

## SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

**TERCERA Modificación y ampliación del periodo de vigencia al Título de Concesión otorgado en favor de la empresa Cozumel Cruise Terminal, S.A. de C.V., para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en la reconstrucción, operación y explotación de una terminal portuaria de uso público para cruceros turísticos denominada Puerta Maya, que se encuentra localizada en el Puerto de Isla Cozumel, en el Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo.**

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

TERCERA MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PERIODO DE VIGENCIA AL TÍTULO DE CONCESIÓN DE FECHA 22 DE JULIO DE 1993, PRIMERA MODIFICACIÓN DE FECHA 9 DE JUNIO DE 2008 Y SU SEGUNDA MODIFICACIÓN DE FECHA 13 DE AGOSTO DE 2010, QUE OTORGA EL EJECUTIVO FEDERAL, POR CONDUCTO DEL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES EL ING. JAVIER JIMÉNEZ ESPRIÚ, EN FAVOR DE LA EMPRESA "COZUMEL CRUISE TERMINAL, S.A. DE C.V.", POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL, EL C. RAFAEL GONZÁLEZ VÁZQUEZ, EN LO SUCESIVO "LA SECRETARÍA" Y "LA CONCESIONARIA", RESPECTIVAMENTE, PARA USAR Y APROVECHAR BIENES DE DOMINIO PÚBLICO DE LA FEDERACIÓN, CONSISTENTES EN LA RECONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA TERMINAL PORTUARIA DE USO PÚBLICO PARA CRUCEROS TURÍSTICOS DENOMINADA "PUERTA MAYA", QUE SE ENCUENTRA LOCALIZADA EN EL PUERTO DE ISLA COZUMEL, EN EL MUNICIPIO DE COZUMEL, EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES:

### ANTECEDENTES

- I. **Título de Concesión.-** El día 22 de julio de 1993, el Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, otorgó a favor de la empresa "Consortio de Desarrollos y Promociones Inmobiliaria H, S.A. de C.V.", un Título de Concesión, para el uso, aprovechamiento y explotación de una superficie de 51,465.297 m<sup>2</sup> de la zona federal marítima del Puerto de Isla Cozumel, Quintana Roo, para la construcción, operación y explotación del muelle de la terminal portuaria de uso público para cruceros turísticos en Isla Cozumel, en el Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo, con una vigencia de 22 años, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, obligándose "La Concesionaria" a construir como parte de la terminal portuaria en una superficie de 15,439.314 m<sup>2</sup> del terreno a que se refiere el Antecedente IV de la Concesión y en 4,704.747 m<sup>2</sup> de la zona federal marítimo terrestre, un edificio terminal para pasajeros, el acceso de la terminal al muelle de cruceros turísticos, un estacionamiento y la vialidad de acceso público a la Carretera a Chan-Kanaab, documento que se agrega como Anexo Uno.
- II. **Cambio de denominación de La Concesionaria.-** "La Concesionaria" acreditó por conducto de la Escritura Pública No. 11,634 de fecha 8 de febrero de 2001, otorgada ante la fe del Notario Público No. 218 del entonces Distrito Federal, hoy Ciudad de México, Licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, haber efectuado conforme a derecho un cambio de denominación de la originalmente constituida Consortio de Desarrollos y Promociones Inmobiliarias H, S.A. de C.V., por la de Cozumel Cruise Terminal, S.A. de C.V., modificación que fuera autorizada por la Dirección General de Puertos, mediante oficio No. 115.1551.01 de 1 de octubre de 2001, quedando por tanto reconocida la referida empresa como titular de los derechos y obligaciones otorgados por el Gobierno Federal, en virtud de tratarse de la misma persona moral. Consecuentemente con lo anterior, los documentos antes indicados, pasarán a formar parte del presente instrumento como Anexo Dos.
- III. **Primera Modificación al Título de Concesión.-** El día 9 de junio de 2008, "La Secretaría" otorgó a favor de "La Concesionaria", el título modificatorio No. 1.07.08, que sustituye íntegramente el contenido de la Concesión original, con el objeto de usar, aprovechar y explotar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en una zona marítima operacional no exclusiva de 51,465.297 m<sup>2</sup>, afectando 29,035.645 m<sup>2</sup> para la reconstrucción de una terminal portuaria de uso público denominada "Puerta Maya", que comprende un muelle para cruceros en 7,803.701 m<sup>2</sup>, un muelle para botes livianos en 1,087.883 m<sup>2</sup>, una superficie terrestre de 15,439.314 m<sup>2</sup> y un área federal marítimo terrestre de 4,704.747 m<sup>2</sup> para la construcción de un edificio terminal para pasajeros, el acceso de la terminal al muelle de cruceros, un estacionamiento y la vialidad de acceso público a la Carretera Chan-Kanaab, en el Puerto de Isla Cozumel, Municipio de

Cozumel, en el Estado de Quintana Roo, con vigencia hasta el día 21 de julio de 2028, documento que se agrega como Anexo Tres.

- IV. Segunda Modificación al Título de Concesión.-** El día 13 de agosto de 2010, “La Secretaría” otorgó a favor de “La Concesionaria”, un segundo título modificatorio No. 1.03.10, el cual adicionó al objeto y a las condiciones Primera, Segunda, Tercera y Décima, la construcción de un nuevo muelle, y se agrega la Condición Primera Bis, quedando de la siguiente manera:

“OBJETO. “La Secretaría” otorga el presente título a “La Concesionaria” para usar, aprovechar y explotar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en: una zona federal marítima operacional no exclusiva de 61,758.36 m<sup>2</sup>, afectando 33,088.70 m<sup>2</sup> para la reconstrucción y operación de una terminal portuaria de uso público, denominada “Puerta Maya”, que comprende un muelle para cruceros en 7,803.70 m<sup>2</sup>, muelle para botes livianos en 1,087.34 m<sup>2</sup>, un muelle adicional en 4,053.60 m<sup>2</sup>, una superficie terrestre en 15,439.314 m<sup>2</sup>, y un área de zona federal marítimo terrestre de 4,704.747 m<sup>2</sup>, para la construcción de un edificio terminal para pasajeros el acceso de la terminal al muelle de cruceros, un estacionamiento y la vialidad de acceso público a la Carretera a Chankanaab, en el Puerto de Isla Cozumel, en el Municipio de Cozumel, localizado en el Estado de Quintana Roo. Anexo cuatro.

- V. Autorización de Impacto Ambiental.-** El día 12 de diciembre de 2008, mediante oficio No. S.G.P.A./DGIRA/DG/4142/08 la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgó a favor de “La Concesionaria” una autorización en materia de impacto ambiental, con referencia a los aspectos ambientales derivados de las obras y actividades del proyecto “Ampliación del muelle de cruceros de la terminal marítima Puerta Maya”, promovido por la sociedad Cozumel Cruise Terminal, S.A. de C.V. a la altura del Km. 4.5 de la carretera a Chankanaab (sic), en la intersección de la vialidad interurbana Avenida Rafael E. Melgar y la vialidad primaria Avenida Claudio Canto Anduce, sita en el interior de la Terminal Marítima Puerta Maya, con una vigencia de 15 (quince) años para llevar a cabo las actividades de preparación del sitio, la construcción, operación y mantenimiento del proyecto, documento que se agrega como Anexo Cinco.

- VI. Representante Legal.-** El C. Rafael González Vázquez, acreditó su personalidad jurídica como representante legal de “La Concesionaria”, con poder general para actos de administración, sustentando la capacidad y facultades necesarias para aceptar y suscribir en nombre de su representada, el presente instrumento de Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, como aparece en la copia certificada de la Escritura Pública No. 58,619 de fecha 11 de junio de 2008, otorgada ante la fe del Notario Público número Uno del entonces Distrito Federal, ahora Ciudad de México, Lic. Roberto Núñez y Bandera, Escritura que se agrega como Anexo Seis.

- VII. Domicilio.-** “La Concesionaria” señala como su domicilio, el ubicado en la Carretera Chankanaab Km. 4.5, Cozumel, C.P. 77600, Quintana Roo, y en el área concesionada.

- VIII. Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre.-** Título de Concesión DZF-1322/93 de fecha 15 de diciembre de 1993, otorgado por la entonces Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal dependiente de la Secretaría de Desarrollo Social, a la empresa Consorcio de Desarrollos y Promociones Inmobiliarias H, S.A. de C.V., sobre una superficie de 8,664.275 m<sup>2</sup> de zona federal marítimo terrestre y/o terrenos ganados al mar, localizada en el lugar conocido como Playa Paraíso, exclusivamente para área de recreación, servicios turísticos múltiples y operación de muelle, por un término de 22 años.

Mediante Recurso de revisión No. 75/2017 de fecha 27 de septiembre de 2017, la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, resolvió autorizar la prórroga de la vigencia del Título de Concesión DZF-1322/93 de fecha 15 de diciembre de 1993 a nombre de Cozumel Cruise Terminal, S.A. de C.V., sobre una superficie de 8,664.275 m<sup>2</sup> de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, localizada en el lugar conocido como “Playa Paraíso, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo, con una vigencia de 22 años, contados a partir del día 1° de enero de 2016, documentos que se agregan como Anexo Siete.

- IX. Autorización de inicio de construcción de puente de acceso al muelle.-** Por oficio 510.353.95 de fecha 14 de junio de 1995, el entonces Director General de Puertos autorizó a la empresa Consorcio de Desarrollos y Promociones Inmobiliarias H, S.A. de C.V., la construcción de un puente de acceso al muelle, documento que se agrega como Anexo Ocho.

- X. Autorización de inicio de construcción de un área comercial en la pasarela o puente de acceso al muelle de cruceros turísticos.-** Con diverso 115.371.97 de fecha 26 de febrero de

1997, la Dirección General de Puertos, autorizó a la mencionada empresa, la construcción de las obras consistentes en área comercial en la pasarela o puente de acceso al muelle de cruceros turísticos, documento que se agrega como Anexo Nueve.

- XI. Autorización de inicio de construcción de obras de urbanización.-** Mediante oficio No. 115.540 de 17 de marzo de 1997, el entonces Director General de Puertos autorizó a la empresa Consorcio de Desarrollos y Promociones Inmobiliarias H, S.A. de C.V., el inicio de construcción de las obras de urbanización del estacionamiento y plaza de la terminal de pasajeros en la Isla de Cozumel, Estado de Quintana Roo, documento que se agrega como Anexo Diez.
- XII. Autorización de inicio de construcción del edificio de la terminal portuaria.-** Con diverso 115.1335.97 de 3 de julio de 1997, el entonces Director General de Puertos autorizó a la empresa mencionada anteriormente el inicio de construcción del edificio para la terminal portuaria en la Isla de Cozumel, Quintana Roo, documento que se agrega como Anexo Once.
- XIII. Autorización de inicio de operación del muelle de la terminal.-** Por diverso 115.3025/97 de fecha 16 de diciembre de 1997, la Dirección General de Puertos, autorizó a la empresa Consorcio de Desarrollos y Promociones Inmobiliarias H, S.A. de C.V., el inicio de operación del muelle de la terminal portuaria de uso público para cruceros turísticos, documento que se agrega como Anexo Doce.
- XIV. Autorización de inicio de construcción de las obras que consistirán en la primera etapa de la terminal portuaria.-** Con diverso 115.1979.00.-12022 de 21 de noviembre de 2000, el entonces Director General de Puertos autorizó a la empresa mencionada anteriormente el inicio de construcción de las obras que consistirán en la primera etapa de la terminal portuaria en la Isla de Cozumel, Quintana Roo, documento que se agrega como Anexo Trece.
- XV. Autorización de inicio de construcción de un muelle para botes livianos.-** Por oficio 7.3.4110.07.-08092 de 9 de octubre de 2007, la Dirección General de Puertos autorizó a “La Concesionaria”, el inicio de construcción de un muelle para botes livianos dentro del área concesionada de 51,465.297 m<sup>2</sup>, afectando una superficie de 1,087.34 m<sup>2</sup> y un área de operación de 5,630 m<sup>2</sup>, localizado en Isla de Cozumel, en el Estado de Quintana Roo, documento que se agrega como Anexo Catorce.
- XVI. Autorización de inicio de operación.-** Mediante oficio No. 7.3.4330.08.-8288 de 4 de noviembre de 2008, el entonces Director General de Puertos autorizó a “La Concesionaria”, el inicio de operación del muelle para botes livianos al amparo del título de concesión de 22 de julio de 1993, su modificación de 9 de junio de 2008, para la reconstrucción, operación y explotación de una terminal portuaria de uso público denominada “Puerta Maya” para cruceros, localizado en el Puerto de Isla de Cozumel, en el Estado de Quintana Roo, documento que se agrega como Anexo Quince.
- XVII. Autorización de inicio de construcción del muelle adicional.-** Por oficio No. 7.3.304.14 de 7 de febrero de 2014, el entonces Director General de Puertos autorizó a “La Concesionaria”, el inicio de construcción del muelle adicional, materia de la Segunda Modificación al Título de Concesión No. 1.03.10 de 13 de agosto de 2010, localizado en el Puerto de Isla de Cozumel, en el Municipio de Cozumel, en el Estado de Quintana Roo, documento que se agrega como Anexo Dieciséis.
- XVIII. Autorización de inicio de construcción de duques de amarre y pasarela metálica.-** Con diverso 7.3.2647.15.-4971 de 31 de agosto de 2015, el entonces Director General de Puertos autorizó a “La Concesionaria”, el inicio de construcción de tres duques de amarre, dos de ellos localizados en el muelle original y el tercero en el brazo adicional, así como la colocación de un tramo más de pasarela metálica en el mencionado brazo adicional, dentro del área concesionada en el Título de Concesión, estructuras localizadas en la Carretera a Chan-Kanaab, en el Puerto de Isla Cozumel, en el Municipio de Cozumel, en el Estado de Quintana Roo, documento que se agrega como Anexo Diecisiete.
- XIX. Autorización de inicio de operación del brazo adicional de cruceros.-** por diverso 7.3.2841.15.-5277 de 25 de septiembre de 2015, la Dirección General de Puertos autorizó a “La Concesionaria”, el inicio de operación del muelle adicional de cruceros, el cual se encuentra integrado por las siguientes instalaciones: cuatro duques de amarre, una pasarela y dos duques de amarre uno interior y otro exterior, ocupando dichas instalaciones una superficie total de 20,372.505 m<sup>2</sup>, al amparo del título de concesión, localizados en el Puerto de Isla Cozumel, en el Estado de Quintana Roo, documento que se agrega como Anexo Dieciocho.
- XX. Autorización de inicio de operación de duques de alba y pasarela metálica.-** Mediante oficio 7.3.2099.16.-4146 de 12 de agosto de 2016, la Dirección General de Puertos autorizó a “La Concesionaria”, el inicio de operación de los tres duques de alba y pasarela metálica sobre el

nuevo brazo, ocupando dichas instalaciones una superficie total de 40.06 m<sup>2</sup> al amparo del título de concesión, localizados en el Puerto de Isla Cozumel, en el Estado de Quintana Roo, documento que se agrega como Anexo Diecinueve.

**XXI. Solicitud de Ampliación del Período de Vigencia de la Concesión para la reconstrucción del muelle de cruceros.-** Si bien en la Condición Vigésima de la Modificación al Título de Concesión a que se alude en el Antecedente III, se estableció que la Concesión estaría vigente hasta el día 21 de julio de 2028, "La Concesionaria" solicitó a "La Secretaría" por conducto de la Dirección General de Puertos, mediante escritos de fechas 2 de septiembre, 5 de diciembre de 2013, 27 de enero, 23 y 26 de mayo, 8 de agosto y 22 de septiembre de 2014, 11 de junio de 2015, 7 de marzo, 18 de mayo, 3 de junio, 15 de agosto y 27 de septiembre de 2016 y 10 de enero de 2017, la ampliación del periodo de vigencia de la Concesión por un periodo adicional de 14 (catorce) años, es decir hasta el año 2042; solicitudes que se agregan como Anexo Veinte.

**XXII. Pago de derechos por expedición de la Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión.-** Con fecha 5 de septiembre de 2013, "La Concesionaria", realizó el pago de derechos conforme al artículo 167 fracción I de la Ley Federal de Derechos, por el estudio y trámite de la solicitud y, en su caso, expedición, de la modificación del Título de Concesión, documento que se agrega como Anexo Veintiuno.

**XXIII. Justificación de la ampliación del periodo de vigencia del Título de Concesión.-** Por conducto del oficio No. 7.3.0.2.-027.2017.-01571 de 27 de febrero de 2017, la Dirección de Finanzas y Operación Portuaria dependiente de la Dirección General de Puertos, manifestó que una vez analizada la documentación original y complementaria se realizó el análisis económico y el estudio financiero con los flujos de efectivo descontados que "La Concesionaria" remitió para justificar la obtención de concesión para el uso, aprovechamiento y explotación de la terminal portuaria de uso público para cruceros turísticos en Isla de Cozumel. De acuerdo con el análisis, se concluye que dicha solicitud está justificada desde el punto de vista económico-financiero, para el proyecto que se comenta.

Con base en los datos proporcionados por la solicitante, el Valor Presente Neto en el año 17 es positivo en \$2,565,880 pesos y una Tasa Interna de Retorno de 10.96% superior a la WACC de 10.82%. Cabe señalar que en el año 16 los indicadores financieros arriba indicados son aún negativos ya que el VPN es de -\$4,693.331 y la TIR es de 10.50% inferior a la WACC, por lo que el periodo que le permite la recuperación de sus inversiones, gastos administrativos y de operación, considerando el nivel de ingreso del negocio reportado es de por lo menos 17 años.

Lo anterior se deriva del informe financiero que sustenta los preceptos del análisis financiero relativo a los ingresos, costos e inversiones. De igual manera, se integra la justificación de las variables utilizadas y elementos incorporados en el análisis financiero, que permite observar cuáles fueron las consideraciones realizadas por la empresa en comentario.

Por lo anterior, desde el punto de vista financiero, esta Dirección de Área no tiene inconveniente en que se continúe con los trámites para otorgarle la ampliación del título de concesión a dicha empresa, por un periodo de 17 años; documento que se agrega como Anexo Veintidós.

**XXIV. Autorización de la Ampliación del Periodo de Vigencia del Título de Concesión.-** De conformidad con la documentación aludida en el párrafo anterior, y con los resultados financieros obtenidos por la citada Dirección de Finanzas y Operación Portuaria, se acredita desde el punto de vista financiero, la necesidad de obtener la Ampliación del Período de Vigencia del Título de Concesión referido en el Antecedente I, de por lo menos 17 (diecisiete) años, de acuerdo a lo solicitado por "La Concesionaria", motivo por el cual "La Secretaría" autoriza a través del presente instrumento, el otorgamiento del referido periodo.

**XXV. Solicitudes de Modificación del Título de Concesión para la Ampliación del Muelle de Cruceros.-** Mediante escritos de fechas 28 de octubre de 2013, 28 de octubre, 13 de noviembre de 2014, 11 de febrero, 27 de mayo y 11 de junio de 2015, "La Concesionaria", solicitó ante la Dirección General de Puertos de "La Secretaría", solicitó la modificación de la concesión de fecha 22 de junio de 1993, para realizar la modificación mínima a las dimensiones de la pasarela, así como el ángulo de las bitas de amarre; documento que se agrega como Anexo Veintitrés.

**XXVI. Justificación para el otorgamiento de la Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión.-** La Dirección de Obras Marítimas y Dragado dependiente de la Dirección General de Puertos, a través del oficio 7.3.1.1.441.15.-3627 de 25 de junio de 2015,

manifestó que la solicitante remite dos planos denominados "PLANTA GENERAL DEL PROYECTO" Y "PLANO DE CONCESIÓN PLANTA MUELLE PRINCIPAL" y su archivo electrónico en Autocad 2010, desahogando lo requerido en el oficio 7.3.1.1.223.15 de fecha 25 de marzo de 2015.

Al respecto, las modificaciones que pretende realizar son las siguientes:

- Reducción en el ancho de la pasarela ya que el plano autorizado D.G.P.-E.01, Exp. COZU.-10.02.18 de fecha 22 de abril de 2010, considera un ancho de 12.192 m, misma que se reducirá en 3.048 m, para quedar con un ancho total de 9.144 m.
- El orden en que están colocados los cuatro duques de alba en el lado sur de la estructura, se modificarán y se colocará un duque adicional quedando un total de cinco, asimismo se anexarán dos duques en el muelle existente, adyacentes a la pasarela.
- Con respecto a la extensión del muelle, la longitud del mismo se reducirá de 238.50 m a 235.78 m.
- La superficie del muelle existente aumentó debido a la ampliación de la primera pasarela, localizada al final del mismo, incrementándose de 7,803.701 m<sup>2</sup> a 8,017.943 m<sup>2</sup>.
- Reducción del área operacional del muelle de tenders que corresponde a 5,630.00 m<sup>2</sup>, se reduce a 5,381.988 m<sup>2</sup>.

No obstante, las adecuaciones mencionadas, el área total no se modifica quedando en 61,758.36 m<sup>2</sup>, que corresponden a 51.465.297 m<sup>2</sup>, originalmente otorgados más el incremento del 20% (10,293.06 m<sup>2</sup>), documento que se agrega como Anexo Veinticuatro.

**XXVII. Justificación y Autorización de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión.-** Con la finalidad de actualizar el Título de Concesión a que se alude en el Antecedente IV, y a efecto de dar debido cumplimiento a la legislación vigente, se autoriza la incorporación en el presente instrumento, de todas aquellas condiciones necesarias tendientes a la ejecución de su objeto.

**XXVIII. Aprovechamientos.-** La Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante oficio número 349-B-968 de fecha 5 de septiembre de 2017, emitido por el Titular de la Unidad de Política de Ingresos No Tributarios y publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 16 de febrero de 2018, dio a conocer al Director General Adjunto de Finanzas en la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, que autorizó cobrar para el ejercicio fiscal 2017 a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, bajo el esquema de aprovechamientos, los conceptos y montos que enterarán 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, mismo que se agrega como Anexo Veinticinco.

**XXIX. 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, la Primera Modificación, la Segunda Modificación y de la presente Tercera Modificación para la reconstrucción, operación y explotación de la Terminal Portuaria de uso Público, materia del presente instrumento.

**XXX. Continuidad del trámite.-** El trámite de otorgamiento de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia de la concesión, ha sido ininterrumpido a partir de la formalización de la solicitud efectuada por la empresa Cozumel Cruise Terminal, S.A. de C.V., por lo que se ha determinado que la misma cumple con todos los requisitos y formalidades suficientes y necesarios para su otorgamiento.

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, y 36 fracciones XII, XVI, XIX, XX y XXVII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3o. fracciones I, II, III, XI, XII y XIII, 8o., 4o., 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, IV y XXI, 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 IV, 3o., 4o., 6., 10 fracción I, 11, 14 fracción I, 16 fracciones I, II, IV, V, 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 al 69 de la Ley de Puertos; 1o., 3o., 10, 11, 12, 13, 15, 18 y 20 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 Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión referido en el Antecedente I de acuerdo a lo señalado en los Antecedentes XXI y XXV del presente instrumento, actualizándose también el resto de las condiciones que lo integran, en atención a lo manifestado en los Antecedentes XXIII y XXVI, a fin de quedar en los siguientes términos.

### CONCESIÓN

Para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en una zona marítima operacional no exclusiva de 61,758.356 m<sup>2</sup>, afectando 34,631.332 m<sup>2</sup> para la operación y explotación de una terminal portuaria de uso público, denominada “Puerta Maya”, que comprende un muelle para cruceros en 8,017.943 m<sup>2</sup>, muelle para botes livianos en 1,087.340 m<sup>2</sup>, un muelle adicional en 5,381.988 m<sup>2</sup>, una superficie terrestre en 15,439.314 m<sup>2</sup>, y un área de zona federal marítimo terrestre de 4,704.747 m<sup>2</sup>, para la construcción de un edificio terminal para pasajeros el acceso de la terminal al muelle de cruceros, un estacionamiento y la vialidad de acceso público a la Carretera Chan-Kanaab, en el Puerto de Isla Cozumel, en el Municipio de Cozumel, localizado en el Estado de Quintana Roo. Se acompañan como Anexo Veintiséis los planos D.G.P.-G-01 y E-01 de fecha 24 de junio de 2015, Exp. COZU.-15.06.11.-9.73 en el que se detallan las medidas, colindancias y localización de la Terminal Portuaria de uso Público concesionada.

La presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión queda sujeto a las siguientes:

### CONDICIONES

#### **PRIMERA.-** Señalamiento marítimo.

“La Concesionaria” se obliga a instalar el señalamiento marítimo que determinen, las autoridades competentes, 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 de dominio público de la Federación concesionados, de las obras ejecutadas o que ejecutare, durante la vigencia de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de 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” deberá de presentar en un término de 60 (sesenta) días naturales contados a partir de la expedición del presente instrumento, un programa de mantenimiento e inversión que garantice la correcta operación de la terminal, mismo que será aprobado y verificado por “La Secretaría”.

Así también, “La Concesionaria” será directamente responsable por cualquiera de los daños que, con motivo de la remodelación, mantenimiento, operación y explotación de la Terminal Portuaria de uso Público, 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 la Terminal Portuaria de uso Público, 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 reconstrucción, operación y explotación de las obras e instalaciones construidas en los bienes de dominio público de la Federación concesionados, se efectúen 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 de Marina 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. 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;
- VI. No almacenar en los bienes de dominio público de la Federación concesionados sustancias inflamables, explosivas o peligrosas, ni permitir el acceso de embarcaciones que las transporten, fuera del objeto y servicios de la Terminal Portuaria de uso Público, sin la autorización previa y por escrito de "La Secretaría" y de la Secretaría de Marina;
- VII. Llevar a cabo la recepción y demás maniobras particulares que se requieran para la reconstrucción, operación y explotación de la Terminal Portuaria de uso Público, y demás bienes de dominio público de la Federación concesionados con estricto apego a la normatividad aplicable y a las determinaciones de las autoridades competentes;
- VIII. Establecer condiciones de amarre o fondeo que garanticen la seguridad de las embarcaciones;
- IX. 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;
- X. Contar con un programa para casos de siniestros o emergencias en los bienes de dominio público de la Federación concesionados;
- XI. Abstenerse de realizar cualquier acto que tenga por objeto impedir el libre acceso a la zona federal marítima;
- XII. Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción o dragado, que no haya sido autorizado previamente por escrito por "La Secretaría" o en su caso cuando "La Concesionaria" no tenga o 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;
- XIII. 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;
- XIV. Garantizar el derecho del paso inocente en el mar territorial y/o zona económica exclusiva mexicana, para cuyo efecto, establecerá los accesos específicos, en el entendido de que "La Secretaría" podrá determinar los que considere necesarios;
- XV. Conservar en óptimas condiciones de limpieza e higiene los bienes de dominio público de la Federación concesionados 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 y 25 de noviembre de 2013;
- XVI. 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;
- XVII. Gestionar y obtener en general todos los permisos, licencias y autorizaciones, necesarios, así como los que se requieran para la reconstrucción, operación y explotación de las instalaciones destinadas a la Terminal Portuaria de uso Público, 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;

- XVIII.** No permitir o tolerar en los bienes de dominio público de la Federación concesionados, el establecimiento de centros de vicio ni la práctica de actos que vayan en contra de la Ley, la moral o las buenas costumbres;
- XIX.** Informar a “La Secretaría” de las modificaciones que por causas naturales o artificiales sufran los bienes de dominio público de la Federación concesionados, inmediatamente que tenga conocimiento de ellas;
- XX.** Observar las normas que, en materia de impacto ambiental, señale la autoridad competente para la reconstrucción, operación y explotación de las obras que deriven de ellas, localizadas dentro de los bienes de dominio público de la Federación concesionados;
- XXI.** Cuidar que las obras de la Terminal Portuaria de uso Público materia de la Concesión y las instalaciones que deriven de ellas, se mantengan en condiciones óptimas de seguridad para las personas que hagan uso de las mismas, y
- XXII.** Cumplir con las demás obligaciones que en materia de seguridad de las instalaciones establezcan los Tratados y Convenios Internacionales, las disposiciones legales, administrativas, la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al 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 ya sea con motivo de la reconstrucción, operación y explotación de las obras e instalaciones localizadas en los bienes de dominio público de la Federación concesionados.

**QUINTA.-** Seguros.

“La Concesionaria” deberá contratar y mantener en vigor, durante la vigencia de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, los seguros que cubran la responsabilidad civil por los daños que pudieran ser ocasionados debido a las obras de reconstrucción, o bien a la operación de las instalaciones en los bienes de dominio público de la Federación concesionados, seguros contra robos y daños a las embarcaciones, a los bienes de terceros y accidentes de personas, también por daños a las construcciones e instalaciones materia del 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 de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, 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 de la Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, la póliza original que acredite fehacientemente el otorgamiento de una garantía por la cantidad de \$269,949.85 M.N. (doscientos sesenta y nueve mil novecientos cuarenta y nueve pesos 85/100 Moneda Nacional), correspondiente al 7% del valor de la inversión de la obra marítimo portuaria, conforme al artículo 26 fracción IX inciso a), de la Ley de Puertos, 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 garantía deberá mantenerse vigente durante la ejecución de las obras. Al terminar la ejecución de las obras la garantía a que se refiere esta Condición se sustituirá por otra, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones, cuyo monto será equivalente a seis meses de la contraprestación fiscal que deba pagarse al Gobierno Federal conforme al artículo 26 fracción IX inciso b) de la Ley de Puertos, por el uso, aprovechamiento o explotación de los bienes de dominio público de la Federación concesionados.

El monto de la garantía deberá actualizarse anualmente conforme al 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 reconstrucción, operación y explotación de la Terminal Portuaria de uso Público, cuyas obras y operación le son concesionadas, el acceso a sus instalaciones y en general las máximas facilidades que requieran para el ejercicio de sus funciones, por sí o por terceros que al efecto se autorice.

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

**OCTAVA.-** Aprovechamientos.

“La Concesionaria” pagará al Gobierno Federal, a partir de la entrada en vigor de la presente Tercera 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 concesionados en los términos del oficio que se precisa en el Antecedente XXVIII de acuerdo con lo siguiente:

- I. El monto a pagar será equivalente al 7.5% del valor del área de agua e instalaciones concesionadas, en los términos del oficio de fecha 5 de septiembre de 2017, emitido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, al cual se alude en el antecedente XXVIII del presente Título o bien, del documento que al efecto emita dicha Dependencia.
- II. Será independiente del pago que “La Concesionaria” debe efectuar al Gobierno Federal, con motivo de la diversa Concesión que le haya otorgado la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales o la Dependencia que la sustituya, respecto de la Zona Federal Marítimo Terrestre 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 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 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 los recargos por mora para los contribuyentes, éstos, se calcularán 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, 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”, 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 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 ésta la descrita en el apartado B del oficio referido en el Antecedente XXVIII del presente instrumento, independientemente de que la Concesión esté 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.

**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 “La Concesionaria” ha cubierto en fecha 5 de septiembre de 2013, el pago de los derechos por el estudio y trámite de la solicitud y, en su caso, expedición por el otorgamiento de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, como lo acreditó mediante el original de la factura con folio 662130002123 presentada ante la Ventanilla Única de la Coordinación General de Puertos y Marina Mercante el mismo día, mes y año; y por lo que se refiere a las demás obligaciones fiscales, éstas 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.- Reconstrucción, operación y explotación de la Terminal Portuaria de uso Público concesionada.**

“La Concesionaria” podrá reconstruir, operar y explotar la Terminal Portuaria de uso Público, 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 Terminal Portuaria de uso Público deberán asumir y cumplir los compromisos de mantenimiento y aprovechamiento de las instalaciones que con posterioridad sean construidas, los programas de construcción, expansión y modernización de la infraestructura si los hubiere, mismos que propondrán previamente a “La Secretaría” para su autorización.

**DÉCIMA PRIMERA.- 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 instrumento, y en los que se estipule una contraprestación por el uso de la infraestructura construida en los bienes de dominio público de la Federación concesionados, mismos que se presentarán a “La Secretaría” para su conocimiento, dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a su formalización.

Por otra parte, los cobros aludidos por el uso de la infraestructura y los servicios necesarios se fijarán en dichos contratos que celebre “La Concesionaria” con terceros, siempre y cuando lo anterior no contravenga lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 60 de la Ley de Puertos.

Por lo que se refiere a los contratos de arrendamiento que pretendan celebrar “La Concesionaria” con terceros, respecto de los bienes de dominio público de la Federación y obras de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de 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.

**DÉCIMA SEGUNDA.- Verificación.**

“La Secretaría” podrá, en todo tiempo, verificar el estado físico y el funcionamiento de los bienes de dominio público de la Federación y obras concesionadas, así como el de las instalaciones construidas por “La

Concesionaria”, y el grado de cumplimiento de los compromisos establecidos en la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, 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 inspección 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”.

**DÉCIMA TERCERA.-** Cumplimiento de las obligaciones.

En el supuesto de que “La Concesionaria” se abstenga de cumplir o de acreditar que está al corriente en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contenidas en la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, particularmente las de carácter fiscal, así como las que se deriven de las disposiciones legales o administrativas aplicables, queda expresamente establecido que cualquier solicitud presentada por ésta será denegada por lo anteriormente expuesto hasta en tanto no se actualice en el cumplimiento de sus obligaciones.

**DÉCIMA CUARTA.-** Información estadística y contable.

“La Concesionaria” se obliga a mantener registros estadísticos sobre las operaciones y movimientos portuarios en los bienes de dominio público de la Federación concesionados, 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.

**DÉCIMA QUINTA.-** 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 Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de 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 la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, “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.

**DÉCIMA SEXTA.-** Derechos reales.

Esta Concesión no crea a favor de “La Concesionaria” derechos reales, ni le confiere tampoco acción reivindicatoria o de posesión provisional o definitiva sobre los 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, aprovechamientos o explotaciones consignados en el objeto de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes respectivas.

**DÉCIMA SÉPTIMA.-** Regulación de participación de extranjeros.

“La Concesionaria” conoce y acepta que todo extranjero que en cualquier tiempo ulterior al otorgamiento de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, que si tuvieren o llegaren a tener uno o varios socios extranjeros que adquieran un interés o participación accionaria en los bienes del dominio público de la Federación objeto de la misma, o bien una participación en los derechos que deriven de ésta, se considerarán por ese simple hecho como mexicanos respecto de los mismos, y se entenderá que se obligan a no invocar la protección de sus gobiernos, bajo la pena, de perder dicho interés o su participación accionaria, así como los demás derechos que deriven de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, en beneficio de la Nación Mexicana, en términos de lo dispuesto por los artículos 27 fracción I del párrafo décimo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 12 de la Ley de Vías Generales de Comunicación.

**DÉCIMA OCTAVA.-** Autorización para la transmisión de la Concesión o de sus derechos.

“La Concesionaria” en ningún caso podrá transferir la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de 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 aprobación 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.

**DÉCIMA NOVENA.-** 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 Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, y que deberá otorgarse dentro de un periodo 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, aprovechamientos o explotaciones consignados en el objeto de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al 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.

**VIGÉSIMA.-** Ampliación del Periodo de vigencia.

De conformidad con la autorización otorgada por "La Secretaría", para ampliar el periodo de vigencia de la Concesión a que se hace mención en el Antecedente I, por un periodo de 22 (veintidós) años, según se estipula en el Antecedente XXIII del presente instrumento, el Título de Concesión se encontrará vigente por un periodo total de 49 (cuarenta y nueve) años, contados a partir del día 22 de julio de 1993, pudiendo ser prorrogado con posterioridad en los términos establecidos por el artículo 23 de la Ley de Puertos.

**VIGÉSIMA PRIMERA.-** Terminación.

La presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de 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 presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión que nos ocupa por causa de utilidad pública o de seguridad nacional, el procedimiento correspondiente para la recuperación de los bienes de dominio público de la Federación 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.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.-** Causas de revocación.

La presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de 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 la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, durante un lapso mayor de 6 (seis) meses;
- III. Interrumpir la reconstrucción de las obras concesionadas y su posterior operación de la Terminal Portuaria de uso Público, 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, hipotecar, gravar o transferir la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de 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 los bienes de dominio público de la Federación concesionados y las obras materia de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión 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 los bienes de dominio público de la Federación u obras objeto de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, o ejecutar obras nuevas o complementarias 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 la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión;
- XI.** No obtener y no mantener en vigor los permisos, licencias y autorizaciones que se requieran para la ejecución y operación de las posibles obras adicionales que le sean concesionadas tal como la autorización de impacto ambiental a que se refiere el Antecedente V del presente instrumento;
- XII.** No cubrir puntualmente al Gobierno Federal la contraprestación o incumplir las obligaciones fiscales establecidas en la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión o en la Ley;
- XIII.** No otorgar o no mantener en vigor y actualizada la garantía de cumplimiento de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, o bien los seguros a que se refiere este instrumento;
- XIV.** 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;
- XV.** Dar a las obras e instalaciones construidas, así como a los bienes de dominio público de la Federación objeto de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, un uso distinto al autorizado o no usarlos de acuerdo con lo dispuesto por la Ley;
- XVI.** No obtener la Manifestación de Impacto Ambiental a que se refiere el Antecedente V de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión;
- XVII.** Celebrar actos o contratos con los usuarios, sin sujetarse a las leyes mexicanas y sin perjuicio de la nulidad de éstos;
- XVIII.** Incumplir las Condiciones Décima Séptima y Décima Octava del presente instrumento, y
- XIX.** Incumplir de manera reiterada cualquiera de las obligaciones o condiciones establecidas en las disposiciones legales o administrativas aplicables y las consignadas en la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión.

#### **VIGÉSIMA TERCERA.-** Reversión.

Al concluir la vigencia o en caso de terminación anticipada o revocación del presente instrumento, los bienes de dominio público de la Federación, instalaciones y obras objeto de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de 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” los bienes de dominio público de la Federación, instalaciones y obras ejecutadas objeto de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de 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 del presente instrumento o antes, si existe causa de terminación anticipada. En caso contrario, “La Secretaría” tomará posesión de los bienes de dominio público de la Federación, instalaciones y obras revertidas en forma directa, sin perjuicio de

las responsabilidades penales, fiscales o de otra índole en que pudiera incurrir “La Concesionaria”, conforme a los artículos 28 fracciones II y VI y 149 de la Ley General de Bienes Nacionales.

**VIGÉSIMA CUARTA.-** Transferencia de dominio.

Las construcciones e instalaciones portuarias adicionales o distintas a las concesionadas que llegara a ejecutar “La Concesionaria”, previa autorización de esta Dependencia, se considerarán de su propiedad durante la vigencia de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, pero al término de ésta o inclusive por terminación anticipada o 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 hubiesen construido en los bienes de dominio público de la Federación concesionados, distintas de las consignadas en el objeto de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión y respecto de las cuales no se haya emitido una autorización previa por parte de “La Secretaría”, se perderán en beneficio de la Nación en términos de lo dispuesto por el artículo 67 de la Ley de Puertos.

**VIGÉSIMA QUINTA.-** Gravámenes.

“La Concesionaria” podrá constituir gravámenes a favor de terceros siempre que no sean Estados o gobiernos extranjeros, sobre las obras o instalaciones que autorice “La Secretaría”, que se ejecuten al amparo de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, en los términos del artículo 31 de la Ley de Puertos y de las demás disposiciones legales aplicables.

En ningún caso podrán gravarse los bienes de dominio público de la Federación, que se confieren a “La Concesionaria” para su uso y aprovechamiento, o las obras ejecutadas que pasen al dominio de la Nación una vez revertidas éstas, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del preindicado ordenamiento legal.

**VIGÉSIMA SEXTA.-** Obras no útiles.

Al término de la vigencia de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, o en su caso, de su prórroga, “La Concesionaria” estará obligada previamente a la entrega de los bienes y, por su cuenta y costo, a demoler y remover las obras e instalaciones que hubiese ejecutado, sin la 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 en el artículo 36 de la Ley de Puertos.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.-** Notificación.

Cualesquiera diligencia o notificación que se relacione con lo establecido en la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, se entenderán válidas y eficaces si se practican en el domicilio de “La Concesionaria” que se precisa en el apartado 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.

**VIGÉSIMA OCTAVA.-** Legislación aplicable.

La reconstrucción, operación y explotación de la Terminal Portuaria de uso Público, objeto de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de 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 los Acuerdos Interinstitucionales, 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 las demás prevenciones técnicas y administrativas aplicables en la materia que dicte “La Secretaría”; por lo dispuesto en la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión y por los anexos que la integran; así como por las Normas Oficiales Mexicanas, que por su naturaleza son aplicables a esta 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, quedarán sujetas, 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 de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, se entenderá reformada 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.

**VIGÉSIMA NOVENA.-** Revisión de condiciones.

Las condiciones establecidas en la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, podrán revisarse y modificarse cuando I. Se actualice el supuesto previsto en el segundo párrafo de la condición anterior, II. Cuando se solicite prórroga de la Concesión, o bien de la ampliación de su objeto y la modificación del presente título y III. Por acuerdo entre “La Secretaría” y “La Concesionaria”.

Lo anterior, siempre que no se altere el uso o aprovechamiento que es objeto de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión y que “La Concesionaria” acredite 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 de las que se deriven de las disposiciones legales o administrativas aplicables.

**TRIGÉSIMA.-** Publicación.

“La Concesionaria” deberá tramitar a su costa, la publicación de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión en el Diario Oficial de la Federación y acreditar fehacientemente el pago ante “La Secretaría”, dentro de un plazo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha de otorgamiento del presente instrumento.

**TRIGÉSIMA PRIMERA.-** Jurisdicción.

Para las controversias que no corresponda resolver administrativamente a “La Secretaría” respecto de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, “La Concesionaria” se someterá a los Tribunales Federales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncia al fuero que pudiera corresponderle en razón de su domicilio presente o futuro.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA.-** Subsistencia de la Concesión, de su Primera Modificación y su Segunda Modificación.

Con excepción de las modificaciones establecidas en el presente instrumento, las demás condiciones contenidas en el Título de Concesión, en su Primera Modificación y en su Segunda Modificación referidos en los Antecedentes I, III y IV, 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”.

**TRIGÉSIMA TERCERA.-** Integración de la Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia 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.

**TRIGÉSIMA CUARTA.-** 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, la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, así como gestionar ante el Registro Público de la Propiedad del Municipio de Cozumel, en el 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 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 competente 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.

**TRIGÉSIMA QUINTA.-** Aceptación.

La firma de la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión por parte de “La Concesionaria”, implica la aceptación incondicional del mismo en todos sus términos y condiciones.

Se emite por duplicado la presente Tercera Modificación y Ampliación del Periodo de Vigencia al Título de Concesión, en la Ciudad de México, a los treinta días del mes de julio de dos mil diecinueve.- Por la Secretaría: el Secretario de Comunicaciones y Transportes, **Javier Jiménez Espriú**.- Rúbrica.- Por la Concesionaria: el Representante Legal de la empresa Cozumel Cruise Terminal, S.A. de C.V., **Rafael González Vázquez**.- Rúbrica.

**(R.- 486501)**