

SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA, COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

PRIMERA Modificación respecto del Título de Concesión de fecha 29 de febrero de 2008, otorgado a favor de la empresa Villas Paraíso Development, S. de R.L. de C.V., para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en una zona marítima para la operación de una marina turística de uso particular, propiedad nacional, localizada en el recinto de Isla Mujeres, municipio del mismo nombre, en el Estado de Quintana Roo.

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

1.03.16

PRIMERA MODIFICACIÓN QUE OTORGA EL EJECUTIVO FEDERAL, POR CONDUCTO DEL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, EL LIC. GERARDO RUÍZ ESPARZA, RESPECTO DEL TÍTULO DE CONCESIÓN DE FECHA 29 DE FEBRERO DE 2008, OTORGADO A FAVOR DE LA EMPRESA "VILLAS PARAÍSO DEVELOPMENT, S. DE R.L. DE C.V., POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL, EL ING. JOSÉ LUIS GASCON AYALA, EN LO SUCESIVO "LA SECRETARÍA" "LA CONCESIONARIA", RESPECTIVAMENTE, PARA USAR Y APROVECHAR BIENES DE DOMINIO PÚBLICO DE LA FEDERACIÓN, CONSISTENTES EN UNA ZONA MARÍTIMA PARA LA OPERACIÓN DE UNA MARINA TURÍSTICA DE USO PARTICULAR, PROPIEDAD NACIONAL, LOCALIZADA EN EL RECINTO DE ISLA MUJERES, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

- I. **Título de Concesión.-** El día 29 de febrero de 2008, el Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría, otorgó a favor de "La Concesionaria" un Título de Concesión con vigencia de 20 años, contados a partir del día 25 de noviembre de 1997, para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en una superficie de 12,579.08 m² de los cuales 9,108 m² corresponden a una zona marítima operacional no exclusiva, afectando 347.00 m² con una marina de uso particular, propiedad Nacional que comprende dos muelles de madera, pasarela y palapas, así como 3,471.08 m² de área terrestre, frente a la propiedad privada denominada "Marina Paraíso", en la Carretera al garrafón, prolongación Avenida Rueda Medina 491-A, en el recinto portuario de Isla Mujeres, municipio del mismo nombre, en el Estado de Quintana Roo, documento que se agrega como Anexo Uno.
- II. **Representante Legal.-** El C. José Luis Gascon Ayala, representante legal de "La Concesionaria", cuenta con poder para actos de administración, por lo que tiene capacidad y legitimación jurídicas para aceptar y suscribir en nombre de su representada el presente Título de Concesión, conforme al Instrumento número 12,318 de fecha 8 de marzo de 2011, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 25 de la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, Licenciada Nancy Peggy Magaña Tintore, documento que se agrega como Anexo Dos.
- III. **Solicitud de Modificación de concesión y escritos complementarios.-** Mediante escritos de 29 de mayo, 13 de agosto, 28 de septiembre, 15 de octubre, 22 de octubre de 2012, 8 de febrero, 11 de marzo, 19 de junio, 2 de agosto, 18 de septiembre, 13 de noviembre de 2013, 4 de abril, 8 de junio, 28 de noviembre de 2014, 22 de octubre de 2015 y 1º de febrero de 2016, "La Concesionaria" solicitó a "La Secretaría" por conducto de la Dirección General de Puertos, la Modificación y ampliación de una superficie total de 12,905.21 m² de los cuales 2,164.44 m² corresponden a zona terrestre, 1,632.77 m² a terrenos ganados al mar y 9,108.00 m² a zona marítima operacional exclusiva, en la que se afectarán 516.67 m² con una marina de uso particular de propiedad Nacional integrada por dos muelles de madera, pasarela y palapas, con un monto de inversión de \$481,488.00 (Cuatrocientos ochenta y un mil cuatrocientos ochenta y ocho pesos 00/100 M.N.), documentos que se agregan como Anexo Tres.
- IV. **Pago de derechos por modificación del Título de Concesión.-** Con fecha 4 de mayo de 2012, "La Concesionaria", realizó el pago de derechos conforme al artículo 167 fracción I de la Ley Federal de Derechos, por la expedición de la Modificación del Título de Concesión, documento que se agrega como Anexo Cuatro.

V. Justificación para el otorgamiento de la Primera Modificación del Título de Concesión: La Dirección de Obras Marítimas y Dragado dependiente de la Dirección General de Puertos, a través del oficio 7.3.1.1.-938.14.-6416 de 22 de diciembre de 2014 manifestó que la solicitante presenta el plano del proyecto que muestra los cuadros de construcción, el trazo de las instalaciones construidas en zona marítima, de la zona marítima operacional exclusiva y no exclusiva, el desglose de la zona terrestre ocupada, y el trazo y superficies de las ampliaciones de los muelles que pretende construir, por lo que esa Dirección no tiene inconveniente en que la solicitante continúe los trámites de las ampliaciones solicitadas, se remiten las copias correspondientes del plano aprobado exp. ISLA.M.-12.12.20.-5.54 N° DGP.-D.01, de fecha 22 de diciembre de 2014.

Cabe mencionar, que la ampliación de los muelles sur y norte comprenden una superficie 179.75 m², que agregados a los 415.77 m² de muelles existentes, y 6 postes de amarre con una superficie ocupada de 1.68 m², dan un total de 597.20 m², con una zona marítima operacional no exclusiva de 5,009.90 m² y zona marítima exclusiva de 3,500.90 m², instrumento que se incluye como Anexo Cinco.

VI. Aprovechamientos.- La Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante oficio número 349-B-212 de fecha 21 de mayo de 2015, emitido por el Jefe de la Unidad de Política de Ingresos No Tributarios y publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 10 de agosto de 2016, dio a conocer al Director General de Puertos de "La Secretaría", que autoriza cobrar para el ejercicio fiscal 2015 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 Seis.

VII. Expediente administrativo.- En el expediente administrativo de la Dirección de Concesiones, Permisos y Autorizaciones de la Dirección General de Puertos de "La Secretaría", obran las constancias relativas a los Instrumentos que se precisan en este capítulo de Antecedentes, por lo que se refiere al procedimiento de otorgamiento de la Concesión original y a la presente Primera Modificación, para la operación de la Marina Turística de uso particular materia del presente título.

En virtud de lo anterior y con fundamento en los artículos 8°, 27 párrafos quinto y sexto y 28 párrafo décimo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 14, 16, 18, 26 renglón once; 36 fracciones XII, XVI, XIX, XX y XXVII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3° fracciones I, III, XI, XII y XIII, 8, 40, 52 fracción I y 89 de la Ley de Vías Generales de Comunicación; 2° fracciones II y IX, 3° fracciones I, II y VI, 4° 6° fracciones I, II y IV, 7° fracciones III a VI, 8°, 9°, 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; 1°, 2° fracción V, 3°, 4° 6°, 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, 1°, 3°, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 18, 20 y 45 al 54 del Reglamento de la Ley de Puertos y 4° primer párrafo y 5° fracción XI del Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, "La Secretaría" autoriza la Primera Modificación al Título de Concesión referido en el Antecedente I de acuerdo a lo señalado en los antecedentes III y V del presente instrumento, a fin de quedar en los siguientes términos:

CONDICIONES

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

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

CONCESIÓN

Objeto.

Para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en una zona federal marítima de 12,579.08 m², de los cuales 5,009.90 m² corresponden a zona marítima operacional no exclusiva y 3,500.90 m² de zona marítima operacional exclusiva, afectando 597.20 m², para la construcción y operación

de una Marina Turística de uso particular, propiedad Nacional, que comprende una ampliación en "T" del muelle norte en 400.02 m² y del muelle sur en 195.5 m², y la colocación de 6 postes de amarre en 1.68 m², así como 3,471.08 m² de área terrestre, frente a la privada denominada "Marina Paraíso", ubicada en la Carretera al Garrafón, prolongación Avenida Rueda Medina 491-A, en el Recinto Portuario de Isla Mujeres, municipio del mismo nombre, Estado de Quintana Roo. Se acompaña como Anexo Siete el plano D.G.P. -D.01 de fecha 22 de diciembre de 2014. Exp. ISLA.M.-12.12.20.-5.54, en el que se detallan las nuevas áreas solicitadas en la modificación.

[...]

PRIMERA BIS. Obras e inversión.

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

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

[...]

SEGUNDA BIS.- Aprobación del proyecto ejecutivo.

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

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

TERCERA.- Medidas de seguridad.

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

TERCERA BIS.- Ejecución de las obras.

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

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

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

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

[...]

CUARTA BIS.- Autorización de funcionamiento de las obras.

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

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

OCTAVA. Aprovechamientos.

"La Concesionaria" pagará al Gobierno Federal, a partir de la entrada en vigor de la presente Primera Modificación al Título de Concesión, el aprovechamiento a que se refiere el artículo 37 de la Ley de Puertos, por concepto de única contraprestación por el uso, aprovechamiento y explotación de los bienes de dominio público de la Federación y obras concesionadas en los términos del oficio que se precisa en el Antecedente VI de acuerdo con lo siguiente:

- I. El monto a pagar por metro cuadrado de las áreas de agua ocupada concesionadas, se determinará con los valores y las zonas a que se refiere el apartado II numeral 4 inciso A) del oficio a que se alude en el Antecedente VI o en el documento que emita con posterioridad la Secretaría de Hacienda y Crédito Público;
- II. Será independiente del pago que "La Concesionaria" debe efectuar al Gobierno Federal, con motivo de la diversa Concesión que le haya otorgado la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales o la Dependencia que la sustituya, respecto de la Zona Federal Marítimo Terrestre o, en su caso, de los terrenos ganados al mar;
- III. Se causará durante el presente ejercicio y en tanto la Secretaría de Hacienda y Crédito Público no emita un nuevo documento que deba regir en esta materia y en los siguientes ejercicios, de acuerdo con los lineamientos que establezca dicha Dependencia;
- IV. Se calculará por ejercicio fiscal;
- V. Se causará mensualmente y será cubierto mediante pagos que se 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, 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 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" y a la Capitanía de Puerto de Isla Mujeres, Quintana Roo, de manera inmediata una vez que se efectúe;
- XII.** El aprovechamiento podrá ser objeto de modificaciones, cuando así lo disponga la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Las modificaciones 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.

SEGUNDA. Subsistencia del Título de Concesión.

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

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

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

CUARTA. Inscripción del presente instrumento en el Registro Público.

Para los efectos del artículo 2º fracción II de la Ley General de Bienes Nacionales, "La Secretaría" es la Dependencia administradora del inmueble concesionado, y "La Concesionaria" se encuentra obligada a inscribir por su cuenta y a su cargo en el Registro Público de la Propiedad Federal, la presente Primera Modificación al Título de Concesión, así como gestionar ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Quintana Roo, su inscripción y las anotaciones marginales necesarias, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 42 fracción VI y 58 fracción I de la Ley General de Bienes Nacionales, debiendo acreditar "La Concesionaria" ante "La Secretaría", las gestiones conducentes para ello, dentro de un plazo no mayor de 90 (noventa) días naturales, mismo que se computara a partir de la fecha de suscripción del presente instrumento.

Para los fines ante 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 once días del mes de noviembre de dos mil dieciséis.- Por la Secretaría: Secretario de Comunicaciones y Transportes, Lic. **Gerardo Ruiz Esparza**.- Rúbrica.- Por la Concesionaria: Representante Legal de la empresa Villas Paraíso Development, S. de R.L. de C.V., C. **José Luis Gascon Ayala**.- Rúbrica.

(R.- 555449)

PRÓRROGA del período de vigencia respecto del Título de Concesión de fecha 29 de febrero de 2008, otorgado a favor de la empresa Villas Paraíso Development, S. de R.L. de C.V., para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en una zona marítima para la operación de una marina turística artificial de uso particular, propiedad nacional, localizada en el recinto portuario del Puerto de Isla Mujeres, municipio del mismo nombre, en el Estado de Quintana Roo.

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

1.04.19

PRÓRROGA DEL PERÍODO DE VIGENCIA AL TÍTULO DE CONCESIÓN QUE OTORGA EL EJECUTIVO FEDERAL, POR CONDUCTO DEL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, EL ING. JAVIER JIMÉNEZ ESPRIU, RESPECTO DEL TÍTULO DE CONCESIÓN DE FECHA 29 DE FEBRERO DE 2008, OTORGADO A FAVOR DE LA EMPRESA "VILLAS PARAÍSO DEVELOPMENT, S. DE R.L. DE C.V.", POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL, EL ING. JOSÉ LUIS GASCON AYALA, EN LO SUCESIVO "LA SECRETARÍA" Y "LA CONCESIONARIA", RESPECTIVAMENTE, PARA USAR Y APROVECHAR BIENES DE DOMINIO PÚBLICO DE LA FEDERACIÓN, CONSISTENTES EN UNA ZONA MARÍTIMA PARA LA OPERACIÓN DE UNA MARINA TURÍSTICA ARTIFICIAL DE USO PARTICULAR, PROPIEDAD NACIONAL, LOCALIZADA EN EL RECINTO PORTUARIO DEL PUERTO DE ISLA MUJERES, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

- I. **Título de Concesión.** Mediante título de fecha 25 de noviembre de 1997, el Ejecutivo Federal por conducto de "La Secretaría" otorgó a favor del C. Manuel José Gutiérrez Ramos, la Concesión para usar y aprovechar bienes del dominio público de la Federación consistentes en 12,579.08 m², de los cuales 1,981.17 m² corresponden a zona terrestre 1,489.91 m² a terrenos ganados al mar y 9,108.00 m² a zona marítima operacional no exclusiva, afectando 347.00 m² con una marina de uso particular de propiedad Nacional construida en dicha zona, integrada por dos muelles de madera, pasarela y palapas, localizada en el recinto portuario de Isla Mujeres, carretera al Garrafón, prolongación Avenida Rueda Medina 491-A, Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo, con una vigencia de 20 años, contados a partir de la fecha de su otorgamiento; documento que se agrega como Anexo Uno.
- II. **Autorización de la cesión de la totalidad de los derechos y obligaciones de la Concesión original.** Por resolución definitiva de fecha 29 de febrero de 2008, el Ejecutivo Federal por conducto de "La Secretaría" autorizó la cesión total de los derechos y obligaciones de la Concesión a favor de la empresa Villas Paraíso Development, S. de R.L. de C.V., toda vez que se cumplieron en sus extremos los requisitos establecidos para tales efectos, en el artículo 30 de la Ley de Puertos, documento que se agrega como Anexo Dos.
- III. **Primera Modificación al Título de Concesión.** Con fecha 11 de noviembre de 2016, el Ejecutivo Federal por conducto de "La Secretaría" otorgó a favor de "La Concesionaria", el título modificatorio No.1.03.16, el cual modificó el Objeto, las Condiciones Tercera y Octava y se agregaron las Condiciones Primera Bis, Segunda Bis, Tercera Bis y Cuarta Bis del Título de Concesión a que se alude en el Antecedente I, quedando de la siguiente manera:

"...Objeto.

Para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en una zona federal marítima de 12,579.08 m², de los cuales 5,009.90 m² corresponden a zona marítima operacional no exclusiva y 3,500.90 m² de zona marítima operacional exclusiva, afectando 597.20 m², para la construcción y operación de una Marina Turística Artificial de uso particular, propiedad Nacional, que comprende una ampliación en "T" del muelle norte en 400.02 m² y del muelle sur en 195.5 m², y la colocación de 6 postes de amarre en 1.68 m², así como 3,471.08 m² de área terrestre, frente a la privada denominada "Marina Paraíso", ubicada en la Carretera al Garrafón, prolongación Avenida Rueda Medina 491-A, en el Recinto Portuario de Isla Mujeres, municipio del mismo nombre, Estado de Quintana Roo..."; documento que se agrega, como Anexo Tres.

- IV. **Solicitud de Prórroga de la Concesión y escrito complementario.-** Mediante escritos de fechas 17 de noviembre de 2016 y 14 de febrero de 2018, "La Concesionaria", solicitó a "La Secretaría" por conducto de la Dirección General de Puertos, la renovación (sic) de la Concesión 1.03.08, que tiene un vencimiento del 24 de noviembre de 2017 por otro periodo igual de 20 años, documentos que se agregan como Anexo Cuatro.

V. Opiniones Técnicas de la presente Prórroga:

A efecto de otorgar la presente Prórroga solicitada al Título de Concesión aludido en el Antecedente I, las Direcciones de Finanzas y Operación Portuaria y la de Obras marítimas y Dragado emitieron los dictámenes favorables que a continuación se señalan:

La Dirección de Obras Marítimas y Dragado, adscrita a la Dirección General de Puertos, mediante oficio 7.3.1.1.115.17.-01204 de fecha 1º de marzo de 2017, manifestó que no tiene inconveniente, desde el punto de vista técnico, para que se continúe con el trámite correspondiente, siempre y cuando prevalezcan las áreas de zona federal marítima, exclusiva y no exclusiva, zona federal terrestre y la superficie que ocupan los muelles construidos consignados en el título de modificación No. 1.03.06 de 11 de noviembre de 2016.

La Dirección de Finanzas y Operación Portuaria, adscrita a la Dirección General de Puertos, mediante oficio No. 7.3.0.2.-122.2018.-002858 de fecha 8 de junio de 2018, manifestó que una vez revisada y analizada la documentación enviada, en la que incorpora el análisis económico y el estudio financiero con los flujos de efectivo descontados que la Concesionaria remitió para justificar la renovación del Título de Concesión, se concluye que dicha solicitud está justificada desde el punto de vista económico-financiero, para otorgarle una prórroga hasta por 18 años. Oficios que se agregan como Anexo Cinco.

VI. Justificación de la presente Prórroga.- Tomando en consideración que "La Concesionaria" se encuentra al corriente en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Título de Concesión señalado en el Antecedente I, a la solicitud que se alude en el Antecedente IV, y a los dictámenes técnicos referidos en el Antecedente V, "La Secretaría" ha considerado procedente otorgar la prórroga adicional de 18 (dieciocho) años, al plazo inicialmente señalado en el Título de Concesión de fecha 25 de noviembre de 1997.

VII. Representación y domicilio.- El Ing. José Luis Gascón Ayala, representante legal de "La Concesionaria", cuenta con poder para actos de administración, por lo que tiene capacidad y legitimación jurídicas para aceptar y suscribir en nombre de su representada el presente instrumento, conforme al Instrumento número 12,318 de fecha 8 de marzo de 2011, pasada ante la fe de la Notaria Pública número 25 de la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, Licenciada Nancy Peggy Magaña Tintore, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones, el ubicado en Prolongación Avenida Rueda Medina número 491-A, SM 02, MZ 077, Lt 06, Colonia Bahía, Isla Mujeres, Quintana Roo. Documento que se agrega como Anexo Seis.

VIII. 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 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 Siete.

IX. Continuidad del trámite.- El trámite de otorgamiento de la presente Prórroga del Período de Vigencia al Título de Concesión ha sido ininterrumpido a partir de la formalización de la solicitud efectuada por la empresa Villas Paraíso Development, S. de R.L. 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.

Con vista en los Antecedentes citados, "La Secretaría" 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 once y 36 fracciones XII, XVI, XIX, XX y XXVII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3º fracciones I, III, XI, XII y XIII, 8º 40, 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 primer párrafo, 2º fracción V, 3º, 4º, 6º, 10 fracción II, 11, 14 fracción I, 16 fracciones I, II, IV, V, VI, VII, 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, otorga a "La Concesionaria" la Prórroga del Periodo de la Vigencia al Título de Concesión referido en los Antecedentes I y II del presente instrumento, a fin de quedar en los siguientes términos:

CONDICIONES

PRIMERA.- Objeto de la Prórroga.

Se modifica la Condición Decimonovena al Título de Concesión de fecha 29 de febrero de 2008, para quedar en los siguientes términos:

DECIMONOVENA.- Prórroga del Período de vigencia.

"La Secretaría" otorga la prórroga del Período de vigencia por el término de 18 (dieciocho) años contados a partir del 24 de noviembre de 2017 al Título de Concesión de fecha 29 de febrero de 2008, el cual contempla una vigencia de 20 años contados a partir del día 25 de noviembre de 1997, como se estipula en los Antecedentes I y II del presente instrumento, por lo que la vigencia será hasta el 24 de noviembre de 2035.

Asimismo, la Concesión no se entenderá prorrogada al término de su vigencia por el simple hecho de que "La Concesionaria" continúe ocupando los bienes de dominio público de la Federación y siga cubriendo el pago de las obligaciones fiscales correspondientes.

SEGUNDA.- Subsistencia del Título de Concesión y de su Primera Modificación.

Con excepción a lo señalado en la Condición Anterior, las demás condiciones contenidas en el Título de Concesión y en los instrumentos que se precisan en los Antecedentes I, II y III del presente instrumento, se mantendrán vigentes en todos sus términos y serán aplicables en lo que corresponda, sin que constituya de manera alguna, novación y/o modificación a los términos y condiciones de los citados instrumentos legales, así como a los derechos y obligaciones previamente adquiridos por "La Concesionaria".

TERCERA. Integración de la Prórroga al 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 II, y deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación, a costa de "La Concesionaria" dentro de un plazo que no excederá de 90 (noventa) 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, el presente instrumento, así como gestionar ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Quintana Roo, su inscripción y las anotaciones marginales necesarias, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 42 fracción VI y 58 fracción I de la Ley General de Bienes Nacionales, debiendo acreditar "La Concesionaria" ante "La Secretaría", las gestiones conducentes para ello, dentro de un plazo no mayor de 90 (noventa) días naturales, mismo que se 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 sus respectivas atribuciones, 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 instrumento por parte de "La Concesionaria", implica la aceptación incondicional del mismo, en todos sus términos y condiciones.

La presente Prórroga al Título de Concesión se firma en dos ejemplares autógrafos en la Ciudad de México, a los quince días del mes de noviembre de 2019.- Por la Secretaría: Secretario de Comunicaciones y Transportes, Ing. **Javier Jiménez Espriu**.- Rúbrica.- Por la Concesionaria: Representante Legal de la empresa "Villas Paraíso Development, S. de R.L. de C.V., Ing. **José Luis Gascon Ayala**.- Rúbrica.

(R.- 555446)