los términos del oficio que se precisa en el Antecedente X 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 X 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 (diecisiete) del mes inmediato posterior a aquel mes en el que se origine, 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 3 (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 la fracción V 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 de las contribuciones se determinará conforme lo señala el artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación; y por lo que se refiere a la causación de recargos por mora para los contribuyentes, éstos se calcularán según lo establecido en el artículo 21 del mismo ordenamiento.
- 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 sus 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, independientemente de que las obras concesionadas e instalaciones que deriven de éstas, se encuentren 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.

DECIMO TERCERA.- 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 y cualesquiera otras obligaciones de carácter fiscal que establezcan las leyes aplicables. Asimismo conforme a lo previsto en el artículo 167 fracción I 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; “La Concesionaria” ha cubierto el pago de los derechos por el otorgamiento de esta Concesión, como lo acreditó mediante el original de la forma SAT No. 5 de fecha 9 de agosto de 2010; y por lo que se refiere a las demás obligaciones fiscales, estas últimas las acreditará “La Concesionaria” ante “La Secretaría”, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en que se efectúen los respectivos 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 rijan en su momento.

DECIMO CUARTA.- Contratos con terceros.

“La Concesionaria” podrá celebrar contratos con terceros, en los términos previstos por la Ley de la materia y su Reglamento, los cuales no podrán exceder de la vigencia del presente Título de Concesión, y en los que se estipule una contraprestación por el uso de la infraestructura construida en el área concesionada, mismos que se presentarán a “La Secretaría” para su conocimiento, dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a su formalización; lo anterior, siempre y cuando no contravenga lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 60 de la Ley de Puertos.

Por lo que se refiere a los contratos de arrendamiento que pretenda celebrar “La Concesionaria” con terceros, respecto de las áreas y obras objeto de la Concesión, esta última deberá obtener previamente a la suscripción del mismo, la aprobación por escrito de “La Secretaría”, así como también su posterior inscripción en el Registro respectivo, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 42 fracción XXI, 76 fracción IV y 77 fracción I de la Ley General de Bienes Nacionales.

DECIMO QUINTA.- Verificación.

“La Secretaría” podrá, en todo tiempo, verificar el estado físico y el funcionamiento de las áreas y obras concesionadas, así como el de las instalaciones construidas por “La Concesionaria” y 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”.

DECIMO SEXTA.- Cumplimiento de obligaciones.

Queda expresamente establecido que cualquier solicitud presentada por “La Concesionaria” será denegada, haciéndolo así de su conocimiento en el supuesto de que esta última 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.

DECIMO SEPTIMA.- 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.

DECIMO OCTAVA.- 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.

DECIMO NOVENA.- Derechos reales.

Esta Concesión no crea a favor de "La Concesionaria" derechos reales, ni le confiere tampoco acción reivindicatoria o de posesión provisional o definitiva sobre las áreas sujetas al régimen de dominio público de la Federación que le son concesionadas, 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.

VIGESIMA.- Regulación de participación de extranjeros.

"La Concesionaria" conoce y acepta que todo extranjero que en cualquier tiempo ulterior al otorgamiento de la presente Concesión adquiriera 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, en términos de lo dispuesto por la fracción I del párrafo noveno del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Sin la autorización previa y por escrito de "La Secretaría", "La Concesionaria" no podrá en ningún caso 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" y que impliquen una modificación a sus estatutos sociales, de conformidad -esto último- con lo dispuesto por el artículo 86 de la Ley de Vías Generales de Comunicación; 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.

VIGESIMO PRIMERA.- 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 las áreas, obras o bienes materia de este título, "La Concesionaria" deberá celebrar con aquélla un Contrato de Cesión Parcial de Derechos, mismo que substituirá a la presente Concesión y que deberá otorgarse dentro de un plazo de 90 (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.

VIGESIMO SEGUNDA.- Periodo de vigencia.

La presente Concesión estará vigente por un plazo de 10 (diez) 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.

Cabe agregar, que el presente instrumento sólo podrá prorrogarse con posterioridad, hasta por un periodo igual a la vigencia originalmente otorgada y, en general, tramitarse cualquier solicitud por parte de "La Concesionaria" respecto de la presente Concesión, exclusivamente cuando acredite encontrarse al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones, particularmente las de índole fiscal a su cargo, como se indica previamente en la condición Décimo Sexta del presente instrumento, sin que tampoco se pueda exceder para la presentación de la solicitud de prórroga ante "La Secretaría", del plazo máximo autorizado por el citado artículo 23 de la Ley de la materia, en apego a las condiciones señaladas en el presente instrumento y a las demás disposiciones normativas aplicables de la Ley de Puertos y su Reglamento.

La Concesión tampoco 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.

VIGESIMO TERCERA.- Terminación.

La presente Concesión terminará en cualquiera de los supuestos previstos por los artículos 32 de la Ley de Puertos y 74 de la Ley General de Bienes Nacionales, así como por causas de interés público e interés social, que a juicio de "La Secretaría" hagan imposible o inconveniente su continuación, por contravenir las políticas y programas para el desarrollo portuario nacional o bien por resolución judicial o administrativa.

VIGESIMO CUARTA.- 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 y 18 de la Ley General de Bienes Nacionales, en cuanto se actualicen cualquiera de las causales contenidas en el artículo 33 de la citada Ley de Puertos, 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 construcción de las obras concesionadas y su posterior operación ya sea 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 las áreas de dominio público de la Federación concesionadas a algún gobierno o estado extranjero o admitir a éstos como socios;
- VIII. No conservar y mantener debidamente las áreas concesionadas y las obras materia del presente título o no presentar el reporte anual de conservación y mantenimiento en el término previsto en el presente instrumento;
- IX. Modificar o alterar sustancialmente la naturaleza o condiciones de las 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 Quinta de este instrumento, y las que "La Secretaría" estime necesarias, así como no darles mantenimiento, en cumplimiento a lo dispuesto por la condición Sexta de este mismo título;
- XI. No obtener la aprobación correspondiente al proyecto ejecutivo que 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 bien 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 las obras e instalaciones construidas, así como a las áreas 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 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 Vigésima de la presente Concesión, y
- XXI. Incumplir de manera reiterada cualquiera de las obligaciones o condiciones establecidas en las disposiciones legales o administrativas aplicables y las consignadas en el presente Título de Concesión.

VIGESIMO QUINTA.- Reversión.

Al concluir la vigencia o en caso de revocación de este título, las áreas y obras objeto de esta Concesión revertirán a favor de la Federación en buen estado operativo, sin costo alguno y libres de todo gravamen, responsabilidades o limitaciones, en apego a lo dispuesto para el caso por los artículos 34, 35 y 36 de la Ley de Puertos, así como por el artículo 18 de la Ley General de Bienes Nacionales.

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 ejecutadas objeto de la Concesión, lo que se asentará en el acta administrativa que al efecto se levante dentro de los 30 (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 y 149 de la Ley General de Bienes Nacionales.

Asimismo, en caso de resultar necesario el rescate de la Concesión que nos ocupa por causa de utilidad pública, el procedimiento correspondiente deberá ser implementado por el Ejecutivo Federal, mediante la indemnización que resulte procedente, debiendo ser publicada la declaratoria respectiva en el Diario Oficial de la Federación y determinándose la indemnización conducente en los términos dispuestos por los artículos 32 fracción IV de la Ley de Puertos, 20 de su Reglamento y 19 de la Ley General de Bienes Nacionales.

VIGESIMO SEXTA.- Transferencia de dominio.

Las construcciones e instalaciones portuarias que previa autorización de esta Dependencia, llegara a ejecutar "La Concesionaria" en virtud del otorgamiento 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, como se indica en el primer párrafo de la condición anterior.

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

VIGESIMO SEPTIMA.- Gravámenes.

"La Concesionaria" podrá constituir gravámenes a favor de terceros siempre que no sean Estados o gobiernos extranjeros, sobre las obras e instalaciones que autorice "La Secretaría" 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 las obras ejecutadas que pasen al dominio de la Nación una vez revertidas éstas, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del preindicado ordenamiento legal.

VIGESIMO OCTAVA.- 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".

VIGESIMO NOVENA.- 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 del presente documento, 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.

TRIGESIMA.- Legislación aplicable.

La construcción y operación de los canales interiores de navegación que forman parte de la Marina Turística y del Desarrollo Náutico denominado "Cabo Riviera" objeto de esta Concesión, estará sujeta, enunciativa y no limitativamente, a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; por los Tratados y Convenios Internacionales celebrados y que se celebren por el Presidente de la República con aprobación del Senado; por la Ley de Puertos, la Ley de Vías Generales de Comunicación, la Ley de Navegación y Comercio Marítimos, la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la Ley Federal sobre Metrología y Normalización, la Ley Federal de Competencia Económica, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley de Ingresos de la Federación y los

Reglamentos que deriven de ellas; por los Códigos de Comercio, Civil Federal y Federal de Procedimientos Civiles; por los Acuerdos Interinstitucionales; por las demás prevenciones técnicas y administrativas aplicables en la materia que dicte “La Secretaría”; por lo dispuesto en la presente Concesión y por los anexos que la integran; así como por las Normas Oficiales Mexicanas, que por su naturaleza son aplicables a esta Concesión, por las disposiciones sobre mitigación del impacto ambiental que dicten las autoridades competentes; y por 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, siempre y cuando, dichas disposiciones no menoscaben sus derechos adquiridos, en apego a lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

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.

TRIGESIMO PRIMERA.- 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, así como por acuerdo entre “La Secretaría” y “La Concesionaria”. Lo anterior, siempre que no se altere el uso o aprovechamiento que es objeto de la Concesión.

TRIGESIMO SEGUNDA.- Publicación.

“La Concesionaria” deberá tramitar a su costa, la publicación de la presente Concesión en el Diario Oficial de la Federación y acreditar fehacientemente el pago ante “La Secretaría”, dentro de un plazo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha de otorgamiento del presente título.

TRIGESIMO TERCERA.- Jurisdicción.

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

TRIGESIMO CUARTA.- 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” se encuentra 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 del Estado de Baja California Sur, su inscripción y las anotaciones marginales necesarias, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 42 fracción VI y 58 fracción I de la Ley General de Bienes Nacionales, debiendo acreditar “La Concesionaria” ante “La Secretaría”, las gestiones conducentes para ello, dentro de un plazo no mayor de 90 (noventa) días naturales, mismo que se computará a partir de la fecha de suscripción del presente instrumento.

Para los fines antes indicados, “La Concesionaria” emprenderá los trámites conducentes ante las instancias competentes, como lo son “La Secretaría” en la esfera de sus respectivas facultades, de acuerdo a lo señalado por el artículo 3o. fracción IX de la Ley de Vías Generales de Comunicación, así como la Secretaría de la Función Pública en el ámbito de sus respectivas atribuciones, de conformidad con lo establecido por los artículos 2o. fracción IX y 58 fracción I de la Ley General de Bienes Nacionales.

TRIGESIMO QUINTA.- 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 por duplicado el presente instrumento, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veinticinco días del mes de junio de dos mil doce.- Por la Secretaría: el Secretario de Comunicaciones y Transportes, **Dionisio Arturo Pérez-Jácome Friscione.-** Rúbrica.- Por la Concesionaria: el Representante Legal de la empresa Desarrolladora La Ribera, S. de R.L. de C.V., **Francisco Javier Díaz de León Straffon.-** Rúbrica.

(R.- 351221)