

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

TÍTULO de Concesión otorgado en favor de la empresa San Fernando de Cortez, S. de R.L. de C.V., para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en una zona federal marítima de 2'072,299.52 metros cuadrados para la construcción, operación y explotación de una terminal portuaria de uso particular para el manejo de gránulos minerales, especializada en el manejo de carbón y otros productos relacionados, en la costa del Municipio de Empalme, Sonora.

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 "SAN FERNANDO DE CORTEZ, S. DE R.L. DE C.V.", POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL, EL C. VÍCTOR MANUEL SUÁREZ RUÍZ, 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 2'072,299.52 M² PARA LA CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA TERMINAL PORTUARIA DE USO PARTICULAR PARA EL MANEJO DE GRÁNELES MINERALES, ESPECIALIZADA EN EL MANEJO DE CARBÓN Y OTROS PRODUCTOS RELACIONADOS, EN LA COSTA DEL MUNICIPIO DE EMPALME, ESTADO DE SONORA, 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 "San Fernando de Cortez" y el régimen jurídico de Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable (S. de R.L. de C.V.), según consta en la copia certificada de la Escritura Pública número 3,427, de fecha 23 de junio de 2005, otorgada ante la fe del Lic. Jesús José Francisco Arturo Lizárraga Murguía, Notario Público número 35 Suplente de Hermosillo, Sonora, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Sonora, el día 24 de junio de 2005, con el folio 34306-7 y encontrarse inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave SFC050623P16, documentos que se agregan como Anexo Uno.
- II. **Representante Legal.-** El C. Víctor Manuel Suárez Ruíz, representante legal de "La Concesionaria", cuenta con poder para actos de administración, por lo que tiene capacidad y legitimación jurídicas para aceptar y suscribir en nombre de su representada el presente Título de Concesión, conforme a la Escritura Pública número 22,976 de fecha 11 de octubre de 2012, pasada ante la fe del Notario Público número 97 de Hermosillo, Sonora, Licenciado Rafael Gastelum Salazar, documento que se agrega como Anexo Dos.
- III. **Domicilio.-** "La Concesionaria" señala como su domicilio, el ubicado en Acueducto 7, Villa Satélite, Hermosillo, Luis Donald Colosio y Alameda, Hermosillo, C.P. 83200, Sonora, y el área concesionada.
- IV. **Terrenos colindantes.-** "La Concesionaria" se encuentra en el supuesto jurídico del último párrafo del artículo 24 de la Ley de Puertos, toda vez que acreditó la propiedad del terreno colindante del inmueble que formaba parte del Ejido San Fernando de Guaymas, ubicado en la Carretera número (15) Quince Federal y Mar de Cortés de Empalme, Sonora, concretamente ahora propietarios de la llamada "Parcela 5 cinco" ubicada en ese mismo lugar, con una superficie total de 1,811-11-23.59 hectáreas (mil ochocientos once hectáreas, once áreas y veintitrés punto cincuenta y nueve centiáreas) libre de todo gravamen, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte en 2,701.41 (dos mil setecientos uno punto cuarenta y uno) metros con derecho de vía de la Carretera (15) Quince Federal. Al Noreste en 6,354.19 seis mil trescientos cincuenta y cuatro punto diecinueve metros en línea quebrada con el Ejido Cruz de Piedra. Al Suroeste en 4,345.52 cuatro mil trescientos cuarenta y cinco punto cincuenta y dos metros en línea quebrada con Mar de Cortés y al Noroeste en 4,724.27 cuatro mil setecientos veinticuatro punto veintisiete metros con la Parcela número 4" (cuatro). Dicho inmueble está identificado catastralmente con la clave "E11-1-0410".

Según consta en la Escritura Pública número 25,904 de fecha 24 de agosto de 2006, otorgada ante la fe del Notario Público No. 28 con ejercicio en Hermosillo, en el Estado de Sonora, Lic. Salvador Antonio Corral Martínez, documento que se agrega como Anexo Tres.

- V. Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre No. DGZF-559/13.-** 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 del señor Víctor Manuel Suárez Ramírez el Título de Concesión No. DGZF-559/13 de fecha 17 de diciembre de 2013, con una vigencia de quince años, para usar, ocupar y aprovechar una superficie de 86,883.10 m² de Zona Federal Marítimo Terrestre ubicada, en la playa de la localidad de San Fernando de Cortés, municipio de Empalme, Estado de Sonora, exclusivamente para darle un uso de mantenimiento del estado natural de la superficie, documento que se agrega como Anexo Cuatro.
- VI. Solicitud de Cesión de Derechos de la Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre.** Mediante Constancia de Recepción y escrito de fecha 7 de julio de 2014, el C. Víctor Manuel Suárez Ramírez, por su propio derecho solicitó ante la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, se autorice la cesión de los derechos y obligaciones derivadas del Título de Concesión No. DGZF-559/13 de fecha 17 de diciembre de 2013, en favor de "La Concesionaria", documento que se agrega como Anexo Cinco.
- VII. Autorización de Impacto Ambiental.-** El día 22 de octubre de 2014, mediante oficio No. S.G.P.A./DGIRA/DG/08849 la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgó a favor de San Fernando de Cortez, S. de R.L. de C.V. una autorización en materia de impacto ambiental, con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del proyecto denominado "Terminal de uso particular en el manejo de minerales a granel en el municipio de Empalme", con pretendida ubicación en el municipio de Empalme, en el Estado de Sonora, con una vigencia de 5 (cinco) años para llevar a cabo las actividades de preparación del sitio, la construcción, operación y mantenimiento del proyecto, documento que se agrega como Anexo Seis.
- VIII. Solicitud de Concesión y escritos complementarios.-** Mediante escritos de fechas 12 de octubre de 2012, 21 de febrero, 1° de agosto y 10 de noviembre de 2014, la empresa "San Fernando de Cortez", S. de R.L. de C.V. solicitó a la Dirección General de Puertos de "La Secretaría", una Concesión para el uso y aprovechamiento de 2'072,299.52 m² de zona federal marítima en la costa del municipio de Empalme, Sonora, para la construcción, operación y explotación de una Terminal Portuaria de Uso Particular, para el manejo de gráneles minerales, especializada en el manejo de carbón y otros productos relacionados, la cual colinda con la Zona Federal Marítimo Terrestre del Mar de Cortés, colindante con el inmueble a que se alude en el Antecedente IV, con una inversión aproximada de USD \$278,520,000.00. (Doscientos setenta y ocho millones quinientos veinte mil dólares), para el desarrollo de la infraestructura portuaria documentos que se agregan como Anexo Siete.
- IX. Justificación del otorgamiento del Título de Concesión.-** La Dirección de Obras Marítimas y Dragado de la Dirección General de Puertos mediante oficio No. 7.3.1.1.904.14.-6164 de 9 de diciembre de 2014, manifestó que revisó la documentación entregada por la solicitante; encontró que se trata de una Terminal Portuaria de uso particular para el manejo de gráneles minerales, especializada en el manejo de carbón y otros productos relacionados, altamente automatizada; incluye la instalación de bucles ferroviarios de vías múltiples, un descargador giratorio en tándem, un área de 2.4 millones de toneladas de almacenamiento con unidades apilador/recuperador, sistemas de transporte, instalaciones marítimas, cargador de buques y sistemas de controles asociados, servicios públicos e instalaciones para los empleados.

Los muelles y el viaducto estarán construidos por elementos estructurales de concreto y acero. La subestructura será a base de pilotes de acero y vigas de concreto reforzado o de acero, la superestructura será de trabes de concreto armado, losa, cabezales, cubierta para el viaducto y apoyo de las bandas.

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 aprobados del área solicitada en concesión.

La obra se realizará en varias etapas, con una inversión aproximada de USD \$278,520,000.00. (Doscientos setenta y ocho millones quinientos veinte mil dólares), documento que se agrega como Anexo Ocho.

- X. Justificación económico-financiera del otorgamiento del Título de Concesión.-** Por conducto del oficio No. 7.3.0.2.-178.2014.-6216 de fecha 12 de diciembre de 2014, la Dirección de Finanzas y Operación Portuaria dependiente de la Dirección General de Puertos, manifestó que una vez analizada la información del solicitante, en la que incorpora las modificaciones al análisis económico y el estudio financiero con los flujos de efectivo descontado que "La Concesionaria" remitió para justificar la solicitud de concesión, y de acuerdo con el análisis presentado con los datos actualizados y corregidos por la propia empresa, se concluye que dicha solicitud está justificada desde el punto de vista económico-financiero, con un plazo de 32 años para el proyecto en comento, mismo que considera una inversión de 685.5 millones de dólares a ejercerse en los dos primeros años de la concesión, de los cuales 278.5 millones de dólares corresponden a la infraestructura portuaria, consistente en la construcción del muelle, escolleras y un caballete y 407 millones de dólares para desarrollar la infraestructura para la actividad productiva del negocio minero de la empresa.

En razón de lo anterior y derivado del análisis realizado por dicha Dirección, con base en los datos proporcionados por la empresa solicitante, el valor presente neto y la tasa interna de retorno del proyecto utilizando el escenario que muestra el estudio, arroja los resultados que se muestran a continuación:

Período en años	VPN	TIR
10	-\$ 349,151,728	-4.48%
20	-\$ 107,055,538	8.21%
30	-\$ 13,568,746	10.21%
32	\$ 614,446	10.44%
35	\$ 7,977,999	10.55%
40	\$ 21,099,089	10.73%

De acuerdo con los resultados obtenidos en el cuadro precedente, el periodo para recuperar la inversión y los gastos inherentes al proyecto en el esquema presentado por la solicitante, corresponde a un período de 32 años muy similar al requerido por el solicitante, ya que el valor presente neto es positivo y la tasa interna de retorno de 10.44%, se superó a la tasa de descuento ocupada en el proyecto de 10.43% de acuerdo con la metodología utilizada para este tipo de proyectos, documento que se agrega como Anexo Nueve.

- XI. Aprovechamientos.-** La Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante oficio número 349-B-331 de fecha 22 de octubre de 2014, emitido por el Jefe de la Unidad de Política de Ingresos No Tributarios y publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 31 de diciembre de 2014, dio a conocer al Director General de Programación, Organización y Presupuesto de "La Secretaría", que autoriza cobrar para el ejercicio fiscal 2014 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, en términos de lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley de Puertos, mismo que se agrega como Anexo Diez.
- XII. 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 Terminal Portuaria de uso particular, materia de esta Concesión, conforme a los documentos que se agregan como Anexo Once.
- XIII. 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 Terminal Portuaria 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 IV, 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 y 20 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" la presente:

CONCESIÓN

Para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en una zona federal marítima de 2'072,299.52 m², para la construcción, operación y explotación de una Terminal Portuaria de uso particular para el manejo de gráneles minerales, especializada en el manejo de carbón y otros productos relacionados, la cual se integrará por las siguientes instalaciones: viaducto (banda transportadora) en 46,245.63 m², muelle de apoyo en 600.00 m², servicio de remolcadores en 982.40 m², muelles en 20,243.69 m², área de acercamiento A-1 en 188,109.62 m², área de acercamiento A-2 en 76,320.74 m², área de acercamiento A-3 en 124,635.86 m², área de dársena de ciaboga en 331,830.72 m² y canal de acceso en 1'283,330.86 m², junto a las áreas de Zona Federal Marítimo Terrestre contiguas al inmueble a que se alude en el Antecedente IV, localizada en el municipio de Empalme, en el Estado de Sonora. Se acompañan como Anexo Doce los planos D.G.P.-01, 02 y 03 del 8 de diciembre de 2014, Exp. GUAY.-14.12.08.-8.94A en los que se detallan las medidas, colindancias y localización de la Terminal Portuaria de uso particular concesionada.

La Concesión comprende la prestación de los servicios portuarios correspondientes, para el tipo de Terminal Portuaria de uso particular de los que refiere el artículo 44 de la Ley de Puertos, los cuales se brindarán con sujeción a las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas aplicables.

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 Terminal Portuaria 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 USD\$ 278,520,000.00 (Doscientos setenta y ocho millones quinientos veinte mil dólares).

Asimismo, "La Concesionaria" se obliga a informar por escrito a "La Secretaría" 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 60 (sesenta) 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 45 (cuarenta y cinco) 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 y acredite fehacientemente a "La Secretaría" la autorización por parte de la autoridad competente para formalizar la cesión de derechos y obligaciones de la Concesión de la Zona Federal Marítimo Terrestre que le permita la ejecución de las obras materia del presente instrumento, requisito sin el cual dejará de surtir sus efectos el presente instrumento, 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 iniciar la construcción de las obras materia de la presente Concesión, mismas que se efectuarán conforme al programa, fases 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, por lo que si en un plazo de 2 (dos) años contados a partir del otorgamiento del presente instrumento "La Concesionaria", no inicia las obras de la presente concesión, la misma será revocada, asimismo podrá verificar 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, con independencia de la aplicación de la condición Vigésima Quinta de la presente concesión y sin perjuicio de otras sanciones que procedan conforme a derecho.

CUARTA.- Autorización de funcionamiento de las obras.

“La Secretaría” efectuará la verificación final de las obras concluidas, a partir del aviso por escrito que presente “La Concesionaria”, esto último en cumplimiento 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” 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, autorizará total o parcialmente el funcionamiento y/o entrada en operación de las obras.

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”, en el mes de enero de cada año, un reporte con fotografías de los trabajos correspondientes, cuyas características no podrá modificar o alterar, ni 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 Terminal Portuaria 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 Terminal Portuaria 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 Terminal Portuaria 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 Terminal Portuaria 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 7 de marzo de 2007 y 25 de noviembre de 2013;
- 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.** 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 Terminal Portuaria 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 Terminal Portuaria 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, remodelación, mantenimiento, operación y explotación de las obras e instalaciones en los bienes del dominio público de la Federación concesionados.

NOVENA.- Seguros.

“La Concesionaria” deberá contratar y mantener en vigor durante la vigencia de la presente Concesión y, en su caso, de su Prórroga, 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 del 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 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 USD \$19'496,400.00 (Diecinueve millones cuatrocientos noventa y seis mil cuatrocientos dólares), 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 Terminal Portuaria de uso particular, 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 XI, de acuerdo con lo siguiente:

- I. El monto a pagar será equivalente al 7.5% del valor del área de agua e instalaciones concesionadas, en los términos del oficio de fecha 22 de octubre de 2014, emitido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, al cual se alude en el antecedente XI del presente Título o bien, del documento que al efecto emita dicha Dependencia.
- 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.

- 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 desde el otorgamiento del Título y será cubierto mediante pagos que se efectuarán a más tardar el día 17 (diecisiete) del mes siguiente al de su causación, 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.

En el caso de incumplimiento o de cumplimiento extemporáneo en el pago del aprovechamiento, “La Concesionaria” está obligada a cubrir la actualización y recargos correspondientes, por los montos adeudados. La actualización de las contribuciones se determinará conforme lo señala el artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación; y por lo que se refiere a la causación de recargos por mora para los contribuyentes, estos se calcularán según lo establecido en el artículo 21 del mismo ordenamiento.
- VIII. 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;
- IX. “La Concesionaria” remitirá copia del comprobante de pago a la Dirección General de Puertos de “La Secretaría” y a la Capitanía de Puerto de Guaymas, Sonora, de manera inmediata una vez que se efectúe;
- X. 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 o cuando sea notificado a “La Concesionaria”;
- XI. El aprovechamiento se determina en función del valor del área de agua concesionada, entendiéndose ésta la descrita en el apartado B del oficio referido en el Antecedente XI del presente instrumento, independientemente de que la Concesión esté o no en operación, en cumplimiento a lo dispuesto por el apartado H del citado oficio; y
- XII. 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, “La Concesionaria” ha cubierto el 12 de octubre de 2012, el pago de los derechos por el estudio y trámite de la solicitud y, en su caso, expedición 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.- 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 QUINTA.- 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 SEXTA.- 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 SÉPTIMA.- 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.

DÉCIMO OCTAVA.- Procedimiento administrativo de ejecución.

"La Concesionaria" se someterá al procedimiento administrativo de ejecución, establecido en el Código Fiscal de la Federación, para el caso de incumplimiento a cualquiera de sus obligaciones de carácter fiscal, derivadas de la presente Concesión, sin perjuicio de que "La Secretaría" ejerza los demás actos de autoridad que tenga atribuidos o haga valer las pretensiones de que sea titular.

En caso de adeudos fiscales o multas administrativas a cargo de "La Concesionaria" que resulten derivados del incumplimiento de las condiciones impuestas en el presente título, "La Secretaría" proporcionará 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.

DÉCIMO NOVENA.- Derechos reales.

Esta Concesión no crea a favor de "La Concesionaria" derechos reales, ni le confiere tampoco acción reivindicatoria o de posesión provisional o definitiva sobre las áreas 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.

VIGÉSIMA.- 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 PRIMERA.- 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 SEGUNDA.- 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 aquella 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 TERCERA.- Período de vigencia.

La presente Concesión estará vigente por un plazo de 32 (treinta y dos) 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 período 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 Sexta 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 CUARTA.- 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 QUINTA.- 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 ejecutadas en los bienes concesionados y la operación de la Terminal Portuaria de uso particular concesionada 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, hipotecar, gravar 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 de la titular de la concesión;
- 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 o de las obras objeto de la presente Concesión o servicios, 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 conforme a lo ordenado 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 VII del presente instrumento;
- XII. No iniciar las obras en el plazo previsto por la Condición Tercera o no ejecutar las obras dentro del plazo previsto en el proyecto ejecutivo autorizado por "La Secretaría". Asimismo, 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 12 (doce) meses contados a partir de la emisión de este Título la Concesión de la Zona Federal Marítimo Terrestre, a que se refieren los Antecedentes V y VI 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 Vigésima y Vigésimo Primera 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 SEXTA.- Reversión.

Al concluir la vigencia o en caso de terminación anticipada o revocación de la presente Concesión o de su prórroga, 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 período 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 SÉPTIMA.- 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 y de su prórroga, pero al término de éstas, inclusive, por terminación anticipada o 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.

VIGÉSIMO OCTAVA.- 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, aprovechamiento, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 31 y 36 del preindicado ordenamiento legal.

Con las limitaciones establecidas en los artículos 31 y 36 de la Ley de Puertos, las obras construidas por "La Concesionaria" podrán otorgarse en garantía o gravarse, así mismo los derechos pecuniarios que en su favor derivan de la celebración de contratos con terceros o del Título de Concesión, podrán quedar afectados como fuente de pago o garantía respecto de los créditos otorgados a "La Concesionaria" a favor de los acreedores de que se trate, siempre que los acreedores no sean gobiernos o estados extranjeros.

Para efectos del párrafo anterior, no se considerarán como gobiernos o estados extranjeros a las agencias gubernamentales de crédito o instituciones multilaterales de crédito que, en su caso, otorguen financiamiento a "La Concesionaria", en el entendido que dichas agencias no deberán ejercer funciones de autoridad.

"La Concesionaria" deberá obtener la autorización de "La Secretaría" para constitución de garantías y gravámenes sobre las instalaciones y obras que se ejecuten al amparo de esta Concesión, así como para que los acreedores de "La Concesionaria" puedan ejercer los derechos establecidos a su favor en esta Condición.

La ejecución de la garantía correspondiente no otorgará al acreedor ni a ningún tercero el carácter de "La Concesionaria". La vigencia de las garantías en ningún caso comprenderá la última 10ª (décima) parte del periodo original de duración de la Concesión y, en su caso de su prórroga.

"La Concesionaria" podrá, en su caso, otorgar a los acreedores, aquellas facultades que les permitan llevar a cabo temporalmente y dentro de los límites autorizados en "la Concesión" y en la legislación aplicable, los actos necesarios para el cumplimiento por "La Concesionaria", de las obligaciones a su cargo y cuyo incumplimiento pudiera dar lugar a la terminación anticipada o revocación de la Concesión por cualquier causa.

Los alcances de las facultades y demás actividades establecidas en esta condición, incluyendo cualquier actividad o acto que requieran los acreedores por parte de "La Secretaría" previo al desembolso u otorgamiento de cualquier financiamiento deberán ser autorizados previamente por "La Secretaría".

VIGÉSIMO NOVENA.- Obras no útiles.

Al término de la vigencia de esta Concesión o bien en su caso, al término de su 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.

TRIGÉSIMA.- 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 PRIMERA.- Legislación aplicable.

La construcción, operación y explotación de la Terminal Portuaria 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 SEGUNDA.- 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 la modificación del presente Título, 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 TERCERA.- 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 CUARTA.- 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 QUINTA.- 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 Sonora, 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 SEXTA.- 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 veintitrés días del mes de febrero de dos mil quince.- Por la Secretaría: el Secretario de Comunicaciones y Transportes, **Gerardo Ruiz Esparza**.- Rúbrica.- Por la Concesionaria: el Representante Legal de San Fernando de Cortez, S. de R.L. de C.V., **Víctor Manuel Suárez Ruiz**.- Rúbrica.

(R.- 409866)