

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

PRIMERA Modificación al Título de Concesión otorgado en favor de la empresa El Anhelo Resorts, S.A. de C.V., consistentes en la construcción y operación de una Marina Turística Artificial de uso particular, localizada en Buenavista, jurisdicción de Los Cabos, Baja California Sur.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Comunicaciones y Transportes.- Coordinación General de Puertos y Marina Mercante.- Dirección General de Puertos.

PRIMERA MODIFICACIÓN QUE OTORGA EL EJECUTIVO FEDERAL, POR CONDUCTO DEL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, EL ING. JAVIER JIMÉNEZ ESPRIÚ, RESPECTO DEL TÍTULO DE CONCESIÓN DE FECHA 5 DE DICIEMBRE DE 2013, OTORGADO A FAVOR DE LA EMPRESA "EL ANHELO RESORTS, S.A. DE C.V.", POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL, EL BIOL. FERNANDO BERDEGUÉ SACRISTÁN, EN LO SUCESIVO "LA SECRETARÍA", Y "LA CONCESIONARIA", RESPECTIVAMENTE, PARA USAR Y APROVECHAR BIENES DE DOMINIO PÚBLICO DE LA FEDERACIÓN, CONSISTENTES EN LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE UNA MARINA TURÍSTICA ARTIFICIAL DE USO PARTICULAR, LOCALIZADA EN BUENAVISTA, JURISDICCIÓN DE LOS CABOS, EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

- I. **Título de Concesión.-** El día 5 de diciembre de 2013, el Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría, otorgó a favor de "La Concesionaria" un Título de Concesión con vigencia de 22 años, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en zona federal marítima afectando un total de 213,067.16 m², para la construcción y operación de una Marina Turística Artificial de uso Particular, que formará parte del proyecto denominado "El Anhelo Resorts & Marina", cuyo vaso de la Marina Turística Artificial de uso Particular ocupará un total de 171,256.33 m², y que estará constituida por 156,917.03 m² de áreas de agua, de las cuales 110,488.10 m² serán de zona marítima operacional no exclusiva y 46,428.93 m² de zona federal marítima operacional exclusiva, así como por 14,339.30 m² para la construcción de 34 muelles flotantes, con una capacidad de atraque para 356 embarcaciones tipo yate y megayate, que ocuparán 12,924.11 m², travelift de 700.00 m², rampa de botado de 424.00 m² y muelle de combustibles de 291.19 m², y cuyas obras exteriores ocuparán un total de 41,810.83 m², de las cuales 29,329.66 m² se destinarán para la construcción de un canal de acceso, 8,673.23 m² para rompeolas oeste y 3,807.94 m² para rompeolas este, con pretendida ubicación en Buenavista, jurisdicción de Los Cabos, Baja California Sur, documento que se agrega como Anexo Uno.
- II. **Representante Legal.-** El Biol. Fernando Berdegué Sacristán, acreditó su personalidad jurídica como representante legal de "La Concesionaria", quien cuenta 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 Primera Modificación del Título de Concesión, conforme al Acta No. 4,468 de fecha 13 de mayo de 2009, pasada ante la fe de la Lic. Judith Díaz Spindola, Notaria Suplente de la Notaria Pública No. 14 en el Estado y del Patrimonio Inmueble Federal con sede en la Ciudad de Cabo San Lucas, Estado de Baja California Sur, documento que se anexa al presente instrumento.
- III. **Solicitud de Modificación de concesión y escritos complementarios.-** Mediante escritos de 31 de marzo, 29 de abril, 10 de junio y 3 de septiembre de 2015, "La Concesionaria" solicitó a "La Secretaría" por conducto de la Dirección General de Puertos, la Modificación al Título de Concesión a que se refiere el Antecedente I, en lo relativo a que se modifique el área de afectación de los bienes de dominio público de la Federación, así como la Condición Segunda estableciendo que la inversión aproximada de las obras será de \$371'000,000.00 (Trescientos Setenta y Un Millones de Pesos 00/100 M.N.) y que se realizará en un plazo de tres años, documentos que se agregan como Anexo Dos.
- IV. **Pago de derechos por la modificación del Título de Concesión.-** Con fecha 30 de marzo de 2015, "La Concesionaria", realizó el pago de derechos por el estudio y trámite de la solicitud y, en su caso, expedición conforme al artículo 167 fracción I de la Ley Federal de Derechos, por la presente Primera Modificación del Título de Concesión, documento que se agrega como Anexo Tres.

- 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.-308.15.-2351 de 7 de mayo de 2015 manifestó que la solicitante remite el plano denominado "ÁREA TOTAL DE CONCESIÓN", el cual contiene los cuadros de construcción de las superficies que se pretenden modificar, quedando de la siguiente manera:

SUPERFICIES	CONCESIÓN ACTUAL	MODIFICACIÓN A CONCESIÓN
Vaso de la marina		
Área de operación	110,488.10 m ²	51,105.24 m ²
Área de muelles	12,924.11 m ²	3,979.68 m ²
Área de exclusividad	46,428.93 m ²	14,828.84 m ²
Travel lift	700.00 m ²	700.00 m ²
Rampa de Botado	424.00 m ²	424.00 m ²
Muelle de combustibles	291.19 m ²	291.19 m ²
Sub total	171,256.33 m²	71,328.95 m²

Obras exteriores (SIN CAMBIOS)		
Canal de acceso	29,329.66 m ²	29,329.66 m ²
Rompeolas Oeste	8,673.23 m ²	8,673.23 m ²
Rompeolas Este	3,807.94 m ²	3,807.94 m ²
Sub total	41,810.83 m²	41,810.83 m²
Total	213,067.16 m²	113,139.78 m²

El área total solicitada en modificación es de 113,139.78 m².

No obstante de acuerdo con lo expresado por la solicitante, el monto de inversión que se había estipulado en la condición segunda (sic) del Título de Concesión 01.03.13, que corresponde a \$703'400,000.00 (setecientos tres millones cuatrocientos mil pesos 00/100 M.N.), se modificará a \$371'000,000.00 (trescientos setenta y un millones de pesos 00/100 M.N.) y se realizará en un plazo de tres años, contados a partir de que la SEMARNAT emita la autorización del proyecto en materia ambiental, instrumento que se incluye como Anexo Cuatro.

- VI. 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, documento que se agrega como Anexo Cinco.
- 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 Artificial 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 doce 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, 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., 8o., 10, 11, 12, 13, 15, 17, 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 Décimo Primera y Décimo Tercera del Título de Concesión a que se alude en el Antecedente I de este documento, a fin de quedar como a continuación se indica:

CONCESIÓN

Para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en zona federal marítima afectando un total de 113,139.78 m², para la construcción y operación de una Marina Turística Artificial de uso Particular, que formará parte del proyecto denominado "El Anhelito Resorts & Marina", conformada por 51,105.24 m² de zona marítima operacional no exclusiva, 20,223.71 m² integrada por las siguientes instalaciones: 9 muelles flotantes, con una capacidad de atraque para 356 embarcaciones tipo yate y megayate, Travel lift, rampa de botado y muelle de combustibles, así como una zona federal marítima operacional exclusiva de 14,828.84 m² y 41,810.83 m² que se destinarán para la construcción, de un canal de acceso, rompeolas oeste y para rompeolas este, con pretendida ubicación en Buenavista, jurisdicción de Los Cabos, Baja California Sur. Se acompaña como Anexo Seis el plano D.G.P.- T-01 de fecha 7 de mayo de 2015. Exp. S.J.CA.- 15.03.31.17.12, en el que se detallan las nuevas áreas solicitadas en la modificación.

CONDICIONES

[...]

DÉCIMO PRIMERA.- Garantía de cumplimiento.

"La Concesionaria" se obliga a presentar dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de entrada en vigor del presente título, la póliza original que acredite fehacientemente el otorgamiento de una fianza cuyo monto será por la cantidad de \$25'970,000.00 (veinticinco millones novecientos setenta mil pesos 00/100 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.

[...]

DÉCIMO TERCERA. 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 efectuarán 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 pagará mediante declaración, que se presentará dentro de los tres meses siguientes al cierre;
 - VII. “La Concesionaria” podrá optar por realizar el pago del aprovechamiento respecto de todo el ejercicio en la primera declaración mensual y posteriormente, presentar la declaración anual, o en su caso, efectuar el pago conforme a lo señalado en 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 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 en cualquier sucursal bancaria con cheque certificado a favor de 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 VI 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.
 - XV. La contraprestación se causará a partir de que “La Concesionaria” presentó la solicitud de modificación del Título de Concesión citada en el Antecedente III del presente título.

SEGUNDA. Subsistencia de 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 Baja California Sur, 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 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 veintidós días del mes de enero de dos mil veinte.- Por la Secretaría: el Secretario de Comunicaciones y Transportes, Ing. **Javier Jiménez Espriú.**- Rúbrica.- Por la Concesionaria: el Representante Legal de la empresa El Anhelito Resorts, S.A. de C.V., Biol. **Fernando Berdegue Sacristan.**- Rúbrica.

(R.- 506698)