

SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

TITULO de Concesión otorgado en favor de Promociones Turísticas Mahahual, S.A. de C.V., para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en zona federal marítima para la construcción y operación de una terminal de uso particular que comprende la construcción de un muelle de concreto para cruceros en Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo.

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

TITULO DE CONCESION QUE OTORGA EL EJECUTIVO FEDERAL, POR CONDUCTO DEL TITULAR DE LA SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, MAESTRO JUAN FRANCISCO MOLINAR HORCASITAS, EN FAVOR DE PROMOCIONES TURISTICAS MAHAHUAL, S.A. DE C.V., POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL EL C. TEOFILO HAMUI HILWANI, EN LO SUCESIVO "LA SECRETARIA" Y "LA CONCESIONARIA", RESPECTIVAMENTE, PARA USAR Y APROVECHAR BIENES DE DOMINIO PUBLICO DE LA FEDERACION CONSISTENTES EN ZONA FEDERAL MARITIMA PARA LA CONSTRUCCION Y OPERACION DE UNA TERMINAL DE USO PARTICULAR QUE COMPRENDE LA CONSTRUCCION DE UN MUELLE DE CONCRETO, PARA CRUCEROS EN MAHAHUAL, MUNICIPIO DE OTHON P. BLANCO, ESTADO DE QUINTANA ROO, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES Y CONDICIONES.

ANTECEDENTES

- I. **Constitución.** "La Concesionaria" acreditó ante "La Secretaría" estar constituida conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles, según consta en la copia certificada de la Escritura Pública 7,754 de 18 de diciembre 1998, otorgada ante la fe del abogado Gilberto González Anguiano, Notario Público Suplente número 14 de Cancún, Quintana Roo, por licencia concedida a su Titular Lic. Miguel de Jesús Peyrefitte Cupido, inscrita el 8 de enero de 1999, bajo el número 80, fojas 964-981, tomo CLXXXVI, Sección IV del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Cancún, Estado de Quintana Roo y estar inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave PTM9812188F8, documentos que se agregan como anexo uno.
- II. **Representante Legal.** El C. Teofilo Hamui Hilwani es representante legal de "La Concesionaria" y tiene capacidad y facultades para aceptar y suscribir en su nombre el presente instrumento, como aparece en la cláusula segunda transitoria de la copia certificada de la escritura pública previamente descrita en el antecedente I.
- III. **Domicilio.** "La Concesionaria" señala como su domicilio, el ubicado en avenida Tulúm Sur número 290, Lado A, esquina Boulevard Pioneros, SM. 8. Mz. 3, Lte. 2, primer piso, código postal 77500, Cancún, Quintana Roo 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 de los lotes de terrenos rústicos cuatro, cinco y tres-dos, ubicados en el predio denominado "Chac Chi", Municipio de Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo, colindante a la zona federal marítimo terrestre contigua al área solicitada, medidas y colindancias siguientes: FRACCION CUATRO.- al NORTE, en cincuenta y cinco metros diez centímetros más veinticuatro metros sesenta centímetros, con fracción tres.- SUR: en treinta y seis metros ochenta centímetros más cuarenta y nueve metros con fracción cinco.- ESTE: en veintidós metros setenta centímetros más ochenta y nueve metros ochenta centímetros con Zona Federal Marítimo Terrestre del Mar Caribe.- OESTE: en treinta y siete metros cincuenta centímetros más sesenta y ocho metros cincuenta y cinco centímetros con fracción tres.- SUPERFICIE: OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CINCUENTA CENTIMETROS CUADRADOS.- FRACCION CINCO.- al Norte en treinta y seis metros ochenta centímetros más cuarenta y nueve metros con fracción cuatro.- al Sur en setenta y tres metros cincuenta y siete centímetros con fracción seis.- al Este, en cien metros con Zona Federal Marítima Terrestre del Mar Caribe.- al Oeste, en cincuenta y nueve metros setenta centímetros más en cincuenta y nueve metros setenta centímetros más cincuenta y nueve metros noventa centímetros más veinte metros con terrenos del Gobierno del Estado.- con una superficie de DIEZ MIL TREINTA Y CINCO METROS VEINTISEIS CENTIMETROS CUADRADOS.- FRACCION TRES: Al Norte en setenta y seis metros con fracción dos; al Sur en ciento cuarenta y nueve metros cuarenta y siete centímetros con terrenos del Gobierno del Estado más cincuenta y cinco metros diez centímetros más veinticuatro metros sesenta centímetros con fracción cuatro; al Este, en ciento setenta y siete metros más cincuenta y ocho metros más sesenta y cuatro metros ochenta y cinco centímetros más cincuenta y ocho metros cincuenta centímetros más cincuenta y un metros setenta centímetros en línea discontinua con Zona Federal Marítimo Terrestre del Mar Caribe más treinta y siete metros cincuenta centímetros más sesenta y ocho metros cincuenta y cinco centímetros con fracción cuatro; al Oeste, en trescientos treinta metros sesenta y un centímetros más doscientos nueve metros

cuarenta y seis centímetros con terrenos del Gobierno del Estado; con una superficie de NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS.- La fracción Tres Lote Dos: al Norte, en ciento setenta y cinco metros ochenta y seis centímetros con fracción tres lote uno; Al Sur, en ciento cuarenta y nueve metros cuarenta y siete centímetros con terrenos del Gobierno del Estado; al Este, en sesenta y ocho metros cincuenta y cinco centímetros más treinta y siete metros cincuenta centímetros con Chac Chi fracción cuatro; con una superficie de OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS METROS TREINTA Y TRES CENTIMETROS CUADRADOS, que se encuentran asentados en la Copia Certificada de la Escritura Pública número 19,312, de 13 de enero de 1999, pasada ante la fe de la Licenciada Josefina Castro Ríos, titular de la Notaría Pública número 2 de la ciudad de Cancún, Quintana Roo, cuyo primer testimonio fue inscrito el 1 de febrero de 1999, con el número 185 a 187, fojas 683 a 690, Tomo CCCXIX, Sección I del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Chetumal, Quintana Roo, documento que se agrega como anexo dos.

- V. Concesión de zona federal marítimo terrestre.** El Gobierno Federal, por conducto de la entonces Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y Pesca a través de la Subsecretaría de Recursos Naturales, otorgó a favor de "La Concesionaria", el Título de Concesión DGZF-272/00 de fecha 20 de octubre de 2000, con una vigencia de quince años, para usar, ocupar y aprovechar una superficie de 4,311.40 m² de zona federal marítimo terrestre, así como las obras consistentes en arranque de muelle para atracadero de cruceros, localizada en el predio denominado Punta Chac Chi, a la altura del Km. 1+400 sobre el camino costero Mahahual-Ubero, Municipio de Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo, documento que se agrega como anexo tres.
- VI. Exención de Autorización de impacto ambiental:** La Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, adscrita a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por oficio S.G.P.A./DGIRA/DG/2646/09 de 19 de mayo de 2009, acuerda que las obras y actividades que llevará a cabo, relativas al muelle de cruceros, ubicado frente al predio conocido como "Punta Chac-Chic", a 3 Km. de la localidad de Mahahual, en el Municipio de Othon P. Blanco, Quintana Roo, no requieren de la autorización en materia de impacto ambiental, documento que se agregan como anexo cuatro.
- VII. Solicitud.** Mediante escritos de 25 y 29 de mayo de 2009, "La Concesionaria", solicitó ante la Dirección General de Puertos el otorgamiento de un título de concesión para la construcción y operación de una terminal de uso particular que comprende la construcción de un muelle de concreto para cruceros a ubicarse en la zona de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, Quintana Roo.
- VIII. Aprovechamientos.** La Secretaría de Hacienda y Crédito Público instruyó al Director General de Programación, Organización y Presupuesto de "La Secretaría", mediante oficio 349-A-000566 de 1 de julio de 2008, emitido por la Unidad de Política de Ingresos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de septiembre del mismo año, el esquema de aprovechamiento que enterarán los concesionarios de bienes y servicios portuarios distintos de las concesiones para las administraciones portuarias integrales (API's), en términos del artículo 37 de la Ley de Puertos, documento que se agrega como anexo cinco.
- IX. Recursos financieros, materiales y humanos.** "La Concesionaria" acreditó ante "La Secretaría", que cuenta con los recursos financieros, materiales y humanos para realizar el proyecto materia de esta concesión, conforme a los documentos que se agregan como anexo seis.
- X. Expediente administrativo.** En el expediente administrativo de la Dirección de Concesiones, Permisos y Autorizaciones de la Dirección General de Puertos de "La Secretaría", obran las constancias relativas a los instrumentos que se precisan en este capítulo de antecedentes, por lo que se refiere al procedimiento de otorgamiento de concesión para la construcción y operación de la terminal a que se ha hecho referencia.

En virtud de lo anterior y con fundamento en los artículos 8, 27 párrafo sexto, 28 párrafo décimo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 36 fracciones XVI, XIX, XX y XXVII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3 y 52 fracción I de la Ley de Vías Generales de Comunicación; 2 fracción II, 3 fracciones I y II, 4, 6 fracciones I, II y IV, 7 fracciones III y IV, 9, 10, 13, 15, 16, 17 primer párrafo, 18, 19, 20, 28 fracción V, 42 fracción VIII, 58 fracción I, 72 a 77, 107 fracción II, 149 y 151 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1, 2 fracción IV, 3, 4, 6, 10 fracción II, 11, 16 fracciones III, IV, VII, XIII y XIV, 20 fracción II, inciso a), 21, 22, 23, 24 último párrafo, 26, 29, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 59, 63, 64, 65 y 69 de la Ley de Puertos; 1, 8, 10, 11, 12, 17 y 20 del Reglamento de la Ley de Puertos y 5 fracción XI del Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes "La Secretaría" otorga a "La Concesionaria" la presente:

CONCESION

Para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en zona federal marítima afectando 705.00 m² para la construcción y operación de una terminal de uso particular que comprende la construcción de un muelle de concreto para cruceros de 70.50 metros de longitud por 10 metros de ancho, para embarcaciones con calado de 9.15 metros, contigua al predio denominado "Chac Chi" al que se alude en el antecedente IV, en Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo. Se acompaña como anexo siete los planos DGP.-C.01, C.02, C.03 y C.04 de 3 de junio de 2009, Exp. MAHA-08.01.30 en el que se detallan las medidas, colindancias y localización del área concesionada.

El presente Título de Concesión queda sujeto a las siguientes:

CONDICIONES

PRIMERA. Obras e inversión.

"La Concesionaria" se obliga a efectuar las obras de construcción de la terminal, consistentes en el muelle, en un plazo de seis meses contados a partir de la autorización de inicio de construcción que emita "La Secretaría", para lo cual realizará una inversión aproximada de \$25'052,882.42 M.N. (veinticinco millones cincuenta y dos mil ochocientos ochenta y dos pesos 42/100 moneda nacional).

Asimismo "La Concesionaria" se obliga a informar por escrito a "La Secretaría" de la fecha de conclusión de las obras antes referidas.

SEGUNDA. Aprobación del proyecto ejecutivo.

"La Concesionaria" se obliga a presentar los documentos técnicos que integran el proyecto ejecutivo dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha de otorgamiento del presente título.

"La Secretaría" revisará dichos documentos junto con la información complementaria que en su caso 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 quince días naturales posteriores a la notificación respectiva a fin de obtener la aprobación definitiva de dicho proyecto.

TERCERA. Ejecución de las obras.

Una vez obtenida la aprobación del proyecto ejecutivo "La Concesionaria" deberá solicitar a "La Secretaría" la autorización para la construcción de las obras materia de la presente Concesión, mismas que se efectuarán conforme al programa y calendario de construcción que autorice "La Secretaría".

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

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

En el evento de que "La Concesionaria" construya obras o inicie su operación sin la autorización correspondiente, será sancionada por "La Secretaría" conforme a la Ley, sin perjuicio de lo que proceda 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", en cumplimiento esto último, a la obligación señalada en la condición primera de este mismo instrumento. El resultado de la verificación, se asentará en el acta circunstanciada correspondiente.

Si no hubiere defectos que corregir o una vez subsanados los que se observaren, se harán constar en el acta respectiva y, en su caso, "La Secretaría" autorizará total o parcialmente el funcionamiento y entrada en operación de las obras, en un plazo que no excederá de treinta días naturales contados a partir de que "La Concesionaria" le notifique por escrito su conclusión y verificación.

QUINTA. Señalamiento marítimo.

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

SEXTA. Conservación y mantenimiento.

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

SEPTIMA. Medidas de seguridad.

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

- I. Cuidar que la operación de las áreas concesionadas, 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. No almacenar en el área concesionada sustancias inflamables, explosivas o peligrosas, ni permitir el acceso de embarcaciones que las transporten, fuera del objeto y servicios del área concesionada sin autorización previa de “La Secretaría”;
- V. Llevar a cabo la recepción y demás maniobras particulares que se requieran para operar la terminal con estricto apego a la normatividad aplicable y a las determinaciones de las autoridades competentes;
- VI. Establecer condiciones de amarre o fondeo que garanticen la seguridad de las embarcaciones;
- VII. 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;
- VIII. Contar con un programa para casos de siniestros o emergencias en el área concesionada;
- IX. Abstenerse de realizar cualquier acto que tenga por objeto impedir el libre acceso a la zona federal marítima;
- X. Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción o dragado, cuando no tenga o le sea revocado o suspendido el correspondiente dictamen favorable de impacto ambiental emitido por parte de las autoridades federales, o bien por parte de las autoridades estatales y municipales cuando se trate de los asuntos de su competencia en materia ambiental, el proyecto ejecutivo y/o las autorizaciones que se requiera expedir por parte de “La Secretaría” u otras autoridades competentes. Los documentos respectivos formarán parte integrante del presente título;
- XI. Garantizar el libre tránsito por las zonas federales de tierra o de agua, para cuyo efecto, establecerá accesos específicos, en el entendido que “La Secretaría” podrá determinar los que considere necesarios;
- XII. Conservar en óptimas condiciones de limpieza e higiene el área concesionada y observar el Convenio Internacional para prevenir la Contaminación de los Buques de 1973 y su protocolo de 1978 (MARPOL 73-78), así como las enmiendas publicadas en el Diario Oficial de la Federación de 7 de marzo de 2007;
- XIII. Gestionar y obtener de las autoridades competentes las autorizaciones que correspondan para la descarga de aguas residuales, así como para ejecutar las obras e instalaciones que se requieran, a efecto de que se descarguen en la red de drenaje municipal u otro medio idóneo para impedir la contaminación de las zonas federales de agua;
- XIV. No permitir, o tolerar en el área concesionada el establecimiento de centros de vicio, ni la práctica de actos que vayan en contra de la ley, la moral o las buenas costumbres;
- XV. Informar a “La Secretaría” de las modificaciones que por causas naturales o artificiales sufra la zona concesionada, inmediatamente que tenga conocimiento de ellas;
- XVI. Observar las normas que en materia de impacto ambiental, señale la autoridad competente para la construcción y operación de las obras en el área concesionada;

XVII. Cuidar que las obras materia de la concesión, se mantengan en condiciones óptimas de seguridad para las personas que hagan uso de las mismas, y

XVIII. Cumplir 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 y operación de las áreas y obras concesionadas.

NOVENA. Seguros.

"La Concesionaria" deberá contratar y mantener en vigor, durante la vigencia de la Concesión, los seguros que cubran la responsabilidad civil por la operación de los bienes concesionados e instalaciones que construya, contra robos y daños a las embarcaciones, a los bienes de terceros y accidentes de personas, así como por daños a las construcciones materia de este título y por los daños al ambiente marino y en general, a los bienes propiedad de la Nación.

El monto de los seguros se determinará con base en estudios elaborados por técnicos calificados en la materia, que tomarán en cuenta, los riesgos y siniestros que deriven de fenómenos naturales tales como tormentas, ciclones, marejadas, sismos o cualesquiera otros análogos y los posibles daños a terceros.

"La Concesionaria" deberá acreditar fehacientemente ante "La Secretaría" el cumplimiento de las obligaciones antes precisadas, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de otorgamiento del presente título, para lo cual, exhibirá ante dicha 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 cubrirán los daños a terceros, así como las renovaciones de dichas pólizas, de manera inmediata una vez que estén a su disposición.

DECIMA. Garantía de cumplimiento.

"La Concesionaria" se obliga a presentar dentro de los quince días hábiles siguientes contados a partir de la entrada en vigor del presente título, la póliza original que acredite fehacientemente el otorgamiento de una fianza por la cantidad de \$2'505,288.24 M.N. (dos millones quinientos cinco mil doscientos ochenta y ocho pesos 24/100 moneda nacional), que expida una institución afianzadora autorizada, conforme a las leyes mexicanas, 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 fianza deberá contratarse con vigencia durante todo el término de la Concesión y con posterioridad a su término en tanto subsistan obligaciones pendientes de cumplir por "La Concesionaria" así como en caso de recursos o juicios, conforme al formato aprobado por la Tesorería de la Federación que se agrega como anexo siete y se renovará anualmente por "La Concesionaria", en la inteligencia de que las pólizas que a tal efecto se renueven, "La Concesionaria" las entregará a "La Secretaría" en un término de cinco días hábiles contados a partir de ese evento.

Para la actualización anual, se aplicará una fórmula análoga a la prevista en el artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación, aplicable a créditos fiscales.

DECIMOPRIMERA. Funciones de autoridad.

"La Concesionaria" se obliga a dar a las autoridades portuarias marítimas, aduanales, sanitarias, migratorias y, en general, a las que deban actuar para el control y vigilancia de la operación de las áreas y obras concesionadas, el acceso a sus instalaciones y, en general, las máximas facilidades que requieran para el ejercicio de sus funciones, por sí o por terceros que al efecto se autorice.

Asimismo, dará aviso inmediato a la autoridad competente, sobre cualquier anomalía o violación a las disposiciones legales o administrativas aplicables.

DECIMOSEGUNDA. Contraprestación.

"La Concesionaria" pagará al Gobierno Federal a partir de la entrada en vigor del presente instrumento, el aprovechamiento a que se refiere el artículo 37 de la Ley de Puertos, como contraprestación única por el uso y aprovechamiento de las áreas y obras concesionadas, en los términos del oficio que se precisa en el antecedente VIII, de acuerdo con lo siguiente:

- I. El monto a pagar será equivalente al 7.5% del valor del área concesionada y de las instalaciones sin considerar las áreas de agua no ocupadas, salvo las de uso exclusivo, en los términos del oficio 349-A-000566 de fecha 1 de julio de 2008, emitido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, al cual se alude en el antecedente VIII 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 y será cubierto mediante pagos que se efectuarán a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior a aquel mes en el que se cause, por una cantidad equivalente a un doceavo del monto total anual de la contraprestación correspondiente.
- VI. La contraprestación del ejercicio, deducidos los pagos provisionales, se pagará mediante declaración, que se presentará dentro de los tres meses siguientes al cierre.
- VII. “La Concesionaria” podrá optar por realizar el pago del aprovechamiento respecto de todo el ejercicio en la primera declaración mensual y, posteriormente, presentar la declaración anual o, en su caso, efectuar el pago conforme a lo señalado en la fracción V precedente.
- VIII. En el caso de incumplimiento o cumplimiento extemporáneo en el pago del aprovechamiento, “La Concesionaria” está obligada a cubrir la actualización y recargos correspondientes, por los montos adeudados. La actualización se determinará conforme lo señala el artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación para la actualización de las contribuciones y, los recargos por mora, se calcularán según lo establecido en el artículo 21 del mismo ordenamiento para la causación de recargos para las contribuciones.
- IX. Se actualizará en la cantidad que resulte de multiplicar la contraprestación por los factores que, en su caso, establezca el Congreso de la Unión, mismos que se obtendrán de conformidad con el artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación.
- X. Los pagos serán enterados a través de las oficinas autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en cualquier sucursal bancaria con cheque certificado a favor de la Tesorería de la Federación, utilizando el formato 16 publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 4 de mayo de 2009 denominado “Declaración General de Pago de Productos y Aprovechamientos”, hasta en tanto la citada Dependencia modifique el formato y la clave respectiva.
- XI. “La Concesionaria” remitirá copia del comprobante de pago a la Dirección General de Puertos de “La Secretaría” y a la Delegación de la Capitanía de Puerto de Mahahual, Quintana Roo, de manera inmediata una vez que se efectúe.
- XII. El aprovechamiento podrá ser objeto de modificaciones, cuando así lo disponga la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Las modificaciones surtirán efectos, a partir de la notificación en el Diario Oficial de la Federación.
- XIII. El aprovechamiento está en función del valor del área de agua ocupada o de uso exclusivo, independientemente de que “La Concesionaria” esté o no en operación, y
- XIV. En el caso de que varíe la naturaleza fiscal del aprovechamiento a que se refiere esta condición, “La Concesionaria” deberá pagar a la Federación la tasa o cuota que esté vigente conforme a la legislación aplicable en el ejercicio de que se trate.

DECIMOTERCERA. 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, aprovechamientos y cualesquiera obligaciones de carácter fiscal que establezcan las leyes aplicables. El cumplimiento de pago de derechos por el otorgamiento de esta Concesión lo acreditará “La Concesionaria” en el momento de suscribir y recibir el presente título, conforme a lo previsto en el artículo 167 de la Ley Federal de Derechos, reformado por Decreto Congressional y publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de diciembre de 2005 y conforme a su artículo Tercero de disposiciones transitorias; las demás obligaciones fiscales, las acreditará “La Concesionaria” ante “La Secretaría”, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que se efectúen los pagos.

Asimismo, “La Concesionaria” se obliga a pagar los derechos por la autorización y determinación del señalamiento marítimo, de conformidad con lo establecido en el artículo 169-A de la Ley Federal de Derechos o la disposición que rijan en su momento.

DECIMOCUARTA. Verificación.

“La Secretaría” podrá, en todo tiempo, verificar el estado físico y el funcionamiento de las áreas y obras concesionadas, así como el grado de cumplimiento de los compromisos establecidos en este título, 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 inspectores 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”.

DECIMOQUINTA. Contratos con terceros.

“La Concesionaria” podrá celebrar contratos con terceros, los cuales no podrán exceder de la vigencia del presente título, en los que se estipule una contraprestación por el uso de las áreas y obras concesionadas, mismas que se presentarán a “La Secretaría”, para su conocimiento, dentro de los diez días hábiles siguientes a su formalización.

DECIMOSEXTA. Cumplimiento de obligaciones.

Queda expresamente establecido que no dará curso a ninguna solicitud en el caso de que “La Concesionaria” se abstenga de acreditar que está al corriente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contenidas en el presente título, particularmente, las de carácter fiscal, así como las que se deriven de las disposiciones legales o administrativas.

DECIMOSEPTIMA. Información estadística y contable.

“La Concesionaria” se obliga a mantener registros estadísticos sobre las operaciones y movimientos portuarios en el área concesionada, 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.

DECIMOCTAVA. Procedimiento administrativo de ejecución.

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

En caso de adeudos fiscales o multas administrativas a cargo de “La Concesionaria” que resulten derivados del incumplimiento de las condiciones impuestas en el presente título, “La Secretaría” enviará a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público la información y documentación respectiva para su cobro coactivo y ejecución, en los términos que dispone el Código Fiscal de la Federación, en cumplimiento a lo previsto en la fracción XI del artículo 27 del Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

DECIMONOVENA. Derechos reales.

Esta Concesión, no crea en favor de “La Concesionaria” derechos reales sobre los bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación que le son concesionados, ni le confiere acción reivindicatoria o de posesión provisional o definitiva sobre los mismos, sino que únicamente le otorga el derecho a realizar los usos, aprovechamientos o explotaciones consignados en este título, de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes respectivas.

VIGESIMA. 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 éste, se considera 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 contrario, de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación Mexicana.

“La Concesionaria” en ningún caso podrá transferir la presente Concesión o los derechos que deriven de la misma a un tercero, sea cual fuere el instrumento jurídico utilizado par 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”; 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.

VIGESIMOPRIMERA. 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 el área concesionada materia de este título, “La Concesionaria” deberá celebrar con aquélla un Contrato de Cesión Parcial de Derechos, mismo que substituirá a la presente Concesión y deberá otorgarse dentro de un plazo de 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 adquiridos por “La Concesionaria” en este título, así como los plazos, condiciones y contraprestación establecidas en el mismo, de acuerdo con lo previsto por el artículo 51 de la Ley de Puertos.

VIGESIMOSEGUNDA. Periodo de vigencia.

La presente concesión estará vigente por 20 años contados a partir de la fecha de firma de este título, la cual podrá prorrogarse en términos de lo establecido por el artículo 23 de la Ley de Puertos.

La Concesión no se entenderá prorrogada al término de su vigencia por el simple hecho de que “La Concesionaria” continúe ocupando el área y siga cubriendo el pago de las obligaciones fiscales correspondientes.

VIGESIMOTERCERA. Terminación.

La presente concesión terminará en cualquiera de los supuestos previstos por el artículo 32 de la Ley de Puertos.

VIGESIMOCUARTA. Causas de revocación.

La presente Concesión podrá ser revocada mediante declaración administrativa que emita “La Secretaría”, en los términos establecidos por el artículo 34 de la Ley de Puertos, en cuanto se actualicen cualquiera de las causales contenidas en el artículo 33 del mismo ordenamiento legal, 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 seis meses;
- III. Interrumpir la operación de las obras concesionadas total o parcialmente, sin causa justificada;
- IV. No cubrir las indemnizaciones por daños que se originen con motivo de su operación;
- V. Ejecutar actos que impidan o tiendan a impedir la actuación de otros operadores, prestadores de servicios o permisionarios que tengan derecho a ello;
- VI. Ceder o transferir la Concesión o los derechos conferidos en la misma, sin autorización previa y por escrito de “La Secretaría”;
- VII. Ceder, hipotecar, gravar o transferir la Concesión, los derechos conferidos en la misma o los bienes concesionados a algún gobierno o estado extranjero o admitir a éstos como socios;
- VIII. No conservar y mantener debidamente los bienes concesionados o no presentar el reporte anual de conservación y mantenimiento en el término previsto en este título;
- IX. Modificar o alterar sustancialmente la naturaleza o condiciones de las áreas u obras objeto de la Concesión, o ejecutar obras nuevas o complementarias sin autorización previa de “La Secretaría”;
- X. No instalar las señales marítimas a las que se refiere la condición quinta, de este instrumento, y las que “La Secretaría” estime necesarias, así como no darles mantenimiento;
- XI. No obtener la aprobación correspondiente al proyecto ejecutivo que hubiese sido presentado, o no obtener y mantener en vigor los permisos, licencias y autorizaciones que se requieran para la ejecución y operación de las obras concesionadas;
- XII. No ejecutar las obras concesionadas dentro del plazo previsto en el proyecto ejecutivo autorizado por “La Secretaría”, o no presentar el proyecto ejecutivo en el término previsto en esta Concesión;
- XIII. No dar aviso de la conclusión de las obras materia de la Concesión en cuanto ocurra dicho evento o iniciar la operación de las mismas sin autorización previa de “La Secretaría”;
- XIV. No cubrir puntualmente al Gobierno Federal la contraprestación o incumplir las obligaciones fiscales establecidas en este título o en la Ley;

- XV.** No otorgar o no mantener en vigor y actualizada la garantía de cumplimiento de esta Concesión o los seguros a que se refiere este título;
- XVI.** Incumplir las disposiciones legales o administrativas aplicables en materia ecológica y las determinaciones de autoridad competente y, en su caso, las que se refieran a las áreas naturales protegidas y parques marinos nacionales;
- XVII.** Dar a los bienes objeto de la Concesión un uso distinto al autorizado o no usarlos de acuerdo con lo dispuesto por la ley;
- XVIII.** No mantener en vigor la Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre que involucra el presente título;
- XIX.** Celebrar actos o contratos con los usuarios, sin sujetarse a las leyes mexicanas y sin perjuicio de la nulidad de los mismos;
- XX.** Incumplir la condición vigésima del presente título, e
- XXI.** Incumplir de manera reiterada cualquiera de las obligaciones o condiciones establecidas en las disposiciones legales o administrativas aplicables.

VIGESIMOQUINTA. Reversión.

Al concluir la vigencia o en caso de revocación de esta Concesión, las áreas y obras objeto de esta Concesión revertirán a favor de la Federación en buen estado operativo, sin costo alguno y libres de gravámenes, responsabilidades o limitaciones.

No se requerirá declaratoria previa para que opere la reversión, de manera que en los casos antes precisados, "La Concesionaria" entregará a "La Secretaría" las áreas y obras objeto de la Concesión, lo que se asentará en el acta administrativa que al efecto se levante dentro de los treinta días naturales siguientes a la conclusión del periodo de vigencia de la Concesión o antes, si existe causa de terminación anticipada. En caso contrario, "La Secretaría" tomará posesión de las áreas 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, 149 y 150 de la Ley General de Bienes Nacionales.

VIGESIMOSEXTA. Transferencia de dominio.

Las construcciones e instalaciones portuarias que previa autorización de esta Dependencia llegara a ejecutar "La Concesionaria" en virtud de la presente Concesión, se considerarán de su propiedad durante la vigencia de la misma, pero al término de ésta, inclusive por revocación, pasarán al dominio de la Nación sin costo alguno y libres de todo gravamen.

Las obras e instalaciones que se realicen en el área concesionada, sin autorización de "La Secretaría", se perderán en beneficio de la Nación.

VIGESIMOSEPTIMA. 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" 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 las áreas de dominio público de la Federación que se confieren a "La Concesionaria" para su uso y aprovechamiento, o las obras e instalaciones que pasen al dominio de la Nación una vez revertidas éstas, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del preindicado ordenamiento.

VIGESIMOCTAVA. Obras no útiles.

Al término de la vigencia de esta concesión, y de sus prórrogas en su caso, "La Concesionaria" estará obligada previamente a la entrega de los bienes y, por su cuenta y costo, a demoler y remover las obras e instalaciones que hubiese ejecutado y que por sus condiciones, no sean de utilidad a juicio de "La Secretaría".

VIGESIMONOVENA. 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 de este título, 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.

TRIGESIMA. Legislación aplicable.

El uso y aprovechamiento de los bienes concesionados, así como la construcción y operación del muelle de la terminal objeto de esta Concesión, estará sujeta, enunciativa y no limitativamente, a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; a los Tratados y Convenios Internacionales celebrados y que se celebren por el Presidente de la República, con aprobación del Senado; a las Leyes de Puertos, de Vías Generales de Comunicación, de Navegación y Comercio Marítimos, General de Bienes Nacionales, Federal de Procedimiento Administrativo, Federal sobre Metrología y Normalización, Federal de Competencia Económica, General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, de Ingresos de la Federación y los reglamentos que deriven de ellas; a los Códigos de Comercio, Civil Federal y Federal de Procedimientos Civiles; a los Acuerdos Interinstitucionales; a las demás prevenciones técnicas y administrativas aplicables en la materia que dicte "La Secretaría"; a lo dispuesto en la presente Concesión y a los anexos que la integran; así como a las Normas Oficiales Mexicanas, que por su naturaleza sean aplicables a esta Concesión, a las disposiciones sobre mitigación del impacto ambiental que dicten las autoridades competentes; y a 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, y sin que constituyan derechos adquiridos.

TRIGESIMOPRIMERA. Revisión de condiciones.

Las condiciones establecidas en el presente título, podrán revisarse y modificarse cuando se actualice el supuesto previsto en el segundo párrafo de la condición anterior, cuando se solicite prórroga de la Concesión, o bien de la ampliación de su objeto, su modificación o renovación, así como por acuerdo entre "La Secretaría" y "La Concesionaria". Lo anterior, siempre que no se altere el uso o aprovechamiento de los bienes objeto de la Concesión.

TRIGESIMOSEGUNDA. Publicación.

"La Concesionaria" deberá tramitar a su costa, la publicación de la presente Concesión en el Diario Oficial de la Federación y acreditarlo fehacientemente ante "La Secretaría", dentro de un plazo de noventa días naturales contados a partir de la fecha del otorgamiento de la Concesión.

TRIGESIMOTERCERA. 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.

TRIGESIMOCUARTA. Inscripción de la Concesión en el Registro Público.

Para los efectos del artículo 2o., fracción II de la Ley General de Bienes Nacionales, "La Secretaría" es la dependencia administradora del inmueble concesionado y "La Concesionaria" 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 y el Comercio de Quintana Roo, su inscripción y las anotaciones marginales necesarias, con fundamento en los artículos 42, fracción VI y 58, fracción I de la Ley General de Bienes Nacionales, debiendo acreditarlo ante "La Secretaría" en un plazo de noventa días naturales contados a partir de la fecha del otorgamiento de esta concesión.

TRIGESIMOQUINTA. 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 veintiséis días del mes de noviembre de dos mil nueve.- Por la Secretaría: el Secretario de Comunicaciones y Transportes, **Juan Francisco Molinar Horcasitas**.- Rúbrica.- Por la Concesionaria: el Representante Legal, **Teofilo Hamui Hilwani**.- Rúbrica.

(R.- 299595)