

SECRETARÍA DE MARINA

TÍTULO de Concesión otorgado en favor de la empresa Muelles del Caribe, S.A. de C.V., para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en una zona federal marítima para la construcción, operación, aprovechamiento y explotación de una Terminal Marítimo-Portuaria de cruceros, de uso particular, propiedad Nacional, ubicada en el Municipio de Isla de Cozumel, fuera de los límites del Recinto Portuario, en el Estado de Quintana Roo.

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

TÍTULO DE CONCESIÓN QUE OTORGA EL EJECUTIVO FEDERAL, POR CONDUCTO DEL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, EL ING. JORGE ARGANIS DÍAZ LEAL, EN FAVOR DE LA EMPRESA "MUELLES DEL CARIBE, S.A. DE C.V.", POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL, EL SEÑOR JOSÉ ENRIQUE MOLINA CASARES, EN LO SUCESIVO "LA SECRETARÍA" Y "LA CONCESIONARIA", RESPECTIVAMENTE, PARA USAR Y APROVECHAR BIENES DE DOMINIO PÚBLICO DE LA FEDERACIÓN, CONSISTENTES EN UNA ZONA FEDERAL MARÍTIMA DE 58,729.803 M² PARA LA CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN, APROVECHAMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE UNA TERMINAL MARÍTIMO-PORTUARIA DE CRUCEROS, DE USO PARTICULAR, PROPIEDAD NACIONAL, UBICADA EN EL MUNICIPIO DE ISLA DE COZUMEL, FUERA DE LOS LÍMITES DEL RECINTO PORTUARIO, EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

- I. **Constitución.-** "La Concesionaria" acreditó ante "La Secretaría" estar constituida conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles y demás leyes aplicables, bajo la denominación de "Muelles del Caribe, S.A. de C.V." y el régimen jurídico de Sociedad Anónima de Capital Variable S.A. de C.V., según consta en la copia certificada de la Escritura Pública número 60 de fecha 8 de abril de 2005, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Cámara Luján, Notario Público número 85 de la Ciudad de Mérida, Estado de Yucatán, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Yucatán, el día 7 de junio de 2005, con el folio mercantil 42599 y se encuentra inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con la clave MCA050408SB6, documento que se agrega como Anexo uno.
- II. **Representante Legal.-** El Sr. José Enrique Molina Casares, acreditó su personalidad jurídica como representante legal de "La Concesionaria" quien cuenta con el poder legal para actos de administración, sustentando la capacidad y facultades necesarias para aceptar y suscribir en nombre de su representada el presente Título de Concesión; cuyo poder se encuentra consignado en la copia certificada del Acta Notarial número 17, de fecha 8 de marzo de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Carlos Alberto Gamboa y Gamboa, Notario Público y del Patrimonio Inmobiliario Federal número 28 de Mérida, Yucatán, acreditando su personalidad como representante mediante copia del pasaporte número G15587120, expedido a su favor por la Secretaría de Relaciones Exteriores de fecha 31 de octubre de 2014, documentos que se agregan como Anexo Dos.
- III. **Domicilio.-** "La Concesionaria" señala como su domicilio, el ubicado en Calle Isabel la Católica, 926, Colonia Postal, Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03410, en esta Ciudad de México, así como Calle Lafragua 7, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06030 y el área concesionada, señalando como correo electrónico je@piers.mx.
- IV. **Terrenos Colindantes.-** "La Concesionaria" se encuentra en el supuesto jurídico del último párrafo del artículo 24 de la Ley de Puertos, toda vez que acreditó la propiedad del terreno colindante respecto del inmueble: Lote de terreno sin construcción perteneciente al predio denominado California, ubicado en la Isla de Cozumel, Quintana Roo, en la Prolongación de la carretera costera Sur (Carretera Chan Kanaab), actualmente sin número oficial.

Según consta en Escritura Pública número 203 de fecha 1° de abril de 2019, otorgada ante la fe del Notario Público Suplente No. 16 con ejercicio en la Ciudad de Mérida, Capital del Estado de Yucatán, Mtro. Mario Humberto Cámara Seba. Anexo Tres.

- V. **Solicitud de Autorización de Impacto Ambiental:** Mediante Escrito y Constancia de Recepción de fecha 13 de octubre de 2020, "La Concesionaria", solicitó ante la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la autorización en materia de impacto ambiental, en su modalidad regional, para la realización del proyecto denominado "Muelle Cozumel, Terminal de Cruceros", ubicado en el Municipio de Isla del Carmen, fuera de los límites del Recinto Portuario, Estado de Quintana Roo, documento que se agrega como Anexo Cuatro.

- VI. Solicitud de Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre.-** El Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó a favor de Daniel Fidelio Peraza Marfil, el Título de Concesión No. DGZF-1040/2018 de fecha 30 de noviembre de 2018, con una vigencia de quince años, para usar, ocupar y aprovechar una superficie de 1,144.3856 m² (mil ciento cuarenta y cuatro punto tres mil ochocientos cincuenta y seis metros cuadrados), de zona federal marítimo terrestre, exclusivamente para uso de ornato: instalación de sombrillas y camastros, para recreación y sin fines de lucro, localizada en Av. Rafael E. Melgar, KM 3+625, Zona Hotelera Sur, Municipio Cozumel, Estado de Quintana Roo.

Con Fecha 16 de abril de 2019, el C. Daniel Fidelio Peraza Marfil, presentó ante la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales solicitud de Cesión de Derechos del Título de Concesión detallado en el párrafo anterior, en favor de la Persona Moral denominada "Muelles del Caribe, S.A. de C.V.", misma que, a la fecha, no ha sido resuelta.

Mediante escrito y constancia de recepción de fecha 7 de diciembre de 2020, la Concesionaria, presentó ante la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre, mismo que consiste en el uso de ornato: instalación de sombrillas y camastros, para recreación y sin fines de lucro, debiendo otorgarse para uso General, en virtud de que se pretende desarrollar el proyecto denominado "Construcción del Muelle de Cruceros en Cozumel, Quintana Roo", mismo que pertenece al Acuerdo para la Reactivación Económica del Gobierno Federal. Documentos que se agregan como Anexo Cinco.

- VII. Solicitud de Concesión y escritos complementarios.-** Mediante escritos recibidos en la Dirección General de Puertos, con fechas 19 de junio, 13 de julio, 7 y 31 de agosto, 9 de octubre, todos de 2018, 23 y 30 de mayo, 14 de junio, 5 de noviembre de 2019, la empresa "Muelles del Caribe" S.A. de C.V. solicitó a la Dirección General de Puertos de "La Secretaría", una Concesión para la construcción, operación, aprovechamiento y explotación de una terminal marítima portuaria de cruceros, para el ascenso y descenso de pasajeros, afectando una superficie de 58,729.803 m², ubicado en el Municipio de Isla Cozumel, colindante con la Av. Rafael E. Melgar y con la Zona Federal Marítimo Terrestre a que se alude en el Antecedente VI, fuera de los límites del Recinto Portuario, Estado de Quintana Roo, con una inversión aproximada de \$ 335'071,074.27 M.N. (Trescientos treinta y cinco millones setenta y un mil setenta y cuatro pesos 27/100 Moneda Nacional.), para el desarrollo de la infraestructura portuaria, documentos que se agregan como Anexo Seis.

VIII. Justificación para el otorgamiento del Título de Concesión.

La Dirección de Obras Marítimas y Dragado, adscrita a la Dirección General de Puertos, manifestó mediante oficio No. 7.3.1.1.-562-2018.-5933 de fecha 21 de noviembre de 2018, manifestó que el solicitante presenta los planos en planta, perfiles, cortes y detalles constructivos, así como memoria descriptiva y memoria de cálculo.

Se verificaron los cuadros de construcción de las superficies que ocuparán los elementos del proyecto, de acuerdo como se indica a continuación: 11,202.03 m², para muelle de cruceros, 27,032.523 m², para zona de atraque No. 1 y 20,495.250 m², para zona de atraque No. 2, lo que arroja un total de 58,729.803 m².

Con base en el análisis de la información técnica y planos del proyecto, se verificó que la obra correspondiente al muelle de cruceros se diseñó correctamente, por lo que esa Dirección no tiene inconveniente desde el punto de vista técnico, para que se continúe con el trámite correspondiente, oficio que se agrega como Anexo Siete.

IX. Justificación económico-financiera del otorgamiento del Título de Concesión.

Atendiendo a lo establecido en el artículo 23 Bis de la Ley de Puertos, adicionado mediante publicación de 8 de junio de 2016 del Diario Oficial de la Federación, mediante oficio 7.3.529.20 de 19 de febrero de 2020, emitido por la Dirección General de Puertos, se solicitó la opinión respectiva ante la Unidad de Inversiones de la Subsecretaría de Egresos, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con la finalidad de dar continuidad a los trámites respectivos para el uso, aprovechamiento y explotación de bienes de dominio público de la federación, consistentes en una zona federal marítima terrestre de 58,729.803 m², para la construcción, operación y explotación de

una terminal marítima portuaria de cruceros para el ascenso y descenso de pasajeros en el Municipio de Isla Cozumel, en el Estado de Quintana Roo, por lo tanto, mediante oficio número 400.1.410.20.369 de fecha 2 de diciembre de 2020, manifestó que la Concesión se identifica como una Terminal Internacional de Cruceros Turísticos de Pasajeros y otro tipo de Embarcaciones de Pasajeros en Navegación de Altura y Cabotaje. Está enfocado a la atención y oferta de bandas de atraque y servicios portuarios para embarcaciones turísticas tipo cruceros, con capacidad de atención para embarcaciones de gran porte pero contando también con la versatilidad para recibir embarcaciones menores. La terminal está integrada por infraestructura portuaria, consistente en:

- Un muelle especializado para cruceros turísticos, integrado por una plataforma de acceso a muelle y una zona para embarque y desembarque de cruceros y su correspondiente área de operaciones.
- Un edificio terminal para la atención en el ascenso y descenso de pasajeros.
- Conexión vial con la zona urbana de Cozumel.

En este sentido, a partir de la revisión de la información contenida en el expediente, esa Unidad de Inversiones, emite opinión favorable sobre la rentabilidad económica del proyecto que nos ocupa, documento que se agrega como Anexo Ocho.

- X. 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 Nueve.
- XI. Recursos financieros, materiales y humanos.-** “La Concesionaria” acreditó ante “La Secretaría” que cuenta con los recursos financieros, materiales y humanos, para la construcción, operación y explotación de una Terminal Marítimo-Portuaria de cruceros, de uso Particular, para el ascenso y descenso de pasajeros, propiedad Nacional objeto de esta Concesión, conforme a los documentos que se agregan como Anexo Diez.
- XII. Expediente administrativo.-** En el expediente administrativo de la Dirección de Concesiones, Permisos y Autorizaciones de la Dirección General de Puertos de “La Secretaría”, obran las constancias relativas a los instrumentos que se precisan en este capítulo de Antecedentes, por lo que se refiere al procedimiento de otorgamiento de esta Concesión para la construcción, operación y explotación de una Terminal Marítimo-Portuaria de cruceros, de uso Particular, para el ascenso y descenso de pasajeros, propiedad Nacional materia del presente título.

En virtud de lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por 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 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, 89 y 523 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 fracciones II, V y VI, 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, 6o, 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, 65, 66, 67, 68 y 69 de la Ley de Puertos; 1o, 3o, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18 y 20 y 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” otorga a “La Concesionaria” el presente Título de:

CONCESIÓN

Para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en una zona federal marítima de 58,729.803 m², para la construcción, operación y explotación de una Terminal Marítimo-Portuaria de cruceros, de uso Particular, propiedad Nacional, integrada por 11,202.03 m² para muelle de cruceros, 27,032.523 m², para zona de atraque, para zona de atraque No. 1 y 20,495.250 m² para zona de atraque No. 2, de zona federal marítima operacional exclusiva frente a la Zona Federal Marítimo Terrestre contigua al inmueble a que se alude en el Antecedente VI, ubicado en el Municipio en Isla de Cozumel, fuera de los límites del Recinto Portuario, Estado de Quintana Roo. Se acompañan como Anexo Once los planos DGP.-

W.COZU-LTH3.01, DGP.-W.COZU-MUE.02, DGP.-W.COZU-MUE.03, DGP.-W.COZU-MUE.04, DGP.-W.COZU-MUE.05, DGP.-W.COZU-MUE.06, DGP.-W.COZU-MUE.07, DGP.-W.COZU-MUE.08, DGP.-W.COZU-MUE.09, DGP.-W.COZU-MUE.10, DGP.-W.COZU-MUE.11, DGP.-W.COZU-MUE.12, DGP.-W.COZU-MUE.13. Exp. W.COZU.C.PI.-04, de fecha 21 de noviembre de 2018, en los que se detallan las medidas, colindancias y localización de la Terminal Marítimo-Portuaria de cruceros, de uso Particular, propiedad Nacional concesionada.

El presente Título de Concesión queda sujeto a las siguientes:

CONDICIONES

PRIMERA.- Obras e inversión.

“La Concesionaria” se obliga a efectuar las obras sobre los bienes de dominio público de la Federación, consistente en una Terminal-Marítimo Portuaria de cruceros, para el ascenso y descenso de pasajeros, materia de la presente Concesión en las etapas y plazos que señale la correspondiente autorización de inicio de construcción que emita “La Secretaría”, para lo cual se realizará una inversión aproximada de \$ 335,071,074.27 M.N. (Trescientos treinta y cinco millones setenta y un mil setenta y cuatro pesos 27/100 Moneda Nacional.)

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

SEGUNDA.- Aprobación del proyecto Ejecutivo.

“La Concesionaria” se obliga a presentar los documentos técnicos que integran el proyecto ejecutivo, dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha de otorgamiento del presente título.

“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 45 (cuarenta y cinco) días naturales posteriores a la notificación respectiva, a fin de obtener la aprobación definitiva de dicho proyecto.

TERCERA.- Ejecución de las obras.

Una vez que “La Concesionaria” obtenga y acredite fehacientemente a “La Secretaría” las autorizaciones por parte de las autoridades competentes para formalizar la Modificación de las bases de la Concesión de la Zona Federal Marítimo Terrestre, así como la Manifestación de Impacto Ambiental que le permitan la ejecución de las obras materia del presente instrumento, requisitos sin los cuales dejará de surtir efectos el presente instrumento, “La Concesionaria” deberá solicitar a “La Secretaría” la autorización para iniciar la construcción de las obras materia de la presente Concesión, mismas que se efectúan conforme al programa, fases y calendario de construcción que autorice “La Secretaría”.

“La Secretaría” mantendrá en todo tiempo la facultad de verificar por sí o por terceros, el avance de la construcción, por lo que si en un plazo de 2 (dos) años contados a partir del otorgamiento del presente instrumento “La Concesionaria”, no inicia las obras materia de la presente Concesión, la misma dejará de surtir efectos sin necesidad de que medie resolución administrativa al respecto, asimismo podrá verificar la calidad de los materiales empleados en la correcta ejecución de las obras y podrá ordenar que se corrijan los defectos encontrados.

En el evento de que “La Concesionaria” construya obras o inicie su operación sin las autorizaciones correspondientes, será sancionado por “La Secretaría” conforme a la ley aplicable, sin perjuicio de lo que proceda conforme a derecho.

CUARTA.- 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”, esto último en cumplimiento a la obligación señalada en el párrafo segundo de la Condición Primera 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” 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, autorizará total o parcialmente el funcionamiento y/o entrada en operación de las obras.

QUINTA.- 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.

SEXTA.- 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 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 podrán modificar o alterar, como tampoco podrán 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 operación de la Terminal Marítimo-Portuaria de cruceros, de uso Particular, propiedad Nacional, 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.

SÉPTIMA.- Medidas de seguridad.

“La Concesionaria” deberá adoptar las medidas conducentes para garantizar la seguridad de la Terminal Marítimo-Portuaria de cruceros, de uso Particular, propiedad Nacional 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 construcción, 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 autoridad competente 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 Marítimo-Portuaria de cruceros de uso Particular, propiedad Nacional; sin la autorización previa y por escrito de “La Secretaría”;
- VII. Llevar a cabo la recepción y demás maniobras particulares que se requieran para la construcción, operación y explotación de la Terminal Marítimo-Portuaria de cruceros de uso Particular, propiedad Nacional 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 a 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 autorizada por escrito previamente por "La Secretaría", o en su caso, cuando "La Concesionaria" no tenga le sea revocado o suspendido: I.- El correspondiente dictamen favorable de impacto ambiental, emitido por parte de las autoridades federales, estatales y/o municipales en el ámbito de sus respectivas competencias; o bien II.- El proyecto ejecutivo y/o las demás autorizaciones requeridas, cuya expedición corresponda a "La Secretaría" o a otras autoridades competentes. Los documentos respectivos formarán parte integrante del presente título;
- 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 construcción, operación y explotación de las instalaciones destinadas a la Terminal Marítimo-Portuaria de cruceros de uso Particular, propiedad Nacional 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 construcción, operación y explotación que deriven de ellas localizadas dentro de los bienes de dominio público de la Federación concesionados;
- XXI. Cuidar que las obras de la Terminal Marítimo-Portuaria de cruceros de uso Particular, propiedad Nacional materia de la presente 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, el presente Título de Concesión, "La Secretaría" y las demás autoridades competentes.

OCTAVA.- 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 construcción, operación y explotación de las obras e instalaciones localizadas en los bienes de dominio público de la Federación concesionados.

NOVENA.- Seguros.

"La Concesionaria" deberá contratar y mantener en vigor, durante la vigencia de la presente Concesión, los seguros que cubran la responsabilidad civil por los daños que pudieran ser ocasionados debido a las obras de construcción, operación y explotación 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 los daños a las construcciones e instalaciones materia de este título, y en general a los bienes propiedad de la Nación.

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

DÉCIMA.- 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 de Concesión, la póliza original que acredite fehacientemente el otorgamiento de una garantía por la cantidad de \$23'454,975.19 M.N., (Veintitrés Millones Cuatrocientos Cincuenta y Cuatro Mil Novecientos Setenta y Cinco Pesos 19/100 Moneda Nacional), correspondiente al 7% del valor de la inversión total 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 deberán mantenerse vigente durante la ejecución de las obras. Al terminar la ejecución de las obras la garantía a qué 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 concesionados.

El monto de garantía deberá actualizarse anualmente conforme al artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación, aplicable a créditos fiscales.

DÉCIMO PRIMERA.- 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 construcción, operación y explotación de la Terminal Marítimo-Portuaria de cruceros de uso Particular, propiedad Nacional, cuyas obras y operación le son concesionados, el acceso a sus instalaciones y en general las máximas facilidades que requieran para el ejercicio de sus funciones, por sí o por terceros que al efecto se autorice.

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

DÉCIMO SEGUNDA.- Aprovechamientos.

“La Concesionaria” pagará al Gobierno Federal, a partir de la entrada en vigor del presente 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 X 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 X 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 les 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 pagarán 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 en el artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación, y por lo que se refiere a la causación de recargos por mora para los contribuyentes, estos 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 X 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.

DÉCIMO TERCERA.- 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 3 de julio de 2018, el pago de los derechos por el estudio y trámite de la solicitud y, en su caso, expedición por el otorgamiento del presente Título de Concesión, como lo acreditó mediante el original de la forma SAT No. 5 presentada ante la Dirección General de Puertos en fecha 07 de agosto de 2018; y por lo que se refiere a las demás obligaciones fiscales, estas últimas las acreditará “La Concesionaria” ante “La Secretaría”, dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en que se efectúen los respectivos pagos.

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

DÉCIMO CUARTA.- Construcción, operación y explotación de la Terminal Marítimo- Portuaria de cruceros, de uso Particular, propiedad Nacional.

“La Concesionaria” podrá construir, operar y explotar la Terminal Marítimo-Portuaria de cruceros, de uso Particular, propiedad Nacional directamente o por conducto de terceros, que lo hagan por cuenta y orden de aquella, 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 Marítimo-Portuaria de cruceros, de uso Particular, propiedad Nacional 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.

DÉCIMO QUINTA.- 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 los 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 objeto del presente 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.

DÉCIMO SEXTA.- 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 este título, hacer la evaluación correspondiente y, en su caso, ordenar las medidas que estimen 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”.

DÉCIMO SÉPTIMA.- 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 el presente título, 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 el cumplimiento de sus obligaciones.

DÉCIMO OCTAVA.- 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.

DÉCIMO NOVENA.- Procedimiento administrativo de ejecución.

“La Concesionaria” se someterá al procedimiento administrativo de ejecución, establecido en el Código Fiscal de la Federación, para el caso de incumplimiento a cualquiera de sus obligaciones de carácter fiscal, derivadas de la presente Concesión, sin perjuicio de que “La Secretaría” ejerza los demás actos de autoridad que tenga atribuidos o haga valer las pretensiones de que sea titular.

En caso de adeudos fiscales o multas administrativas a cargo de “La Concesionaria”, que resulten derivados del incumplimiento de las condiciones impuestas en el presente título, “La Secretaría” enviará a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público la información y documentación respectiva, para su cobro coactivo y ejecución, en los términos que dispone el Código Fiscal de la Federación, en cumplimiento a lo previsto en la fracción XI del artículo 27 del Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

VIGÉSIMA.- 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 del presente Título de Concesión de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes respectivas.

VIGÉSIMO PRIMERA.- Regulación de participación de extranjeros.

“La Concesionaria” conoce y acepta todo extranjero que en cualquier tiempo ulterior al otorgamiento del presente Título de Concesión, que si tuvieran 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 del mismo, o bien una participación en los derechos que deriven de éste, 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 participación accionaria, así como los demás derechos que deriven del 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.

VIGÉSIMO SEGUNDA.- Autorización para la transmisión de la Concesión o de sus derechos.

“La Concesionaria” en ningún caso podrá transferir la presente Concesión o los derechos que deriven de la misma a un tercero, sea cual fuere el instrumento jurídico utilizado para ello, inclusive tratándose de una transmisión de las acciones que integren el capital social de “La Concesionaria” sin la autorización previa y por escrito de “La Secretaría” de conformidad con lo dispuesto por el artículo 86 de la Ley de Vías Generales de Comunicación; lo anterior, sin perjuicio de la obligación de “La Concesionaria” de cumplir con las disposiciones que en materia de concentraciones sean aplicables en términos de la Ley Federal de Competencia Económica.

VIGÉSIMO TERCERA.- 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 aquella un Contrato de Cesión Parcial de Derechos, mismo que substituirá a la presente Concesión y que deberá otorgarse dentro de un plazo de 90 (noventa) días naturales, contados a partir de la fecha en que inicie operaciones la citada sociedad.

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

VIGÉSIMO CUARTA.- Periodo de vigencia.

La presente Concesión, estará vigente por un plazo de 20 (veinte) años contados a partir de la fecha de firma de este título, el cual podrá prorrogarse en términos de lo establecido por el artículo 23 de la Ley de Puertos.

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

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

VIGÉSIMO QUINTA.- Terminación.

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

Asimismo en caso de resultar necesario el rescate de la Concesión que nos ocupa por causa de utilidad pública 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.

VIGÉSIMO SEXTA.- Causas de revocación.

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

- I. No cumplir con el objeto, obligaciones o condiciones establecidas en el presente título;
- II. No ejercer los derechos conferidos en esta Concesión, durante un lapso mayor de 6 (seis) meses;
- III. Interrumpir la construcción de las obras y su posterior operación de la Terminal Marítimo-Portuaria, de cruceros de uso Particular, propiedad Nacional concesionada ya sea total o parcialmente, sin causa justificada;
- IV. No cubrir las indemnizaciones por daños que se originen con motivo de su operación;
- V. Ejecutar actos que impidan o tiendan a impedir la actuación de otros operadores, prestadores de servicios o permisionarios que tengan derecho a ello;
- VI. Ceder, hipotecar, gravar o transferir la Concesión o los derechos conferidos en la misma, sin autorización previa y por escrito de “La Secretaría”;
- VII. Ceder, hipotecar, gravar o transferir la Concesión o 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 estos como socios;
- VIII. No conservar y mantener debidamente los bienes de dominio público de la Federación concesionados y las obras materia del presente 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 Concesión, o ejecutar obras nuevas o complementarias sin autorización previa de la “La Secretaría”;
- X. No instalar las señales marítimas a que se refiere la Condición Quinta de este instrumento, y las que “La Secretaría” estime necesarias, así como no darles mantenimiento, en cumplimiento a lo dispuesto por la Condición Sexta de este mismo título.
- 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. Iniciar la operación de las instalaciones sin la autorización previa y por escrito de “La Secretaría”;
- XIII. No cubrir puntualmente al Gobierno Federal la contraprestación o incumplir las obligaciones fiscales establecidas en este título o en la Ley;
- XIV. No otorgar o no mantener en vigor y actualizada la garantía de cumplimiento de esta Concesión, o bien los seguros a que se refiere este instrumento;
- XV. Incumplir las disposiciones legales o administrativas aplicables en materia ecológica y las determinaciones de la autoridad competente y, en su caso, las que se refieren a las áreas naturales protegidas y parques marinos nacionales;
- XVI. Dar a las obras e instalaciones construidas, así como a los bienes de dominio público de la Federación objeto de la Concesión, un uso distinto al autorizado o no usarlos de acuerdo con lo dispuesto por la Ley;
- XVII. No obtener y/o no mantener vigente la Concesión de la Zona Federal Marítimo Terrestre, a que se refiere el Antecedente VI del presente instrumento;
- XVIII. No obtener la Manifestación de Impacto Ambiental, a que se refiere el Antecedente V del presente instrumento;
- XIX. Celebrar actos o contratos con los usuarios, sin sujetarse a las leyes mexicanas y sin perjuicio de la nulidad de estos;
- XX. Incumplir con las Condiciones Vigésimo Primera y Vigésimo Segunda de la presente Concesión, y
- XXI. Incumplir de manera reiterada, cualquiera de las obligaciones o condiciones establecidas en las disposiciones legales o administrativas aplicables y las consignadas en el presente Título de Concesión.

VIGÉSIMO SÉPTIMA.- 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 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 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 período de vigencia de la Concesión 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 que pudiera incurrir, "La Concesionaria" conforme a los artículos 28 fracciones II y VI y 149 de la Ley General de Bienes Nacionales.

VIGÉSIMO OCTAVA.- 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 del Título de Concesión, pero al término de éste 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 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.

VIGÉSIMO NOVENA.- Gravámenes.

"La Concesionaria" podrá constituir gravámenes a favor de terceros siempre que no sean Estados o gobiernos extranjeros, sobre las obras e instalaciones que autorice "La Secretaría" que se ejecuten al amparo de la presente Concesión, en los términos del artículo 31 de la Ley de Puertos y 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 con lo dispuesto en el artículo 36 del preindicado ordenamiento legal.

TRIGÉSIMA.- Obras no útiles.

Al término de la vigencia de la presente 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.

TRIGÉSIMO PRIMERA.- Notificación.

Cualesquiera diligencia o notificación que se relacione con lo establecido en este título, se entenderán válidas y eficaces si se practican en el domicilio de "La Concesionaria" que se precisa en el 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.

TRIGÉSIMO SEGUNDA.- Legislación aplicable.

La construcción, operación y explotación de la Terminal Marítimo-Portuaria de cruceros, de uso Particular, propiedad Nacional objeto de esta Concesión estará sujeta, enunciativa y no limitativamente a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; por los Tratados y Convenios Internacionales celebrados y que se celebren por el Presidente de la República con la 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 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 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 del presente título, se entenderá reformado en el sentido de las mismas, sin necesidad de que “La Secretaría” modifique su texto, aunque podrá hacerlo si lo estima conveniente, siempre y cuando dichas disposiciones no menoscaben sus derechos, en apego a lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

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

TRIGÉSIMO TERCERA.- Revisión de condiciones.

Las condiciones establecidas en el presente título 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 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 las que deriven las disposiciones legales o administrativas aplicables.

TRIGÉSIMO CUARTA.- Publicación.

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

TRIGÉSIMO QUINTA.- Jurisdicción.

Para las controversias que no corresponda resolver administrativamente a “La Secretaría” respecto de la presente Concesión, “La Concesionaria” se someterán 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.

TRIGÉSIMO SEXTA.- Inscripción de la Concesión en el Registro Público.

Para los efectos del artículo 2o fracción II de la Ley General de Bienes Nacionales, “La Secretaría” es la Dependencia administradora del inmueble concesionado y “La Concesionaria” se encuentra obligada a inscribir por su cuenta y a su cargo en el Registro Público de la Propiedad Federal, el presente Título de Concesión, así como gestionar ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Quintana Roo, su inscripción y las anotaciones marginales necesarias, con fundamento en lo dispuesto por 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 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 en 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.

TRIGÉSIMO SÉPTIMA.- Aceptación.

La firma de este Título de Concesión por parte de “La Concesionaria”, implica la aceptación incondicional del mismo en todos sus términos y condiciones.

Se emite por duplicado el presente Título de Concesión, en la Ciudad de México, a los 16 de febrero de 2021.- Por la Secretaría: Secretario de Comunicaciones y Transportes, Ing. **Jorge Arganis Díaz Leal**.- Rúbrica.- Por la Concesionaria: Representante Legal de Muelles del Caribe, S.A. de C.V., Sr. **José Enrique Molina Casares**.- Rúbrica.

(R.- 515355)