

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

TÍTULO de Concesión otorgado en favor de la empresa Embarcadero Isla Cortés, 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 una instalación portuaria de uso particular que se destinará para un Club Náutico, con ubicación en Isla Cortés, en la Bahía de Altata, Municipio de Navolato en el Estado de Sinaloa.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Comunicaciones y Transportes.- 1.05.12.

TÍTULO DE CONCESIÓN QUE OTORGA EL EJECUTIVO FEDERAL, POR CONDUCTO DEL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, EL LIC. DIONISIO ARTURO PÉREZ-JÁCOME FRISCIONE, A FAVOR DE LA EMPRESA "EMBARCADERO ISLA CORTÉS, S. DE R. L. DE C.V.", POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL, EL C. JACOBO SEVILLA SUÁREZ PEREDO, EN LO SUCESIVO "LA SECRETARÍA" Y "LA CONCESIONARIA", RESPECTIVAMENTE, PARA USAR Y APROVECHAR BIENES DE DOMINIO PÚBLICO DE LA FEDERACIÓN, CONSISTENTES EN UNA ZONA MARÍTIMA PARA LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE UNA INSTALACION PORTUARIA DE USO PARTICULAR, QUE SE DESTINARÁ PARA UN CLUB NÁUTICO, CON UBICACIÓN EN ISLA CORTÉS, EN LA BAHÍA DE ALTATA, CORRESPONDIENTE AL MUNICIPIO DE NAVOLATO, EN EL ESTADO DE SINALOA, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

- I. **Constitución.-** "La Concesionaria" acreditó ante "La Secretaría" estar constituida conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles y demás leyes aplicables, bajo la denominación de "Embarcadero Isla Cortés", ostentando el régimen jurídico de "Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable" (S. de R.L. de C.V.), según consta en la copia certificada de la Escritura Pública No. 13,902 de fecha 26 de diciembre de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Jesús Manuel Ortiz Andrade, Notario Público No. 57 de la Ciudad de Culiacán Rosales, Estado de Sinaloa, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Culiacán, Sinaloa, el día 7 de enero de 2009, con el folio mercantil electrónico No. 78284*1 y encontrarse inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave EIC081226MS2, documento que se agrega como Anexo Uno.
- II. **Representante Legal.-** El C. Jacobo Sevilla Suárez Peredo, 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, como consta en la copia certificada de la Escritura Pública No. 13,902 a que se alude en el Antecedente I.
- III. **Domicilio.-** "La Concesionaria" señala como su domicilio para oír y recibir notificaciones, el ubicado en la calle de Epitacio Osuna No. 1197, Planta Alta, Col. Centro Sinaloa, C.P. 80129, Municipio de Culiacán, en el Estado de Sinaloa, y en el área concesionada.
- IV. **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 bien inmueble con una superficie de 42,220.273 m², del Desarrollo Turístico Nuevo Altata, la Península Primera Etapa, ubicado en la Península de Lucenilla, del Municipio de Navolato, en el Estado de Sinaloa, con las siguientes medidas y colindancias: del Punto 1 al Punto 4 con el Lote No. 1 de SC-2 A, del Punto 4 al Punto 11 colinda con la Bahía de Altata, del Punto 11 al Punto 12 colinda con el Lote No. 3 de SC-2 A, del Punto 12 al Punto 1 colinda con el Lote privada Isla Paraíso Sur; como obra en la copia certificada de la Escritura Pública No. 14,263 de fecha 17 de agosto de 2009, ante la fe del Notario Público No. 57 de la Ciudad de Culiacán, en el Estado de Sinaloa, el Lic. Jesús Manuel Ortiz Andrade; documento que se agrega como Anexo Dos.
- V. **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 empresa "Desarrollo Nuevo Altata, S.A. de C.V.", el Título de Concesión ISO MR DGZF-1222/06 de fecha 22 de noviembre de 2006, con una vigencia de 15 (quince) años, para usar, ocupar y aprovechar una superficie de 9,598.90 m² de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en la Península de Lucenilla, Bahía de Altata, Municipio de Navolato, en el Estado de Sinaloa, exclusivamente para uso de ornato.

Asimismo, mediante Resolución administrativa de fecha 8 de octubre de 2010, la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgó a la empresa "Desarrollo Nuevo Altata, S.A. de C.V.", la modificación a las Bases y Condiciones de la Concesión No. ISO MR DGZF-1222/06 de fecha 22 de noviembre de 2006, en relación con el uso otorgado, siendo actualmente éste el de rampa de botado

de embarcaciones deportivas y se clasifica como de uso general. Las obras autorizadas consisten en la construcción de una rampa para botado de embarcaciones turísticas que ocupará un área de 441.85 m², con las siguientes características: el área de acceso a la rampa se construirá con adopasto para facilitar la recarga del manto freático; la rampa de botado constará de dos secciones, la primera se construirá con relleno tipo balastro, sub-base e impregnación asfáltica, la segunda sección estará conformada por dos vigas doble "T" para el soporte de la placa de concreto rodado, con guarnición en ambos lados de 25 cm, con acabado estriado integrado en el colado; pilotes a base de concreto armado con sistema de losa-trabes-pantalla.

Por otra parte mediante Constancia de Recepción de fecha 22 de febrero de 2011, el representante de la empresa "Desarrollo Nuevo Altata, S.A. de C.V.", solicitó ante la Delegación Federal en el Estado de Sinaloa, dependiente de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Cesión Total de Derechos y Obligaciones de la Concesión No. ISO MR DGZF-1222/06 de fecha 22 de noviembre de 2006, a favor de la empresa "Embarcadero Isla Cortés, S. de R.L. de C.V." "La Concesionaria", documentos que se agregan como Anexo Tres.

- VI. Exención de Autorización de Impacto Ambiental.-** El día 15 de diciembre de 2009, mediante oficio No. SG/145/2.1.1/0887/09, la Delegación Federal en el Estado de Sinaloa, dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgó a favor de "La Concesionaria" la exención de la presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental, para el proyecto de "Instalación de Rampa para Botado de Embarcaciones Deportivas", a ubicarse a 126 m al sur del Puente Nuevo Altata, en el Desarrollo Turístico Isla Cortés, Sindicatura de Altata, Municipio de Navolato, en el Estado de Sinaloa.

Asimismo, mediante Constancia de Recepción y escrito de fecha 7 de diciembre de 2011, "La Concesionaria" solicitó ante la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el ingreso del trámite de manifestación en materia de impacto ambiental, en la modalidad particular, para realizar el proyecto de construcción, operación y mantenimiento de un embarcadero y casa club; documentos que se agregan como Anexo Cuatro.

- VII. Justificación del otorgamiento del Título de Concesión.-** La Dirección de Obras Marítimas y Dragado de la Dirección General de Puertos mediante oficio No. 7.3.203.173.11.- 1534 de fecha 15 de marzo de 2011, manifestó que fue recibida en sus oficinas la opinión solicitada al Capitán de Puerto de Altata, Sinaloa, de la cual se anexa copia simple, donde éste concluyó que después de haber analizado el caso, la colocación de los pontones y el resto de las instalaciones, no interfiere ni afecta la seguridad en la navegación del tipo de embarcaciones existentes en dicha zona.

La Dirección de Obras Marítimas y Dragado, después de haber revisado la documentación complementaria que le fue entregada por "La Concesionaria", concluyó que el proyecto de un club náutico que se pretende realizar, afectará una superficie de 6,484.84 m² de zona federal marítima, programado para efectuarse en dos etapas, mismas que se transcriben a continuación:

Primera etapa de construcción

Muelle flotante en peine y muelle para combustible	812.94 m ²
Área de accesos, pasillos y construcciones	646.08 m ²
Total área construida	1,459.02 m ²
Área de operación en exclusividad	3,614.26 m ²
Total del área de la primera etapa	5,073.28 m²

Segunda etapa de construcción

Muelle flotante en peine	447.38 m ²
Área de operación en exclusividad	964.18 m ²
Total del área de la segunda etapa	1,411.56 m²
Área total:	6,484.84 m²

De acuerdo con los datos antes mencionados, la Dirección de Obras Marítimas y Dragado, no tiene objeción desde el punto de vista técnico, en que se continúe con el trámite para obtener la autorización de construcción y operación del citado Club Náutico, conforme a los planos del proyecto ejecutivo Exp. ALTA.-11-01-25, D.G.P.-D-01, T-01, E-01, E-02, E-03, E-04, E-05, E-06, E-07 y E-08, todos ellos de fecha 10 de marzo de 2011.

Asimismo, la planificación del proyecto ha sido autorizada en los siguientes términos:

ETAPAS	TIEMPO DE EJECUCIÓN	MONTO DE INVERSIÓN
Primera etapa	7 meses	\$9,815,810.00
Segunda etapa	5 meses	\$2,505,600.00

El monto total de la inversión será de \$12'321,410.00 M.N. (doce millones trescientos veintiún mil cuatrocientos diez pesos 00/100 moneda nacional) y un tiempo de ejecución de 12 meses, documento que agrega como Anexo Cinco.

VIII. Justificación económico-financiera del otorgamiento del Título de Concesión.- Por conducto del oficio No. DFOP.-255.11.-7552 de fecha 14 de noviembre de 2011, la Dirección de Finanzas y Operación Portuaria dependiente de la Dirección General de Puertos, manifestó que una vez analizada la información que "La Concesionaria" envió a la Dirección General de Puertos, a fin de justificar su solicitud de Concesión, misma que incluye el análisis económico y el estudio financiero correspondiente con los flujos de efectivo descontados, la citada Dirección de Finanzas y Operación Portuaria procedió a revisar y analizar los elementos aportados por dicha empresa, para el periodo requerido de 20 (veinte) años así como para periodos menores.

En este sentido, en base a los datos proporcionados por "La Concesionaria" y que fueron sometidos al análisis pertinente por parte de la citada unidad administrativa, se ha considerado que el valor presente neto y la tasa interna de retorno para los diversos periodos que fueron contemplados, corresponde a las cifras que a continuación se indican:

AÑOS	VPN	TIR
20	\$5,913,699	16.33%
15	\$2,710,345	14.50%
14	\$1,889,153	13.85%
13	\$994,882	13.05%
12	\$20,989	12.02%
10	-\$2,194.851	8.98%

Asimismo, de acuerdo con los resultados señalados en el cuadro precedente, el periodo para recuperar la inversión proyectada, corresponderá al de 12 (doce) años, ya que la tasa interna de retorno en ese año es prácticamente igual a la tasa de descuento ocupada en el proyecto de 12%, documento que agrega como Anexo Seis.

- IX. Solicitud de Concesión y escritos complementarios.-** Mediante escritos de fechas 6 de noviembre de 2008, 25 de noviembre de 2009, 17 de marzo, 21 de abril, 26 de mayo, 5 de julio y 9 de agosto de 2010 y 11 de enero, 2 de julio, 25 de octubre y 6 de diciembre de 2011, "La Concesionaria", solicitó ante la Dirección General de Puertos de "La Secretaría", una Concesión para la construcción y operación de un Club Náutico que se ubicará en Isla Cortés, correspondiente al Municipio de Navolato, Sinaloa, con una inversión aproximada de \$12'321,410.00 M.N. (doce millones trescientos veintiún mil cuatrocientos diez pesos 00/100 moneda nacional), generando 150 empleos directos y 300 indirectos, como consta en los documentos que se agregan como Anexo Siete.
- 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 para 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 Ocho.
- 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 Nueve.

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 del Club Náutico materia del presente título.

En virtud de lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por 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, 4o., 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, 8o., 9o., 10, 13, 15, 16, 17 primer párrafo, 20, 28 fracción V, 42 fracción VIII, 58 fracción I, 72 a 77, 149 y 151 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1o., 2o. fracción VI, 3o., 4o., 10 fracción II, 11, 14 fracción I, 16 fracciones IV, VII, XIII y XIV, 20 fracción II, inciso a), 21, 22, 23, 24 último párrafo, 26, 29, 31, 32, 33, 36, 37, 59, 63 y 64 de la Ley de Puertos; 1o., 3o., 10, 11, 12, 13, 15 y 20 del Reglamento de la Ley de Puertos y 4 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:

CONCESIÓN

Para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en una zona federal marítima, afectando 6,484.84 m², para la construcción y operación de un Club Náutico, de uso particular, integrado por dos muelles flotantes en peine y muelle para combustible en 1,260.32 m², área de accesos, pasillos, rampa para botado de embarcaciones deportivas y construcciones en 646.08 m² y 4,578.44 m² de zona federal marítima operacional exclusiva, que en su conjunto se ubicará en la Bahía de Altata, Municipio de Navolato, en el Estado de Sinaloa. Al efecto, se acompaña como Anexo Diez, los planos Nos. D.G.P.-D-01, T-01, E-01, E-02, E-03, E-04, E-05, E-06, E-07 y E-08 de fecha 10 de marzo de 2011, Exp. ALTA.-11-01-25, en el que se detallan las medidas, colindancias y localización del club náutico cuya construcción y operación le ha sido concesionada.

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 del referido Club Náutico de uso particular materia de la presente Concesión, en 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 \$12'321,410.00 M.N. (doce millones trescientos veintiún mil cuatrocientos diez pesos 00/100 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 autorización para la Cesión Total de los derechos y obligaciones de la Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre, así como de la Manifestación de Impacto Ambiental, que le permita realizar las obras materia del presente instrumento, emitidas ambas resoluciones por las autoridades competentes, a las que se alude en los Antecedentes V y VI, así como también 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 de acuerdo 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 aplicable, 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 y operación de las Instalaciones Portuarias consistentes en un Club Náutico, le ocasione al ambiente marino, encontrándose por tanto obligada a restaurar todos los daños causados 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.

SÉPTIMA.- 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 del Club Náutico, sin la autorización previa y por escrito de “La Secretaría”;

- VI. Llevar a cabo la recepción y demás maniobras particulares que se requieran para operar el Club Náutico y las demás áreas concesionadas, 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; o bien **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 para este fin 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 y de manera específica los que deba emitir Petróleos Mexicanos (PEMEX), así como los que se requieran para la construcción y operación de las instalaciones destinadas al Club 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 del Club Náutico materia de la presente Concesión y las instalaciones que deriven de ellas, se mantengan en condiciones óptimas de seguridad para las personas que hagan uso de las mismas, 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 del Club Náutico o bien a la 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 Portuarias 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.

DÉCIMA.- 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 \$862,498.70 M.N. (ochocientos sesenta y dos mil cuatrocientos noventa y ocho pesos 70/100 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.

DÉCIMO 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 del Club Náutico, 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 autoricen.

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

DÉCIMO 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 los 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 legal;
- 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 o en cualquier sucursal bancaria con cheque certificado a favor de la Tesorería de la Federación, utilizando el, esquema de pago electrónico “e5cinco”, 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 en Altata, en el Estado de Sinaloa, 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 la Concesión se encuentre o no operando, en cumplimiento a lo dispuesto por el inciso 15 del Anexo que se incluye en el oficio referido en el Antecedente X del presente instrumento; 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.

DÉCIMO 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 en fecha 23 de abril de 2010, el pago de los derechos por el otorgamiento de esta Concesión, como lo acreditó mediante la presentación del original de la forma SAT No. 5 en fecha 27 de mayo de 2010 y por lo que se refiere a las demás obligaciones fiscales, éstas 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.

De igual manera, “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.

DÉCIMO CUARTA.- Operación del Club Náutico.

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

“La Concesionaria” y el operador del Club Náutico, deberán asumir y cumplir los compromisos de mantenimiento y aprovechamiento de las instalaciones construidas, así como los programas de construcción, expansión y modernización de la infraestructura, mismos que propondrán previamente a “La Secretaría” para su autorización.

DÉCIMO QUINTA.- 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, para todas aquellas actividades acorde al objeto de esta concesión, presentándose dichos contratos ante “La Secretaría” para su conocimiento, dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a su formalización.

Por otra parte, los cobros aludidos por el uso de la infraestructura y los servicios necesarios, se fijarán en dichos contratos que celebre “La Concesionaria” con terceros, siempre y cuando lo anterior 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, obras o bienes 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.

DÉCIMO SEXTA.- 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”.

DÉCIMO SÉPTIMA.- Cumplimiento de las 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 aplicables.

DÉCIMO OCTAVA.- 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.

DÉCIMO NOVENA.- 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.

VIGÉSIMA.- 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 y bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación que le han sido concesionados, sino que únicamente le otorga el derecho a realizar los usos y aprovechamientos consignados en este título, de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes respectivas.

VIGÉSIMO PRIMERA.- Regulación de participación de extranjeros.

“La Concesionaria” conoce y acepta que todo extranjero que en cualquier tiempo ulterior al otorgamiento del presente Título de Concesión, adquiera un interés o participación en los bienes del dominio público de la Federación objeto del mismo, o bien una participación en los derechos que deriven de éste, se considerará 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.

VIGÉSIMO SEGUNDA.- Autorización para la transmisión de la Concesión o de sus derechos.

“La Concesionaria” en ningún caso podrá transferir la presente Concesión o los derechos que deriven de la misma a un tercero, sea cual fuere el instrumento jurídico utilizado para ello, inclusive tratándose de una transmisión de las acciones que integren el capital social de “La Concesionaria” sin la autorización previa y por escrito de “La Secretaría”, de conformidad 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.

VIGÉSIMO TERCERA.- Substitución del presente instrumento por un Contrato de Cesión Parcial de Derechos.

En caso de que “La Secretaría” otorgue a una sociedad mercantil mexicana, una Concesión para la administración portuaria integral, que comprenda los bienes materia de este título, “La Concesionaria” deberá celebrar con 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 de realizar los usos y aprovechamientos consignados en el objeto de esta Concesión, 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.

VIGÉSIMO CUARTA.- Período de vigencia.

La presente Concesión estará vigente por un plazo de 12 (doce) 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 hasta por un periodo igual a la vigencia originalmente otorgada, sin exceder tampoco del plazo máximo autorizado por el citado artículo 23 de la Ley de la materia, y en estricto apego a las condiciones señaladas en el presente instrumento y a las demás disposiciones normativas aplicables de la Ley de Puertos y su Reglamento; no procediendo en ningún caso el trámite correspondiente de la solicitud de prórroga de “La Concesionaria”, si no acredita previamente estar al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones, particularmente las de carácter fiscal a su cargo, en los términos indicados en la Condición Décimo Séptima relativa al “Cumplimiento de las Obligaciones”.

Asimismo, 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.

VIGÉSIMO QUINTA.- 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.

Asimismo, en caso de resultar necesario el rescate de la Concesión que nos ocupa por causa de utilidad pública, el procedimiento para la recuperación de las áreas y bienes concesionados, deberá ser implementada por el Ejecutivo Federal, mediante la indemnización que corresponda, debiendo ser publicada la declaratoria respectiva en el Diario Oficial de la Federación y determinándose la indemnización conducente en los términos de lo dispuesto por los artículos 32 fracción IV de la Ley de Puertos, 20 de su Reglamento y 19 de la Ley General de Bienes Nacionales.

VIGÉSIMO SEXTA.- Causas de revocación.

La presente Concesión podrá ser revocada mediante declaración administrativa que emita "La Secretaría" en los términos establecidos por los artículos 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 6 (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 la 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 de dominio público de la Federación concesionados 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 los términos previstos en el presente instrumento;
- IX. Modificar o alterar sustancialmente la naturaleza o condiciones de las áreas u obras objeto de la Concesión, o ejecutar cualquier tipo de 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 a "La Secretaría" de la conclusión de las obras materia de la presente Concesión en cuanto ocurra dicho evento o bien iniciar la operación de las mismas sin la autorización previa y por escrito 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 la 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 la autorización de la Cesión Total de los derechos y obligaciones de la Concesión de la Zona Federal Marítimo Terrestre, a que se alude en el Antecedente V que involucra el presente título y/o no mantener en vigor dicha Concesión;
- 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 con las Condiciones Vigésimo Primera y Vigésimo Segunda 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.

VIGÉSIMO SÉPTIMA.- 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 período 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.

VIGÉSIMO OCTAVA.- 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 del título, pero al término de éste, o 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, distintas de las consignadas en el objeto del presente Título de Concesión y respecto de las cuales no se haya emitido una autorización previa por parte de "La Secretaría", se perderán en beneficio de la Nación.

VIGÉSIMO NOVENA.- Gravámenes.

"La Concesionaria" podrá constituir gravámenes a favor de terceros siempre que no sean estados o gobiernos extranjeros, sobre las obras e instalaciones que "La Secretaría" autorice 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.

TRIGÉSIMA.- Obras no útiles.

Al término de la vigencia de esta Concesión o de sus prórrogas en su caso, "La Concesionaria" previamente a la entrega de los bienes, estará obligada a demoler y remover por su cuenta y costo aquéllas obras e instalaciones que hubiese ejecutado sin la autorización de "La Secretaría", o bien aquéllas otras que habiéndole sido concesionadas con posterioridad al presente instrumento, no sean por sus condiciones de utilidad a juicio de "La Secretaría", de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 36 de la Ley de Puertos.

TRIGÉSIMO PRIMERA.- Notificación.

Cualesquiera diligencia o notificación que se relacione con lo establecido en este título, se entenderán válidas y eficaces si se practican en el domicilio de "La Concesionaria" que se precisa en el apartado 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.

TRIGÉSIMO SEGUNDA.- Legislación aplicable.

La construcción y operación del Club Náutico 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 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, 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.

TRIGÉSIMO TERCERA.- Revisión de condiciones.

Las condiciones establecidas en el presente título, podrán revisarse y modificarse cuando: **I.-** Se actualice el supuesto previsto en el segundo párrafo de la condición anterior; **II.-** Cuando "La Concesionaria" solicite, ya sea la prórroga de la Concesión, la ampliación de su objeto, la ampliación del plazo de vigencia del título, su modificación o bien su renovación; y **III.-** 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.

TRIGÉSIMO CUARTA.- 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 correspondiente ante "La Secretaría", dentro de un plazo no mayor de 90 (noventa) días naturales, contados a partir de la fecha de otorgamiento del presente título.

TRIGÉSIMO QUINTA.- Jurisdicción.

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

TRIGÉSIMO SEXTA.- 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 Sinaloa, su inscripción y las anotaciones marginales necesarias, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 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.

TRIGÉSIMO SÉPTIMA.- 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 Título de Concesión, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a 27 de septiembre de 2012.- Por la Secretaría: el Secretario de Comunicaciones y Transportes, Dionisio Arturo Pérez-Jácome Friscione.- Rúbrica.- Por la Concesionaria: el Representante Legal de la empresa Embarcadero Isla Cortés, S. de R.L. de C.V., Jacobo Sevilla Suárez Peredo.- Rúbrica.

(R.- 373180)