

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

TÍTULO de Concesión otorgado en favor de Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, en su carácter de Institución Fiduciaria, en el Fideicomiso Público denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo, para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, para la operación de una marina de uso particular, propiedad nacional, localizada en la parte Este de la caleta natural de Cozumel, en el Estado de Quintana Roo.

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

TÍTULO DE CONCESIÓN QUE OTORGA EL EJECUTIVO FEDERAL, POR CONDUCTO DEL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, EL LIC. DIONISIO ARTURO PÉREZ-JÁCOME FRISCIONE, EN FAVOR DE NACIONAL FINANCIERA, S.N.C., INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, EN SU CARÁCTER DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA, EN EL FIDEICOMISO PÚBLICO DENOMINADO "FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO", POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL, EL C. JOSÉ UBALDO GAMALIEL AZUARA ARECHIGA, EN LO SUCESIVO "LA SECRETARÍA" Y "LA CONCESIONARIA", RESPECTIVAMENTE, PARA USAR Y APROVECHAR BIENES DE DOMINIO PÚBLICO DE LA FEDERACIÓN, PARA LA OPERACIÓN DE UNA MARINA DE USO PARTICULAR, PROPIEDAD NACIONAL, LOCALIZADA EN LA PARTE ESTE DE LA CALETA NATURAL DE COZUMEL, EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

- I. **Constitución.-** "La Concesionaria" acreditó ante "La Secretaría" estar constituida como Sociedad Nacional de Crédito, con carácter de Institución Fiduciaria, facultada para administrar el fideicomiso público denominado "Fondo Nacional de Fomento al Turismo", conforme a la Ley Federal de Fomento al Turismo y de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso de fecha 29 de marzo de 1974, celebrado entre el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la entonces empresa Nacional Financiera, S.A., (hoy Nacional Financiera, S.N.C.), el cual se encuentra registrado ante la citada Dependencia del Ejecutivo Federal, en la Dirección de Crédito, Departamento de Inversiones Financieras, Registro de Contratos, con el número 1713 de fecha 3 de abril de 1974 y encontrarse inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave FNF-740416193, documento que se agrega como Anexo Uno.
- II. **Representante Legal.-** El Ing. José Ubaldo Gamaliel Azuara Arechiga, es representante legal de "La Concesionaria" quien cuenta con poder legal para actos de administración, sustentando la capacidad y facultades necesarias para aceptar y suscribir en nombre de su representada el presente Título de Concesión; cuyo poder se encuentra consignado, en la copia certificada de la Escritura Pública No. 70,428 de fecha 10 de noviembre de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia, Notario Público No. 29 del Distrito Federal, documento que se agrega como Anexo Dos.
- III. **Domicilio.-** "La Concesionaria" señala como su domicilio, el ubicado en la calle de Tecoyotitla número 100, Colonia Florida, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01030, México, Distrito Federal, y en el área concesionada.
- IV. **Terrenos colindantes.-** "La Concesionaria" se encuentra en el supuesto jurídico del último párrafo del artículo 24 de la Ley de Puertos, toda vez que acreditó la propiedad del Polígono 2 AD-CORPUS, con una superficie aproximada de cuatrocientos setenta y tres mil ciento cincuenta y dos metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias son las siguientes: AL NORTE: En doscientos cuatro metros, con Polígono Uno; AL SUR: En Línea quebrada, seiscientos diecisiete metros ochenta y cuatro centímetros, con Polígono Tres; AL ESTE: En mil doscientos diez metros, con derecho de vía, carretera Cozumel-Chancanab; y AL OESTE: En ochocientos veintidós metros, con Zona Federal Marítima; esta superficie incluye Zona Federal Marítima y derecho de vía de carretera, como obra en la Copia Certificada de la Escritura Pública No. 3,527 de fecha 5 de mayo de 1988, ante la fe del Lic. Fernando Agustín Cuevas Pérez, Notario Público No. 8 en ejercicio en el Estado, con circunscripción territorial en el Municipio de Othón P. Blanco de la Ciudad de Chetumal, capital del Estado de Quintana Roo, documento que se agrega como Anexo Tres.
- V. **Contrato de Cesión Parcial de Derechos y Obligaciones.-** "La Concesionaria" celebró un Contrato de Cesión Parcial de Derechos y Obligaciones con la empresa Administración Costera Integral Sustentable de Cozumel, S.A. de C.V., de fecha 20 de febrero de 2008, para usar y aprovechar una superficie de Zona Federal Marítimo Terrestre de 3,282.902 m² y que se ubica al Suroeste del muelle

fiscal, dentro de la Marina "La Caleta", ubicada en el Municipio de Cozumel, Quintana Roo, con una vigencia de 18 (dieciocho) años, registrado ante la Dirección General de Puertos adscrita a la Coordinación General de Puertos y Marina Mercante de esta Secretaría, con el No. APICOZ01-002/08 de fecha 21 de febrero de 2008, documento que se agrega como Anexo Cuatro.

- VI. Solicitudes de Concesión y escritos complementarios.-** Mediante escritos de fechas 20 de marzo de 2007, 8 de abril de 2008, 4 de junio, 21 de julio, 21 de septiembre y 22 de octubre de 2009, 10 de febrero y 12 de julio de 2010, y 24 de enero, 4 y 13 de octubre de 2011, "La Concesionaria", solicitó ante la Dirección General de Puertos de "La Secretaría", la Concesión de una zona federal marítima, para el uso, y aprovechamiento de una Marina de uso particular de Propiedad Nacional, construida sobre una superficie de 54,330.09 m², localizada en la parte Este de la Caleta Natural de Cozumel, en el Estado de Quintana Roo, documentos que se agregan como Anexo Cinco.
- VII. Aprovechamientos.-** La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante oficio No. 349-A-554 de fecha 14 de diciembre de 2011, emitido por el Jefe de la Unidad de Política de Ingresos y publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 16 de febrero del 2012, dio a conocer al Director General de Programación, Organización y Presupuesto de "La Secretaría", el esquema de aprovechamientos que enterarán los concesionarios de bienes y servicios portuarios distintos de las concesiones para las administraciones portuarias integrales (API's) para el ejercicio fiscal 2011, en términos de lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley de Puertos, documento que se agrega como Anexo Seis.
- VIII. Recursos financieros, materiales y humanos.-** "La Concesionaria" acreditó ante "La Secretaría" que cuenta con los recursos financieros, materiales y humanos, para operar la Marina de uso particular objeto de esta Concesión, conforme a los documentos que se agregan como Anexo Siete.
- IX. Expediente administrativo.-** En el expediente administrativo de la Dirección de Concesiones, Permisos y Autorizaciones de la Dirección General de Puertos de "La Secretaría", obran las constancias relativas a los instrumentos que se precisan en este capítulo de Antecedentes, por lo que se refiere al procedimiento de otorgamiento de esta Concesión para la operación de la Marina materia del presente título.

En virtud de lo anterior y con fundamento en los artículos 8o., 27 párrafos quinto y sexto y 28 párrafo décimo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 36 fracciones XII, XVI, XIX, XX y XXVII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3o. fracciones I, II, III, XII y XIII, 52 fracción I y 89 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, 8o., 9o., 10, 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, 14 fracción I, 16 fracciones IV, VII, XIII y XIV, 20 fracción II, inciso a), 21, 22, 23, 24 último párrafo, 26, 29; 31, 32, 33, 36, 37, 59, 63, 64, 65, 66, 67, 68 y 69 de la Ley de Puertos; 1o., 8o., 10, 11, 12, 13, 15, 17, 20 y 45 al 54 del Reglamento de la Ley de Puertos y 4 primer párrafo y 5o. fracción XI del Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, "La Secretaría" otorga a "La Concesionaria" el presente Título de:

CONCESIÓN

Para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en una zona federal marítima de 53,937.69 m² para la operación de una Marina de uso particular, Propiedad Nacional, integrada por 19,549.69 m² de área de operación exclusiva, 27,721.27 m² de área de operación no exclusiva y 6,666.60 m² integrados por una rampa de botado de 300.00 m², muelle de gravedad de 126.80 m², muelle marginal 1 de concreto de 393.84 m², muelles de concreto A, B y C en peine de 434.53 m², 444.96 m² y 445.63 m², respectivamente, muelle de concreto P1 de 1,274.64 m², muelle combinado de concreto y cubierta de madera P2 de 883.62 m², muelle D en peine de concreto con cubierta de madera de 819.45 m² y muelles marginales de concreto con cubierta de madera 2 y 3 de 1,014.86 m² y 498.27 m², contigua a la superficie cedida a que se alude en el Antecedente V, localizada en el recinto portuario de Isla Cozumel, Municipio del mismo nombre, en el Estado de Quintana Roo. Se acompañan como Anexo Ocho los planos DGP-G01, E-02, E-03, E-04, E-05, E-06, E-07, E-08, E-09, E-10 de fecha 25 de octubre de 2007, DGP-G-02, G-03, D-01, DR-01, DR-02, DR-03, E-01 de fecha 16 de junio de 2010 y DGP- ZFOE-01-M1 de fecha 21 de febrero de 2012, EXP.-COZU.07.10.18; en los que se detallan las medidas, colindancias y localización de la Marina concesionada.

El presente Título de Concesión queda sujeto a las siguientes:

CONDICIONES

PRIMERA.- 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.

SEGUNDA.- 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 presente Concesión, debiendo presentar ante "La Secretaría" un reporte y fotografías de los trabajos correspondientes, en el mes de enero de cada año, cuyas características no podrá modificar o alterar, como tampoco podrá construir obras nuevas o adicionales sin la autorización previa y por escrito de "La Secretaría".

Asimismo, "La Concesionaria" será directamente responsable por cualquiera de los daños que con motivo de la operación de la Marina de uso particular, le ocasione al ambiente marino, encontrándose por tanto obligada a restaurar todos los daños causados al equilibrio ecológico, en sujeción a lo dispuesto por los artículos 15 fracción IV y 203 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y sus Reglamentos que resulten aplicables.

TERCERA.- 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 instalaciones 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. Establecer mecanismos que garanticen a las personas con discapacidad que las instalaciones concesionadas cuentan con la accesibilidad necesaria para su eficaz desplazamiento por ellas así como para hacer uso de los servicios que en éstas se presten, incluyendo las especificaciones técnicas y antropométricas, apoyos técnicos o humanos y personal capacitado de acuerdo a lo dispuesto por la fracción II del artículo 19 de la Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad;
- V. No almacenar en el área concesionada sustancias inflamables, explosivas o peligrosas, ni permitir el acceso de embarcaciones que las transporten, fuera del objeto y servicios de la Marina; sin la autorización previa y por escrito de "La Secretaría";
- VI. Llevar a cabo la recepción y demás maniobras particulares que se requieran para operar la Marina y demás áreas concesionadas; con estricto apego a la normatividad aplicable y a las determinaciones de las autoridades competentes;
- VII. Establecer condiciones de amarre o fondeo que garanticen la seguridad de las embarcaciones;
- VIII. Instalar en lugares de fácil acceso equipos y sistemas contra incendios, verificar su buen funcionamiento y disponibilidad para su uso inmediato, así como capacitar a las personas que deban operarlos;
- IX. Contar con un programa para casos de siniestros o emergencias en el área concesionada;
- X. Abstenerse de realizar cualquier acto que tenga por objeto impedir el libre acceso a la zona federal marítima;

- XI.** Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción o dragado, cuando no tenga, le sea revocado o suspendido: I.- El correspondiente dictamen favorable de impacto ambiental, emitido por parte de las autoridades federales, estatales y/o municipales en el ámbito de sus respectivas competencias; o bien II.- El proyecto ejecutivo y/o las demás autorizaciones requeridas cuya expedición corresponda a "La Secretaría" o a otras autoridades competentes. Los documentos respectivos formarán parte integrante del presente título;
- XII.** Garantizar el libre tránsito por las zonas federales de tierra o de agua, para cuyo efecto, establecerá los accesos específicos, en el entendido de que "La Secretaría" podrá determinar los que considere necesarios;
- XIII.** Conservar en óptimas condiciones de limpieza e higiene el área concesionada y, observar el Convenio Internacional para Prevenir la Contaminación de los Buques 1973 y su Protocolo 1978 (MARPOL 73-78), así como las enmiendas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de marzo de 2007;
- XIV.** Gestionar y obtener de las autoridades competentes, las autorizaciones que correspondan para la descarga de aguas residuales, así como para ejecutar las obras e instalaciones que para este fin se requieran, a efecto de que se descarguen en la red de drenaje municipal u otro medio idóneo para impedir la contaminación de las zonas federales de agua;
- XV.** Gestionar y obtener en general todos los permisos, licencias y autorizaciones requeridos, así como los necesarios para la operación de la Marina, siendo también responsabilidad de "La Concesionaria" las omisiones en que pudiese haber incurrido, de conformidad con la legislación de la materia y las demás disposiciones que resulten aplicables;
- XVI.** 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;
- XVII.** Informar a "La Secretaría" de las modificaciones que por causas naturales o artificiales sufra la zona concesionada, inmediatamente que tenga conocimiento de ellas;
- XVIII.** Observar las normas que en materia de impacto ambiental, señale la autoridad competente para la operación de las instalaciones concesionadas;
- XIX.** Cuidar que las instalaciones que integran la Marina, materia de la presente Concesión se mantengan en condiciones óptimas de seguridad para las personas que hagan uso de las mismas; y
- XX.** Cumplir con las demás obligaciones que en materia de seguridad de las instalaciones, establezcan los Tratados y Convenios Internacionales, las disposiciones legales, administrativas, el presente Título de Concesión, "La Secretaría" y las demás autoridades competentes.

CUARTA.- 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 operación de las instalaciones localizadas en las áreas concesionadas.

QUINTA.- Seguros.

"La Concesionaria" deberá contratar y mantener en vigor, durante la vigencia de la presente Concesión, los seguros que cubran la responsabilidad civil por los daños que pudieran ser ocasionados debido a la operación de las instalaciones en las áreas concesionadas, seguros contra robos y daños a las embarcaciones, a los bienes de terceros y accidentes de personas, también por daños a las instalaciones materia de este título y en general a los bienes propiedad de la Nación.

"La Concesionaria" deberá acreditar fehacientemente ante "La Secretaría", el cumplimiento de las obligaciones antes precisadas, dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a la fecha de otorgamiento del presente título, para lo cual, exhibirá ante esta Dependencia copia de las pólizas que expida una institución de seguros autorizada conforme a las leyes mexicanas, en las que aparezcan como beneficiarios, el Gobierno Federal en primer lugar y "La Concesionaria" en segundo término, que cubran los daños a terceros, así como las renovaciones de dichas pólizas, de manera inmediata una vez que estén a su disposición.

SEXTA.- Garantía de cumplimiento.

"La Concesionaria" se obliga a presentar dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de entrada en vigor del presente título, la póliza original que acredite fehacientemente el otorgamiento de una fianza por la cantidad equivalente a un año de contraprestación calculado conforme a la Condición Octava del presente Título, 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 mantenerse vigente 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 mismo que se agrega como Anexo Nueve y se renovará 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 5 (cinco) días hábiles contados a partir de ese evento.

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

SÉPTIMA.- 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 la Marina cuya operación le es concesionada, 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.

OCTAVA.- Aprovechamientos.

"La Concesionaria" pagará al Gobierno Federal, el aprovechamiento a que se refiere el artículo 37 de la Ley de Puertos, por concepto de contraprestación única por el uso y aprovechamiento de las áreas e instalaciones concesionadas en los términos del oficio que se precisa en el Antecedente VII de acuerdo con lo siguiente:

- I. El monto a pagar por instalaciones de propiedad nacional será el equivalente al 7.5.% del valor de las mismas y por las áreas de agua ocupadas y de uso exclusivo será conforme al valor y zona por metro cuadrado, que corresponda, en términos de los numerales 2, 4 y 8 del oficio No. 349-A-554 de fecha 14 de diciembre de 2011, emitido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, al cual se alude en el Antecedente VII del presente Título de Concesión o bien, de la autorización anual 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 o, en su caso, de los terrenos ganados al mar;
- 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 (diecisiete) del mes inmediato posterior a aquel mes en el que se origine, 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 3 (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 de cumplimiento extemporáneo en el pago del aprovechamiento, "La Concesionaria" está obligada a cubrir la actualización y los recargos correspondientes, por los montos adeudados. La actualización de las contribuciones se determinará conforme lo señala el artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación; y por lo que se refiere a la causación de recargos por mora para los contribuyentes, éstos se calcularán según lo establecido en el artículo 21 del mismo ordenamiento legal.
- IX.** En tanto la Secretaría de Hacienda y Crédito Público emite la autorización anual de aprovechamientos, a que se alude en la fracción I de la presente Condición, el monto a pagar por instalaciones de propiedad nacional se deberá actualizar 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. El monto a pagar por las áreas de agua ocupadas y de uso exclusivo, se deberá actualizar de conformidad con el artículo 10 de la Ley de Ingresos de la Federación;
- X.** Los pagos serán enterados a través de las oficinas autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público o en cualquier sucursal bancaria con cheque certificado a favor de la Tesorería de la Federación, utilizando el esquema de pago electrónico "e5cinco", hasta en tanto la citada Dependencia modifique el formato y la clave respectiva;
- XI.** "La Concesionaria" remitirá copia del comprobante de pago a la Dirección General de Puertos de "La Secretaría" y a la Capitanía de Puerto de Isla Cozumel, 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 sus efectos, a partir de la publicación en el Diario Oficial de la Federación;
- XIII.** El aprovechamiento está en función del valor de los terrenos concesionados y del área de agua ocupada independientemente de que la Concesión se encuentre o no operando, en cumplimiento a lo dispuesto por el inciso 15 del Anexo que se incluye en el oficio referido en el Antecedente VII del presente instrumento; 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.

NOVENA.- Obligaciones fiscales.

Independientemente de la contraprestación establecida en la condición anterior, "La Concesionaria" pagará a la Tesorería de la Federación, los derechos por los servicios que le presta el Estado en sus funciones de derecho público, relativos al otorgamiento, registro, señalamiento marítimo y cualesquiera otras obligaciones de carácter fiscal que establezcan las leyes aplicables. Asimismo conforme a lo previsto en el artículo 167 fracción I de la Ley Federal de Derechos, 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; "La Concesionaria" ha cubierto en fecha 16 de junio de 2009 el pago de los derechos por el otorgamiento de la presente Concesión; como lo acreditó mediante el original de la forma SAT No. 5, el día 5 de octubre de 2009; y por lo que se refiere a las demás obligaciones fiscales, estas últimas las acreditará "La Concesionaria" ante "La Secretaría", dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en que se efectúen los respectivos pagos.

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

DÉCIMA.- Delegado Honorario.

"La Secretaría" podrá designar a un Delegado Honorario de la capitanía que corresponda a propuesta de "La Concesionaria", el cual actuará en los términos de los artículos 50, 51 y 52 del Reglamento de la Ley de Puertos. Una vez que sea designado, "La Concesionaria" indicará el área reservada para que desarrolle sus funciones.

DÉCIMO PRIMERA.- Operación de la Marina.

"La Concesionaria" podrá operar la Marina directamente o por conducto de terceros, que lo hagan por cuenta y orden de aquélla, sin que se requiera de permiso específico, pero en todo caso, "La Concesionaria" será responsable solidaria ante las autoridades y los demás operadores.

"La Concesionaria" y el operador de la Marina, deberán asumir y cumplir los compromisos de mantenimiento y aprovechamiento de las instalaciones concesionadas, pudiendo presentar un programa de modernización de dicha infraestructura, mismo que propondrán a "La Secretaría" para su autorización.

DÉCIMO SEGUNDA.- Contratos con terceros.

"La Concesionaria" podrá celebrar contratos con terceros, en los términos previstos por la ley de la materia y su Reglamento, los cuales no podrán exceder de la vigencia del presente Título de Concesión, y en los que se estipule una contraprestación por el uso de la infraestructura en el área concesionada, para actividades tales como el atraque, embarque y desembarque, así como por los servicios necesarios para la operación de las instalaciones concesionadas, presentándose dichos contratos ante "La Secretaría" para su conocimiento, dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a su formalización.

Por lo que se refiere a los contratos de arrendamiento que pretenda celebrar "La Concesionaria" con terceros, respecto de las áreas, y bienes objeto de la Concesión, esta última deberá obtener previamente a la suscripción del mismo, la aprobación por escrito de "La Secretaría", así como también su posterior inscripción en el Registro respectivo, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 42 fracción XXI, 76 fracción IV y 77 fracción I de la Ley General de Bienes Nacionales.

DÉCIMO TERCERA.- Verificación.

"La Secretaría" podrá, en todo tiempo, verificar el estado físico y el funcionamiento de las áreas e instalaciones concesionadas y 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".

DÉCIMO CUARTA.- Cumplimiento de las 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 instrumento, particularmente las de carácter fiscal, así como las que se deriven de las disposiciones legales o administrativas.

DÉCIMO QUINTA.- 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.

DÉCIMO SEXTA.- 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.

DÉCIMO SÉPTIMA.- Derechos reales.

La Concesión y cualquiera de sus posteriores instrumentos modificatorios, no crean a favor de "La Concesionaria" derechos reales, ni le confieren tampoco acción reivindicatoria o de posesión provisional o definitiva sobre las áreas y bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación que le han sido concesionados, sino que únicamente le otorga el derecho a realizar los usos y aprovechamientos consignados en este título, de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes respectivas.

DÉCIMO OCTAVA.- Regulación de participación de extranjeros.

"La Concesionaria" conoce y acepta que todo extranjero que en cualquier tiempo ulterior al otorgamiento del presente Título de Concesión adquiera un interés o participación en los bienes del dominio público de la Federación objeto del mismo, o bien una participación en los derechos que deriven de éste, se considerará por ese simple hecho como mexicano respecto de los mismos, y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su gobierno, bajo la pena, en caso de faltar a su convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación Mexicana, en términos de lo dispuesto por la fracción I del párrafo noveno del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

DÉCIMO NOVENA.- Autorización para la transmisión de la Concesión o de sus derechos.

"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.

VIGÉSIMA.- Substitución del presente instrumento por un Contrato de Cesión Parcial de Derechos.

En caso de que "La Secretaría" otorgue a una sociedad mercantil mexicana, una Concesión para la administración portuaria integral, que comprenda los bienes materia de este título, "La Concesionaria" deberá celebrar con aquélla un Contrato de Cesión Parcial de Derechos, mismo que substituirá a la presente Concesión y que deberá otorgarse dentro de un plazo de 90 (noventa) días naturales, contados a partir de la fecha en que inicie operaciones la citada sociedad.

En el contrato a que se refiere el párrafo anterior, se respetarán los derechos de realizar los usos y aprovechamientos consignados en este Título de Concesión, así como los plazos, condiciones y contraprestación establecidos en el mismo, de acuerdo con lo previsto por el artículo 51 de la Ley de Puertos.

VIGÉSIMO PRIMERA.- Periodo de vigencia.

La presente Concesión estará vigente por un plazo de 16 (dieciséis) años contados a partir de la fecha de firma de este título, el cual podrá prorrogarse en términos de lo establecido por el artículo 23 de la Ley de Puertos.

Cabe agregar, que el presente instrumento sólo podrá prorrogarse hasta por un periodo igual a la vigencia originalmente otorgada, sin exceder tampoco del plazo máximo autorizado por el citado artículo 23 de la Ley de la materia, y en estricto apego a las condiciones señaladas en el presente instrumento y a las demás disposiciones normativas aplicables de la Ley de Puertos y su Reglamento; no procediendo en ningún caso el trámite correspondiente de la solicitud de prórroga de "La Concesionaria", si no acredita previamente estar al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones, particularmente las de carácter fiscal a su cargo, en los términos indicados en la Condición Décimo Cuarta relativa al "Cumplimiento de las obligaciones".

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

VIGÉSIMO SEGUNDA.- Terminación.

La presente Concesión terminará en cualquiera de los supuestos previstos por los artículos 32 de la Ley de Puertos y 74 de la Ley General de Bienes Nacionales, así como por causas de interés público e interés social que a juicio de "La Secretaría" hagan imposible o inconveniente su continuación por contravenir las políticas y programas para el desarrollo portuario nacional o bien por resolución judicial o administrativa.

Asimismo, en caso de resultar necesario el rescate de la Concesión que nos ocupa por causa de utilidad pública, el procedimiento correspondiente para la recuperación de las áreas y bienes concesionados, deberá ser implementado por el Ejecutivo Federal, mediante la indemnización que corresponda, debiendo ser publicada la declaratoria respectiva en el Diario Oficial de la Federación y determinándose la indemnización conducente en los términos de lo dispuesto por los artículos 32 fracción IV de la Ley de Puertos, 20 de su Reglamento y 19 de la Ley General de Bienes Nacionales.

VIGÉSIMO TERCERA.- Causas de revocación.

La presente Concesión podrá ser revocada mediante declaración administrativa que emita "La Secretaría" en los términos establecidos por los artículos 34 de la Ley de Puertos y 18 de la Ley General de Bienes Nacionales, en cuanto se actualicen cualquiera de las causales contenidas en el artículo 33 de la citada Ley de Puertos, o por cualquiera de las causas que a continuación se indican:

- I. No cumplir con el objeto, obligaciones o condiciones establecidas en el presente título;
- II. No ejercer los derechos conferidos en esta Concesión, durante un lapso mayor de seis meses;
- III. Interrumpir la operación de la Marina de uso particular concesionada, ya sea 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 de dominio público de la Federación concesionados, a algún gobierno o estado extranjero o admitir a éstos como socios;
- VIII. No conservar y mantener debidamente las áreas e instalaciones concesionadas materia del presente título o no presentar el reporte anual de conservación y mantenimiento en el término previsto en el presente instrumento;
- IX. Modificar o alterar sustancialmente la naturaleza o condiciones de las áreas e instalaciones objeto de la Concesión, o ejecutar cualquier tipo de obras al margen de esta Concesión, sin autorización previa de "La Secretaría";
- X. No instalar las señales marítimas a que se refiere la Condición Primera de este instrumento, y las que "La Secretaría" estime necesarias, así como no darles mantenimiento, en cumplimiento a lo dispuesto por la Condición Segunda de este mismo título;
- XI. No obtener y mantener en vigor los permisos, licencias y autorizaciones que se requieran para la ejecución y operación de las posibles obras de construcción que con posterioridad le pudieran ser concesionadas, mediante la autorización de un título modificatorio;
- XII. Iniciar la operación de las instalaciones, sin la autorización previa y por escrito de "La Secretaría";
- XIII. No cubrir puntualmente al Gobierno Federal la contraprestación o incumplir las obligaciones fiscales establecidas en este título o en la Ley;
- XIV. 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;
- XV. Incumplir las disposiciones legales o administrativas aplicables en materia ecológica y las determinaciones de la autoridad competente y, en su caso, las que se refieren a las áreas naturales protegidas y parques marinos nacionales;
- XVI. Dar a las instalaciones concesionadas, así como a las áreas objeto de la Concesión un uso distinto al autorizado o no usarlas de acuerdo con lo dispuesto por la Ley;
- XVII. No mantener vigente la Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre que involucra el presente título;
- XVIII. Celebrar actos o contratos con los usuarios, sin sujetarse a las leyes mexicanas y sin perjuicio de la nulidad de los mismos;
- XIX. Incumplir con las Condiciones Décimo Octava y Décimo Novena de la presente Concesión, y
- XX. Incumplir de manera reiterada cualquiera de las obligaciones o condiciones establecidas en las disposiciones legales o administrativas aplicables y las consignadas en el presente Título de Concesión.

VIGÉSIMO CUARTA.- Reversión.

Al concluir la vigencia o en caso de revocación de este título, las áreas e instalaciones objeto de esta Concesión, revertirán a favor de la Federación en buen estado operativo, sin costo alguno y libres de todo gravamen, responsabilidades o limitaciones, en apego a lo dispuesto para el caso por los artículos 34, 35 y 36 de la Ley de Puertos, así como por el artículo 18 de la Ley General de Bienes Nacionales.

No se requerirá declaratoria previa para que opere la reversión, de manera que en los casos antes precisados, "La Concesionaria" entregará a "La Secretaría" las áreas e instalaciones objeto de la Concesión, lo que se asentará en el acta administrativa que al efecto se levante dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la conclusión del 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 bienes revertidos en forma directa, sin perjuicio de las responsabilidades penales, fiscales o de otra índole en que pudiera incurrir "La Concesionaria" conforme a los artículos 28 fracciones II y VI y 149 de la Ley General de Bienes Nacionales.

VIGÉSIMO QUINTA.- Transferencia de dominio.

Las construcciones e instalaciones portuarias que al margen del objeto del presente instrumento y previa autorización de esta Dependencia, llegara a ejecutar "La Concesionaria" en el área concesionada, se considerarán de su propiedad durante la vigencia de este Título de Concesión siendo que al término del mismo, inclusive, por revocación, pasarán al dominio de la Nación sin costo alguno y libres de todo gravamen, como se indica en el primer párrafo de la condición anterior.

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

VIGÉSIMO SEXTA.- Gravámenes.

En ningún caso podrán gravarse los bienes de dominio público de la Federación, que se confieren a "La Concesionaria" para su uso y aprovechamiento.

VIGÉSIMO SÉPTIMA.- Obras no útiles.

Al término de la vigencia de esta Concesión o de sus prórrogas en su caso, "La Concesionaria" previamente a la entrega de los bienes, estará obligada a demoler y remover por su cuenta y costo, aquellas obras e instalaciones que hubiese ejecutado sin autorización de "La Secretaría", o bien aquellas otras que habiéndole sido concesionadas con posterioridad al presente instrumento, no sean por sus condiciones de utilidad a juicio de "La Secretaría", de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 36 de la Ley de Puertos.

VIGÉSIMO OCTAVA.- Notificación.

Cualesquiera diligencia o notificación que se relacione con lo establecido en este título, se entenderán válidas y eficaces si se practican en el domicilio de "La Concesionaria" que se precisa en el Capítulo de Antecedentes del presente documento, en tanto no dé conocimiento a "La Secretaría" de manera fehaciente, de que hubiese cambiado de domicilio.

"La Concesionaria" acepta que las notificaciones, citatorios, emplazamientos, requerimientos, solicitud de informes o documentos y las resoluciones administrativas definitivas se realicen mediante oficio entregado por mensajero, correo certificado con acuse de recibo, telefax, instructivo, medio de comunicación electrónica o cualquier otro medio de comprobación fehaciente, en los términos previstos por los artículos 35 fracción II y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

VIGÉSIMO NOVENA.- Legislación aplicable.

La operación de la Marina objeto de esta Concesión, estará sujeta, enunciativa y no limitativamente, a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; por los Tratados y Convenios Internacionales celebrados y que se celebren por el Presidente de la República, con aprobación del Senado; por la Ley de Puertos, la Ley de Vías Generales de Comunicación, la Ley de Navegación y Comercio Marítimos, la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la Ley Federal sobre Metrología y Normalización, la Ley Federal de Competencia Económica, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley de Ingresos de la Federación y los Reglamentos que deriven de ellas; por los Códigos de Comercio, Civil Federal y Federal de Procedimientos Civiles; por los Acuerdos Interinstitucionales; por las demás prevenciones técnicas y administrativas aplicables en la materia

que dicte "La Secretaría"; por lo dispuesto en la presente Concesión y por los Anexos que la integran; así como a las Normas Oficiales Mexicanas, que por su naturaleza son aplicables al Título de Concesión, por las disposiciones sobre mitigación del impacto ambiental que dicten las autoridades competentes; y por las demás disposiciones jurídicas que por su naturaleza y objeto le son aplicables. "La Concesionaria" se obliga a observarlas y cumplirlas.

"La Concesionaria" acepta que si los preceptos legales y las disposiciones administrativas a que se refiere el párrafo anterior fuesen derogados, modificados o adicionados, quedará sujeta, en todo tiempo, a la nueva legislación y a las nuevas disposiciones administrativas que en la materia se expidan, a partir de su entrada en vigor y que el contenido del presente título, se entenderá reformado en el sentido de las mismas, sin necesidad de que "La Secretaría" modifique su texto, aunque podrá hacerlo si lo estima conveniente, siempre y cuando dichas disposiciones no menoscaben sus derechos, en apego a lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por ningún motivo podrá "La Concesionaria" celebrar contratos con los usuarios que no se sujeten a las leyes mexicanas o que permitan de algún modo la aplicación directa o indirecta de leyes extranjeras o el sometimiento a autoridades distintas de las mexicanas.

TRIGÉSIMA.- 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 o del plazo de su vigencia, 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 que es objeto de la Concesión.

TRIGÉSIMO PRIMERA.- Publicación.

"La Concesionaria" deberá tramitar a su costa, la publicación de la presente Concesión en el Diario Oficial de la Federación y acreditar fehacientemente el pago correspondiente ante "La Secretaría", dentro de un plazo no mayor de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha de otorgamiento del presente título.

TRIGÉSIMO SEGUNDA.- 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 de la Ciudad de México, Distrito Federal, por lo que renuncia al fuero que pudiera corresponderle en razón de su domicilio presente o futuro.

TRIGÉSIMO TERCERA.- 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" se encuentra obligada a inscribir por su cuenta y a su cargo en el Registro Público de la Propiedad Federal, el presente Título de Concesión, así como gestionar ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Quintana Roo, su inscripción y las anotaciones marginales necesarias, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 42 fracción VI y 58 fracción I de la Ley General de Bienes Nacionales, debiendo acreditar "La Concesionaria" ante "La Secretaría", las gestiones conducentes para ello, dentro de un plazo no mayor de 90 (noventa) días naturales, mismo que se computará a partir de la fecha de suscripción del presente instrumento.

Para los fines antes indicados, "La Concesionaria" emprenderá los trámites conducentes ante las instancias competentes, como lo son "La Secretaría" en la esfera de sus respectivas facultades, de acuerdo a lo señalado por el artículo 3o. fracción IX de la Ley de Vías Generales de Comunicación, así como la Secretaría de la Función Pública en el ámbito de sus respectivas atribuciones, de conformidad con lo establecido por los artículos 2o. fracción IX y 58 fracción I de la Ley General de Bienes Nacionales.

TRIGÉSIMO CUARTA.- 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 trece de marzo de dos mil doce.- Por la Secretaría: **Dionisio Arturo Pérez-Jácome Friscione**, Secretario de Comunicaciones y Transportes.- Rúbrica.- Por la Concesionaria: **José Ubaldo Gamaliel Azuara Arechiga**, Representante Legal del Fondo Nacional de Fomento al Turismo.- **Liliana Bretón González**, Representante Legal del Fondo Nacional de Fomento al Turismo quien acredita su personalidad en términos de la escritura número 70,894 de fecha 16 de abril de 2009, expedida por Titular de la Notaría Pública número 29 del Distrito Federal, Lic. Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia.- Rúbrica.

(R.- 396626)