

SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

TÍTULO de Concesión otorgado a Villas Paraíso Development, S. de R.L. de C.V.

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

En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las doce horas del día veintinueve de febrero de dos mil ocho, reunidos en las oficinas que ocupa la Dirección de Concesiones y Permisos, sita en Av. Nuevo León 210, piso 14, Colonia Hipódromo Condesa, el Lic. Arturo Castañeda Niebla, en su carácter de titular de la citada Dirección y los C.C. Manuel José Gutiérrez Ramos el cedente y Miguel Angel May Magaña representante legal de la nueva concesionaria quienes se identifican con credencial de elector con números de folio 0000041691390 y 041694484 respectivamente expedida por el Instituto Federal Electoral y señalan como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones relacionadas con el título que en este acto se entrega, el ubicado en Torre del Bosque, Boulevard Manuel Avila Camacho No. 24, séptimo piso, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F., con número de teléfono y fax 55409000 y 55409202, con la asistencia de los C.C. Licenciados José Roberto Zapién Guerrero y Miguel Angel Galán Arellano, quienes fungen como testigos, se procede a levantar la presente acta de entrega del título de concesión derivado de la cesión de derechos y obligaciones del título 1-2-97 de 28 de noviembre de 1997, que el ejecutivo federal otorgara por conducto de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes concesión a favor del C. Manuel José Gutiérrez Ramos cediendo los derechos de dicha concesión a favor de Villas Paraíso Development, S. de R.L. de C.V. para usar y aprovechar una marina, de uso particular, propiedad nacional que comprende dos muelles de madera, pasarela y palapas, localizado en el Puerto de Isla Mujeres, Municipio del mismo nombre, Estado de Quintana Roo.

Sin otro hecho que asentar, se procede a cerrar la presente acta a las doce treinta horas del día de su inicio con la misma firma de quienes en ella intervinieron.

Entrega: el Director de Concesiones y Permisos, **Arturo Castañeda Niebla**.- Rúbrica.- Recibe por la Nueva Concesionaria: **Miguel Angel May Magaña**.- Rúbrica.- Recibe por la Cesionaria Cedente: **Manuel José Gutiérrez Ramos**.- Rúbrica.- Testigos: **José Roberto Zapién Guerrero y Miguel Angel Galán Arellano**.- Rúbricas.

VISTO PARA RESOLVER EN DEFINITIVA, LA SOLICITUD DE AUTORIZACION DE LA CESION DE LA TOTALIDAD DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA CONCESION No. 1-2-97, DE FECHA 25 DE NOVIEMBRE DE 1997-"EL TITULO DE CONCESION"- MISMA, QUE EL EJECUTIVO FEDERAL, POR CONDUCTO DE LA SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES -"LA SECRETARIA"- OTORGO AL C. MANUEL JOSE GUTIERREZ RAMOS -EN LO SUCESIVO "EL CEDENTE"- , A FAVOR DE LA EMPRESA VILLAS PARAISO DEVELOPMENT, S. DE R.L. DE C.V., -EN ADELANTE- "LA CESIONARIA"-.

RESULTANDOS

- I. **Personalidad del Cedente.** El Cedente acreditó ante La Secretaría, ser de nacionalidad mexicana, según consta en la copia certificada de su acta de nacimiento No. 2609, de fecha 15 de octubre de 1970, expedida por la C. Oficial 1 del Registro Civil de Mérida, Yucatán, Licenciada Eddna Isabel Angulo Baeza, asentada en el libro No. 556 a fojas 55 y estar inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave GURM630309-UQA. Documentos que se agregan como anexo uno.
- II. **Domicilio del Cedente.** El Cedente tiene su domicilio en Torre del Bosque. Boulevard Manuel Avila Camacho No. 24, primer piso, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal.
- III. **Constitución de La Cesionaria.** La Cesionaria 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. 4151, de fecha 8 de septiembre de 2005, otorgada ante la fe del Notario Público No. 22 de Isla Mujeres; Estado de Quintana Roo, Licenciada Yolanda Solís Olveres, cuyo primer testimonio quedó inscrito el día 23 de septiembre de 2005, bajo el folio mercantil No. 15832 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Delegación Cancún, Quintana Roo, y estar inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave VPD050908NAO, documentos que se agregan como anexo dos.

- IV. Representante legal de La Cesionaria.** El C. Miguel Angel May Magaña, es representante legal de La Cesionaria y tiene capacidad y facultades para aceptar en su nombre el presente instrumento, como aparece en la copia certificada de la Escritura Pública No. 4246, volumen decimosexto de fecha 12 de enero de 2006, otorgada ante la fe del Notario Público No. 22 de Isla Mujeres, en el Estado de Quintana Roo, Licenciada Yolanda Solís Olveres, documento que se agrega como anexo tres.
- V. Domicilio de La Cesionaria.** La Cesionaria señala como su domicilio, el ubicado en Torre del Bosque Boulevard Manuel Avila Camacho No. 24, séptimo piso, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal, y el área concesionada.
- VI. Concesión.** Mediante título de fecha 25 de noviembre de 1997 La Secretaría otorgó a favor del Cedente, la Concesión No. 1-2-97 para el uso y aprovechamiento de una superficie de 12.579.08 m² de los cuales 1,981.17 m² corresponden a zona terrestre, 1,489.91 m² a terrenos ganados al mar y 9,108.00 m² a zona marítima operacional no exclusiva, afectando 347.00 m² con una marina de uso particular, de propiedad nacional, integrada por dos muelles de madera, pasarela y palapas, frente a la propiedad privada denominada "Marina Paraíso", que comprende los lotes de terreno que se describen en las escrituras públicas a que se alude en el antecedente III de la Concesión, en la carretera al Garrafón, prolongación avenida Rueda Medina 491-A, en el recinto portuario del puerto de Isla Mujeres, Municipio del mismo nombre, Estado de Quintana Roo, con una inversión aproximada de \$400,000.00 M.N. (cuatrocientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional) y una vigencia de 20 años contados a partir de la fecha de otorgamiento, encontrándose actualmente en operación, documento que se agrega como anexo cuatro.
- VII. Solicitud de autorización para ceder la Concesión.** Mediante escritos de fechas 7 de diciembre de 2005, 12 de julio de 2006, 2 de mayo y 2 de julio de 2007, El Cedente solicitó ante la Dirección General de Puertos de la Secretaría, se autorice la cesión total de las obligaciones y derechos derivados de La Concesión a que se refiere el resultando VI, a favor de La Cesionaria, por encontrarse El Cedente al corriente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que asumió y por haber estado vigente más de cinco años el aludido Título de Concesión, requisitos exigidos en el artículo 30 de la Ley de Puertos.
- VIII. Aprovechamientos.** La Secretaría de Hacienda y Crédito Público instruyó a La Secretaría, mediante oficio No. 349-A-00388, de fecha 23 de mayo de 2007, emitido por el Jefe de la Unidad de Política de Ingresos, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 18 de septiembre de 2007, en cuanto a los aprovechamientos que deben pagar los concesionarios de bienes de dominio público de la Federación en los puertos nacionales, terminales, marinas e instalaciones portuarias, en términos del artículo 37 de la Ley de Puertos, documento que se agrega como anexo cinco.

CONSIDERANDO

1. Que esta autoridad es competente para resolver el presente asunto conforme a lo establecido en los artículos 4o. y 5o. fracciones XI y XVIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes;
2. Que la Condición Decimoctava de La Concesión denominada "Causas de Revocación" señala en sus fracciones VII y VIII que El Concesionario no podrá ceder o transferir la Concesión o los derechos en ella conferidos, sin autorización previa y por escrito de La Secretaría; así como tampoco podrá 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.
3. Que la Condición Vigésimosegunda de la Concesión, denominada "Legislación aplicable", establece que "la presente Concesión se regirá por las disposiciones contenidas en la Ley de Puertos, su Reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas y los demás ordenamientos aplicables, vigentes";
4. Que con fecha 20 de julio de 1993, entró en vigor la Ley de Puertos, la cual establece en su artículo 30 que, "la Secretaría podrá autorizar la Cesión Total de las Obligaciones y Derechos derivados de las concesiones siempre que la Concesión hubiere estado vigente por un lapso no menor de cinco años; que el cedente haya cumplido con todas sus obligaciones; y que la cesionaria reúna los mismos requisitos que se tuvieron en cuenta para el otorgamiento de la Concesión respectiva";
5. Que con fecha 21 de mayo de 2004, entró en vigor la Ley General de Bienes Nacionales, la cual tiene por objeto, entre otros, establecer los bienes que constituyan el patrimonio de la nación y el régimen de dominio público a que están sujetos;
6. Que el cambio de titularidad de La Concesión que solicita El Cedente, se funda en los factores que la autoridad, ha tenido a la vista sobre la idoneidad de La Cesionaria al cumplir los requisitos necesarios para la Cesión de La Concesión, la vigencia de La Concesión por el plazo establecido en la ley; y el cumplimiento por parte del Cedente de todas las obligaciones a su cargo derivadas de dicha Concesión, y

7. Que a fin de contar con la infraestructura adecuada para la operación de la marina se estima necesario autorizar la Cesión Total de los Derechos y Obligaciones de La Concesión, en los términos solicitados por El Cedente consecuentemente ajustar La Concesión, a los ordenamientos vigentes que la regulan.

Visto lo anterior y con fundamento en los artículos 80., 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: 30., 52 fracciones I, 89 de la Ley de Vías Generales de Comunicación; 30. fracciones I y II, 4, 6 fracciones I, II, y IV, 7 fracciones II a X, 8, 9, 13, 16, 20, 28 fracción V, 42 fracción VI, 58 fracción I, 72 a 77, 107, 149, 150 y 151 de la Ley General de Bienes Nacionales: 10., 20. fracción V, 30., 40., 6, 10 fracción II, 11, 16 fracción IV, 20 fracción II inciso a), 21, 22, 23, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 59, 60, 63, 64, 65 y 69 de la Ley de Puertos: 10., 80., 10, 11, 12, 17, 20 y 45 al 54 del Reglamento de la Ley de Puertos; 40. y 50. fracciones XI y XVIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y la Condición Decimoctava de la Concesión, se emite la siguiente:

RESOLUCION

Primero.- Se autoriza la Cesión Total de los Derechos y Obligaciones de la Concesión a favor de la empresa Villas Paraíso Development, S. de R.L. de C.V., en virtud de que, conforme a las consideraciones de hecho y de derecho expresadas en esta resolución, se cumplieron en sus extremos los requisitos establecidos para tales efectos, en el artículo 30 de la Ley de Puertos.

Segundo.- En virtud de la Cesión autorizada en este acto, Villas Paraíso Development, S. de R.L. de C.V., se constituye como titular de La Concesión a que se alude en el resultando VI, obligándose a cumplir con los términos y condiciones establecidas en ella, la cual con base en las consideraciones de hecho y de derecho expresadas, quedará en los siguientes términos:

CONCESION

Para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en una superficie de 12,579.08 m² de los cuales 9,108 m² corresponden a una zona marítima operacional no exclusiva, afectando 347.00 m² con una marina de uso particular, propiedad Nacional que comprende dos muelles de madera, pasarela y palapas así como 3,471.08 m² de área terrestre, frente a la propiedad privada denominada "Marina Paraíso", que comprende los lotes de terreno que se describen en las Escrituras Públicas a que se alude en el antecedente III de la Concesión precisada en el resultando VI, en la carretera al Garrafón, prolongación avenida Rueda Medina 491-A, en el recinto portuario del Puerto de Isla Mujeres, Municipio del mismo nombre, en el Estado de Quintana Roo. Se acompaña como anexo seis el plano V.P./17.05/003/92, en el 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 los bienes concesionados, de las obras ejecutadas o que ejecutare, durante la vigencia de la presente 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 podrá modificar o alterar como tampoco podrá construir obras adicionales sin la autorización previa y por escrito de La Secretaría.

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 los bienes concesionados, 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 de la marina;
- V. Llevar a cabo la recepción y demás maniobras 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;
- 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 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 las autoridades federales, estatales, municipales cuando se trate de los asuntos de su competencia en materia ambiental, el proyecto ejecutivo o las demás autorizaciones que requiera obtener por parte de esta 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 de 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 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;
- 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 los bienes concesionados;
- XVII. Cuidar que las instalaciones de la marina, se mantengan en condiciones óptimas de seguridad para las personas que hagan uso de las mismas, y
- XVIII. 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 áreas, obras e instalaciones localizadas en los bienes concesionados.

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 la operación de los bienes e instalaciones concesionadas y seguros contra robos y daños a las embarcaciones, a los bienes de terceros y accidentes de personas, así como por los daños a las construcciones e instalaciones materia de este título y por 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 cubran los daños a terceros, así como las renovaciones de las mismas, de manera inmediata una vez que estén a su disposición.

SEXTA. Garantía de cumplimiento.

La Concesionaria se obliga a presentar dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha del presente título, la póliza original que acredite fehacientemente el otorgamiento de fianza por la cantidad de \$79,798.25 M.N. (setenta y nueve mil setecientos noventa y ocho pesos 25/100 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 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 en caso de recursos o juicios, en tanto subsistan obligaciones pendientes de cumplir por La Concesionaria y se actualizará anualmente por ésta, de acuerdo con el incremento del valor de las obras concesionadas conforme a las actualizaciones o nuevos avalúos que se efectúen según lo previsto en el presente título, 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, en tanto que los nuevos avalúos deberán practicarse cada cinco años por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

SEPTIMA. 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 respecto de los bienes concesionados, 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. Contraprestación.

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

- I. El monto a pagar por metro cuadrado de las áreas de agua ocupada concesionadas, se determinará con los valores y las zonas a que se refieren los numerales 8 y 16 del anexo del oficio contenido en el anexo cinco o en el documento que emita con posterioridad la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- II. La Concesionaria pagará a la Federación el 7.5% anual del valor que resulte del avalúo que emita el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales respecto de las instalaciones propiedad Nacional concesionadas.
- 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 el punto 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 en favor de la Tesorería de la Federación, utilizando el formato 16 publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 6 de marzo de 2000, denominado "Declaración General de Pago de Productos y Aprovechamientos".
- XI. La Concesionaria emitirá copia del comprobante de pago a la Capitanía de Puerto de Isla Mujeres, y a la Dirección General de Puertos de La Secretaría, de manera inmediata una vez que se efectuó.
- 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 su 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.

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, aprovechamientos y cualesquiera obligaciones de carácter fiscal que establezcan las leyes aplicables. El cumplimiento de pago de derechos de 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 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.

No se autorizará trámite alguno, si La Concesionaria se abstiene de acreditar ante la Secretaría el cumplimiento puntual de cada una de las obligaciones fiscales a su cargo que se derivan de la presente Concesión y, en su caso, los importes que resulten por aplicar los factores de actualización y recargos que prevén los artículos 17-A y 21 del Código Fiscal de la Federación, así como de las demás contenidas en este título.

DECIMA. 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.

DECIMOPRIMERA. 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, los programas de construcción, expansión y modernización de la infraestructura, que propondrán a La Secretaría para su autorización.

DECIMOSEGUNDA. Verificación.

La Secretaría podrá, en todo tiempo, verificar el estado físico y el funcionamiento de las áreas, obras e instalaciones 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 refieren la Ley de Puertos y su Reglamento, en cuyo caso, los gastos de verificación serán cubiertos por La Concesionaria.

DECIMOTERCERA. Cumplimiento de las obligaciones.

Queda expresamente establecido que no se 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 aplicables.

DECIMOCUARTA. 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.

La Secretaría podrá solicitar a La Concesionaria, en todo tiempo, la información contable que al efecto requiera.

DECIMOQUINTA. 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 que prescribe la fracción XI del artículo 27 del Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

DECIMOSEXTA. 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 de los mismos, sino que únicamente le otorgan el derecho a realizar los usos, aprovechamientos o explotaciones consignados en este título, de acuerdo con las reglas y operaciones que establezcan las leyes respectivas.

En esa virtud La Concesionaria no podrá solicitar ni obtener la suspensión provisional o definitiva respecto de las acciones que ejercite ante las diversas instancias competentes, con el propósito de conservar o de que se le restituya la posesión de los inmuebles nacionales concesionados.

DECIMOSEPTIMA. 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 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.

La Concesionaria en ningún caso podrá transferir a un tercero, el presente Título de Concesión o los derechos que deriven del mismo, sea cual fuere el instrumento jurídico utilizado para ello, inclusive tratándose de una transmisión de las acciones integrantes del capital social de la empresa Concesionaria, sin la autorización previa de La Secretaría.

DECIMOCTAVA. Substitución por 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 deberá otorgarse dentro 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 prescrito por el artículo 51 de la Ley de Puertos.

DECIMONOVENA. Periodo de vigencia.

La presente Concesión estará vigente por 20 años, contados a partir del día 25 de noviembre de 1997 y 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.

VIGÉSIMA. Terminación.

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

VIGESIMOPRIMERA. 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 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 los bienes concesionados 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, así como toda clase de actos discriminatorios a los usuarios o prácticas monopólicas absolutas previstas en el artículo 9 fracción IV de la Ley Federal de Competencia Económica;
- 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 los bienes concesionados, o ejecutar obras nuevas o complementarias sin autorización de La Secretaría;
- X. No instalar las señales marítimas que La Secretaría estime necesarias, así como no darles mantenimiento;
- XI. No cubrir puntualmente al Gobierno Federal la contraprestación o incumplir obligaciones fiscales establecidas en este título o en la ley;
- XII. 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;
- XIII. Incumplir las disposiciones legales o administrativas aplicables en materia ecológica y las determinaciones de autoridad competente y, en su caso, las que se refieren a las áreas naturales protegidas y parques marinos nacionales;
- XIV. Dar a los bienes objeto de la Concesión un uso distinto al autorizado o no usarlos de acuerdo con lo dispuesto por la ley;
- XV. Celebrar actos o contratos con los usuarios, sin sujetarse a las leyes mexicanas y sin perjuicio de la nulidad de los mismos;

XVI. Incumplir la condición decimoséptima del presente título, y

XVII. Incumplir de manera reiterada cualquiera de las obligaciones o condiciones establecidas en las disposiciones legales o administrativas aplicables.

VIGESIMOSEGUNDA. Reversión.

Al concluir la vigencia o en caso de revocación de esta Concesión, los bienes concesionados revertirán a favor de la Federación en buen estado operativo, sin costo alguno y libre 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 los bienes concesionados, 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 los 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 fracción II y VI, 149 y 150 de la Ley General de Bienes Nacionales.

VIGESIMOTERCERA. 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.

VIGESIMOCUARTA. Gravámenes.

La Concesionaria podrá constituir gravámenes a favor de terceros siempre que no sean estados o gobiernos extranjeros, sobre las obras e instalaciones que 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 podrá gravarse los bienes de dominio público de la Federación, que se confieren a La Concesionaria para su uso, aprovechamiento y explotación, o los que pasen al dominio de la Nación de acuerdo con el artículo 36 del preindicado ordenamiento.

VIGESIMOQUINTA. Obras no útiles.

Al término de la vigencia de esta Concesión, 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 por sus condiciones no sean de utilidad a juicio de La Secretaría.

VIGESIMOSEXTA. 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 resultandos 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 prescritos por los artículos 35 fracción II y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

VIGESIMOSEPTIMA. Legislación aplicable.

La construcción y 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; a los Tratados y Convenios Internacionales celebrados y que se celebren por el Presidente de la República, con aprobación del Senado y los Acuerdos Interinstitucionales; 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 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 los estima conveniente y sin que constituyan derechos adquiridos.

Por ningún motivo podrá La Concesionaria celebrar contratos con los usuarios del servicio 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.

VIGESIMOCTAVA. Revisión de condiciones.

Las condiciones establecidas en el presente título, podrán revisarse y modificarse cuando se dé el supuesto previsto en el segundo párrafo de la condición anterior, cuando se solicite prórroga de la Concesión o ampliación de su objeto, su modificación o renovación, derogación o modificación de la ley aplicable o 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.

VIGESIMONOVENA. 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 a partir de la fecha de otorgamiento de la Concesión.

TRIGÉSIMA. 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.

TRIGESIMOPRIMERA. 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 de Isla Mujeres, 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 90 días naturales a partir de la fecha de esta Concesión.

TRIGESIMOSEGUNDA. Extinción de efectos del título anterior.

Por virtud del presente instrumento, se deja sin efectos el Título de Concesión de fecha 25 de noviembre de 1997, a que se alude en el resultando VI de la presente resolución.

TRIGESIMOTERCERA. Aceptación.

La firma de esta Concesión por parte de la Concesionaria, implica la aceptación incondicional de sus términos y condiciones.

Se emite este título por duplicado, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veintinueve días del mes de febrero de dos mil ocho.- Por la Secretaría: el Secretario de Comunicaciones y Transportes, Luis Téllez Kuenzler.- Rúbrica.- Por el Concesionario Cedente: Manuel José Gutiérrez Ramos.- Rúbrica.- Por la Nueva Concesionaria: el Representante Legal de la Concesionaria, Miguel Angel May Magaña.- Rúbrica.

LA LIC. **ANDREA YOALLI HERNÁNDEZ XOXOTLA**, DIRECTORA DE CONCESIONES, PERMISOS Y AUTORIZACIONES ADSCRITA A LA DIRECCIÓN GENERAL DE PUERTOS DE LA COORDINACIÓN GENERAL DE PUERTOS Y MARINA MERCANTE DE LA SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, EN SUPLENCIA POR AUSENCIA DEL DIRECTOR GENERAL DE PUERTOS, Y EN TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 50 Y 10 FRACCIÓN XIV DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, HAGO CONSTAR QUE LAS VEINTIÚN FOJAS QUE SE CERTIFICA OBRA EN LOS ARCHIVOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PUERTOS. MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, A DIEZ DE MARZO DE 2016.

LA DIRECTORA DE CONCESIONES, PERMISOS Y AUTORIZACIONES, **ANDREA YOALLI HERNÁNDEZ XOXOTLA**.- Rúbrica.

(R.- 432133)