



Oficio: CG/062/2018.
Asunto: Se solicita informe.

La Paz, Baja California Sur, a 11 de enero del 2018.

José López Soto
Director General
Administración Portuaria Integral de Baja California Sur
Presente.

Atención a la queja registrada en el Sistema de Procedimientos de Evaluación (SIPRE) con número de folio 51, del Servicio de Administración Tributaria (SAT), recibida a través del correo electrónico institucional de la suscrita, por medio de la cual, el C. Michael Wolf con correo electrónico de contacto disperser.wolf@gmail.com, manifiesta textualmente lo siguiente:

*"Encontré propiedad de FONDEPORT en Pichilingue que vas donar título por gobierno del estado a extranjero sin derecho por empresa "Kastor Industrial" que no existe. En octubre de 2016 La propiedad es en Pichilingue. El número de contrato con API por concesión que es APIBCS01-006/99.
La Clave por la propiedad es 101-009-000-U y incluye otros.
El correo por la propiedad es Lote 5 Manzana F Puerto Pichilingue".*

Con fundamento en los artículos 32 fracciones III, IV y XXXIII Y XLI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California Sur; 6 fracciones VI, XIII, y 18 fracción XI del Reglamento Interior de la Contraloría General; solicito a usted para que en un plazo no mayor de 05 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del presente, informe a esta Autoridad Administrativa respecto de los hechos manifestados en la queja de referencia, anexando la documentación que considere pertinente y justifique su dicho, o en su caso, la atención y seguimiento brindado al asunto de mérito. En la inteligencia, que se anexa al presente, el correo de referencia.

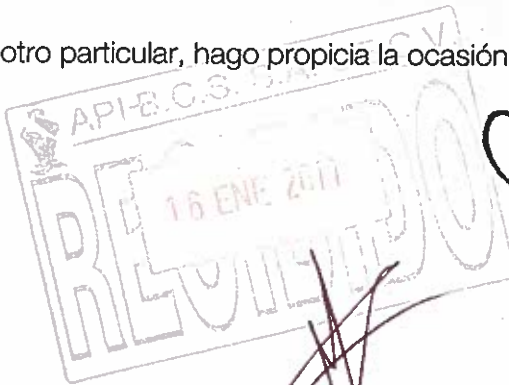
Sin otro particular, hago propicia la ocasión para expresarle mi consideración y respeto.

Atentamente

Sonia Murillo Manríquez
Contralora General



**CONTRALORÍA
GENERAL**



C.c.p. Expediente
C.c.p. Archivo
SMM/ANOM/UCH

Sonia Murillo Manríquez

De: denuncias <DENUNCIAS@sat.gob.mx>
Enviado el: jueves, 4 de enero de 2018 12:19 p. m.
Para: 'sonia.murillo@bcs.gob.mx'; 'contraloria@bcs.gob.mx'
CC: 'honesto@bcs.gob.mx'
Asunto: C.E._Se remite queja para su conocimiento y efectos (Folio 51)

M. en C. Sonia Murillo Manríquez
Contralora General del Estado de Baja California Sur.

Se hace referencia a la queja registrada en el Sistema de Procedimientos de Evaluación (SIPRE), con número de folio 51, en la que el C. Michael Wolf, con correo electrónico de contacto disperser.wolf@gmail.com, expone lo siguiente:

"Encontre propiedad de FONDEPORT en Pichilingue que vas a donar titulo por gobierno del estado a extrajano sin derecho por empresa "Kastor Industrial" que no existe. En Octubre 2016 La propiedad es en Pichilingue. El numero de contrato con API por concesion es APIBCS01-006/99.

La Clave por la propiedad es 101-009-000-U y incluye otros.

El correo por la propiedad es Lote 5 Manzana F Puerto Pichilingue"

Lo anterior se hace de su conocimiento para que esté en aptitud de realizar las acciones que estime pertinentes dentro del ámbito de sus atribuciones.

Sin más por el momento, reciba un cordial saludo.

Denuncias sobre probables Actos de Corrupción cometidos por Servidores Públicos del SAT

La información contenida en este correo puede ser clasificada como reservada en caso de actualizarse alguno de los supuestos previstos en el artículo 98 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública vigente, de conformidad con lo previsto en el artículo 97 último párrafo, en relación con el artículo 110; y la misma tiene el carácter de confidencial de conformidad con el artículo 113, fracción I, y de ser aplicable, las fracciones II y III de la citada ley, en relación con el artículo 69 del Código Fiscal de la Federación vigente, por lo que cualquier uso, reproducción, difusión o distribución total o parcial de este mensaje y sus anexos está estrictamente prohibida. Si usted recibe esta comunicación por error, elimine de su computadora el mensaje y cualquier documento adjunto y notifique inmediatamente esta situación al remitente; en caso de inobservancia, además de las responsabilidades administrativas que se generen, podría ser sujeto de las acciones del orden civil o penal que procedan. Lo anterior de conformidad con los artículos 85, fracción IV, 86, fracción IV, 111 fracción VI del Código Fiscal de la Federación; artículo 210, 211, 211 Bis, 211 Bis 1, 211 Bis 2, 211 Bis 3, 211 Bis 4, 211 Bis 5, 211 Bis 6, 211 Bis 7 del Código Penal Federal.



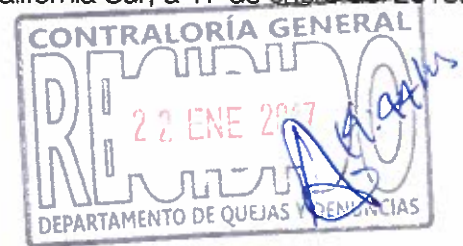


Gobierno del Estado de Baja California Sur
Administración Portuaria Integral de Baja California Sur, S.A. de C.V.

Oficio: DG/0063/2018
Asunto: El indicado

La Paz Baja California Sur, a 17 de enero del 2018.

Maestra Sonia Murillo Manríquez
Contralora General
Del Gobierno del Estado de Baja California Sur
Presente



En referencia a su escrito número CG/062/2018, mediante el cual hace extensiva la queja presentada por el C. Michael Wolf, sobre una propiedad en el Puerto de Pichilingue, B.C.S., solicitando a su vez informe sobre los hechos manifestados en la queja presentada.

Cabe mencionar que la queja enviada por el C. Michael Wolf no es precisa y clara, por lo que, en el ámbito de nuestra competencia, me permito informarle que la empresa Kastor Industrial, S.A., celebró un contrato de cesión parcial de derechos y obligaciones con esta Administración Portuaria Integral de Baja California Sur (APIBCS) sobre una superficie de 1,507.70 m², que se integran por un área marítima de 1,200 m² y 307.70 m² de área terrestre para la realización de trabajos de reparaciones generales y mantenimiento preventivo y correctivo a embarcaciones menores, localizadas en el recinto portuario del puerto de Pichilingue, B.C.S., siendo registrado ante la Secretaría de Comunicaciones y Transportes bajo el número APIBCS01-006/99, de fecha 28 de septiembre de 1999.

El mencionado contrato se celebró por una vigencia de 20 años, concluyendo el día 22 de agosto de 2019; pudiendo ser prorrogado hasta por un plazo que no exceda de la vigencia de la Concesión Integral a favor de esta APIBCS, siempre que se reúnan las condiciones y requisitos económicos, operativos, técnicos y legales que establezca APIBCS, de acuerdo con la legislación aplicable y se haya cumplido con todas las obligaciones que derivan del multicitado contrato. Se anexa copia simple del contrato.

Sin otro particular por el momento y dando cumplimiento en tiempo y forma, me es grato extenderle un cordial saludo.

Atentamente

Lic. Napoleón Domínguez Castro
Director Jurídico

Anexo: Copia simple del contrato de cesión parcial de derechos y obligaciones.

C.c.p. Lic. José López Soto.- Director General de APIBCS.
NDC/jerv





SECRETARIA DE COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES

COORDINACION GENERAL DE PUERTOS Y
MARINA MERCANTE
DIRECCION GENERAL DE PUERTOS
DIRECCION DE CONCESIONES Y PERMISOS
Subdirección de Administración Portuaria
115.302.598.99
REF.: 0681
INT.: 4760/99

10173

México, D.F., a 28 de septiembre de 1999.

C. L.A.E. MALCOLM NEIL SHROYER SCHOEN
Director General de Administración Portuaria
Integral de Baja California Sur, S.A. de C.V.
P r e s e n t e.

Me refiero a su escrito de 23 de agosto del año en curso, con referencia citada al rubro mediante el cual envía para registro el contrato de cesión parcial derechos, celebrado con Kastor Industrial, S.A..

Sobre el particular, le comunico que el citado contrato reúne los requisitos establecidos en la Ley de Puertos, por lo que ha quedado debidamente registrado con el número APIBCS01-006/99, para que surta los efectos legales a que haya lugar, se adjuntan dos ejemplares con los datos de inscripción correspondientes.

Lo anterior, se hace de su conocimiento con fundamento en los artículos 36 fracciones XIX y XX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, 16 fracciones I y IV, de la Ley de Puertos; 27 fracción XIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

Atentamente.
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION.
La Subdirectora


Lic. Patricia Magaña Coria

ccp C Director General de Puertos. Presente
C Director de Tarifas y Análisis Económico. Presente
C Representante Legal de Kastor Industrial, S.A. Presente

PMC/GHV/pam
DC 3399/99

ccscd568

CONTRATO DE CESION PARCIAL DE DERECHOS Y OBLIGACIONES que celebran por una parte, Administración Portuaria Integral de Baja California Sur, S.A. de C.V., en adelante la API, representada por el L.A.E. Malcolm Neil Shroyer Schoen, en su carácter de director general y por la otra, Kastor Industrial, S.A., en lo sucesivo la CESIONARIA, por conducto del Ing. Wolfgang Honack Brinkmann, en su carácter de administrador único, al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

D E C L A R A C I O N E S

I.- El representante de la API declara que:

- 1.1. **Personalidad.** Su representada es una sociedad anónima de capital variable constituida de acuerdo a las leyes de nuestro país, cuyo objeto es la administración portuaria integral de los recintos portuarios de los puertos de La Paz, Pichilingue, Puerto Escondido, Santa Rosalia, Puerto San Carlos, así como los correspondientes a San Juan de la Costa, Santa María e Isla San Marcos, todos en el Estado de Baja California Sur, lo cual acredita con copia certificada de la escritura pública número 1,070 del día 7 de marzo de 1996, pasada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Ruibal, Notario Público número 1 con residencia y ejercicio en el Estado de Baja California Sur, cuyo primer testimonio se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la ciudad de La Paz, capital del Estado de Baja California Sur, el día 21 de mayo de 1996, bajo el número 51 del volumen LXVIII SP., misma que se agrega al presente contrato como ANEXO UNO.
- 1.2. **Representación.** Es director general de la API, la cual según consta en copia certificada de la escritura pública número 39,786 de fecha 17 de abril de 1999, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Castro Castro, Notario Público número 7 con ejercicio y residencia en esta Entidad, cuyo primer testimonio se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la ciudad de La Paz, el día 21 de abril de 1999, con el número 169 del volumen LXXVI SP., donde se le otorgaron facultades para actos de administración que no han sido revocadas ni modificadas de manera alguna y son bastantes para la suscripción de este contrato, copia de la cual se agrega a este contrato como ANEXO DOS.
- 1.3. **Domicilio.** Para los efectos del presente contrato se ubica en Puerto Comercial de Pichilingue, Km. 17 carretera La Paz - Pichilingue, C.p. 23001, A.P. 878, Municipio La Paz, en Baja California Sur.
- 1.4. **Concesión integral.** La API, cuenta con concesión otorgada el 19 de mayo de 1997 por el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, en lo sucesivo la SECRETARIA, para ejercer la administración portuaria integral de los recintos portuarios señalados en la declaración 1.1. de este contrato, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 11 de julio de 1997, y que en adelante será designada la CONCESION INTEGRAL, la que, como ANEXO TRES forma parte de este instrumento.
- 1.5. **Programa maestro.** Para el cumplimiento del objeto de la CONCESION INTEGRAL, la API cuenta con el programa maestro de desarrollo portuario, mismo que ha sido debidamente autorizado por la SECRETARIA, el cual pasa a formar parte de este contrato como ANEXO CUATRO.
- 1.6. **Contratos con terceros.** Conforme a lo previsto en la condición vigésima de la CONCESION INTEGRAL, artículo 40, fracción V, de la Ley de Puertos, se establece que cuando la API no preste directamente los servicios portuarios y conexos, tendrá la facultad de celebrar contratos de cesión parcial de derechos o para la prestación de servicios portuarios con terceros, en los términos previstos en la Ley de Puertos, su reglamento y el título de la CONCESION INTEGRAL.



1.7. Adjudicación directa de contratos. Para construir, operar y explotar marinas artificiales o terminales de uso público en áreas que constituyen bienes del dominio público de la Federación, el último párrafo del artículo 24 de la Ley de Puertos establece, expresamente, que los mismos se podrán adjudicar de manera directa a los propietarios de los terrenos que colinden directamente con la zona federal marítimo terrestre de que se trate.

En virtud de que la CESIONARIA se encuentra en el supuesto previsto en la disposición que antecede y, aunado a que el desarrollo de sus actividades y la cesión de las áreas para su aprovechamiento y explotación estipuladas en el presente contrato, son compatibles con lo dispuesto en el programa maestro de desarrollo portuario, la API determina, por cuanto a su otorgamiento, en sustentario a través del procedimiento de adjudicación directa.

1.8. Responsabilidad solidaria de la CESIONARIA. En la condición vigesimoquinta de la CONCESION INTEGRAL, se señala que en los contratos de cesión parcial de derechos o para la prestación de servicios que celebre la API se establecerá que los aceptantes, por el hecho de suscribir dicho contrato, serán responsables con ésta y solidariamente ante el Gobierno Federal, del cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo y de las consignadas en el título de concesión que se relacionen con aquellas.

II.- El representante de la CESIONARIA declara, que:

2.1. Personalidad y representación. Su representada es una sociedad mercantil constituida conforme a las leyes mexicanas, que opera como sociedad anónima y cuyo objeto social comprende la fabricación y diseño de maquinaria en general sus reparaciones y mantenimientos, según consta en copia certificada de la escritura pública número 5,938 del 11 de diciembre de 1980, otorgada ante la fe del Licenciado José Enrique Rojas Bernal, Notario Público número 18 de Tlanepantla, Estado de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esa misma ciudad bajo el número 245, volumen I, libro primero, con fecha 21 de junio de 1982; mismo documento donde acredita su personalidad. La citada escritura se agrega al presente instrumento como ANEXO CINCO. Asimismo, que esta inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave KIN- 801211-2P2.

2.2. Domicilio. Para los efectos del presente contrato se ubica en Puerto de Pichilingue, Km. 17 de la carretera La Paz - Pichilingue, Parque Industrial Pichilingue, Lote 5, Manzana "F", C.p. 23001, Municipio de La Paz, en Baja California Sur.

2.3. Terreno colindante. Acredita ser el propietario del terreno identificado como lote 5, manzana F, del puerto industrial pesquero de Pichilingue, B.C.S., mismo que encuentra colindante con las áreas objeto de cesión parcial de derechos, lo cual demuestra con copia certificada del contrato de promesa de fideicomiso celebrado con el Banco Nacional Pesquero y Portuario como fiduciaria del Fondo Nacional para los Desarrollos Portuarios (FONDEPORT), de fecha 7 de abril de 1987, así como comprobante de liquidación total de compra del terreno en cuestión. Ambos documentos se integran al presente contrato como ANEXO SEIS.

2.4. Capacidad. Cuenta con la suficiente capacidad legal y económica para el cumplimiento del presente contrato, así como con los elementos humanos, con la experiencia y conocimiento necesarios para el desarrollo de sus actividades.



2.5. **Conocimiento de la información documental.** Tiene pleno conocimiento del alcance y términos de la CONCESION INTEGRAL otorgada por el Gobierno Federal a la API, y del contenido de los anexos al título de la misma, así como del programa maestro de desarrollo portuario, de su programa operativo y de las reglas de operación del puerto de Pichilingue, B.C.S.

2.6. **Conformidad de ingresar al régimen de contrato.** Manifiesta su entera conformidad de ingresar al régimen de contrato de cesión parcial de derechos y obligaciones a que se refiere la Ley de Puertos, por lo que suscribe el presente contrato.

III. **Los representantes de ambas partes declaran, que:**

3.1. **Áreas materia de cesión.** Dentro del recinto portuario del puerto de Pichilingue, B.C.S. concesionado a la API para su administración integral, se encuentra una superficie de 1,507.70 mts² de propiedad federal, integrada por un área marítima de 1,200 mts² y 307.70 mts² de área terrestre, en lo sucesivo las AREAS CEDIDAS, cuyas medidas, rumbos y colindancias se consignan en el plano que se agrega al presente contrato como ANEXO SIETE. Asimismo, que no existen en las mismas, obras o construcciones propiedad del Gobierno Federal.

3.2. **Fuerza vinculante de los anexos.** Están conformes en que todos los anexos que se adjuntan a este contrato o que se agregaren al mismo, formarán parte del presente instrumento, por lo que su contenido los vinculará jurídicamente.

C L A U S U L A S

I. De la cesión

PRIMERA. Cesión de derechos y obligaciones. La API cede a la CESIONARIA los derechos y obligaciones que respecto de las áreas cedidas derivan de la CONCESION INTEGRAL.

En consecuencia, la CESIONARIA podrá:

- I. Usar, aprovechar y explotar las AREAS CEDIDAS con superficie de 1,507.70 mts², que se integran por un área marítima 1,200 mts² y 307.70 mts² de área terrestre localizadas en el recinto portuario del Puerto de Pichilingue, cuyas medidas, rumbos y colindancias se consignan en el plano agregado al presente contrato como ANEXO SIETE, y
- II. Explotar y operar los bienes e instalaciones de su propiedad, mismas que se describen y especifican en el ANEXO OCHO, para la realización de trabajos de reparaciones generales y mantenimiento preventivo y correctivo a embarcaciones menores, del tipo veleros, de pesca deportiva o de placer y análogas.

SEGUNDA. Aceptación de las obligaciones de la CONCESION INTEGRAL. La CESIONARIA acepta la cesión que se hace a su favor y asume como propias, en lo que le sean aplicables, las obligaciones establecidas en el título de la CONCESION INTEGRAL.

Asimismo, acepta que será responsable solidariamente con la API ante el Gobierno Federal, del cumplimiento de las obligaciones consignadas en el título de la CONCESION INTEGRAL que se relacionen con el presente contrato.

TERCERA. Derechos reales. La cesión derivada del presente contrato no crea a favor de la CESIONARIA derechos reales, ni le confiere acción posesoria provisional o definitiva alguna sobre los bienes objeto del mismo.

La CESIONARIA no podrá ceder total ni parcialmente los derechos y obligaciones derivadas de este contrato, excepto que expresamente lo autorice la API por escrito y que se reúnan los requisitos del artículo 30 de la Ley de Puertos, ni otorgar mandatos que impliquen el ejercicio de estos derechos y obligaciones por terceras personas.

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

La CESIONARIA con la autorización expresa de la API, podrá constituir gravámenes a favor de terceros sobre los derechos económicos derivados del presente contrato, para lo cual, en todo caso se dará plena observancia a lo establecido para estos efectos, en el artículo 31 de la Ley de Puertos, y demás disposiciones relativas.

CUARTA. Restricciones de uso. Las partes convienen en que las superficies, bienes e instalaciones que establece y derivan de lo estipulado en este contrato, se destinarán única y exclusivamente a la realización de trabajos de reparaciones generales; mantenimiento preventivo y correctivo de embarcaciones y colocación de equipos para el fondeo de las mismas. La infracción a esta cláusula por parte de la CESIONARIA será motivo suficiente para responder de los daños y perjuicios que se llegaren a causar.

II. De la construcción y operación

QUINTA. Inversiones. La CESIONARIA manifiesta que en virtud de resultarle suficiente las instalaciones y equipo que opera no tiene proyectado, a corto plazo, ejercer inversiones destinadas a la ampliación de las mismas o nuevas obras, solo los trabajos necesarios para mantenerlas en óptimas condiciones operativas.

Si en el futuro realizara inversiones en obras de construcción o establecimiento de instalaciones adicionales, el inicio de las mismas estará sujeto a la previa autorización de la API y en todo caso, a las disposiciones que esta materia establece la Ley de Puertos, su reglamento y las reglas de operación del puerto.

SEXTA. Obras. Tanto las obras ya construidas como cualesquiera otras que se realicen conforme a este contrato quedarán a cuenta y riesgo de la CESIONARIA, sin que la aprobación del proyecto ejecutivo por parte de la API implique responsabilidad para ésta, por defectos o vicios en el diseño, los cálculos estructurales, la construcción o cualesquiera otra causa.



Cualesquiera otras obras o instalaciones adicionales deberán realizarse exclusivamente dentro de las superficies que conforman las áreas cedidas objeto de este contrato, y contar con los requisitos que establezca la normatividad en materia de impacto ambiental o, en su caso, con el dictamen técnico y autorizaciones que corresponda a la API otorgar.

SEPTIMA. Conservación y mantenimiento. La CESIONARIA responderá ante la API por la conservación, reparación y mantenimiento de las instalaciones y obras ejecutadas o que ejecutare durante la vigencia del contrato, cuyas características no podrá cambiar, como tampoco podrá construir obras nuevas o adicionales sin aprobación previa y por escrito de la API.

Para cumplir con las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior, la CESIONARIA se sujetará a un programa de mantenimiento y mejoras, el cual deberá presentarse a la API a más tardar sesenta días posteriores a la firma del presente contrato, por lo que se refiere al lapso comprendido entre la fecha del presente contrato y el 31 de diciembre del presente año, y por los años siguientes antes del 31 de diciembre del año anterior al de su aplicación.

OCTAVA. Preservación del ambiente. En la ejecución de cualesquiera actos derivados del presente contrato, la CESIONARIA 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 al ambiente.

NOVENA. Responsabilidad en materia de ecología. La CESIONARIA asume las responsabilidades derivadas de los daños que, en materia ecológica 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 la misma.

DECIMA. Medidas de seguridad. La CESIONARIA deberá adoptar las medidas conducentes para garantizar la seguridad de las instalaciones portuarias, de las embarcaciones y, en general de las personas y los bienes, para lo cual se encargará de:

1. Cuidar que los servicios, maniobras, trabajos y actividades se realicen de manera que no obstruyan las áreas navegables, ni se afecte la adecuada operación del puerto;
2. Establecer un sistema de vigilancia para evitar la presencia innecesaria de personas ajenas a la operación de sus instalaciones;
3. No almacenar en las AREAS CEDIDAS sustancias inflamables, explosivas o peligrosas, ni permitir el acceso de embarcaciones que las transporten;
4. Instalar en lugares de fácil acceso, equipos y sistemas contra incendios, vigilar su buen funcionamiento y su disponibilidad para uso inmediato y capacitar a las personas que deban operarlos;

5. Contar con un programa de seguridad para casos de siniestro o emergencias en el área de servicios, que deberá entregar a la API en un plazo máximo de sesenta días contados a partir de la firma del presente contrato;
6. Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción o dragado, hasta que cuente con el dictamen favorable en materia de impacto ambiental emitido por la autoridad competente, el proyecto ejecutivo y las autorizaciones que corresponda a la API emitir;
7. Mantener actualizados y proporcionar los datos relativos a los registros de entrada, estadias y salidas de las embarcaciones de sus instalaciones, conforme lo establece el artículo 48 del reglamento de la Ley de Puertos.

DECIMA PRIMERA. Calidad de las operaciones y servicios. Las actividades que se realicen en las AREAS CEDIDAS objeto del presente contrato se sujetarán a las reglas de operación, del puerto de Pichilingue, elaboradas por la API, mismas que han sido autorizadas por la SECRETARIA. La CESIONARIA coadyuvará con la API, al logro de los objetivos relativos a la eficiencia y productividad previstos en los programas maestro de desarrollo portuario y operativo anual de la API, así como en las reglas de operación.

En consecuencia, la CESIONARIA será responsable de contar con suficiente capacidad instalada, de que se establezcan condiciones apropiadas de operación y de que se cuente con el equipamiento que garantice la máxima seguridad y eficiencia.

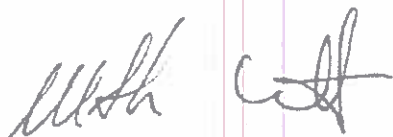
DECIMA SEGUNDA. Aprovechamiento y uso de áreas comunes. Queda estrictamente prohibido a la CESIONARIA invadir cualquier área ajena a las señaladas en la cláusula primera del presente contrato, en especial las de uso común, las cuales únicamente aprovechará al igual que los demás cesionarios o prestadores de servicios en los términos de las reglas de operación del puerto de Pichilingue.

La API podrá retirar de inmediato los objetos que obstruyan estas áreas, con cargo a la CESIONARIA de los gastos que originen el desalojo y, en su caso, el depósito y almacenamiento.

III. De los servicios al público

DECIMA TERCERA. Cobro a usuarios. La CESIONARIA cobrará a los usuarios por el uso de sus instalaciones o por los servicios que proporcione las tarifas que libremente establezca, pero de manera tal, que permitan que la prestación de los mismos y la explotación de los bienes se de en condiciones de calidad, competitividad y permanencia, excepto en los casos en que existan tarifas máximas autorizadas por la SECRETARIA en cuyo supuesto serán estas las que se aplicarán.

Las tarifas que fije la CESIONARIA así como sus reglas de aplicación, en su caso, deberán registrarse ante la SECRETARIA y dárseles a conocer a la API, así como ponerlas a disposición gratuita de todos los usuarios que las soliciten.



IV. De las responsabilidades

DECIMA CUARTA. Responsabilidad frente a terceros. La CESIONARIA responderá por su única y exclusiva cuenta, por el incumplimiento de las obligaciones frente a la API, la SECRETARIA, los trabajadores a quienes contrate, los usuarios y cualesquiera terceros, así como de los daños o perjuicios que se les ocasione con motivo de la prestación de sus servicios, la ejecución de las obras, la operación de sus instalaciones o negligencia de su parte.

DECIMA QUINTA. Seguros. La CESIONARIA, durante todo el plazo de vigencia de este contrato será responsable de que todas las instalaciones y construcciones a su cargo que contempla el presente contrato, o las que llegare a realizar, se encuentren asegurados contra riesgos derivados de incendios, fenómenos naturales, tales como ciclones, tormentas, marejadas o cualesquiera otros análogos. Asimismo, deberá contratar seguros que cubran la responsabilidad civil a que alude la cláusula precedente; entre otras, las que pudieran surgir por la prestación de los servicios, daños a las embarcaciones y a los bienes de terceros. Las constancias de aseguramiento y de renovación anual deberán entregarse a la API dentro de los noventa días naturales siguientes a la fecha de otorgamiento del presente contrato, o inmediatamente después de la expiración de cada período anual, según corresponda.

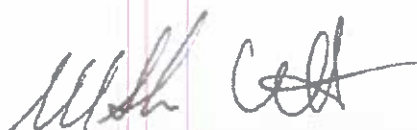
DECIMA SEXTA. Cumplimiento relativo a los seguros. Los seguros mencionados en la cláusula precedente deberán mantenerse en vigor y ser renovados anualmente por la CESIONARIA, la cual se obliga a acreditar la contratación o renovación correspondiente, y a entregar un tanto autentico de las pólizas respectivas a más tardar dentro de los 10 primeros días posteriores a su vigencia.

En caso de incumplimiento de la CESIONARIA, la API, podrá, a su entera discreción contratar los seguros correspondientes directamente o por cuenta de la CESIONARIA, pero, en todo caso, esta quedará obligada a pagar a la API, dentro de las 24 horas siguientes a la recepción del requerimiento escrito que la misma le haga y sin necesidad de resolución judicial, cualesquier cantidad que hubiera tenido que erogar por la contraprestación o por el pago de las primas o deducibles, más los intereses moratorios correspondientes.

V. De las obligaciones económicas

DECIMA SEPTIMA. Contraprestación. La CESIONARIA pagará a la API por el uso, aprovechamiento y explotación de las AREAS CEDIDAS una contraprestación con periodicidad mensual de \$ 855.40 (ochocientos cincuenta y cinco pesos 40/100 M.N.), más el Impuesto al valor Agregado (I.V.A.) o aquel que lo llegare a sustituir. Lo anterior, derivado de aplicar una cuota por metro cuadrado a dichas áreas, según se establece en la hoja de cálculo que, como ANEXO NUEVE, se integra al presente instrumento.

Dicha contraprestación se ajustará semestralmente conforme al factor de actualización que resulte del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), aplicado de acuerdo a las reglas del artículo 17-A, del código Fiscal de la Federación o el indicador o fórmula que los sustituya.



Este pago deberá ser cubierto en las oficinas de la API mediante exhibiciones mensuales anticipadas, la primera a la firma por el equivalente a un mes y las subsecuentes dentro de los cinco primeros días hábiles del mes que corresponda.

Lo anterior, en el entendido de que pasado ese plazo, cubrirá un 10% adicional por concepto de mora sobre el importe de la mensualidad vencida; adicionalmente, la API cargará un interés moratorio sobre saldos insolutos a partir de los treinta días naturales siguientes al vencimiento de dicha mensualidad, a razón de dos veces la Tasa de Interés Interbancaria Promedio, en adelante la TIIP.

DECIMA OCTAVA. Intereses moratorios. En caso de que la CESIONARIA no cubra puntualmente cualquier obligación denominada en numerario a su cargo y a favor de la API, se causará un interés moratorio, mensual, a razón de dos veces la TIIP, aplicable desde la fecha en que debió cumplirse la obligación y hasta el pago efectiva de la misma.

Las obligaciones derivadas en numerario a que se refiere esta cláusula incluye, de manera enunciativa y no limitativa, los pagos a cargo de la CESIONARIA que haga a la API por la reparación de daños, el pago de las primas o deducibles de los seguros; y en general, las erogaciones realizadas por la API por cuenta de la CESIONARIA o como resultado del incumplimiento de las obligaciones de esta última.

La TIIP aplicable será la que se publique en el Diario Oficial de la Federación, o aquella que en su caso la sustituya, en el entendido de que, si dejare de publicarse y no fuere substituida por otro indicador, se utilizará, para efectos de este contrato, la tasa promedio que el Banco de México, ofrezca por el instrumento de renta fija de más alto rendimiento.

VI. De la verificación e información

DECIMA NOVENA. Verificación. La CESIONARIA se obliga a dar las máximas facilidades a los representantes de la API para que, en todo tiempo, puedan verificar el estado físico y el funcionamiento de las áreas, obras, instalaciones, así como el grado de cumplimiento de las obligaciones establecidas en este contrato, hacer la evaluación respectiva y, en su caso, adoptar las medidas que le indique ésta.

VIGESIMA. Información. La CESIONARIA se obliga a mantener registros estadísticos sobre las operaciones y movimientos portuarios en las AREAS CEDIDAS, incluidos los servicios que proporcione, la modalidad y frecuencia de los mismos, así como indicadores de eficiencia y productividad y darlos a conocer a la API en los formatos y con la periodicidad que ésta le determine.

VIGESIMA PRIMERA. Funciones de autoridad. La CESIONARIA se obliga a dar a las autoridades marítimas, portuarias, aduanales, sanitarias, de migración y, en general las que deben actuar para el control y vigilancia del puerto, las máximas facilidades para el ejercicio de sus funciones.



VII. De las sanciones y garantías

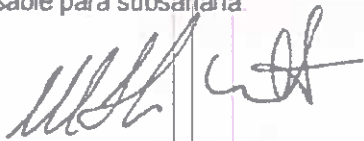
VIGESIMA SEGUNDA. Penas convencionales. En caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la CESIONARIA en este contrato, o en el evento de incumplimiento de las mismas, la CESIONARIA pagará a la API, a título de pena convencional, la cantidad resultante de multiplicar el salario mínimo diario vigente en la zona económica que corresponda al puerto, en la fecha que se cometa la infracción, por el número de veces que a continuación se indica:

- I. Por ejecutar actos que impidan o tiendan a impedir la actuación de prestadores de servicios que tengan derecho a realizar sus actividades en el puerto, diez veces por cada ocasión, en el entendido de que, si los actos aludidos son continuos, el importe de la pena se multiplicará por el número de días en que los mismos se produzcan;
- II. Por iniciar obras, construcciones, rellenos o dragados en las AREAS CEDIDAS sin la previa autorización de la API, cien veces;
- III. Por no cumplir debida y oportunamente con la presentación y cumplimiento del programa de mantenimiento y mejoras, diez veces por mes o fracción de mora;
- IV. Por no exhibir oportunamente la póliza de fianza, o por no contratar o mantener en vigor, por los montos y en los términos y condiciones establecidos en este contrato, la póliza de seguro de responsabilidad civil que se estipula en el mismo, veinte veces por cada mes o fracción de incumplimiento, y
- V. Por incumplir cualesquiera de las obligaciones establecidas en este contrato o en las leyes y reglamentos aplicables, si ello produce daños o perjuicios a la API o a terceros y si no se ha señalado una pena convencional, veinte veces por cada ocasión, en el entendido de que, si los actos aludidos son continuos, el importe de la pena se multiplicará por el número de días en que los mismos se produzcan.

Si se tratare de un primer caso de mora o incumplimiento de la CESIONARIA, ésta pagará a la API las penas previstas en lo que antecede; en el evento de reincidencia, pagará el importe de dichas penas, adicionando con un 50% del monto de las mismas; y, en el supuesto de una segunda reincidencia, la API podrá exigir a la CESIONARIA el pago del doble de tales penas.

Si por cualquier circunstancia dejare de fijarse oficialmente el salario mínimo, se tomará en cuenta, para los efectos de este contrato, el indicador que lo sustituya o, a falta de éste, el último salario mínimo que hubiera sido determinado como tal, pero actualizado conforme al INPC publicado el mes anterior a aquél en que deba efectuarse el pago, o de acuerdo con el indicador que sustituya a dicho índice.

VIGESIMA TERCERA. Procedimiento para el pago de las penas convencionales. Al producirse alguno de los hechos o actos indicados en la cláusula anterior, la API requerirá a la CESIONARIA, por escrito, que remedie la anomalía en el plazo perentorio que le señale, el cual no podrá ser inferior a 48 horas y se fijará de conformidad con la gravedad de la falta y de acuerdo con el tiempo que razonablemente sea indispensable para subsanarla.



No se otorgará plazo alguno cuando se trate de los incumplimientos previstos en las fracciones I, II y IV de la cláusula precedente, ni cuando, como resultado del incumplimiento, se vea afectada la operación normal del puerto.

Si transcurriera el plazo fijado en los términos del primer párrafo de esta cláusula sin que la CESIONARIA satisfaga el requerimiento, la API le exigirá, también por escrito, el pago de la pena que corresponda, el cual deberá ser hecho por la primera dentro de los cinco días hábiles siguientes a la de la notificación.

La CESIONARIA podrá solicitar la reconsideración de la pena requerida siempre que hubiera exhibido previamente su importe y que funde y acredite suficientemente las razones de su inconformidad. La decisión que en estos casos emita la API será irrevocable y deberá pronunciarse dentro de un plazo de cinco días hábiles, en la inteligencia de que, si la resolución no se dictare a tiempo se considerará denegada la petición.

VIGESIMA CUARTA. Garantía de cumplimiento. La CESIONARIA se obliga a presentar dentro de los treinta días hábiles siguientes a la fecha del presente contrato, póliza original que acredite fehacientemente el otorgamiento de fianza por \$ 6,000.00 (seis mil pesos 00/100 M.N.) que expida una institución afianzadora autorizada conforme a la leyes mexicanas, a favor de la API, mediante la cual se garantice expresamente el cumplimiento de las obligaciones que se especifican en las presentes cláusulas, así como el pago de las contraprestaciones y de los intereses que se llegaren a generar, el de las cláusulas convencionales si se causaren, el de los daños y perjuicios que deba cubrir y de cualquier adeudo que resulte a cargo de la CESIONARIA de acuerdo a este contrato. Dicha fianza y sus renovaciones deberán incluir las siguientes declaraciones expresas:

- A. Que la fianza se establece en los términos de este contrato y de conformidad con la legislación aplicable;
- B. Que, en caso de que sea prorrogado el plazo del contrato o modificada la contraprestación, la vigencia de la fianza quedará automáticamente prorrogada y se ajustará a las nuevas condiciones contractuales;
- C. Que la fianza garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones económicas derivadas del presente contrato;
- D. Que la fianza estará en vigor durante un plazo mínimo de seis meses posteriores a la fecha de terminación del contrato y, en todo caso, durante la substanciación de todos los recursos o juicios legales que se interpongan, hasta que se dicte la resolución definitiva por los órganos competentes; y que no podrá ser cancelada si media el consentimiento escrito de la API; y

En todo caso, quedarán a salvo los derechos de la API para reclamar a la CESIONARIA cualquier otra cantidad a que pudiera tener derecho conforme a los términos de este contrato, que no alcanzare a ser cubierta con el importe de la fianza.

Dicha fianza se actualizará anualmente, por parte de la CESIONARIA, de acuerdo con las actualizaciones, o en su caso, cuando se lo requiera la API por escrito, conforme el incremento del valor de sus instalaciones o avalúos que se efectúen, en la inteligencia de que las pólizas que anualmente se renueven, la CESIONARIA las entregará a la API en un término de quince días contados a partir de ése evento.

VIII. De la vigencia y rescisión

VIGESIMA QUINTA. Duración del contrato. La duración de este contrato será de 20 (veinte) años contados a partir de la fecha de su celebración y podrá ser prorrogado hasta por un plazo que no exceda de la vigencia de la CONCESION INTEGRAL, siempre que se reúnan las condiciones y requisitos económicos, operativos, técnicos y legales que establezca la API, de acuerdo con la legislación aplicable y se haya cumplido con todas las obligaciones que derivan del presente instrumento.

En caso de prórroga, la GESIONARIA deberá presentar la solicitud correspondiente ante la API, con anticipación de un año a la fecha de vencimiento del presente instrumento.

VIGESIMA SEXTA. Terminación anticipada. Este contrato podrá darse por concluido anticipadamente por acuerdo concertado o expreso entre las partes.

VIGESIMA SEPTIMA. Rescisión del contrato. Las partes convienen en que podrá rescindirse el presente contrato si la GESIONARIA:

- I. Da a los bienes objeto del presente contrato un uso distinto al señalado en las cláusulas primera y cuarta;
- II. No ejerce los derechos derivados del contrato durante un lapso mayor de seis meses;
- 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 extranjero, o admite a estos como socios;
- V. Modifica o altera substancialmente la naturaleza o condiciones de las obras o servicios a su cargo, sin consentimiento de la API;
- VI. Incumple con las disposiciones legales o administrativas aplicables en materia ecológica y de las determinaciones de la autoridad competente;
- VII. No cubre las indemnizaciones por daños que se originen con motivo de la ejecución o prestación de los servicios;
- VIII. No cubre a la API cuatro pagos mensuales consecutivos, en el curso de un año, de la contraprestación establecida en el presente contrato;
- IX. Incurre por tercera ocasión, en un lapso de seis meses, en cualesquiera de las causales previstas en la cláusula vigésima segunda, y
- X. Incumple de manera reiterada con cualquiera de las obligaciones establecidas en las leyes o reglamentos aplicables, o en las reglas de operación del puerto.



VIGESIMA OCTAVA. Confidencialidad. Las partes convienen en que toda la información que cualquiera de ellos brinde a la otra se considerará confidencial, por lo que no podrá hacerse del conocimiento de terceros sin la autorización previa y por escrito del informante. Esta restricción no es aplicable a la información que deba rendirse a las autoridades competentes ni a las que requieran en el ejercicio de sus facultades, ni a las estadísticas.

VIGESIMA NOVENA. Entrega de bienes. Al darse por terminado o al rescindirse el presente contrato, la CESIONARIA entregará a la API, sin costo alguno y libres de todo gravamen, las AREAS CEDIDAS objeto de este contrato, así como aquellas obras que se hayan adherido de manera permanente a éstas, con el solo deterioro natural, moderado y derivado del uso adecuado, por lo que efectuará por su cuenta las reparaciones que se requieran en el momento de su devolución o, en su defecto, indemnizará a la API por los desperfectos que sufrieren los bienes, derivados del uso inadecuado.

La CESIONARIA estará obligada 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 si o por terceros y que por sus condiciones ya no sean de utilidad a juicio de la API.

IX. Disposiciones Generales

TRIGESIMA. Revisión de condiciones. Los términos de las cláusulas del presente contrato podrán revisarse cuando se solicite prórroga a su vigencia, ampliación de su objeto las AREAS CEDIDAS, o por acuerdo mutuo entre la API y la CESIONARIA.

TRIGESIMA 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 de su cambio de domicilio a la otra.

TRIGESIMA SEGUNDA. Legislación aplicable. Para la interpretación, integración y cumplimiento de este contrato se estará en lo dispuesto en la Ley de Puertos 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 SECRETARIA.

TRIGESIMA TERCERA. Quejas de usuarios. En los contratos que celebre la CESIONARIA con usuarios o clientes con motivo de la prestación de los servicios señalados en la cláusula primera de este contrato, incluirá una estipulación en la que se les haga de su conocimiento que las quejas que llegaren a suscitarse por la prestación de sus servicios podrán presentarse ante la API.

TRIGESIMA CUARTA. Caso fortuito o de fuerza mayor. La CESIONARIA no será responsable del incumplimiento de las obligaciones del presente contrato, debido a caso fortuito o de fuerza mayor.




TRIGESIMA QUINTA. Decisión de conflictos. Las partes convienen expresamente en que, cuando se trate de rescisión del presente contrato, someterán su controversia al arbitraje de la SECRETARIA y en que si se tratase de cualquiera otra controversia o conflicto, procurarán resolverlos también por medio del arbitraje.

En todo caso de arbitraje, el procedimiento se tramitará conforme a las reglas establecidas en el Código de Comercio y en el lugar del otorgamiento del presente instrumento.

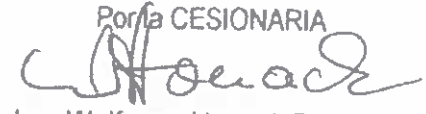
Salvo lo establecido en los dos párrafos precedentes, para el caso de que el incumplimiento o la interpretación del presente contrato dieren origen a controversia judicial, para la ejecución del laudo, así como para la decisión de cuestiones no arbitrales, las partes se someten expresamente a la legislación mexicana y a los tribunales federales competentes en el Estado de Baja California Sur, por lo que renuncian a cualquier otro fuero que pudieran tener derecho ahora y en lo futuro por razones de domicilio, nacionalidad u otras causas

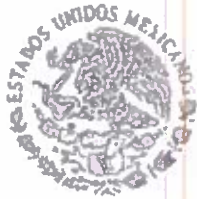
El presente contrato se firma por triplicado en la ciudad de la Paz, capital del Estado de Baja California Sur, a los veintitrés días del mes agosto de mil novecientos noventa y nueve.

Por la API


L.A.E. Malcolm Neil Shroyer Schöen
Director General

Por la CESIONARIA


Ing. Wolfgang Honack Brinkmann
Administrador Unico



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

El presente contrato quedó registrado bajo el número APIBCS01-006/99 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 Hugu Cruz Valdes, Director General de Puertos.

México, D.F., a 28 de septiembre de 1999

La Subdirectora


Lic. Ma. Patricia E. Mégaña Coria