

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

TÍTULO de Concesión otorgado en favor de la empresa El Anhele Resorts, S.A. de C.V., para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en la construcción y operación de una marina turística artificial de uso particular denominada El Anhele Resort & Marina, localizada en Buenavista, jurisdicción de Los Cabos, Baja California Sur.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Comunicaciones y Transportes.- Coordinación General de Puertos y Marina Mercante.- Dirección General de Puertos.

TÍTULO DE CONCESIÓN QUE OTORGA EL EJECUTIVO FEDERAL, POR CONDUCTO DEL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, EL LIC. GERARDO RUIZ ESPARZA, EN FAVOR DE LA EMPRESA "EL ANHELO RESORTS, S.A. DE C.V.", POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL, EL BIOL. FERNANDO BERDEGUE SACRISTÁN, EN LO SUCESIVO "LA SECRETARÍA" Y "LA CONCESIONARIA", RESPECTIVAMENTE, PARA USAR Y APROVECHAR BIENES DE DOMINIO PÚBLICO DE LA FEDERACIÓN, CONSISTENTES EN LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE UNA MARINA TURÍSTICA ARTIFICIAL DE USO PARTICULAR, DENOMINADO "EL ANHELO RESORT & MARINA", LOCALIZADA EN BUENAVISTA, JURISDICCIÓN 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 y demás leyes aplicables, bajo la denominación de "El Anhele Resorts", ostentando el régimen jurídico de Sociedad Anónima de Capital Variable (S.A. de C.V.), según consta en la copia certificada del Instrumento número 1,321 de fecha 25 de junio de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Karim Francisco Martínez Lizárraga, Notario Público número 22 en el Estado y del Patrimonio Inmueble Federal con ejercicio dentro de la Demarcación Política y Administrativa de Los Barriles, Municipio de La Paz, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de San José del Cabo, Estado de Baja California Sur, el día 24 de septiembre de 2008, con el folio mercantil electrónico 10826*4 y encontrarse inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave ARE080625TH6, documento que se agrega como Anexo Uno.
- II. **Representante Legal.-** El Biol. Fernando Berdegue Sacristán, es 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 el Acta número 4,468 de fecha 13 de mayo de 2009, otorgada ante la fe de la Lic. Judith Díaz Spíndola, Notaria Suplente de la Notaría Pública número 14 en el Estado y del Patrimonio Inmobiliario Federal con sede en la Ciudad de Cabo San Lucas, Estado de Baja California Sur, documento que se agrega como Anexo Dos.
- III. **Domicilio.-** "La Concesionaria" señala como sus domicilios, los ubicados en Circuito El Campeador No. PB., Fraccionamiento El Cid, Mazatlán, en el Estado de Sinaloa; y Ocaso No. 101-303-A, Colonia Insurgentes Cuicuilco, C.P. 04530, México, Distrito Federal; 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 de los terrenos que colindan con la Zona Federal Marítimo Terrestre con una superficie aproximada de 99-58-77.937 hectáreas, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: Del vertiente 13 al vértice 23, 1438.35 metros con propiedad de Marina e Inmobiliaria El Anhele S.A. y propiedad de Cirilo Gómez M. AL SUR: Del vertiente 28 al 48, 1550.497 metros con predio Los Mártires. AL ESTE: Del vertiente 23 al 28, 351.934 metros con propiedad de Cirilo Gómez M. AL OESTE: Del vertiente 48 al 13, 1019.167 metros con propiedad de E.G. Salas y Compañía, S.A. de C.V., dicho inmueble cuenta con clave catastral 4-03-073-0006 en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur; como obra en la Copia Certificada del Acta número 3,994 de fecha 30 de diciembre de 2008, ante la fe de la Notaría Pública Suplente de la Notaría Pública número 14 en el Estado y del Patrimonio Inmueble Federal con sede en Cabo San Lucas, Estado de Baja California Sur, la Lic. Judith Díaz Spíndola, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de San José del Cabo, Estado de Baja California Sur, el día 25 de junio de 2009, bajo el número 30, del Volumen CDXVI de Escrituras Públicas, de la Sección I, documento que se agrega como Anexo Tres.

- V. Solicitud de Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre.-** Mediante Constancia de Recepción de fecha 23 de febrero de 2011, el representante legal de "La Concesionaria", solicitó ante la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, un Título de Concesión para el uso, aprovechamiento o explotación de una superficie de playa y/o Zona Federal Marítimo Terrestre y/o terrenos ganados al mar, que pretende su conservación natural, con fines de protección y ornato, documento que se agrega como Anexo Cuatro.
- VI. Solicitud de Autorización de impacto ambiental.-** Mediante Escrito y Constancia de Recepción de fecha 20 y 21 de diciembre de 2010, respectivamente, "La Concesionaria", solicitó ante la Delegación de Baja California Sur de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, autorización en materia de impacto ambiental, para la construcción de un Desarrollo de campo de Golf, lotes residenciales y construcción de una Marina y escolleras, sobre una distribución de 3 Predios identificados como Fracción A cuya superficie total es de 716,373.088 m², Fracción B cuya superficie total es de 995,877.937 m² y predio El Anheló (La Huerta) cuya superficie total es de 145,485 m², ubicados en la Jurisdicción del Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, documento que se agrega como Anexo Cinco.
- VII. Solicitudes de Concesión y escritos complementarios.-** Mediante solicitud de 9 de marzo de 2011 y escritos de fechas 29 de agosto, 27 de septiembre, 30 de noviembre y 13 de diciembre de 2011, 6 de marzo, 2 y 16 de mayo y 9 de julio de 2012 "La Concesionaria", solicitó ante la Dirección General de Puertos de "La Secretaría", una Concesión para construir una Marina Turística Artificial de uso Particular, con pretendida ubicación en Buenavista, jurisdicción de Los Cabos, en el Estado de Baja California Sur, con una inversión aproximada de \$703'400,000.00 M.N. (setecientos tres millones cuatrocientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional), documentos que se agregan como Anexo Seis.
- VIII. Aprovechamientos.-** La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante oficio de fecha 15 de noviembre de 2012, emitido por el Jefe de la Unidad de Política de Ingresos y publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de febrero de 2013, dio a conocer al Director General de Programación, Organización y Presupuesto de "La Secretaría", que autoriza cobrar para el ejercicio fiscal 2012 a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, bajo el esquema de aprovechamientos los conceptos y montos que enterarán las distintas Administraciones Portuarias Integrales, así como los concesionarios de bienes y servicios portuarios distintos de las concesiones para las Administraciones Portuarias Integrales (API's), en términos de lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley de Puertos, mismo que se agrega como Anexo Siete.
- IX. Recursos financieros, materiales y humanos.-** "La Concesionaria" acreditó ante "La Secretaría" que cuenta con los recursos financieros, materiales y humanos, para realizar la construcción de la Marina Turística Artificial de uso Particular, materia de esta Concesión, conforme a los documentos que se agregan como Anexo Ocho.
- X. Expediente administrativo.-** En el expediente administrativo de la Dirección de Concesiones, Permisos y Autorizaciones de la Dirección General de Puertos de "La Secretaría", obran las constancias relativas a los instrumentos que se precisan en este capítulo de Antecedentes, por lo que se refiere al procedimiento de otorgamiento de esta Concesión para la construcción y operación de la Marina Turística Artificial de uso Particular materia del presente título.

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; 14, 16, 18, 26 renglón once y 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, 40, 52 fracción I y 89 de la Ley de Vías Generales de Comunicación; 2o. fracciones II y IX, 3o. fracciones I, II y VI, 4o., 6o. fracciones I, II, IV y XXI, 7o. fracciones III a VI, 8o., 9o., 10, 13, 15, 16, 17 primer párrafo, 20, 28 fracción V, 42 fracciones VI y 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, 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, 34, 36, 37, 59, 63, 64, 65, 66, 67, 68 y 69 de la Ley de Puertos; 1o., 8o., 10, 11, 12, 13, 15, 17, 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:

CONCESIÓN

Para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en zona federal marítima afectando un total de 213,067.16 m², para la construcción y operación de una Marina Turística Artificial de uso Particular, que formará parte del proyecto denominado "El Anhelito Resorts & Marina", cuyo vaso de la Marina Turística Artificial de uso Particular ocupará un total de 171,256.33 m², y que estará constituida por 156,917.03 m² de áreas de agua, de las cuales 110,488.10 m² serán de zona marítima operacional no exclusiva y 46,428.93 m² de zona federal marítima operacional exclusiva, así como por 14,339.30 m² para la construcción de 34 muelles flotantes, con una capacidad de atraque para 356 embarcaciones tipo yate y megayate, que ocuparán 12,924.11 m², travelift de 700.00 m², rampa de botado de 424.00 m² y muelle de combustibles de 291.19 m²; y cuyas obras exteriores ocuparán un total de 41,810.83 m², de las cuales 29,329.66 m² se destinarán para la construcción de un canal de acceso, 8,673.23 m² para rompeolas oeste y 3,807.94 m² para rompeolas este, con pretendida ubicación en Buenavista, jurisdicción de los Cabos, Baja California Sur. Se acompaña como Anexo Nueve el plano DGP.-T-01 de fecha 6 de enero de 2012, EXP.- S.J.CA.-11.03.11, en el que se detallan las medidas, colindancias y localización de la Marina Turística Artificial de uso Particular cuya construcción y operación le ha sido concesionada.

El presente Título de Concesión queda sujeto a las siguientes:

CONDICIONES

PRIMERA.- Concesión de la Zona Federal Marítimo Terrestre.

"La Concesionaria" deberá acreditar ante "La Secretaría", dentro del plazo de 6 (seis) meses contados a partir de la expedición del presente Título, que cuenta con la Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre o, en su defecto, con la confirmación del criterio aludido en el Antecedente V, que emita la autoridad competente, requisito sin el cual, dejará de surtir sus efectos el presente instrumento.

SEGUNDA.- Obras e inversión.

"La Concesionaria" se obliga a efectuar las obras sobre bienes de dominio público de la Federación, consistentes en la construcción de la Marina Turística Artificial 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 \$703'400,000.00 M.N. (setecientos tres millones cuatrocientos mil 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.

TERCERA.- 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.

CUARTA.- Ejecución de las obras.

Una vez que "La Concesionaria" obtenga la Concesión de la Zona Federal Marítimo Terrestre y la Autorización en materia de Impacto Ambiental que emitan las autoridades competentes a que se alude en los Antecedentes V y VI, lo que deberá acreditar fehacientemente a "La Secretaría" y una vez que obtenga la aprobación del proyecto ejecutivo conforme lo establece la Condición Tercera 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 aplicable, sin perjuicio de lo que proceda conforme a derecho.

QUINTA.- Autorización de funcionamiento de las obras.

“La Secretaría” efectuará la verificación final de las obras concluidas, a partir del aviso por escrito que presente “La Concesionaria”, en cumplimiento esto último a la obligación señalada en el párrafo segundo de la Condición Segunda 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 se lleve a cabo su verificación.

SEXTA.- Señalamiento marítimo.

“La Concesionaria” se obliga a instalar el señalamiento marítimo que determine “La Secretaría” por sí o por conducto de la Capitanía de Puerto correspondiente, para lo cual, deberá acreditar de inmediato su comparecencia por escrito ante dichas autoridades y la resolución que recaiga sobre el particular.

SÉPTIMA.- Conservación y mantenimiento.

“La Concesionaria” será responsable de la conservación y mantenimiento de los bienes de dominio público de la Federación concesionados, de las obras ejecutadas o que ejecutare, durante la vigencia de la presente Concesión, debiendo presentar ante “La Secretaría” un reporte y fotografías de los trabajos correspondientes, en el mes de enero de cada año, cuyas características no podrá modificar o alterar, como tampoco podrá construir obras nuevas o adicionales sin la autorización previa y por escrito de “La Secretaría”.

Asimismo, “La Concesionaria” será directamente responsable por cualquiera de los daños que con motivo de la construcción y operación de la Marina Turística Artificial de uso Particular, 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.

OCTAVA.- Medidas de seguridad.

“La Concesionaria” deberá adoptar las medidas conducentes para garantizar la seguridad de las instalaciones portuarias, de las embarcaciones y, en general, de las personas y los bienes, para lo cual se encargará de:

- I. Cuidar que la operación de las obras e instalaciones construidas en los bienes de dominio público de la Federación concesionados, se efectúe de manera que no se obstruyan las áreas navegables, ni se afecte el adecuado funcionamiento de las instalaciones portuarias;
- II. Instalar por su cuenta, dar mantenimiento y operar las ayudas a la navegación y las señales marítimas que “La Secretaría” estime necesarias para la seguridad en la operación portuaria y en la navegación;
- III. Establecer un sistema de vigilancia para evitar la presencia innecesaria de personas ajenas a la operación de las instalaciones;
- IV. 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 los bienes de dominio público de la Federación concesionados sustancias inflamables, explosivas o peligrosas, ni permitir el acceso de embarcaciones que las transporten, fuera del objeto y servicios de la Marina Turística Artificial de uso Particular; 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 la Marina Turística Artificial de uso Particular y demás bienes de dominio público de la Federación concesionados; 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 los bienes de dominio público de la Federación concesionados;
- 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, que no haya sido autorizada previamente por escrito por "La Secretaría", o en su caso cuando "La Concesionaria" 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. Garantizar el derecho del paso inocente en el mar territorial y/o zona económica exclusiva mexicana, para cuyo efecto, establecerá los accesos específicos, en el entendido de que "La Secretaría" podrá determinar los que considere necesarios;
- XIV. Conservar en óptimas condiciones de limpieza e higiene los bienes de dominio público de la Federación concesionados 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;
- XV. 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;
- XVI. No permitir o tolerar en los bienes de dominio público de la Federación concesionados 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 la Marina Turística Artificial de uso Particular 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.

NOVENA.- Responsabilidad frente a terceros.

“La Concesionaria” responderá por su única y exclusiva cuenta por el incumplimiento de sus obligaciones frente al Gobierno Federal, los trabajadores, usuarios y cualesquiera otros terceros, así como de los daños o perjuicios que se les ocasione ya sea con motivo de la construcción y operación de las obras e instalaciones localizadas en los bienes de dominio público de la Federación concesionados, de su remodelación o mantenimiento.

DÉCIMA.- 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 los bienes de dominio público de la Federación concesionados, 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, una vez que estén a su disposición.

DÉCIMO PRIMERA.- 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 de Concesión, el documento original que acredite fehacientemente el otorgamiento de una garantía por la cantidad de \$49'238,000.00 (cuarenta y nueve millones doscientos treinta y ocho mil pesos 00/100 Moneda Nacional), correspondiente al 7% del valor de la inversión de la obra marítimo portuaria, conforme al artículo 26 fracción IX inciso a), de la Ley de Puertos, 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 las obligaciones, cuyo monto será equivalente a seis meses de la contraprestación fiscal que deba pagarse al Gobierno Federal conforme al artículo 26 fracción IX inciso b) de la Ley de Puertos, por el uso, aprovechamiento o explotación de los bienes del dominio público concesionados.

El monto de la garantía deberá actualizarse anualmente conforme al artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación, aplicable a créditos fiscales.

DÉCIMO SEGUNDA.- Funciones de autoridad.

“La Concesionaria” se obliga a dar a las autoridades portuarias, marítimas, aduanales, sanitarias, migratorias y en general, a las que deban actuar para el control y vigilancia de la operación de la Marina Turística Artificial de uso Particular cuyas obras y operación le son concesionadas, 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.

DÉCIMO TERCERA.- 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 los bienes de dominio público de la Federación y obras concesionadas en los términos del oficio que se precisa en el Antecedente VIII de acuerdo con lo siguiente:

- I. El monto a pagar por metro cuadrado de las áreas de agua ocupada concesionadas, se determinará con los valores y las zonas a que se refieren los numerales 8 y 16 del Anexo del oficio a que se alude en el Antecedente VIII o en el documento que emita con posterioridad la Secretaría de Hacienda y Crédito Público;
- II. Será independiente del pago que "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 aquél 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 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 los 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 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 de San José del Cabo, 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 o de su uso exclusivo, independientemente de que la Concesión esté o no en operación, en cumplimiento a lo dispuesto por el inciso 15 del anexo que se incluye en el oficio referido en el Antecedente VIII del presente instrumento.
- 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 CUARTA.- 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 1 de la Ley Federal de Derechos, reformado por Decreto Congressional y publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 9 de abril de 2012 y conforme a su artículo tercero de disposiciones transitorias; "La Concesionaria" ha cubierto el 16 de febrero de 2011, el pago de los derechos por el otorgamiento del presente Título de Concesión, como lo acreditó mediante el original de la forma SAT No. 5 presentada ante la Dirección General de Puertos en fecha 9 de marzo de 2011; 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 rija en su momento.

DÉCIMO QUINTA.- Delegado Honorario.

"La Secretaría" podrá designar a un Delegado Honorario de la capitanía que corresponda a propuesta de "La Concesionaria", el cual actuará en los términos de los artículos 50, 51 y 52 del Reglamento de la Ley de Puertos. Una vez que sea designado el Delegado Honorario, "La Concesionaria" indicará el área reservada para que él mismo desarrolle sus funciones.

DÉCIMO SEXTA.- Operación de la Marina Turística Artificial de uso Particular concesionada.

"La Concesionaria" podrá operar la Marina Turística Artificial de uso Particular, directamente o por conducto de terceros, que lo hagan por cuenta y orden de aquélla, sin que se requiera de permiso específico, pero en todo caso, "La Concesionaria" será responsable solidaria ante las autoridades y los demás operadores.

"La Concesionaria" y el operador de la Marina Turística Artificial de uso Particular, deberán asumir y cumplir los compromisos de mantenimiento y aprovechamiento, los programas de construcción, expansión y modernización de la infraestructura si los hubiere, mismos que propondrán previamente a "La Secretaría" para su autorización.

DÉCIMO SÉPTIMA.- 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 instrumento, y en los que se estipule una contraprestación por el uso de la infraestructura construida en los bienes de dominio público de la Federación concesionados, mismos que se presentarán a "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 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 los bienes de dominio público de la Federación, obras e instalaciones construidas que fueren objeto del Título de 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 OCTAVA.- Verificación.

"La Secretaría" podrá, en todo tiempo, verificar el estado físico y el funcionamiento de los bienes de dominio público de la Federación y obras concesionados, así como el de las instalaciones construidas, objeto del presente Título de Concesión y el grado de cumplimiento de los compromisos establecidos en este instrumento, 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 NOVENA.- Cumplimiento de las obligaciones.

En el supuesto de que "La Concesionaria" se abstenga de cumplir o 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, queda expresamente establecido que cualquier solicitud presentada por ésta será denegada por lo anteriormente expuesto hasta en tanto no se actualice en el cumplimiento de sus obligaciones.

VIGÉSIMA.- Información estadística y contable.

"La Concesionaria" se obliga a mantener registros estadísticos sobre las operaciones y movimientos portuarios en los bienes de dominio público de la Federación concesionados, 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.

VIGÉSIMO PRIMERA.- 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.

VIGÉSIMO SEGUNDA.- 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 los 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, aprovechamientos o explotaciones consignados en el objeto del título, de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes respectivas.

VIGÉSIMO TERCERA.- Regulación de participación de extranjeros.

"La Concesionaria" conoce y acepta que todo extranjero que en cualquier tiempo ulterior al otorgamiento de la presente Concesión adquiera un interés o participación en los bienes de dominio público de la Federación objeto de la misma, o bien una participación en los derechos que deriven de ella, 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 CUARTA.- 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 QUINTA.- 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, aprovechamientos o explotaciones consignados en el objeto de la 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 SEXTA.- Periodo de vigencia.

La presente Concesión estará vigente por un plazo de 22 (veintidós) 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, sin exceder 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 Novena 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 los bienes de dominio público de la Federación y siga cubriendo el pago de las obligaciones fiscales correspondientes.

VIGÉSIMO SÉPTIMA.- 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 correspondiente para la recuperación de las áreas y bienes concesionados, deberá ser implementado 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 OCTAVA.- 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 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 los bienes de dominio público de la Federación concesionados y las obras materia del presente Título de Concesión 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 los bienes de dominio público de la Federación u obras objeto de la Concesión, o ejecutar obras nuevas o complementarias sin autorización previa de "La Secretaría";
- X. No instalar las señales marítimas a que se refiere la Condición Sexta de este instrumento, y las que "La Secretaría" estime necesarias, así como no darles mantenimiento, en cumplimiento a lo dispuesto por la Condición Séptima de este mismo título;
- XI. No obtener la aprobación correspondiente al proyecto ejecutivo que hubiese sido presentado, o bien, no obtener y no mantener en vigor los permisos, licencias y autorizaciones que se requieran para la ejecución y operación de las obras concesionadas, tal como la autorización de impacto ambiental a que se refiere el Antecedente VI del presente instrumento;
- 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 los bienes de dominio público de la Federación objeto de la Concesión, un uso distinto al autorizado o no usarlos de acuerdo con lo dispuesto por la Ley;
- XVIII. No obtener en un plazo de seis meses contados a partir de la emisión de este Título la Concesión de la Zona Federal Marítimo Terrestre, así como la Manifestación de Impacto Ambiental a que se refieren los Antecedentes V y VI del 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 con las Condiciones Vigésimo Tercera y Vigésimo Cuarta del presente instrumento, 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 NOVENA.- Reversión.

Al concluir la vigencia o en caso de revocación del presente instrumento, los bienes de dominio público de la Federación, instalaciones 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" los bienes de dominio público de la Federación, instalaciones 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 los bienes de dominio público de la Federación, instalaciones 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.

TRIGÉSIMA.- 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 hubiesen construido en los bienes de dominio público de la Federación concesionados, distintas de las consignadas en el objeto de la 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.

TRIGÉSIMO PRIMERA.- 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" y que se ejecuten al amparo de la presente Concesión, en los términos del artículo 31 de la Ley de Puertos y de las demás disposiciones legales aplicables.

En ningún caso podrán gravarse los bienes de dominio público de la Federación, que se confieren a "La Concesionaria" para su uso y aprovechamiento, o 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.

TRIGÉSIMO SEGUNDA.- Obras no útiles.

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

TRIGÉSIMO TERCERA.- 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.

TRIGÉSIMO CUARTA.- Legislación aplicable.

La construcción y operación de la Marina Turística Artificial de uso Particular, 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, 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 QUINTA.- 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 presente Título de Concesión, su modificación o renovación, **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 SEXTA.- 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.

TRIGÉSIMO SÉPTIMA.- 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.

TRIGÉSIMO OCTAVA.- Inscripción de la Concesión en el Registro Público.

Para los efectos del artículo 2 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 3 fracción IX de la Ley de Vías Generales de Comunicación, así como la Secretaría competente en el ámbito de las atribuciones que le corresponden, de conformidad con lo establecido por los artículos 2 fracción IX y 58 fracción I de la Ley General de Bienes Nacionales.

TRIGÉSIMO NOVENA.- Aceptación.

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

Se emite este título por duplicado en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los cinco días del mes de diciembre de dos mil trece.- Por la Secretaría: el Secretario de Comunicaciones y Transportes, **Gerardo Ruiz Esparza**.- Rúbrica.- Por la Concesionaria: el Representante Legal de la empresa El Anhelito Resorts, S.A. de C.V., **Fernando Berdegue Sacristán**.- Rúbrica.

(R.- 385372)