

SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

AMPLIACION del plazo de vigencia y primera modificación al Título de Concesión otorgado en favor de la empresa La Cruz Yacht Club, S.A. de C.V., para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en una zona marítima operacional no exclusiva para la construcción y operación de una marina, de uso particular, en el Puerto de Cruz de Huanacaxtle, localizada en el Municipio de Bahía de Banderas, en el Estado de Nayarit.

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

AMPLIACION DEL PLAZO DE VIGENCIA Y PRIMERA MODIFICACION AL TITULO DE CONCESION DE FECHA 30 DE ABRIL DE 2003, QUE OTORGA EL EJECUTIVO FEDERAL, POR CONDUCTO DEL TITULAR DE LA SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, EL C. JUAN FRANCISCO MOLINAR HORCASITAS, EN FAVOR DE LA EMPRESA "LA CRUZ YACHT CLUB, S.A. DE C.V.", A TRAVES DE SU REPRESENTANTE LEGAL, EL C. PEDRO FERNANDEZ DEL VALLE OCHOA, EN LO SUCESIVO "LA SECRETARIA" Y "LA "CONCESIONARIA", RESPECTIVAMENTE, PARA USAR Y APROVECHAR BIENES DE DOMINIO PUBLICO DE LA FEDERACION, CONSISTENTES EN UNA ZONA MARITIMA OPERACIONAL NO EXCLUSIVA, PARA LA CONSTRUCCION Y OPERACION DE UNA MARINA, DE USO PARTICULAR, EN EL PUERTO DE CRUZ DE HUANACAXTLE, LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE BAHIA DE BANDERAS, EN EL ESTADO DE NAYARIT, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES:

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 No. 8,582 de fecha 24 de enero de 2000, otorgada ante la fe del Notario Público Suplente y Asociado a la Notaría Pública No. 12 del Municipio de Tepic, en el Estado de Nayarit, Lic. Jorge Alberto Careaga Jiménez, cuyo primer testimonio se presentó para su registro el día 29 de febrero de 2000, y se inscribió el 3 de marzo del mismo año, con el número 187, Tomo 56, Libro Primero del Registro de Comercio del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Puerto Vallarta, Estado de Jalisco. Asimismo "La Concesionaria" acreditó su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave CYC000124DB9.
- II. Concesión de "La Secretaría".- El día 30 de abril de 2003, el Ejecutivo Federal por conducto de "La Secretaría", otorgó a favor de "La Concesionaria", el Título de Concesión No. 1.04.03 para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en una zona marítima operacional no exclusiva, afectando 18,461.57 m², para la construcción y operación de una marina, de uso particular que constará de once muelles flotantes, un rompeolas ya existente y su prolongación, espigón oriente, rampa de botado, zona de servicios, zona de maniobras y muelle de combustibles, en el Puerto de Cruz de Huanacaxtle, ubicado en el Municipio de Bahía de Banderas, en el Estado de Nayarit, con vigencia de 20 (veinte) años, contados a partir de su otorgamiento, documento que se agrega como Anexo Uno.
- III. Representante Legal.- El Ing. Pedro Fernández Del Valle Ochoa, tiene capacidad y facultades para aceptar y suscribir en nombre de "La Concesionaria" el presente instrumento, como aparece en la copia certificada de la Escritura Pública No. 8,582 de fecha 24 de enero de 2000, otorgada ante la fe del Notario Público Suplente y Asociado a la Notaría Pública No. 12 de Tepic, en el Estado de Nayarit, Lic. Jorge Alberto Careaga Jiménez, documento que se agrega como Anexo Dos.
- IV. Domicilio.- "La Concesionaria" señala como su domicilio, el ubicado en la Avenida Prisciliano Sánchez No. 324, Colonia Palmar de Aramara, C.P. 48314, Puerto Vallarta, Jalisco y en el área concesionada.
- V. Garantía de cumplimiento.- En la Condición Decimoprimera del Título de Concesión a que se alude en el Antecedente II, se obligó "La Concesionaria" a presentar dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha del título, la póliza original que acreditara fehacientemente el otorgamiento de una fianza por la cantidad de \$2'000,000.00 M.N. (Dos Millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), que expidiera una institución afianzadora autorizada, conforme a las leyes mexicanas, a favor de la Tesorería de la Federación, mediante la cual se garantizó expresamente el cumplimiento de las obligaciones que se especificaban en las condiciones del Título de Concesión, y en su oportunidad, la reversión de los bienes concesionados.
- VI. Autorización de inicio de construcción de la Marina.- Por conducto del oficio No. 115.3238.05.-7105 de fecha 7 de septiembre de 2005, el entonces Director General de Puertos, autorizó a "La Concesionaria", ejecutar las obras correspondientes a la construcción de la Marina de uso particular, estableciendo en su Condición Segunda un plazo no mayor de cinco meses para iniciar y concluir las obras materia del Título de Concesión a que se alude en el Antecedente II. Ahora bien, mediante oficio No. 115.4140.05 del día 22 de noviembre de 2005, el plazo antes indicado fue modificado, a fin de concluir el programa de ejecución de las obras en un periodo de 24 meses; documentos que se agregan como Anexo Tres.

- VII.** Verificación y Autorización de Inicio de Operación de la Primera Etapa de la Marina.- Mediante oficio No. 7.3.4678.07.-09197 de fecha 14 de noviembre de 2007, el entonces Director General de Puertos, autorizó a "La Concesionaria", el inicio de operación de la Primera Etapa de la referida Marina, la cual comprende diversos muelles flotantes en peine del 7 al 12, un muelle flotante para servicios turísticos y dos muelles fijos de concreto para pescadores, que ocupan una superficie total de 7,775.48 m², por haberse verificado su correcta construcción e instalación por parte del personal comisionado por la Dirección de Obras Marítimas y Dragado de la Dirección General de Puertos, el cual certificó que la primera etapa de la Marina de uso particular, se encuentra en condiciones de operación, como fue debidamente asentado en el Acta Circunstanciada de Inspección Física de la Primera Etapa de la obra terminada de dicha instalación, de fecha 10 de noviembre de 2007, y cuya Marina se ubica en el Puerto de Cruz de Huanacaxtle, en el Poblado de Cruz de Huanacaxtle, Municipio de Bahía de Banderas, en el Estado de Nayarit, como consta en el oficio No. 7.3.203.1028.07.-09078 del día 12 de noviembre de 2007; documentos todos ellos que se agregan como Anexo Cuatro.
- VIII.** Verificación y Autorización de Inicio de Operación de la Segunda Etapa de la Marina.- Por conducto del oficio No. 7.3.3057.08.-6257 del día 19 de agosto de 2008, el entonces Director General de Puertos autorizó a "La Concesionaria", el inicio de operación de la Segunda Etapa de la Marina de uso particular, la cual consta –de manera adicional a los muelles edificados durante la Primera Etapa-, de un muelle de espera, un muelle de combustibles, muelle 1, muelle 2, muelle 3, rampa de botado y estructura de concreto para travel-lift, que ocupan una superficie total de 2,801.70 m², por haberse verificado su correcta construcción e instalación por parte del personal comisionado por la indicada Dirección de Obras Marítimas y Dragado, el cual certificó de la misma manera, que la Segunda Etapa de la Marina -por lo que se refiere exclusivamente a dichos muelles-, se encuentra finalmente en condiciones de operación, como fue corroborado y debidamente asentado en el Acta Circunstanciada de Inspección Física de la Segunda Etapa de la Marina Cruz de Huanacaxtle, que para tal efecto fue levantada en fecha 26 de junio de 2008, y que se encuentra ubicada en el Puerto de Cruz de Huanacaxtle, en el Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit, en los términos manifestados por el oficio No. 7.3.203.0519/2008.-4883 del día 1 de julio de 2008, elaborado por la Dirección General de Puertos; documentos todos ellos que se adjuntan como Anexo Cinco.
- IX.** Verificación y Autorización de Inicio de Operación de la Tercera Etapa de la Marina.- Mediante oficio No. 7.3.005.09.-098 de fecha 14 de enero de 2009, la Dirección General de Puertos autorizó a "La Concesionaria" el inicio de operación de los muelles 4, 5 y 6, mismos que ocupan una superficie total de 2,714.34 m², por haberse verificado su correcta instalación por parte del personal comisionado por la referida Dirección de Obras Marítimas y Dragado, habiendo certificado que los citados muelles flotantes se encuentran en condiciones de operación, como se corrobora en el Acta Circunstanciada de Inspección Física de la Tercera Etapa de la "Marina Cruz de Huanacaxtle", que para tales efectos fue levantada el día 5 de diciembre de 2008, y que se encuentra localizada en el Puerto de Cruz de Huanacaxtle, Municipio de Bahía de Banderas, en el Estado de Nayarit, en términos de lo señalado por el oficio No. 7.3.203.909.08.-9135 de fecha 9 de diciembre de 2008; documentos todos ellos que se agregan como Anexo Seis.
- X.** Solicitudes de la Modificación al monto de la Garantía de Cumplimiento.- Mediante escritos de fechas 24 de enero, 8 de abril, 20 de julio, 6 de agosto y 26 de noviembre de 2009, "La Concesionaria" solicitó a "La Secretaría" por conducto de la Dirección General de Puertos, la Modificación a la Condición Decimoprimer del Título de Concesión a que se alude en el Antecedente II, relativa a la Garantía de Cumplimiento, argumentando que toda vez que las obras concesionadas de la Marina han quedado totalmente concluidas y que el costo para mantener vigente dicha fianza resulta ser muy elevado, será necesario proceder a la cancelación de la misma o, en su defecto, a la Modificación que permita disminuir su monto, solicitando para ello se indique el nuevo importe de la fianza que deberá contratar; documentos todos que se adjuntan como Anexo Siete.
- XI.** Justificación de la Modificación a la Garantía de Cumplimiento.- La Dirección de Finanzas y Operación Portuaria dependiente de la Dirección General de Puertos, señaló mediante oficio No. DFOP.-108.10.-4637 de fecha 6 de julio de 2010, que al haberse cumplido por parte de "La Concesionaria" con una de las obligaciones principales garantizadas en el Título de Concesión, consistente en la construcción total de las obras de la Marina de uso particular, se autoriza la disminución del monto originalmente acordado de la garantía de cumplimiento; por lo que la empresa deberá garantizar únicamente al día de hoy, el resto de las obligaciones pendientes de cumplir consignadas en dicho instrumento, hasta la conclusión de su vigencia, razón por la cual, la mencionada Dirección de Finanzas y Operación Portuaria ha considerado conveniente que el nuevo monto de la fianza a garantizar, corresponda al resultado de aplicar el pago de 2 (dos) años de la contraprestación que señala la Cláusula Décimo Cuarta del Título de Concesión otorgado a "La Concesionaria", tomando como referencia el pago del año 2009 por la cantidad de \$753,098.00 M.N. (Setecientos Cincuenta y Tres Mil Noventa y Ocho Pesos 00/100 Moneda Nacional), mismo que deberá actualizarse para el presente ejercicio fiscal y anualmente para posteriores ejercicios, en los términos que establecen las Cláusulas Decimoprimer y Decimocuarta del Título de Concesión antes referido; documento que se agrega como Anexo Ocho.

- XII.** Solicitud de la Ampliación del plazo de vigencia del Título de Concesión.- Mediante escritos de fechas 12 de junio y 8 de diciembre de 2009, "La Concesionaria" solicitó a "La Secretaría" por conducto de la Dirección General de Puertos, la Modificación al Título de Concesión, consistente en la ampliación del plazo de vigencia del citado instrumento, toda vez que la Marina Cruz de Huanacaxtle requirió para su construcción de fuertes inversiones, cuyo monto total ascendió a la cantidad de \$18'395,210.00 USD (Dieciocho Millones Trescientos Noventa y Cinco Mil Doscientos Diez 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), siendo factible su recuperación final en el transcurso de 50 (cincuenta) años, a través de la operación de la Marina y de su zona de servicios; documentos que se agregan como Anexo Nueve.
- XIII.** Justificación de la Ampliación del plazo de vigencia del Título de Concesión.- Por conducto del oficio No. DTE.- 204.09.-4433, de fecha 7 de julio de 2009, la Dirección de Tarifas y Estadística (actualmente Dirección de Finanzas y Operación Portuaria) dependiente de la Dirección General de Puertos, manifestó que con la información y estudio realizado por "La Concesionaria", así como por el análisis elaborado por esa misma Dirección de Finanzas y Operación Portuaria, el periodo conveniente para la ampliación de la Concesión, que le permitiría a "La Concesionaria" recuperar adecuadamente la inversión señalada y otros gastos diversos, sería por un plazo máximo adicional de 10 (diez) años, a los 20 originalmente otorgados, debido a que en ese periodo la tasa interna de retorno se estabiliza y el valor presente neto se torna positivo; documento que se agrega como Anexo Diez.
- XIV.** 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 la Concesión original y su presente título modificatorio para la operación de la Marina.

En virtud de lo anterior y con fundamento en los artículos 8o., 27 párrafo sexto y 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; 3o. fracciones I, III, XII y XIII, 52 fracción I y 86 de la Ley de Vías Generales de Comunicación; 2o. fracción II, 3o. fracciones I y II, 4o., 6o. fracciones I, II y IV, 7o. fracciones III a VI, 9o., 13, 15, 16, 17 primer párrafo, 20, 28 fracción V, 42 fracción VIII, 58 fracción I, 72 a 77, 149 y 151 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1o., 2o. fracción V, 3o., 4o., 6o., 10 fracción II, 11, 16 fracciones IV, XIII y XIV, 20 fracción II, inciso a), 21, 22, 23, 26, 29, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 59, 63, 64, 65, 66, 68 y 69 de la Ley de Puertos; 1o., 11, 13, 18 y 45 al 54 del Reglamento de la Ley de Puertos y 5o. fracción XI del Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, "La Secretaría" autoriza la Ampliación del Plazo de Vigencia y Primera Modificación del Título de Concesión otorgado el día 30 de abril de 2003 a que se refiere el Antecedente II del presente instrumento, a fin de quedar en los siguientes términos:

CONDICIONES

PRIMERA. Modificación a las Condiciones Decimoprimera y Vigésimocuarta y se agregan las Condiciones Decimoctava Bis y Vigésimoprimera Bis del Título de Concesión.

Se modifica la Condición Decimoprimera y Vigésimocuarta, así como se agregan la Decimoctava Bis y Vigésimoprimera Bis del Título de Concesión a que se alude en el Antecedente II del presente instrumento, para quedar redactadas en los siguientes términos:

"DECIMOPRIMERA. Garantía de cumplimiento.

"La Concesionaria" se obliga a presentar dentro de los quince días hábiles siguientes contados a partir de la recepción del presente Título Modificatorio, la póliza original que acredite fehacientemente el otorgamiento de una fianza por el importe de \$753,098.00 M.N. (Setecientos cincuenta y tres mil noventa y ocho pesos 00/100 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 pendientes por cumplir consignadas en el Título de Concesión original y, en su oportunidad, la reversión de los bienes concesionados.

Asimismo, el importe de la fianza deberá mantenerse vigente durante todo el término de la Concesión y con posterioridad a su término, en tanto subsistan obligaciones pendientes de cumplir por parte de "La Concesionaria", así como en caso de recursos o juicios, conforme al formato aprobado por la Tesorería de la Federación, mismo que se agrega como Anexo Once, debiéndose renovar anualmente por "La Concesionaria", conforme a las actualizaciones que se efectúen según lo previsto en el presente título o en la ley aplicable, 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.

“DECIMOCTAVA BIS.- Cumplimiento de obligaciones.

Queda expresamente establecido que cualquier solicitud presentada por “La Concesionaria” será denegada, haciéndolo así de su conocimiento, en el supuesto de que esta última 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.

“VIGESIMOPRIMERA BIS.- Regulación de participación de extranjeros.

“La Concesionaria” conoce y acepta que todo extranjero que en cualquier tiempo ulterior al otorgamiento del presente Título Modificadorio de 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 de faltar a su convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación Mexicana, en términos de lo dispuesto por la fracción I del párrafo noveno del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

“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 para ello, inclusive tratándose de una transmisión de las acciones que integren el capital social de “La Concesionaria” sin la autorización previa y por escrito de “La Secretaría”, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 86 de la Ley de Vías Generales de Comunicación; lo anterior, sin perjuicio de la obligación de “La Concesionaria” de cumplir con las disposiciones que en materia de concentraciones sean aplicables en términos de la Ley Federal de Competencia Económica.

“VIGESIMOCUARTA.- Ampliación del período de vigencia.

La presente Concesión estará vigente por un periodo de 30 (treinta) años, pudiendo prorrogarse en los términos establecidos por el artículo 23 de la Ley de Puertos; razón por la cual, la vigencia autorizada a la Concesión, comprenderá un plazo total de 30 (treinta) años, contados a partir del día 30 de abril de 2003.

Cabe agregar, que la Concesión solo podrá prorrogarse hasta por un período igual a la vigencia originalmente otorgada, sin exceder tampoco del plazo máximo autorizado por la ley de la materia para la presentación de la solicitud respectiva, y en estricto apego a todas las condiciones señaladas en el Título de Concesión, así como a las disposiciones normativas aplicables de la Ley de Puertos y su Reglamento; no procediendo en ningún caso el trámite correspondiente de la solicitud de prórroga de “La Concesionaria”, sin antes haber acreditado estar al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones, particularmente las de índole fiscal, en los términos indicados en la condición “Decimoctava Bis”, relativa al “Cumplimiento de Obligaciones”.

Asimismo, 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.”

SEGUNDA. Subsistencia de la Concesión.

Con excepción de lo establecido en el presente instrumento, las demás condiciones contenidas en el Título de Concesión referido en el Antecedente II, se mantendrán vigentes en todos sus términos, sin que este instrumento constituya de manera alguna, novación a los derechos y obligaciones previamente adquiridos por “La Concesionaria”.

TERCERA. Integración al Título de Concesión y su publicación.

El presente instrumento correspondiente a la Ampliación del Plazo de vigencia y Primera Modificación del Título de Concesión, entrará en vigor a partir de la fecha de su firma, constituyéndose sólo entonces, en parte integrante de la Concesión mencionada en el Antecedente II, debiéndose publicar en el Diario Oficial de la Federación, a costa de “La Concesionaria”, dentro de un plazo que no excederá de 30 (treinta) días naturales, contados a partir de la fecha de su inscripción en el Registro respectivo.

CUARTA. Inscripción del presente instrumento 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 de los bienes concesionados y “La Concesionaria” está obligada a inscribir por su cuenta y a su cargo en el Registro Público de la Propiedad Federal, la presente Ampliación del Plazo de vigencia y Primera Modificación al Título de Concesión, así como gestionar ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Bahía de Banderas, en el Estado de Nayarit, su inscripción y las anotaciones marginales necesarias, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 42 fracción VIII y 58 fracción I de la Ley General de Bienes Nacionales, debiendo acreditarlo ante “La Secretaría” en un plazo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha de suscripción del presente instrumento.

QUINTA. Aceptación.

La firma del presente documento, por parte de “La Concesionaria”, implica la aceptación incondicional del mismo en todos sus términos.

Se firma este instrumento por duplicado, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los seis días del mes de enero de dos mil once.- Por la Secretaría: el Secretario de Comunicaciones y Transportes, **Juan Francisco Molinar Horcasitas**.- Rúbrica.- Por la Concesionaria: el Representante Legal, **Pedro Fernández Del Valle Ochoa**.- Rúbrica.

(R.- 320079)