

CONTRATO DE CESION PARCIAL DE DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE CELEBRAN POR UNA PARTE: **BAJA MANTENIMIENTO Y OPERACION, S.A. DE C.V., CONCESIONARIA DE LA ADMINISTRACION PORTUARIA INTEGRAL DEL PUERTO DE CABO SAN LUCAS, BAJA CALIFORNIA SUR**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "**BMO-API**", REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL LIC. ESER SERGIO TABAMSKIEWICZ GOMEZ Y POR LA OTRA, **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE EMBARCACIONES, PASEOS Y DEPORTES ACUÁTICOS DE B.C.S., A.C.**, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR JESÚS NÚÑEZ GARCIA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "**EL CESIONARIO**" AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

El representante de **BMO-API** declara que:

1.1.-Personalidad. Que es una sociedad mercantil de nacionalidad mexicana, constituida y existente bajo las leyes de la República Mexicana, según consta en la Escritura Pública No. 46,403, otorgada ante la fe del Licenciado Jorge Alejandro Hernández Ochoa, Notario Público No. 121 del Distrito Federal, de fecha 21 de julio de 1976, misma que quedo inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo partida No. 149, a fojas 114, del volumen 1000, libro tercero, así como con la Escritura Pública No. 24, 646 de fecha 16 de octubre de 1985, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Limón Díaz, Notario Público No. 97 del D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con fecha 3 de febrero de 1986, bajo el folio mercantil No. 4,414, en la cual consta la transformación a Sociedad Anónima de Capital Variable de Baja Mantenimiento y Operación, S.A., y con la Escritura Pública No. 90,286 de fecha 10 de septiembre de 1996, otorgada ante la fe del Lic. Arturo Sobrino Franco, Notario Público No. 49 del Distrito Federal, misma que quedó inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con fecha 11 de octubre de 1996, bajo el folio mercantil No. 4,414.

Que dentro de su objeto social se incluye entre otros la prestación de todo tipo de servicios relativos a la conservación, construcción y demolición, mantenimiento, limpieza, operación vigilancia y supervisión de instalaciones, bienes inmuebles o muebles, que requieran organizaciones, organismos paraestatales, empresas de toda índole y personas físicas o morales, así como la administración portuaria integral de los puertos de la República Mexicana, mediante el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones derivados de la concesión o concesiones que el gobierno Federal le otorgue para el uso, aprovechamiento y explotación de los bienes del dominio público de la Federación, la construcción de obras e instalaciones portuarias y la prestación de los servicios portuarios y marítimos, así como la administración de los bienes que integren su zona de desarrollo.

1.2.- Personalidad del apoderado legal de BMO-API: Que el Sr. Lic. Eser Sergio Tabamskewicz Gómez, dice ser mexicano, mayor de edad, casado, profesionista y con domicilio en Blvd. Marina S/N, Col. Centro, Cabo San Lucas, B.C.S., quien acredita su personalidad con la Escritura Pública No. 96,824 de fecha 5 de septiembre de 2001,

pasada ante la fe del Lic. Arturo Sobrino Franco, titular de la Notaria Pública No. 49 del Distrito Federal, misma que se encuentra en trámites de inscripción en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, D.F. El apoderado manifiesta que sus facultades no le han sido modificadas, limitadas ó revocadas en forma alguna por lo que tiene la capacidad legal suficiente para obligar a su representada en el presente acto.

1.3.- Concesión Integral. El Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (en lo sucesivo la “**Secretaría**”), le otorgó concesión para la administración integral del puerto de Cabo San Lucas, Baja California Sur, que se publicó en el Diario Oficial de la Federación el día 12 de mayo de 1997, (en lo sucesivo la “**Concesión Integral**”), copia de la cual forma parte de este contrato como **anexo 1**.

1.4.- Programa Maestro de Desarrollo Portuario. Para el cumplimiento del objeto de la **Concesión Integral**, BMO-API está sujeta a un Programa Maestro de Desarrollo Portuario (en lo sucesivo se le denominará “**Programa Maestro**” y sus Reglas de Operación (en lo sucesivo “**Reglas**”), autorizados por la Dirección General de Puertos de la **Secretaría** y que forma parte del presente contrato como **anexos 2 y 3**.

1.5.- Ordenamiento.- Atendiendo el **Programa Maestro** y las demandas de las embarcaciones y a los requerimientos de seguridad, eficiencia y calidad, se estableció el compromiso de ordenar, organizar y regularizar el uso de las áreas de agua del recinto portuario, para que se destinaran en el inmediato y corto plazo para el fondeo y atraque de las embarcaciones menores de servicio público náutico turístico únicamente, y para el embarque y desembarque de personas, con el fin de salvaguardar la seguridad de las embarcaciones y su operación e incrementar la seguridad para el pasajero y la optimización del puerto, considerando que esta área es la única viable para tal efecto, con lo cual también se estimula, promueve y consolida la inversión privada en instalaciones y terminales portuarias, lo que atiende el entorno socioeconómico y posibilidades de comercialización de los prestadores y operadores dentro del papel de la actividad portuaria turística estatal y nacional, así como las perspectivas de crecimiento de dicho rubro social en el mercado que participan, consolidando y conformando la evolución del mercado público náutico-turístico de Cabo San Lucas. El ordenamiento bajo este concepto, se establece con el objetivo de promover su comercialización y evitar que el control de las mismas quede en manos de algún operador de embarcaciones menores, con el objeto de impedir prácticas monopólicas y garantizar que los servicios serán prestados en igualdad de condiciones a todos los usuarios y prestadores, permitiéndoles de esta manera crecer en forma sólida, mejorando de esa forma la prestación de sus servicios, su crecimiento, desarrollo y permanencia en el mercado y por ende mejorar la imagen general del puerto y generar ingresos para BMO-API derivados de lo anterior.

1.6.- Contratos con Terceros. Conforme con la condición vigésima y vigésima segunda de la **Concesión Integral**, BMO-API deberá operar las terminales e instalaciones y prestar los servicios portuarios por sí o a través de terceros mediante la celebración de contratos que reúnan los requisitos fijados en la Ley de Puertos (en lo sucesivo “**Ley**”).

1.7.- Responsabilidad solidaria del Cesionario. En la condición vigésima quinta de la **Concesión Integral**, se señala que en los contratos de cesión parcial de derechos que

Handwritten signatures and initials on the left margin, including a large signature at the top, a smaller signature below it, and initials 'A' and '12/1' further down.

celebre **BMO-API** se establecerá que los cesionarios, por el hecho de suscribir el contrato, serán responsables solidariamente ante el Gobierno Federal del cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo y de las consignadas en el título de **Concesión Integral** que se relacionen con aquéllas.

1.8.- Domicilio. Su domicilio para efectos del presente contrato se encuentra ubicado en Boulevard Marina S/N, Colonia Centro en Cabo San Lucas, B.C.S., C.P. 23410, Tel. (114) 3 47 21 ó 3 47 22, Fax. (114) 3 36 76, E-mail: apicabo@yahoo.com

El representante del **CESIONARIO** declara que:

2.1.- Personalidad. Su representada es una asociación civil legalmente constituida conforme a las leyes de la República Mexicana, lo cual acredita con testimonio de la escritura pública No. 49,109, de fecha 24 de Octubre de 2001, pasada ante la fe del Notario Público No. 7 de La Paz, B.C.S., Lic. Hector Castro Castro, cuyo primer testimonio se encuentra en trámites de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad de San José del Cabo, B.C.S., y cuya copia simple se anexa al presente contrato formando parte del mismo como **anexo 4**.

2.2.- Conocimiento de la información documental. Tiene pleno conocimiento del alcance y términos de la **Concesión Integral**, de sus anexos, **Programa Maestro** y de sus **Reglas**, documentos que se agregan en este contrato como **Anexos 1, 2 y 3** respectivamente.

2.3.- Permisos y documentos. El **Cesionario** manifiesta contar con los permisos que otorga la **Dirección General de Marina Mercante de la Secretaría**, para prestar el servicio público náutico turístico, así como con las matriculas y certificados nacionales de seguridad marítima correspondientes de todas y cada una de las embarcaciones que se enlistan en el **anexo 8** de este contrato.

2.4.- Situación actual. El **Cesionario** mediante la suscripción de Carta Compromiso y Acuerdo de Voluntades de fecha 13 de julio de 2001, se obligó a suscribir con **BMO-API**, un contrato de Cesión Parcial de Derechos y Obligaciones respecto de un área equivalente a 2,727.85 mts². ubicados en el espejo de agua concesionada a **BMO-API** en Cabo San Lucas, B.C.S., para efectos de que el **Cesionario** ubique la posición de las embarcaciones que son propiedad del grupo de personas que representa en dicho espacio. Documento que se adjuntan al presente contrato formando parte del mismo como **anexo 5**.

2.5.- Representación. Que el Sr. Jesús Núñez García dice ser mexicano, mayor de edad, pescador y con domicilio en Su representante cuenta con facultades para celebrar actos de administración como lo acredita con la escritura pública No. 49,109, de fecha 24 de Octubre de 2001, pasada ante la fe del Notario Público No. 7 de La Paz, B.C.S., Lic. Hector Castro Castro, cuyo primer testimonio se encuentra en trámites de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad de San José del Cabo, B.C.S., facultades que no le han sido revocadas ni modificadas en manera alguna y son bastantes para la suscripción de este contrato, documento que se agrega como **anexo 6**.

2.6.- Domicilio. Su domicilio para efectos del presente contrato se encuentra ubicado en Domicilio Conocido, Recinto Portuario en Cabo San Lucas, Baja California Sur, C.P. 23410.

Declaran las partes:

3.1.- Áreas materia de cesión: Dentro del Recinto Portuario que fue concesionado a BMO-API para su administración integral se encuentra la **superficie de 2,727.85 mts.2 de espejo de agua**, en lo sucesivo se le denominara como el **Área Cedida**, cuyas medidas y colindancias se consignan en el **plano que se agrega al presente contrato como anexo 7**.

C L A U S U L A S

I. De la cesión

PRIMERA.- Cesión de derechos y obligaciones. BMO-API cede al Cesionario los derechos y obligaciones que respecto del **Área Cedida** derivada de la **Concesión Integral**, misma que se detalla en el **plano** que se adjunta como **anexo 7** de este contrato.

En consecuencia el Cesionario podrá:

- I. Usar, aprovechar y explotar una **superficie de 2,727.85 mts.2**, para la construcción de muelles para atracar única y exclusivamente embarcaciones menores que pertenecen al grupo de personas que prestan servicio público náutico turístico que se encuentren como miembros activos que formen parte de el Cesionario conforme al padrón de asociados, agregándose la lista del padrón vigente a la firma del presente contrato para que forme parte de él como **anexo 8**. Así mismo el Cesionario podrá prestar el servicio de embarque y desembarque de personas en las embarcaciones especificadas en el **anexo 8**, dentro del espejo de agua de la dársena que se establece como **Área Cedida** del **Recinto Portuario**, cuyas medidas y colindancias se consignan en el **plano** que se agrega al presente contrato como **anexo 7**.

Para efectos de lo establecido en la presente cláusula, al Cesionario le está prohibido el comercializar u explotar en cualquier forma jurídica el **Área Cedida** para fines distintos a los especificados, por lo que no podrá hacer uso del **Área Cedida** como Marina, ni tampoco podrá comercializar el **Área Cedida** a terceros ajenos que no estén debidamente especificados en el **anexo 8**.

Al **Cesionario** le estará permitido tanto a su personal como clientes y asociados, el uso del andador peatonal única y exclusivamente para circular y transitar libremente por el, con el objeto de acceder a los muelles objeto de la presente cesión, sin que por ello se entienda que podrán llegar a colocar módulos u objetos en el mismo, que impidan la libre circulación.

En caso de incumplimiento en cualquier forma de la presente cláusula **BMO-API** requerirá por escrito al **Cesionario** del incumplimiento, para que éste realice los actos necesarios para su cumplimiento en un plazo de 15 días naturales. En caso de que el **Cesionario** reincida en incumplimiento de sus obligaciones, **BMO-API** tendrá la facultad de dar por terminado anticipadamente el presente contrato, sin que para ello medie declaración judicial alguna, por lo que el **Cesionario** renuncia en el presente acto a ejercer o interponer cualquier tipo de acción o recurso ante las Autoridades Competentes sobre la materia.

SEGUNDA.- Aceptación de la cesión. El **Cesionario** acepta la cesión que se hace a su favor y asume como propias, en lo que le sean aplicables, las obligaciones establecidas en la **Concesión Integral**.

Asimismo, acepta en los términos y con el alcance a que se refiere la condición vigésimo quinta de la **Concesión Integral**, que será responsable solidariamente con **BMO-API** ante el Gobierno Federal, del cumplimiento de las obligaciones consignadas en el título de **Concesión Integral** que se relacionen con el presente contrato.

II.- Modalidades

TERCERA.- Modalidades. La cesión derivada del presente contrato no genera derechos reales a favor del **Cesionario** ni acción posesoria alguna sobre los bienes objeto del mismo, según lo dispuesto en los artículos 16 y 20 de la Ley General de Bienes Nacionales.

El **Cesionario** no podrá ceder total ni parcialmente los derechos y obligaciones derivados de este contrato a terceras personas

Los derechos derivados del presente contrato no se otorgan en exclusividad, por lo que **BMO-API** podrá en todo momento celebrar contratos similares, cuando así lo estime conveniente, a fin de establecer una libre y sana competencia.

CUARTA.- Restricciones de uso. Las partes convienen en que la superficie, bienes e instalaciones del presente contrato se destinarán exclusivamente al objeto de este instrumento, en el entendido de que los muelles que se ubiquen en el **Área Cedida** son exclusivamente para el atraque de embarcaciones menores de servicio público náutico turístico y para el servicio de embarque y desembarque de personas, por lo que no podrá ser ocupada el **Área Cedida** por terceros o por embarcaciones de otro uso, servicio o puerto, que no sean miembros del **Cesionario**.

QUINTA.- Prestación del Servicio.- El **Cesionario** se obliga a darle el uso para el cual esta autorizado en el presente de manera permanente, uniforme y regular, así como en condiciones equitativas.

SEXTA.- Equipo.- El **Cesionario** en la operación y prestación de sus servicios, utilizará el equipo, personal técnico y humano que sea necesario para satisfacer su operación y su servicio.

SEPTIMA.- Conservación y mantenimiento.- El **Cesionario** responderá ante **BMO-API** por la conservación, reparación, limpieza y mantenimiento del **Área Cedida**, cuyas características no podrán cambiar, como tampoco podrán construir obras nuevas o adicionales sin la previa autorización por escrito de **BMO-API**, así como de las Autoridades Competentes en la materia.

Sin perjuicio de lo anterior, las obras menores que se consideren urgentes, podrán ser ejecutadas por el **Cesionario** sin necesidad de obtener previa autorización de **BMO-API**.

III. De la construcción y operación



OCTAVA.- Inversión. El **Cesionario** se obliga a realizar las obras y a adquirir e instalar los equipos necesarios para construir muelles para el atraque de las embarcaciones de 20 a 42 pies que prestan servicio público náutico turístico, las cuales se señalan en el **anexo 8** de este contrato, para el embarque y desembarque de personas; y para dichos efectos, el **Cesionario** se compromete a hacer una inversión calculada y estimada sobre el proyecto de inversión que para tales efectos presente el **Cesionario** a **BMO-API**, mismo que deberá ser entregado dentro de los 60 días naturales siguientes y contados a partir de la fecha de firma del presente contrato. En el entendido de que el mencionado **proyecto de inversión** formará parte del presente instrumento jurídico, agregándose al mismo como **anexo 9**.



NOVENA.- Obras. Las obras que se realicen conforme a este contrato, serán las que haya aprobado la **Secretaría** a **BMO-API**, las cuales quedarán a cuenta y riesgo del **Cesionario**, sin que la aprobación del proyecto ejecutivo por parte de **BMO-API** implique responsabilidad para ésta, por defectos o vicios en el diseño, los cálculos estructurales, la construcción o cualesquiera otra causa, estando facultado el **Cesionario** para realizar las adecuaciones y modificaciones que sean favorables para el proyecto y su construcción, previa autorización por escrito de la **Secretaría** y de **BMO-API**.

Cualesquiera otras obras, instalaciones o modificaciones adicionales deberán realizarse exclusivamente en el perímetro señalado en el **Área Cedida** objeto de este contrato y previa autorización por escrito de **BMO-API**, en los términos de la cláusula décima de este contrato.



Las obras que se ejecuten conforme a este contrato tendrán un término máximo de conclusión no mayor de 18 (dieciocho) meses, mismo que podrá ser prorrogado por causa justificada ante **BMO-API** y ante la **Secretaría**. En el entendido que la **Secretaría** deberá

autorizar por escrito la obra y el inicio de operación de la misma, en coordinación con **BMO-API**, para lo cual el **Cesionario** deberá realizar las gestiones que sean necesarias para tal efecto, incluyéndose el trámite y obtención de los permisos y autorizaciones que se requieran para la ejecución de las obras de que se trate ante las Autoridades competentes sobre la materia.

El **Cesionario** se obliga a respetar la calidad de los insumos para realizar las obras que apruebe **BMO-API**, a fin de garantizar la seguridad de los usuarios y respetar la imagen arquitectónica.

DECIMO.- Preservación del ambiente. En la ejecución de cualesquiera actos relacionados con este contrato, el **Cesionario** deberá cumplir con las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas, así como con los tratados internacionales celebrados y ratificados por México, en materia de equilibrio ecológico y protección del ambiente.

El **Cesionario** asume las responsabilidades derivadas de los daños que, en materia de ecología y de protección del ambiente, se causen a partir de la entrada en vigor del presente contrato, sin perjuicio de aquellos que en su caso, se hubieran ocasionado con anterioridad a su celebración con motivo de actividades realizadas por el **Cesionario**.

DECIMO PRIMERA.- Medidas de seguridad. El **Cesionario** deberá adoptar las medidas conducentes para garantizar la seguridad de las obras que ejecute y de las instalaciones portuarias propias y colindantes al **Área Cedida**, así como de las personas para lo cual, entre otros, se encargará de:

- 
- I. Cuidar que las obras en general, así como las maniobras, trabajos y actividades necesarias para la construcción del muelle y para su operación, se realicen de manera que no se obstruyan las áreas navegables y terrestre, ni se afecte la adecuada operación del puerto;
 - II. Verificar que el acceso a la superficie del **Área Cedida** sea de manera segura y que en su caso, los vehículos portadores de sustancias inflamables, explosivas o peligrosas, cuenten con las autorizaciones por escrito de **BMO-API**;
 - III. Instalar en lugares de fácil acceso, equipos contra incendios; vigilar su buen funcionamiento y su disponibilidad para uso inmediato, capacitando a las personas que deban operarlos;
 - IV. Tomar las medidas necesarias para evitar la presencia de personas ajenas al **Área Cedida**;
 - V. No almacenar en el **Área Cedida** sustancias inflamables, explosivas o peligrosas ni permitir el acceso de embarcaciones que las transporten, sin las medidas de seguridad adecuadas;
- 

- VI. Abstenerse de realizar cualquier acto que tenga por objeto impedir el libre acceso de personas al recinto portuario que esta integrado por zonas de tierra y agua;
- VII. Conservar en óptimas condiciones de higiene, el **Área Cedida**;
- VIII. No permitir o tolerar en el **Área Cedida** el establecimiento de centro de vicio, ni la practica de actos que vayan en contra de la moral y las buenas costumbres;
- IX. Informar a **BMO-API** de las modificaciones que por causas naturales o artificiales sufra el **Área Cedida**, inmediatamente de que tenga conocimiento de ellas;
- X. Cumplir con los proyectos técnicos y con las especificaciones de las normas respectivas, así como la aprobación, en su caso, de la autoridad competente, por lo que se refiere al impacto ambiental;
- XI. Efectuar la recolección y disposición de basura y desechos generados por la obra de construcción y por la operación, en los términos previstos por las leyes y reglamentos en materia ecológica;
- XII. Establecer condiciones de amarre adecuadas que garanticen la seguridad de las embarcaciones, observando para ello las **Reglas**.
- XIII. Contar con los elementos necesarios para ejecutar el mantenimiento y reparaciones menores de emergencia a las embarcaciones;
- XIV. Establecer un sistema de vigilancia, para evitar la presencia de personas ajenas al **Área Cedida**, o la realización de las actividades diversas al objeto de este contrato, mismo que deberá coordinarse con **BMO-API** para sus acciones y regulaciones;
- XV. Cumplir las demás obligaciones que en materia de seguridad del **Área Cedida** establezcan las disposiciones legales y administrativas;
- XVI. Establecer un programa de operación, seguridad y siniestros para el muelle, a fin de prestar los servicios objeto de este contrato de manera segura y coordinada;
- XVII. Gestionar y obtener de las autoridades competentes, las autorizaciones que correspondan para la disposición de las descargas de aguas residuales, así como realizar las obras e instalaciones que se requieran, a efecto de que se descargue en la red de drenaje Municipal u otro idóneo para impedir la contaminación en la zona marítima;
- XVIII. Contar con alumbrado general adecuado, suministro de agua potable y energía para las embarcaciones, mismos que deberán ser contratados por su cuenta y a su costo, sin que para ello requiera de autorización por escrito de **BMO-API**;

- XIX. Instalar un equipo de radiocomunicación y operar en las bandas de frecuencia que, en su caso, autorice la **Secretaría**.
- XX. Informar a **BMO-API** de cualquier anomalía, defecto o vicio oculto que observe en las instalaciones y obra ejecutada, que pongan en riesgo el **Área Cedida**, a fin de que esta tenga conocimiento de tales hechos; sin embargo, el cesionario se obliga en el presente acto a llevar a cabo por su cuenta y costo todos los actos necesarios para corregir dichas anomalías, liberando a BMO-API de toda responsabilidad.
- XXI. Abstenerse de realizar cualquier acto que tenga por objeto impedir el libre acceso de personas a la zona terrestre del andador perimetral (Malecón), observando para ello, lo dispuesto en las **Reglas**; y
- XXII. Mantener un registro de la operación de las embarcaciones y de la prestación de sus servicios.

DECIMO SEGUNDA.- Calidad de la operación. Las actividades que se realicen dentro del **Área Cedida**, se sujetarán a las **Reglas**. El **Cesionario** coadyuvará con **BMO-API** al logro de los objetivos relativos a la eficiencia y productividad previsto en el **Programa Maestro** y operativo anual de **BMO-API**.

DECIMO TERCERA.- Queja de usuarios. El **Cesionario** informará e incluirá una estipulación en la que se haga del conocimiento a los usuarios que las quejas que llegaren a suscitarse por la prestación de sus servicios, deberán presentarse ante el **Cesionario**, quien responderá directamente ante los terceros quejosos, liberando de cualquier responsabilidad ó reclamación a que hubiera lugar a **BMO-API**.

DECIMO CUARTA.- Aprovechamiento y uso de áreas comunes. Queda estrictamente prohibido al **Cesionario** invadir cualquier área ajena a la señalada en la cláusula primera, en especial las de uso común y las áreas colindantes, obligándose a utilizar las áreas de uso común al igual que los demás cesionarios u operadores, en los términos de las **Reglas**. **BMO-API** podrá retirar de inmediato los objetos que obstruyen estas áreas, con cargo al **Cesionario** de los gastos que originen el desalojo, y en su caso, el depósito y almacenamiento.

DECIMO QUINTA.- Responsabilidad del Cesionario. El **Cesionario** responderá de los daños que con motivo de la operación, explotación y aprovechamiento del **Área Cedida** o de la prestación de servicios que proporcione, se le causen a los bienes del dominio público de la Federación o los que, en su momento, deban pasar al mismo.

DECIMO SEXTA.- Recursos propios. El **Cesionario** trabajará con sus propios recursos, tanto humanos como materiales, motivo por el cual cualquier reclamación, ya sea fiscal, laboral, civil, penal y administrativa, derivada del presente contrato, serán de su exclusiva responsabilidad y, en consecuencia, se obliga a liberar a **BMO-API** de toda reclamación que se haga en su contra derivada de la celebración de presente contrato o de cualquier otro convenio o acuerdo que lleve a cabo el **Cesionario**.

IV. De las obligaciones económicas

DECIMO SEPTIMA.- Contraprestación. Con el propósito de apoyar a las asociaciones sociales establecidas, **BMO-API** acepta por única vez y sin que se sienta precedente alguno en este instrumento legal, que el **Cesionario** pague a **BMO-API** la cantidad mensual de **\$10.00 pesos (DIEZ PESOS 00/100 M.N.)** por metro cuadrado de muelle construido, más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente por concepto de uso, aprovechamiento y explotación del **Área Cedida**, durante el primer año de vigencia del presente contrato.

En el entendido de que los pagos deberán hacerse en mensualidades anticipadas dentro de los primeros cinco días naturales del mes de que se trate, la contraprestación se calculará en base al importe que se determiné de acuerdo a los metros cuadrados construidos.

Al año de vigencia de éste contrato se actualizará la contraprestación establecida en el primer párrafo de la presente cláusula conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación.

Los pagos se harán en las oficinas de **BMO-API** de Cabo San Lucas, B.C.S. y ésta expedirá los recibos correspondientes, los cuales deberán satisfacer los requisitos fiscales.

Independientemente de la contraprestación establecida en los párrafos anteriores, el **Cesionario** deberá dar oportuno cumplimiento a las obligaciones de carácter fiscal que establezcan las leyes aplicables.

En caso de mora del **Cesionario** de la obligación pactada en la presente cláusula, se obliga el **Cesionario** a cubrir a **BMO-API**, un interés moratorio que se calculará aplicando la TIIP (Tasa de Interés Interbancaria Ponderada), desde la fecha en que debió cumplirse la obligación y hasta el pago de la misma, sin perjuicio de la pena convencional a que se refiere la cláusula vigésimo primera.

En el entendido de que la referencia de tasa para la aplicación de Interés moratorios, dependerá de la existencia de la misma, por lo que la aplicación de la tasa TIIP (Tasa de Interés Interbancaria Ponderada) será hasta el 31 de diciembre de 2001 y a partir del 1 de enero de 2002 se tomará como referencia la tasa TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio), mismas que serán publicadas por el Banco de México a través del Diario Oficial de la Federación el día hábil bancario inmediato siguiente a aquél en que se determine.

Oficial de la Federación el día hábil bancario inmediato siguiente a aquél en que se determine.

Para efectos de lo establecido en el presente contrato exceptuando lo establecido en el segundo párrafo de la presente cláusula, el presente instrumento jurídico estará sujeto al registro ante la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, en el entendido de que a partir de la fecha en que se encuentre registrado el presente instrumento ante la citada Secretaría, surtirá plenamente todos sus efectos y consecuencias legales a que hubiere lugar.

V. Verificación e información.

DECIMO OCTAVA.- Verificación. El **Cesionario** se obliga a dar las máximas facilidades a los representantes de **BMO-API** para que en todo tiempo puedan verificar la información financiera y fiscal así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato, así como a adoptar las medidas que ésta indique.

Asimismo, el **Cesionario** deberá dar aviso de inmediato a **BMO-API**, sobre cualquier anomalía o violación a las disposiciones legales o administrativas aplicables, dentro de los cinco días siguientes contados a partir de que adquieran conocimiento de las mismas.

La **Secretaría** en todo momento podrá verificar el estado físico y el funcionamiento de las instalaciones y servicios que se presten en el **Área Cedida**.

DECIMO NOVENA.- Información. El **Cesionario** se obliga a llevar un registro estadístico de sus operaciones, debiendo notificarlos a **BMO-API** en los formatos que ésta determine.

VIGESIMO.- Funciones de autoridad. El **Cesionario** se obliga a dar a las autoridades marítimas, portuarias, aduanales, sanitarias, de migración y, en general, a las que deban actuar para el control y vigilancia de la obra y en su caso del muelle, las máximas facilidades para el ejercicio de sus funciones.

La **Secretaría**, en todo momento podrá verificar la obra que se ejecute dentro del **Área Cedida**.

VI. De las sanciones y garantías.

VIGÉSIMO PRIMERA.- Pena convencional. Si este contrato se rescinde por causas imputables al **Cesionario** pagará a **BMO-API** la cantidad equivalente a 1,500 (Mil quinientos) días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal, por concepto de penal convencional.

VIGÉSIMO SEGUNDA.- Fianza garantía. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato el **Cesionario** entregará póliza de

fianza otorgada por una institución legalmente autorizada a favor de Baja Mantenimiento y Operación, S.A. de C.V. Administrador Portuario Integral de Cabo San Lucas, B.C.S., dentro de los 30 días naturales siguientes contados a partir de la fecha en que el presente contrato quede registrado ante la **Secretaría**. Dicha fianza deberá ser por un monto equivalente al 10% (diez por ciento) del importe que se determine en el proyecto de inversión a que se hace referencia en la cláusula octava del presente contrato, misma que deberá permanecer vigente hasta la fecha de terminación del presente contrato.

Para efectos de lo establecido en el párrafo precedente, el **Cesionario** se obliga a entregar el original de la póliza a **BMO-API**.

VII. De los seguros

VIGÉSIMO TERCERA.- Seguros. Durante el plazo de vigencia de este contrato, el **Cesionario** será responsable de que todas las instalaciones y edificaciones que se encuentren dentro del **Área Cedida** y que utilice para la ejecución del objeto de este contrato se encuentren asegurados **contra riesgos** derivados de incendios, coaliciones, fenómenos meteorológicos naturales o sismos; en el entendido de que el importe de la indemnización en su caso, deberá aplicarse a la reparación de los **daños** causados. Asimismo, deberá contar con un seguro que cubra la **responsabilidad civil** que pudiere surgir por la prestación de los servicios a terceros o usuarios.

Las constancias de aseguramiento y de renovación anual deberán entregarse a **BMO-API**, dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la fecha del otorgamiento del presente contrato, o a los **10 (diez) días naturales continuos a la expiración de la renovación de las mismas, según corresponda.**

En el entendido de que si el **Cesionario** no presenta las pólizas de seguros en los términos y condiciones señaladas en la presente cláusula, se aplicará la pena convencional previstas en este contrato.

VIII. De la vigencia y rescisión

VIGÉSIMO CUARTA.- Duración del contrato. El presente contrato estará en vigor y surtirá plenamente efectos, **mientras se encuentre vigente la Concesión Integral** y que corresponde a **21 (veintiún) años**, aún y cuando ésta sea transferida y transmitida en cualquier forma a un tercero. En virtud de lo anterior, las partes convienen en que la prórroga de la **Concesión Integral** hará que el presente contrato se prorrogue por el mismo plazo en que se prorrogue aquélla.

En los demás casos de terminación de la **Concesión Integral** a que se refiere el artículo 32 de la **Ley**, los derechos adquiridos por el **Cesionario**, en virtud del presente contrato quedaran a salvo, en los términos del artículo 35 de la **Ley**. En caso de que **BMO-API** renuncie a la **Concesión Integral** deberá asegurarse de salvaguardar los derechos del **Cesionario**.

VIGÉSIMO QUINTA.- Terminación anticipada. Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula anterior, este contrato podrá darse por terminado anticipadamente por acuerdo expreso entre las partes, el cual deberá constar por escrito ó en caso de incumplimiento del **Cesionario** a lo establecido en la cláusula primera de este contrato, de acuerdo con lo establecido en su último párrafo.

VIGÉSIMO SEXTA.- Rescisión del contrato. Las partes convienen en que podrá rescindirse el presente contrato si el **Cesionario**:

- I. Permitir que cualquiera de los integrantes del **Cesionario** dé a los bienes objeto del presente contrato un uso distinto al señalado en la cláusula primera y cuarta;
- II. No ejerce los derechos derivados del contrato durante un lapso mayor a seis meses, por causas imputables al Cesionario, ya sean por negligencia, impericia, falta de precaución, desidia, ó cualquier otra causa que no sea producto y consecuencia de fenómenos naturales;
- III. Cede total o parcialmente los derechos derivados de este contrato u otorga poderes que impliquen el ejercicio de estos derechos por terceras personas;
- IV. Cede, hipoteca, grava o transfiere los derechos derivados de este contrato, o los bienes a que el mismo se refiere, a algún gobierno o estado extranjero, o admite a éstos como socios;
- V. Modifica o altera substancialmente la naturaleza o condiciones de la obra o servicios a su cargo;
- VI. No cumple en la inversión y obra comprometida, en este contrato;
- VII. Incumple con las obligaciones a su cargo en materia de protección ecológica;
- VIII. Ejecuta actos que impidan o tiendan a impedir la actuación de los prestadores de servicios, cesionarios o permisionarios que tengan derecho a realizar sus actividades en el puerto, salvo que dichos actos sean necesarios o convenientes previa orden por escrito que otorgue **BMO-API**, para la adecuada prestación de los servicios del **Cesionario**;
- IX. No cubre las indemnizaciones por daños que se originen con motivo de la ejecución de las actividades objeto de este instrumento;
- X. No cubre a **BMO-API** dos o más pagos mensuales continuos en un semestre, pactados en este contrato en su favor;
- XI. No otorga o mantiene en vigor la garantía de cumplimiento y los seguros que se señalan en este contrato;

XII. Incumple, de manera reiterada, con cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato, en las leyes o reglamentos aplicables, o en las **Reglas**.

Antes de iniciar cualquier trámite para rescindir el presente contrato, **BMO-API** notificará al **Cesionario** de la causa que motiva la rescisión. El **Cesionario** gozará de un plazo de quince días hábiles, contados a partir de la fecha en que le sea notificado por escrito lo anterior, para hacer valer sus defensas y presentar las pruebas o bien para subsanar las irregularidades de que se trate.

Aportadas las pruebas o elementos de defensa, o transcurrido el plazo sin que se hubieren presentado, **BMO-API**, notificará la resolución que corresponda en un plazo no mayor de treinta días hábiles, por escrito.

VIGÉSIMO SEPTIMA.- Entrega de bienes. Al concluir la vigencia o al rescindir este contrato, los bienes del dominio público, se revertirán a la Federación por conducto de **BMO-API**, en buen estado operativo, sin costo alguno y libres de gravámenes, responsabilidades o limitaciones, así como todos los bienes que se establecen en la cláusula primera, con el sólo deterioro natural moderado y derivado del uso adecuado, por lo que el **Cesionario**, efectuará por su cuenta las reparaciones que se requieran en el momento de su devolución o, en su efecto indemnizará a **BMO-API** por los desperfectos que sufrieren los bienes, derivados del uso inadecuado.

El **Cesionario** estará obligado a proceder, previamente a la entrega de los bienes y por su cuenta y costo, a demoler y remover aquellas obras que hubiese construido por sí o por terceros y que por sus condiciones ya no sean de utilidad a juicio de **BMO-API**.

VIGÉSIMO OCTAVA.- Transferencia de dominio. En los términos del artículo 36 de la **Ley**, las construcciones e instalaciones portuarias que haya ejecutado o ejecute el cesionario en el **Área Cedida**, se considerarán de su propiedad durante la vigencia de este contrato, pero al término de éste o de su prórroga únicamente las obras e instalaciones adheridas de manera permanente a dichos bienes pasarán al dominio de la Nación, sin costo alguno y libres de todo gravamen.

IX. Disposiciones generales.

VIGÉSIMO NOVENA.- Caso fortuito o fuerza mayor. El **Cesionario** no será responsable del incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, debido o caso fortuito o fuerza mayor.

TRIGESIMO.- Revisión de condiciones. Las condiciones establecidas en el presente contrato podrán revisarse cuando el **Cesionario** solicite prórroga de su vigencia o ampliación de su objeto o cuando lo considere necesario **BMO-API**.

TRIGÉSIMO PRIMERA.- Notificaciones. Cualesquiera notificaciones o diligencias relacionadas con lo establecido en este contrato se entenderán válidas y eficaces si se

hacen o practican en los domicilios señalados por las partes en el capítulo de declaraciones, mientras alguna de ellas no dé noticia fehaciente del cambio de su domicilio a la otra.

TRIGÉSIMO SEGUNDA.- Interpretación. Para la interpretación y cumplimiento de este contrato, se estará a lo dispuesto en el Título de la Concesión, la Ley y su reglamento; y, en lo no previsto en dichas normas ni en este contrato, las partes procurarán adoptar decisiones de común acuerdo, escuchando, en su caso, el parecer de la **Secretaría**.

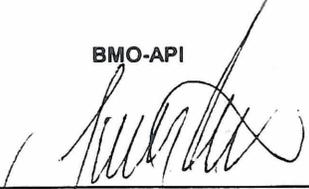
TRIGÉSIMO TERCERA.- Decisión de conflictos. Las partes convienen expresamente en que, cuando se trate de la rescisión del presente contrato, estarán en primer termino a lo establecido en la cláusula vigésimo sexta párrafos último y penúltimo de este contrato.

En caso de que el incumplimiento o la interpretación del presente contrato origine controversia entre las partes, se obligan las partes desde la suscripción del presente contrato a someterse expresamente a los tribunales federales competentes en la Ciudad de México, Distrito Federal, por lo que renuncian a cualquier otro fuero a que pudieran tener derecho ahora o en el futuro por razones de domicilio, nacionalidad ó cualquier otra causa.

TRIGÉSIMO CUARTA.- El inicio de vigencia y validez del presente contrato exceptuando lo establecido en la cláusula octava y décimo séptima del este instrumento, estará sujeta al registro de este contrato ante la **Secretaría**, en el entendido de que a partir de la fecha en que se encuentre registrado el presente instrumento ante la **Secretaría**, surtirá plenamente todos sus efectos y consecuencias legales a que hubiere lugar.

El presente contrato se firma por triplicado en Cabo San Lucas, Baja California Sur el **7 de noviembre de dos mil uno.**

BMO-API


LIC. ESEER SERGIO TABAMSKIEWICZ GOMEZ
REPRESENTANTE LEGAL DE
BAJA MANTENIMIENTO Y OPERACIÓN,
S.A. DE C.V.

EL CESIONARIO


JESÚS NUÑEZ GARCIA, REPRESENTANTE LEGAL
DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE EMBARCACIONES,
PASEOS Y DEPORTES ACUÁTICOS DE B.C.S., A.C.

TESTIGO


LIC. FERNANDO ARRIOLA GARCIA
GERENTE DE COMERCIALIZACION BMO-API

TESTIGO


HELIODORO GARCIA CEJA

RECIBO DE LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE EMBARCACIONES, PASEOS Y DEPORTES ACUÁTICOS DE B.C.S., A.C.



SECRETARIA DE COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES
COORDINACION GENERAL DE PUERTOS
Y MARINA MERCANTE
DIRECCION GENERAL DE PUERTOS

El presente contrato quedó registrado bajo el número APIBMO01-006/01 en la Dirección General de Puertos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, firmando el Subdirector de Administración Portuaria, de conformidad con el Acuerdo No. 510.1963.96, de fecha 14 de noviembre de 1996, suscrito por el C. Licenciado Hugo Cruz Valdés, Director General de Puertos.

México, D.F., a 19 de diciembre de 2001.

La Subdirectora


Lic. Ma. Patricia E. Magaña Coria.