

## SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

**PRIMERA Modificación al Título de Concesión otorgado a Villas Paraíso Development, S. de R.L. de C.V., publicado el 7 de junio de 2016.**

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

PRIMERA MODIFICACION QUE OTORGA EL EJECUTIVO FEDERAL, POR CONDUCTO DEL TITULAR DE LA SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, EL LIC. GERARDO RUIZ ESPARZA, RESPECTO DEL TITULO DE CONCESION DE FECHA 29 DE FEBRERO DE 2008, OTORGADO A FAVOR DE LA EMPRESA "VILLAS PARAISO DEVELOPMENT, S. DE R.L. DE C.V. POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL, EL ING. JOSE LUIS GASCON AYALA, EN LO SUCESIVO "LA SECRETARIA" Y "LA CONCESIONARIA", RESPECTIVAMENTE PARA USAR Y APROVECHAR BIENES DE DOMINIO PUBLICO DE LA FEDERACION, CONSISTENTES EN UNA ZONA MARITIMA PARA LA OPERACIÓN DE UNA MARINA TURISTICA DE USO PARTICULAR, PROPIEDAD NACIONAL, LOCALIZADA EN EL RECINTO DE ISLA MUJERES, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES:

### ANTECEDENTES

- I. **Título de Concesión.-** El día 29 de febrero de 2008, el Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría, otorgó a favor de la "La Concesionaria" un Título de Concesión con vigencia de 20 años, contados a partir del 25 de noviembre de 1997, para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en una superficie de 12,579.08 m<sup>2</sup> de los cuales 9,108 m<sup>2</sup> corresponden a una zona marítima operacional no exclusiva, afectando 347 m<sup>2</sup> con una marina de uso particular, propiedad Nacional que comprende dos muelles de madera, pasarela y palapas, así como 3,471.08 m<sup>2</sup> de área terrestre, frente a la propiedad privada denominada "Marina Paraíso", en la Carretera al garrafón, prolongación Avenida Rueda Medina 491-A, en el recinto portuario de Isla Mujeres, municipio del mismo nombre en el Estado de Quintana Roo, documento que se agrega como Anexo Uno
- II. **Representante Legal.-** El C. José Luis Gascón Ayala, representante legal de "La Concesionaria", cuenta con poder para actos de administración, por lo que tiene capacidad y legitimación jurídicas para aceptar y suscribir en nombre de su representada el presente Título de Concesión, conforme al Instrumento número 12,318 de fecha 8 de marzo de 2011, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 25 de la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, Licenciada Nancy Peggy Magaña Tintore, documento que se agrega como **Anexo Dos**.
- III. **Solicitud de Modificación de concesión y escritos complementarios.-** Mediante escritos de 29 de mayo, 13 de agosto, 28 de septiembre, 15 de octubre, 22 de octubre de 2012, 8 de febrero, 11 de marzo, 19 de junio, 2 de agosto, 18 de septiembre, 13 de noviembre de 2013, 4 de abril, 8 de junio, 28 de noviembre de 2014, 22 de octubre de 2015 y 10. de febrero de 2016, "La Concesionaria" solicitó a "La Secretaría" por conducto de la Dirección General de Puertos, la Modificación y ampliación de una superficie total de 12,905.21 m<sup>2</sup> de los cuales 2,164.44 m<sup>2</sup> corresponden a zona terrestre, 1,632.77 m<sup>2</sup> a terrenos ganados al mar y 9,108.00 m<sup>2</sup> a zona marítima operacional exclusiva, en la que se afectarán 516.67 m<sup>2</sup> con una marina de uso particular de propiedad Nacional integrada por muelles de madera, pasarela y palapas, con un monto de inversión de \$481,488.00 (Cuatrocientos ochenta y un mil cuatrocientos ochenta y ocho pesos 00/100 M.N.), documentos que se agregan como Anexo Tres.
- IV. **Pago de derechos por la modificación del Título de Concesión.-** Con fecha 4 de mayo de 2012, "La Concesionaria", realizó el pago de derechos conforme al artículo 167 fracción I de la Ley Federal de Derechos, por la expedición de la Modificación del Título de Concesión, documento que se agrega como Anexo Cuarto.
- V. **Justificación para el otorgamiento de la Primera Modificación del Título de Concesión:** La Dirección de Obras Marítimas y Dragado dependiente de la Dirección General de Puertos, a través del oficio 7.3.1.1.-938.14.-6416 de 22 de diciembre de 2014 manifestó que la solicitante presenta el plano del proyecto que muestra los cuadros de construcción, el trazo de las instalaciones construidas en zona marítima, de la zona marítima operacional exclusiva y no exclusiva, el desglose de la zona terrestre ocupada, y el trazo y superficies de las ampliaciones de los muelles que pretende construir, por lo que esa Dirección no tiene inconveniente en que la solicitante continúe los trámites de las ampliaciones solicitadas, se remitan las copias correspondientes del plano aprobado Exp. ISLA.M.-12.12.20.-5.54 No. DGP.-D.01 de fecha 22 de diciembre de 2014.

Cabe mencionar, que la ampliación de los muelles sur y norte comprenden una superficie 179.75 m<sup>2</sup> que agregados a los 415.77 m<sup>2</sup> de muelles existentes, y 6 poses de amarre con una superficie ocupada de 1.68 m<sup>2</sup>, dan un total de 597.20 m<sup>2</sup>, con una zona marítima operacional no exclusiva de 5,009.90 m<sup>2</sup> y zona marítima exclusiva de 3,500.90 m<sup>2</sup>, instrumento que se incluye como Anexo Cinco.

**VI. Aprovechamientos.-** La Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante oficio número 349-B-212 de fecha 21 de mayo de 2015, emitido por el Jefe de la Unidad de Política de Ingresos no Tributarios y publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 10 de agosto de 2016, dio a conocer al Director General de Puertos de “La Secretaría”, que autoriza a cobrar para el ejercicio fiscal 2015 a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, bajo el esquema de aprovechamientos los conceptos y montos que enteraran las distintas Administraciones Portuarias Integrales, así como los concesionarios de bienes y servicios portuarios distintos de las concesiones para las Administraciones Portuarias Integrales (API's), en términos de lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley de Puertos, documento que se agrega como Anexo Seis.

**VII. Expediente administrativo.** En el expediente administrativo de la Dirección de Concesiones, Permisos y Autorizaciones de la Dirección General de Puertos de “La Secretaría”, obran las constancias relativas a los instrumentos que se precisan en este capítulo de Antecedentes, por lo que se refiere al procedimiento de otorgamiento de la Concesión original y a la presente Primera Modificación, para la operación de la Marina Turística de uso particular 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 primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: 14, 16, 18, 26 renglón once; 36 fracciones XII, XVI, XIX, XX y XXVII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3o. fracciones I, III, XI, XII y XIII, 8, 40, 52 fracción I y 89 de la Ley de Vías Generales de Comunicación; 2o. fracciones II y IX, 3o. fracciones I, II y VI, 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 fracciones VI y VIII, 58 fracción I, 72 a 77, 107, fracción II, 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 I, IV, VI, XIII y XIV, 20 fracción II, inciso a), 21, 22, 23, 24 último párrafo, 26, 29, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 59, 63, 64, 65, 66, 67, 68 y 69 de la Ley de Puertos; 1o., 3o., 8, 10, 11, 12, 13, 15, 18, 20 y 45 al 54 del Reglamento de la Ley de Puertos y 4o. primer párrafo y 5o. fracción XI del Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, “La Secretaría” autoriza la Primera Modificación al Título de Concesión referido en el Antecedente I, de acuerdo a lo señalado en los antecedentes III y V del presente instrumento, a fin de quedar en los siguientes términos:

### CONDICIONES

**PRIMERA.-** Modificación al Objeto y a diversas condiciones del Título de Concesión.

El presente instrumento modifica el Objeto, las Condiciones Tercera y Octava y se agregan las condiciones Primera Bis, Segunda Bis, Tercera Bis y Cuarta bis del Título de Concesión a que se alude en el Antecedente I de este documento, a fin de quedar como a continuación se indica:

### CONCESION

#### Objeto.-

Para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en una zona federal marítima de 12,579.08 m<sup>2</sup>, de los cuales 5,009.90 m<sup>2</sup> corresponden a zona marítima operacional no exclusiva y 3,500.90 m<sup>2</sup> de zona marítima operacional exclusiva, afectando 597.20 m<sup>2</sup>, para la construcción y operación de una Marina Turística de uso particular, propiedad Nacional que comprende una ampliación en “T” del muelle norte en 400.02 m<sup>2</sup> y del muelle sur en 195.5 m<sup>2</sup>, y la colocación de 6 postes de amarre en 1.68 m<sup>2</sup>, así como 3,471.08 m<sup>2</sup> de área terrestre frente a la privada denominada “Marina Paraíso”, ubicada en la Carretera al Garrafón, prolongación Avenida Rueda Medina 491-A, en el Recinto Portuario de Isla Mujeres, municipio del mismo nombre, Estado de Quintana Roo. Se acompaña como Anexo Siete el plano D.G.P. -D.01 de fecha 22 de diciembre de 2014. Exp. ISLA.M.-12.12.20.-5.54 en el que se detallan las nuevas áreas solicitadas en la modificación.

[...]

#### PRIMERA BIS. Obras e Inversión.

La **Concesionaria** se obliga a efectuar las obras sobre los bienes de dominio público de la Federación, consistentes en una Marina Turística de uso particular, materia de la presente Concesión en las etapas y plazos que señale la correspondiente autorización de inicio de construcción de la ampliación de los muelles norte y sur y los postes de amarre que emita “La Secretaría”, para lo cual se realizara una inversión aproximada de \$275,000.00 M.N. (Doscientos setenta y cinco mil pesos 00/100 Moneda Nacional).

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

[...]

#### **SEGUNDA BIS.- Aprobación del proyecto ejecutivo.**

“La Concesionaria” se obliga a presentar los documentos técnicos que integran el proyecto ejecutivo, dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha de otorgamiento de la presente modificación.

“La Secretaría” revisará dichos instrumentos junto con la documentación complementaria que al efecto se le requiera a “La Concesionaria”, haciendo de su inmediato conocimiento las observaciones a que hubiere lugar, para que ésta subsane las deficiencias, haga las correcciones y cumpla los requerimientos correspondientes, en un plazo de 15 (quince) días naturales posteriores a la notificación respectiva, a fin de obtener la aprobación definitiva de dicho proyecto.

#### **TERCERA.- Medidas de seguridad.**

**IV. Bis** 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 estas 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. Bis** Observar las disposiciones contenidas en el Protocolo para el Uso de Procedimientos y Recursos para el Rescate, Asistencia, Atención y Protección de Víctimas de Trata de Personas;

#### **TERCERA BIS.- Ejecución de las obras.**

Una vez que “La Concesionaria” obtenga la autorización de impacto ambiental, que emita la autoridad competente, para la realización de las obras materia de la presente modificación, lo que deberá acreditar fehacientemente a “La Secretaría” y una vez que obtenga la aprobación del proyecto ejecutivo conforme lo establece la Condición Segunda Bis del presente instrumento, “La Concesionaria” deberá solicitar a “La Secretaría” la autorización para la construcción de las obras materia de la presente Concesión, mismas que se efectuarán conforme al programa y calendario de construcción que autorice “La Secretaría”.

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

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

En el evento de que “La Concesionaria” construya obras o inicie su operación sin la autorización correspondiente, será sancionada por “La Secretaría” conforme a la Ley aplicable, sin perjuicio de lo que proceda conforme a derecho.

[...]

#### **CUARTA BIS.- Autorización de funcionamiento de las obras.**

“La Secretaría” efectuará la verificación final de las obras concluidas, a partir del aviso por escrito que presente “La Concesionaria”, en cumplimiento de lo último a la obligación señalada en el párrafo segunda de la Condición Primera Bis de este mismo instrumento, asentándose el resultado de dicha verificación, en el acta circunstanciada correspondiente.

Si no hubiere defectos que corregir o una vez subsanados los que se observaren, se harán constar en el acta respectiva; y en su caso “La Secretaría” autorizará total o parcialmente el funcionamiento y/o entrada en operación de las obras, en un plazo que no excederá de 30 (treinta) días naturales, contados a partir de que “La Concesionaria” le notifique por escrito su conclusión y se lleve a cabo su verificación.

#### **OCTAVA. Aprovechamientos.**

“La Concesionaria” pagará al Gobierno Federal, a partir de la entrada en vigor de la presente Primera Modificación al Título de Concesión, el aprovechamiento a que se refiere el artículo 37 de la Ley de Puertos, por concepto de única contraprestación por el uso, aprovechamiento y explotación de los bienes de dominio público de la Federación y obras concesionadas en los términos del oficio que se precisa en el Antecedente VI 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 refiere el apartado II numeral 4 inciso A) del oficio a que se alude en el Antecedente VI o en el documento que emita con posterioridad la Secretaría de Hacienda y Crédito Público;
- 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 efectuaran a más tardar el día 17 (diecisiete) del mes siguiente al de su causación, 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 pagara mediante declaración, que se presentara dentro de los tres meses siguientes al cierre;
- VII. “La Concesionaria” podrá optar por realizar el pago del aprovechamiento respecto de todo el ejercicio en la primera declaración mensual y posteriormente, presentar la declaración anual, o en su caso, efectuar el pago conforme a lo señalado en la fracción V precedente;
- VIII. En el caso de incumplimiento o 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 se determinara conforme lo señala el artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación, y por lo que se refiere a la causación de los recargos por mora para los contribuyentes, estos, se calcularan según lo establecido en el artículo 21 del mismo ordenamiento legal;
- IX. Se actualizará en la cantidad que resulte de multiplicar la contraprestación por los factores que, en su caso, establezca el Congreso de la Unión, mismos que se obtendrán de conformidad, con el artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación.
- X. Los pagos serán enterados a través de las oficinas autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en cualquier sucursal bancaria con cheque certificado a favor de la Tesorería de la Federación, utilizando el esquema de pago electrónico “5cinco”, 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 Mujeres, 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 surgirán sus efectos, a partir de la publicación en el Diario Oficial de la Federación o cuando sea notificado a “La Concesionaria”;
- XIII. El aprovechamiento se determina en función del valor de los terrenos concesionados, del área de agua concesionada, entendiéndose esta la descrita en el apartado B del Oficio referido en el Antecedente VI del presente instrumento, independientemente de que la Concesión este o no en operación, en cumplimiento a lo dispuesto por el apartado H del citado oficio; 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.

#### **SEGUNDA. Subsistencia del Título de Concesión.**

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

**TERCERA. Integración de la Primera Modificación al Título de Concesión y obligación de su publicación.**

El presente instrumento forma parte integrante del Título de Concesión, referido en el Antecedente I, y deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación, a costa de "La Concesionaria", dentro de un plazo que no excederá de 30 (treinta) días naturales, contados a partir de la fecha del presente instrumento.

**CUARTA. Inscripción del presente instrumento en el Registro Público.**

Para los efectos del artículo 2o. fracción II de la Ley General de Bienes Nacionales, "La Secretaría" es la dependencia administradora 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, la presente Primera Modificación al 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 los artículos 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 computara a partir de la fecha de suscripción del presente instrumento.

Para los fines antes indicados, "La Concesionaria" emprenderá los tramites 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 las atribuciones que le corresponden, de conformidad con lo establecido por los artículos 2o. fracción IX y 58 fracción I de la Ley General de Bienes Nacionales.

**QUINTA.- Aceptación.**

La Firma del presente Título Modificatorio por parte de "La Concesionaria", implica la aceptación incondicional del mismo en todos sus términos y condiciones.

El presente instrumento de Primera Modificación del Título de Concesión, se emite por duplicado en la Ciudad de México, a los once días del mes de noviembre de dos mil dieciséis.- Por la Secretaría: el Secretario de Comunicaciones y Transportes, **Gerardo Ruiz Esparza**.- Rúbrica.- Por la Concesionaria: el Representante Legal de la empresa Villas Paraíso Development, S. de R.L. de C.V., **José Luis Gascón Ayala**.- Rúbrica.

(R.- 462894)