

SEGUNDA SECCION**PODER EJECUTIVO****SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES**

TÍTULO de Concesión otorgado en favor de la empresa Inveravante Crecentia, S.A. de C.V., para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en una zona federal marítima de 1'120,581.91 metros cuadrados para la construcción, operación y explotación de una marina turística artificial, de uso particular, para embarcaciones de pesca, recreo y deportivas, ubicada en el Municipio de Ensenada, Estado de Baja California.

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

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 "INVERAVANTE CRECENTIA, S.A. DE C.V.", POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL, LA SRA. MARÍA GEMA GARCÍA DÍAZ, EN LO SUCESIVO "LA SECRETARÍA" Y "LA CONCESIONARIA", RESPECTIVAMENTE, PARA USAR Y APROVECHAR BIENES DE DOMINIO PÚBLICO DE LA FEDERACIÓN, CONSISTENTES EN UNA ZONA FEDERAL MARÍTIMA DE 1'120,581.91 M² PARA LA CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA MARINA TURÍSTICA ARTIFICIAL, DE USO PARTICULAR, PARA EMBARCACIONES DE PESCA, RECREO Y DEPORTIVAS, UBICADA EN EL MUNICIPIO DE ENSENADA, ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, 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 "Anjoca México", ostentando el régimen jurídico de Sociedad Anónima de Capital Variable (S.A. de C.V.), según consta en la copia certificada de la Escritura Pública No. 61,080 contenida en el Libro 1,348 de fecha 14 de mayo de 2007, otorgada ante la fe del Lic. Luis de Angoitia Becerra, Titular de la Notaría Pública No. 109 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, el día 27 de agosto de 2007, con el folio mercantil No. 369364; documento que se agrega como Anexo Uno.
- II. **Cambio de Denominación.-** "La Concesionaria" acreditó ante "La Secretaría" el cambio de su anterior denominación: "Anjoca México, S.A. de C.V." por la nueva denominación de "Inveravante Crecentia, S.A. de C.V.", mediante copia certificada de la Escritura Pública No. 135,922 de fecha 17 de marzo de 2009, otorgada ante la fe del Notario Público No. 151 del Distrito Federal, Lic. Cecilio González Márquez, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, el día 31 de marzo de 2009, con el folio mercantil No. 369364 y encontrarse inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave ICR070514ME1, documento que se agrega como Anexo Dos.
- III. **Representante Legal.-** La Sra. María Gema García Díaz 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 la Escritura Pública a que se alude en el Antecedente II, acreditando su personalidad como representante mediante copia de la credencial de inmigrante No. IN 232991, expedida a su favor por la Secretaría de Gobernación de fecha 4 de abril de 2012, misma que la faculta como inmigrante, con cargo de confianza, documento que se agrega como Anexo Tres.
- IV. **Domicilio.-** "La Concesionaria" señala como su domicilio, el ubicado en la Calle de Aristóteles No. 77 Interior 201, Colonia Polanco Chapultepec, C.P. 11570, México, Distrito Federal, y en el área concesionada.
- V. **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 colindantes de los "Inmuebles 1200 y 980", ubicados en el Municipio de Ensenada, Estado de Baja California, con las siguientes medidas y colindancias: FRACCIÓN "B" de la Parcela Trescientos Veintidós Z guión Cinco P Uno diagonal Uno (322 Z-5 P1/1), de la Manzana S diagonal N (S/N), Plan Nacional Agrario, de Ensenada, Baja California con superficie de (12'000,000.00 m²) doce millones de metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al NORTE en seis mil trescientos diez metros ciento noventa y un milímetros (6,310.191) con fracción "A" de la Parcela Trescientos Veintidós Z guión Cinco P Uno diagonal (322 Z-5 P1/1), del Ejido Plan Nacional Agrario; al SUR, en un mil trescientos cuarenta metros doscientos treinta y dos milímetros (1,340.232 m) con parcela de uso común del Ejido Delicias, en tres tramos de cuatro mil quinientos sesenta y nueve metros

quinientos setenta y siete milímetros (4,569.577 m), cuarenta y tres metros noventa y cuatro milímetros (43.094 m) y un mil veintiún metros trescientos cincuenta y un milímetros (1,021.351 m), con Parcela Uno (1) del Ejido Delicias; al ESTE, en un mil setecientos noventa y seis metros ciento seis milímetros (1,796.106 m) con Mar de Cortés y/o Bahía Santa María; y al OESTE, en un mil novecientos treinta y tres metros quinientos ochenta y seis milímetros (1,933.586 m) con Parcela número Trescientos Veintiuno (321) del Ejido Plan Nacional Agrario (El "INMUEBLE 1200"); y FRACCIÓN "A" de la Parcela Trescientos Veintidós Z guión Cinco P Uno diagonal Uno (322 Z-5 P1/1), de la Manzana S diagonal N (S/N), Plan Nacional Agrario, de Ensenada, Baja California con superficie de (9,800,572.610 m²) nueve millones ochocientos mil quinientos setenta y dos metros seis mil cien centímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al NORTE, en dos tramos de dos mil novecientos treinta y siete metros quinientos ochenta y siete milímetros (2,937.587 m) y cincuenta metros trescientos noventa y cinco milímetros (50.395 m) con Parcela Trescientos Veinte (320), y en dos mil ciento cincuenta y seis metros cuarenta y un milímetros (2,156.041 m) con Parcela Trescientos Setenta y Cuatro (374) todas del Ejido Plan Nacional Agrario; al SUR, en seis mil trescientos diez metros ciento noventa y un milímetros (6,310.191 m) con Fracción "B" de la Parcela Trescientos Veintidós Z guión Cinco P Uno diagonal (322 Z-5 P1/1), del Ejido Plan Nacional Agrario; al ESTE, en línea quebrada sumando dos mil cuatrocientos setenta y nueve metros setenta y cuatro milímetros (2,469.074 m) con diversas Parcelas del Ejido Plan Nacional Agrario, de la Parcela Trescientos Cuarenta y Dos a la Trescientos Cincuenta y Dos, la Trescientos Ochenta y Cinco, y de la Trescientos Cincuenta y Tres a la Trescientos Setenta y Cuatro (342 a la 352, 385, 353 a la 374), y en doscientos cincuenta metros (250.00 m) con Mar de Cortés y/o Bahía Santa María; y al OESTE, en tres mil trescientos setenta y seis metros seiscientos veintinueve milímetros (3,376.629 m) con Parcela Trescientos Veintiuno (321) del Ejido Plan Nacional Agrario (El "INMUEBLE 980").

Según obra en la Escritura Pública No. 70,373 de fecha 19 de junio de 2009, otorgada ante la fe del Notario Público No. 6 de la Ciudad de Tijuana, en el Estado de Baja California, Lic. Alma E. Andrade Marín, documento que se agrega como Anexo Cuatro.

- VI. Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre No. DGZF-599/11.-** El Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó a favor de "La Concesionaria" el Título de Concesión No. DGZF-599/11 de fecha 28 de junio de 2011, con una vigencia de quince años, para usar, ocupar y aprovechar una superficie de 98,185.24 m² de Zona Federal Marítimo Terrestre Este Poligonal 1, ubicada en el Estero Percebú, Municipio de Ensenada, Estado de Baja California, exclusivamente para uso de protección, documento que se agrega como Anexo Cinco.
- VII. Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre No. DGZF-598/11.-** El Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó a favor de "La Concesionaria" el Título de Concesión No. DGZF-598/11 de fecha 28 de junio de 2011, con una vigencia de quince años, para usar, ocupar y aprovechar una superficie de 23,149.09 m² de Zona Federal Marítimo Terrestre Este Poligonal 2, ubicada en el Estero Percebú, Municipio de Ensenada, Estado de Baja California, exclusivamente para uso de protección, documento que se agrega como Anexo Seis.
- VIII. Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre No. DGZF-600/11.-** El Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó a favor de "La Concesionaria" el Título de Concesión No. DGZF-600/11 de fecha 28 de junio de 2011, con una vigencia de 15 (quince) años, para usar, ocupar y aprovechar una superficie de 38,965.16 m² de Zona Federal Marítimo Terrestre Oeste Poligonal 1, ubicada en el Estero Percebú, Municipio de Ensenada, Estado de Baja California, exclusivamente para uso de protección, documento que se agrega como Anexo Siete.
- IX. Autorización de Impacto Ambiental.-** Mediante oficios No. DFBC/SGPA/UGA/DIRA/1184/12 y DFBC/SGPA/UGA/DIRA/2208/12 de 16 de abril y 10 de julio de 2012, respectivamente la Delegación Federal en Baja California de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, resolvió a favor de "La Concesionaria" de manera condicionada a efecto de que aplique durante su realización de manera oportuna y mediata las medidas de prevención y mitigación señaladas en el mismo instrumento, una autorización en materia de impacto ambiental, en referencia a los aspectos ambientales derivados de la evaluación de impacto ambiental para las actividades del proyecto consistente en el cambio de uso de suelo y la construcción de una marina mediante actividades combinadas de dragado y relleno para formar una superficie inundada que ocupe las dimensiones y cuente con las

profundidades requeridas para permitir el libre tráfico de embarcaciones hacia y desde su interior. En el estudio de la Manifestación de Impacto Ambiental se consideran las poligonales de zona federal marítimo terrestre, con la siguiente superficie de 160,300.0567 m². Para este caso la marina ha sido dimensionada para albergar 23 muelles o peines que tendrán 577 posiciones de atraque en una superficie de 785,792.6741 m² de Zona Federal Marítima, 46,245.3259 m² de Zona Federal Marítimo Terrestre y 451,847 m² de zona marina (escolleras). Resultando una superficie total de 1'283,885 m² y de esta un cambio de uso de suelo en 158,525.81 m² (remoción parcial de la vegetación para desarrollar turísticamente el área). El proyecto se pretende ubicar en el Municipio de Ensenada al norte de la Laguna de Percebú, a aproximadamente 28 km al sur-sureste de la localidad de San Felipe, con una vigencia de 2 (dos) años para llevar a cabo la preparación del sitio, y un término subsecuente de 3 (tres) años para llevar a cabo la construcción del proyecto; así como 50 (cincuenta) años para su operación y mantenimiento del proyecto, e indefinido para el cambio de uso de suelo, contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del oficio DFBC/SGPA/UGA/DIRA/2208/12 de 10 de julio de 2012, documento que se agrega como Anexo Ocho.

X. Solicitud de Concesión y escritos complementarios.- Mediante escritos de fechas 15 de diciembre de 2011, 26 de marzo y 18 de octubre de 2012 y 4 de junio de 2013, la empresa "Inveravante Crecentia", S.A. de C.V., solicitó ante la Dirección General de Puertos de "La Secretaría", una Concesión para construir, operar y explotar una Marina Turística Artificial de uso particular, para recibir y contener embarcaciones de pesca, de recreo y deportivas pertenecientes al proyecto de construcción "Marinazul Golf & Resort", ubicado en el Municipio de Ensenada, Baja California, la cual colinda con la Zona Federal Marítimo Terrestre del Mar de Cortés, colindante con el inmueble a que se alude en los Antecedentes VI, VII y VIII, con una inversión aproximada de \$500'000,000.00 M.N. (Quinientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), documentos que se agregan como Anexo Nueve.

XI. Justificación del otorgamiento del Título de Concesión.- La Dirección de Obras Marítimas y Dragado de la Dirección General de Puertos mediante oficio No. 7.3.0.1.381.12.-2798 de 24 de abril de 2012, manifestó que revisó la documentación entregada por la solicitante; encontró que se trata del proyecto de una Marina Turística Artificial de uso particular, diseñada para ser construida tierra adentro, que constará de dos escolleras, dos espigones, un canal de acceso, área de peines, área operacional y áreas de futuro desarrollo; el área total de zona federal marítima solicitada en concesión es de 1'120,581.91 m², y estará constituida de la siguiente manera:

Área de operación	677,790.47 m ²
Área de muelles	20,551.52 m ²
Área de exclusividad	47,857.32 m ²
Área de rellenos para desarrollos futuros	248,394.97 m ²
Subtotal	994,594.28 m ²

Área de pedrapaneles	78,339.15 m ²
Área de Espigones y Escolleras	47,648.48 m ²
Subtotal	125,987.63 m ²

Total	1'120,581.91 m ²
--------------	-----------------------------

Por lo que no tiene objeción desde el punto de vista técnico en que se continúe con el trámite de referencia, conforme a los planos del área solicitada en concesión.

La obra se realizará en varias etapas, con una inversión aproximada de \$500'000,000.00 M.N. (quinientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) conforme al Antecedente IX, documento que se agrega como Anexo Diez.

XII. Justificación económico-financiera del otorgamiento del Título de Concesión.- Por conducto del oficio No. DFOP.-022.2013.-0492 de fecha 30 de enero de 2013, la Dirección de Finanzas y Operación Portuaria dependiente de la Dirección General de Puertos, manifestó que una vez analizada la información que el solicitante envió a la Dirección General, en lo relativo al análisis económico y el estudio financiero con los flujos de efectivo descontado, que la Concesionaria remitió para justificar la solicitud de concesión, concluyó está justificado desde el punto de vista financiero un plazo de 31 años para el proyecto en el que se utiliza apalancamiento financiero.

Del análisis realizado por esa Dirección de Finanzas y Operación Portuaria de los datos proporcionados por el solicitante, se tiene que el valor presente neto y la tasa interna de retorno para los periodos que se muestran a continuación:

Periodo en años	VPN	TIR
20	-\$8,802,309	3.18%
30	-\$477,252	8.94%
31	\$181,464	9.17%
40	\$4,076,461	10.31%
50	\$6,330,763	10.77%

De acuerdo con los resultados obtenidos en el cuadro precedente, el periodo para recuperar la inversión en el esquema presentado por la solicitante, que incluye apalancamiento financiero corresponde como ya se mencionó a 31 años, ya que la tasa interna de retorno de 9.17%, es ligeramente superior a la tasa de descuento ocupada en el proyecto de 9.1% de acuerdo con la metodología utilizada para este tipo de proyectos, documento que se agrega como Anexo Once.

- XIII. Aprovechamientos.-** La Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante oficio de fecha 11 de diciembre de 2013, emitido por el Jefe de la Unidad de Política de Ingresos y publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 11 de abril de 2014, dio a conocer al Director General de Programación, Organización y Presupuesto de "La Secretaría", que autoriza cobrar para el ejercicio fiscal 2013 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 Doce.
- XIV. Recursos financieros, materiales y humanos.-** "La Concesionaria" acreditó ante "La Secretaría" que cuenta con los recursos financieros, materiales y humanos, para realizar la construcción y operación de una Marina Turística Artificial de uso particular, materia de esta Concesión, conforme a los documentos que se agregan como Anexo Trece.
- XV. 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, operación y explotación de una 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, 8, 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 I, II, IV, V, 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., 3o., 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 una zona federal marítima de 1,120,581.91 m², afectando 316,803.81 m², para la construcción, operación y explotación de una Marina Turística Artificial de uso particular, que comprende un área de muelles en 20,551.52 m² y un área de rellenos para desarrollos futuros en 248,394.97 m², con una zona federal marítima operacional exclusiva de 47,857.32 m². Dos escolleras, dos espigones y un área de pedraplenes de protección en una superficie de 125,987.63 m², y un área de operación de 677,790.47 m², junto a las áreas de Zona Federal Marítimo Terrestre contiguas al inmueble a que se alude en el Antecedente VIII, localizada en el Municipio de Ensenada, en el Estado de Baja California. Se acompañan como Anexo Catorce los planos D.G.P.-T-01, G-01, G-02, G-03, G-04 y G-05 del 24 de abril de 2012, Exp. S.FEL.-11-12-20 en los que se detallan las medidas, colindancias y localización de la Marina Turística Artificial de uso particular concesionada.

El presente Título de Concesión queda sujeto a las siguientes:

CONDICIONES

PRIMERA.- Obras e inversión.

“La Concesionaria” se obliga a efectuar las obras sobre los bienes de dominio público de la Federación, consistente en una 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 \$500'000,000.00 M.N. (Quinientos millones de 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 que “La Concesionaria” obtenga la Concesión de la Zona Federal Marítimo Terrestre para uso general como se condiciona en la autorización de Impacto Ambiental señalada en el Antecedente IX, que emita la autoridad competente, respecto del cambio del uso del objeto de las Concesiones de la Zona Federal Marítimo Terrestre a que se aluden en los Antecedentes VI, VII y VIII, lo que deberá acreditar fehacientemente a “La Secretaría” y una vez que obtenga la aprobación del proyecto ejecutivo conforme lo establece la Condición Segunda del presente instrumento, “La Concesionaria” deberá solicitar a “La Secretaría” la autorización para la construcción de las obras materia de la presente Concesión, mismas que se efectuarán conforme al programa y calendario de construcción que autorice “La Secretaría”.

“La Secretaría” tendrá en todo tiempo la facultad de verificar por sí o por terceros, el avance de la construcción, así como la calidad de los materiales empleados en la correcta ejecución de las obras y podrá ordenar que se corrijan los defectos encontrados.

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

En el evento de que “La Concesionaria” construya obras o inicie su operación sin la autorización correspondiente, será sancionada por “La Secretaría” conforme a la Ley aplicable.

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 se lleve a cabo su verificación.

QUINTA.- Señalamiento marítimo.

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

SEXTA.- Conservación y mantenimiento.

“La Concesionaria” será responsable de la conservación y mantenimiento de los bienes 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, operación y explotación 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 sus Reglamentos, y demás disposiciones legales que en materia ambiental resulten aplicables.

SÉPTIMA.- Medidas de seguridad.

“La Concesionaria” deberá adoptar las medidas conducentes para garantizar la seguridad de la Marina Turística Artificial de uso particular, 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 de la presente Concesión;

- 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 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.** Gestionar y obtener en general todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarios, así como los que se requieran para la construcción, operación y explotación de la Marina Turística Artificial de uso particular, de conformidad con la legislación de la materia y las demás disposiciones que resulten aplicables;
- XVII.** 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;
- XVIII.** Informar a “La Secretaría” de las modificaciones que por causas naturales o artificiales sufran los bienes de dominio público de la Federación concesionados, inmediatamente que tenga conocimiento de ellas;
- XIX.** Observar las normas que en materia de impacto ambiental, señale la autoridad competente para la construcción, operación y explotación de las obras construidas e instalaciones que deriven de ellas localizadas dentro de los bienes de dominio público de la Federación concesionados;
- XX.** 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
- XXI.** 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, operación y explotación de las obras e instalaciones en los bienes de dominio público de la Federación concesionados de su remodelación o mantenimiento.

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, operación y explotación 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, 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 de Concesión, el documento original que acredite fehacientemente el otorgamiento de una garantía por la cantidad de \$35'000,000.00 M.N. (treinta y cinco millones de 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 de 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 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 y explotación 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 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 única contraprestación 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 XIII 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 XIII 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 cause, por una cantidad equivalente a un doceavo del monto total anual de la contraprestación correspondiente;
- VI. La contraprestación del ejercicio, deducidos los pagos provisionales, se pagará mediante declaración, que se presentará dentro de los tres meses siguientes al cierre;
- VII. “La Concesionaria” podrá optar por realizar el pago del aprovechamiento respecto de todo el ejercicio en la primera declaración mensual y posteriormente, presentar la declaración anual, o en su caso, efectuar el pago conforme a lo señalado en 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 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 Ensenada, Baja California, 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 XIII 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 vigente, "La Concesionaria" ha cubierto el 15 de diciembre de 2011, el pago de los derechos por el otorgamiento del presente Título de Concesión como lo acreditó mediante la exhibición del Recibo correspondiente presentado ante la Dirección General de Puertos en la misma fecha 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 CUARTA.- 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 el mismo desarrolle sus funciones.

DÉCIMO QUINTA.- 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 los operadores 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, que propondrán a "La Secretaría" para su autorización.

DÉCIMO SEXTA.- 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 autorización.

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 los bienes de dominio público de la Federación, obras e instalaciones construidas que fueren objeto del presente Título de Concesión, deberá obtener previamente a la suscripción del mismo, la aprobación por escrito de “La Secretaría”, así como también su posterior inscripción en el Registro Público de la Propiedad Federal, 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 SÉPTIMA.- Verificación.

“La Secretaría” podrá, en todo tiempo, verificar el estado físico y el funcionamiento de los bienes de dominio público de la Federación concesionados y obras, así como el de las instalaciones construidas por “La Concesionaria” 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 OCTAVA.- 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 de Concesión, particularmente las de carácter fiscal, así como las que 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 el cumplimiento de sus obligaciones.

DÉCIMO NOVENA.- 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.

VIGÉSIMA.- 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 PRIMERA.- 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, aprovechamientos o explotaciones consignados en el objeto del Título de Concesión, de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes respectivas.

VIGÉSIMO SEGUNDA.- 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 TERCERA.- Autorización para la transferencia o cesión de sus derechos.

“La Concesionaria” en ningún caso podrá transferir o ceder 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 CUARTA.- 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 se 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 QUINTA.- Periodo de vigencia.

La presente Concesión estará vigente por un plazo de 31 (treinta y un) 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 Título de Concesión, sólo podrá prorrogarse 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 Octava 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 SEXTA.- 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 los bienes de dominio público de la Federación 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 SÉPTIMA.- 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 de la Marina Turística Artificial de uso particular concesionada 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 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 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 en Materia de Impacto Ambiental a que se refiere el Antecedente IX del presente instrumento;
- XII. No ejecutar las obras 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. Iniciar la operación de las instalaciones, sin la autorización previa y por escrito de "La Secretaría";
- XV. No cubrir puntualmente al Gobierno Federal la contraprestación o incumplir las obligaciones fiscales establecidas en este título o en la Ley;
- XVI. 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;
- XVII. 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;
- XVIII. 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;
- XIX. No obtener en un plazo de 6 (seis) meses contados a partir de la emisión de este Título la Concesión de la Zona Federal Marítimo Terrestre, a que se refieren los Antecedentes VI, VII y VIII del presente título;
- XX. Celebrar actos o contratos con los usuarios, sin sujetarse a las leyes mexicanas y sin perjuicio de la nulidad de los mismos;
- XXI. Incumplir con las Condiciones Vigésimo Segunda y Vigésimo Tercera de la presente Concesión, y
- XXII. 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 OCTAVA.- Reversión.

Al concluir la vigencia o en caso de terminación o 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.

VIGÉSIMO NOVENA.- 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 en términos de lo dispuesto por el artículo 67 de la Ley de Puertos.

TRIGÉSIMA.- 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 PRIMERA.- 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 SEGUNDA.- Notificación.

Cualquier 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 TERCERA.- Legislación aplicable.

La construcción, operación y explotación 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; y los Acuerdos Interinstitucionales; 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 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 CUARTA.- 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, y su modificación 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 y que “La Concesionaria” acredite 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.

TRIGÉSIMO QUINTA.- 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 SEXTA.- 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 SÉPTIMA.- 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 está obligada a inscribir por su cuenta y a su cargo en el Registro Público de la Propiedad Federal, el presente Título de Concesión, así como gestionar ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Baja California Sur, 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 3 fracción IX de la Ley de Vías Generales de Comunicación, así como la Secretaría competente en el ámbito de respectivas atribuciones de conformidad con lo establecido por los artículos 2 fracción IX y 58 fracción I de la Ley General de Bienes Nacionales.

TRIGÉSIMO OCTAVA.- 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 doce días del mes de septiembre de dos mil catorce.- Por la Secretaría: el Secretario de Comunicaciones y Transportes, **Gerardo Ruíz Esparza**.- Rúbrica.- Por la Concesionaria: la Representante Legal de Inveravante Crecentia, S.A. de C.V., **María Gema García Díaz**.- Rúbrica.

(R.- 402324)