

DECRETO NUMERO: 46.- POR EL QUE SE AUTORIZA LA CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO PARA LA CREACION, OPERACION Y COMERCIALIZACION DEL PARQUE INDUSTRIAL Y PESQUERO DE PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO.

DECRETA:

Artículo Primero.- Se aprueba la creación de un fideicomiso traslativo de dominio y de administración para la construcción, operación y comercialización del Parque Industrial y Pesquero de Puerto Morelos, Quintana Roo, de acuerdo al proyecto aprobado y de conformidad a las condiciones y términos que se establecen en el presente Decreto y las que se establezcan en el contrato correspondiente y en sus reglas de operación.

Artículo Segundo.- EL fideicomiso será de carácter irrevocable y se otorgará mediante el contrato respectivo con una sociedad nacional o institución de crédito facultada para actuar como fiduciaria, en los términos establecidos por las leyes en la materia y en vigor, y tendrá duración indefinida para que puedan realizarse las obras de infraestructura, de servicios y comercialización, definidos en el proyecto aprobado por las partes interesadas.

Artículo Tercero.- El objeto del fideicomiso es la traslación de las propiedades inmobiliarias en favor de la fiduciaria para que se realice el proyecto citado, se lleven a cabo las obras de infraestructura, la introducción de servicios, la lotificación de tipo industrial y la comercialización de los lotes y servicios, en la forma que se determine el Comité que se integre como consecuencia.

Artículo Cuarto.- Serán parte del fideicomiso:

I.- COMO FIDEICOMITENTES:

a) PRIMERO.- La Secretaría de Finanzas como fideicomitente único del Gobierno del Estado de Quintana Roo, respecto de la aportación que éste realiza de un terreno del fondo legal de Puerto Morelos, contiguo al muelle pesquero, con una superficie de 5180-04 hectáreas, identificado como Polígono Uno, con cédula catastral 6020302501, y las medidas y colindancias siguientes:

AL NORTE: 500.00 + 84.00 metros, con propiedades del CIQRO y de particulares.

AL SUR: 451.03 + 200.00 metros, con propiedades particulares.

AL ESTE: 491.18 + 100.30 + 624.00 metros, con propiedades, accesos y zona federal marítimo-terrestre del mar caribe.

AL OESTE: 1217.06 metros con terrenos del CIQRO".

b) SEGUNDO.- En Centro de Investigaciones de Quintana Roo, CIQRO, a través de la Secretaría de Finanzas, respecto del terreno de su propiedad que aporta al fideicomiso identificado como Polígono Dos, con una superficie de 293-93-12 hectáreas, con cédula catastral 6020300001 y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: 1700.00 metros con la Colonia Cetina Gasca.

AL SUR: El vértice Este-Oeste con el derecho de vía carretera Cancún Tulum y el Ejido Puerto Morelos.

AL ESTE: 3075.00 metros con el derecho de vía carretera Cancún-Tulum.

AL OESTE: 2750.00 metros con el Ejido Puerto Morelos".

c) TERCERO.- La Empresa "Puerto Industrial y Pesquero de Puerto Morelos, S.A. DE C.V.", que aportará al Fideicomiso los planos, proyectos de ingeniería y arquitectónicos, los estudios de factibilidad, de mercado y de impacto ambiental, así como cualquier otro que se requiera para la autorización, permisos y licencias, la Dirección y supervisión técnica, los recursos económicos y materiales necesarios a la realización de las obras e instalaciones de infraestructura urbano-industrial, la lotificación y levantamientos topográficos, los costos de tramitación y pago de impuestos, derechos y aprovechamientos, la asesoría experta y alto nivel técnico y profesional para la operación y administración, la promoción y comercialización, todo lo anterior en relación al polígono dos que aporta el CIQRO y por el tiempo de vigencia del fideicomiso.

d) CUARTO.- La Empresa "Impulsora Marítima y Pesquera, S.A. DE C.V.", por las mismas aportaciones descritas en el Artículo inmediato anterior relativas al polígono uno que aporta el Gobierno del Estado y que se describe en los considerandos.

II.- COMO FIDEICOMISARIOS:

a) PRIMERO.- El Gobierno del Estado de Quintana Roo, por las contraprestaciones correspondientes a la venta de lotes resultantes de la lotificación del polígono uno del proyecto autorizado, una vez deducidas las áreas de cesión a la autoridad municipal y a favor de las personas físicas o morales adquirentes.

b) SEGUNDO.- El Centro de Investigaciones de Quintana Roo, "CIQRO" por las contraprestaciones correspondientes a la venta de los lotes resultantes de la lotificación del polígono dos del proyecto autorizado.

c) TERCERO.- La Empresa "Puerto Industrial y Pesquero de Puerto Morelos, S.A. de C.V." para que se le otorguen las contraprestaciones por su participación en la construcción de la infraestructura urbano-industrial, la introducción de servicios públicos, la lotificación, la comercialización, así como el costo de los estudios y proyectos relativos al polígono dos, y los que resulten necesarios y a su cargo, para los fines del fideicomiso.

d) CUARTO.- La Empresa "Impulsora Marítima y Pesquera, S.A. de C.V., para que se le otorguen las contraprestaciones por su participación con estudios, proyectos, obras e instalaciones en la construcción de la infraestructura urbano-industrial, los servicios públicos, la lotificación y levantamientos topográficos, la comercialización, operación y administración en las condiciones y términos que se establecen en el presente Decreto y los que apruebe el Comité Técnico, todo lo anterior sin menoscabo de las obligaciones y contraprestaciones que contraiga y reciba en el caso de que solicite y le sea concedida la autorización para la explotación, uso y usufructo de las instalaciones portuarias adyacentes al polígono uno y los que resulten necesarios y a su cargo, para los fines del fideicomiso.

e) QUINTO.- Los que el Comité Técnico reconozca en esa calidad.

III.- COMO FIDUCIARIA:

La institución nacional o sociedad de crédito legalmente autorizada como tal y que determine el Titular del Ejecutivo Estatal.

Artículo Quinto.- El patrimonio del fideicomiso se integra con lo siguiente:

I.- Los predios que aportan de manera irrevocable el Gobierno del Estado de Quintana Roo y el Centro de Investigaciones de Quintana Roo, descritos en los considerandos. En virtud de la afectación de los inmuebles que aportan el Gobierno del Estado y "CIQRO", se establece como de la contraprestación que les corresponde, la cantidad de \$20.00 por metro cuadrado en el polígono uno, y la cantidad de \$10.00 por metro cuadrado en el polígono dos. En ambos casos los montos fijados se refieren al valor del metro cuadrado enajenable.

2.- Las inversiones que realice la Empresa "Puerto Industrial y Pesquero de Puerto Morelos, S.A. de C.V. de acuerdo al proyecto autorizado, en el polígono dos descrito en los considerandos. Las contraprestaciones que por ese concepto le correspondan serán fijadas en cada etapa del proyecto.

3.- Las inversiones que realice la Empresa "Impulsora Marítima Pesquera" de acuerdo al proyecto autorizado, en el polígono uno descrito en los considerandos. Las contraprestaciones que por ese concepto le correspondan serán fijadas en cada etapa del proyecto.

4.- Los créditos que se concerten y contraten con la autorización del Comité Técnico.

5.- Las cantidades que se reciban de 108 adquirentes de lotes resultantes de la lotificación aprobada.

6.- Las aportaciones en efectivo o en especie de otros fideicomitentes por adhesión que apruebe el Comité Técnico.

7.- Las erogaciones y gastos previos efectuados por la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación, Delegación Cancún y por las empresas o personas físicas que a invitación de esa Cámara los hayan efectuado, incluidos los costos, honorarios y gastos por concepto de estudios, proyectos, maquetas, material impreso o filmado, así como la participación en presentaciones, exhibiciones y otras acciones preparatorias, de planeación o promocionales, serán consideradas en el caso de erogaciones como aportaciones al patrimonio fiduciario, y en el caso de gastos reembolsables como pasivo del fideicomiso, a pagar al término de la primera etapa, mediante autorización expresa del Comité Técnico y de la fiduciaria en ambos casos será necesaria su comprobación y documentación.

8.- Los demás ingresos que resulten del cumplimiento de los fines del fideicomiso que legalmente le pudieran corresponder.

Artículo Sexto.- El proyecto Ejecutivo que se apruebe deberá contar de varias etapas, la primera de las cuales se desarrollará en un período de tres años a partir de la fecha en que se firme el contrato del fideicomiso que se suscriba con base en el presente Decreto".

Artículo Séptimo.- La primera etapa se desarrollará en una superficie aproximada de 25 hectáreas en el polígono dos y de 5 hectáreas aproximadamente en el polígono uno, en donde se realizarán las obras y la lotificación, así como la comercialización, operación y administración prevista en el proyecto autorizado.

Artículo Octavo.- Ambas empresas podrán efectuar la comercialización por el sistema de preventa y venta, una vez que hayan cubierto los trámites de autorización y licencias correspondientes y previa aprobación definida del Comité Técnico.

Artículo Noveno.- Ambas empresas podrán ofrecer en garantía real áreas suficientes de los terrenos fideicomitados para los efectos de contratar créditos y financiamientos para los fines descritos en este Decreto, con la autorización y aprobación del Comité Técnico. En caso de incumplimiento, las empresas en cada caso quedarán obligadas a cubrir el importe del valor de la tierra, así como cualquier gasto que por ello origine.

Artículo Décimo.- El Comité Técnico se integrará en el mismo acto de la firma del contrato de fideicomiso, como órgano que coadyuve con el Delegado Fiduciario al buen funcionamiento del fideicomiso.

Artículo Décimo Primero.- Serán miembros propietarios del Comité Técnico los siguientes:

PRESIDENTE: El Gobernador del Estado.

PRIMER VICEPRESIDENTE: El Apoderado General de la Empresa "Puerto Industrial y pesquero de Puerto Morelos, S.A. de C.V.". SEGUNDO VICEPRESIDENTE: EL Apoderado General de la Empresa "Impulsora Marítima y Pesquera, S.A. de C.V."

SECRETARIO: El Secretario de Finanzas.

VOCALES:

PRIMERO: El secretario de Desarrollo Económico y Social del Gobierno d el Estado.

SEGUNDO: El Presidente de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación Delegación Cancún.

TERCERO: El Presidente de la Cámara Nacional de la Industria Pesquera-Delegación Cancún.

CUARTO: El Delegado de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial en el Estado de Quintana Roo.

QUINTO: El Delegado Municipal en Puerto Morelos.

SEXTO: El Representante de una Organización Comunitaria de Puerto Morelos que designe el Comité Técnico.

Artículo Décimo Segundo.- Cada Vocal Titular podrá nombrar a su respectivo suplente, que será debidamente acreditado para asistir a las reuniones del Comité Técnico.

Artículo Décimo Tercero.- El Comité Técnico funcionará conforme a las bases siguientes:

- a) Se reunirá por lo menos cada tres meses en forma ordinaria y las veces que sea necesario en forma extraordinaria, mediante convocatoria del Presidente del Comité, o por tres de sus miembros propietarios, o por el Delegado Fiduciario:
- b) Las reuniones del Comité Técnico tendrán validez si cuentan con la asistencia de la mayoría de sus miembros siendo indispensable la presencia del Presidente y del Delegado Fiduciario, o de sus Representantes acreditados
- c) Se levantará el acta correspondiente a cada sesión, en la que constará la relación de asistentes y los acuerdos tomados, debiendo quedar firmadas por el Presidente y el Secretario.
- d) Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos y, en caso de empate, el Presidente del Comité tendrá voto de calidad.
- e) Cuando se estime conveniente, se podrá invitar a personas no miembros del Comité Técnico, quienes tendrán voz pero no voto.
- f) El Secretario del Comité será el encargado de levantar el acta y servirá de conducto para comunicar formalmente al Delegado Fiduciario, de los acuerdos e instrucciones del Comité Técnico.

Artículo Décimo Cuarto.- Las facultades y obligaciones del Comité Técnico incluirán las siguientes:

- a) Emitir por escrito las instrucciones al Delegado Fiduciario, para los casos en que se deba proceder a ejecutar fideicomiso, debiendo conformarse dichas instrucciones a los fines para los que se crea el fideicomiso, y proveyéndole de recursos y fondos necesarios para su realización.

- b) Emitir instrucciones a la fiduciaria para la aplicación de los recursos provenientes de la ejecución del fideicomiso.
- c) Instruir a la fiduciaria respecto de la transmisión de los lotes resultantes de la urbanización de los terrenos fideicomitados, debiendo presentar el nombre del adquirente, el monto de la operación y, en su caso, de las condiciones inherentes.
- d) Informar a la fiduciaria del nombre o nombres de las personas debidamente acreditadas para efectuar la gestión de permisos, licencia o autorizaciones, o para el fideicomiso.
- e) En general, emitir las instrucciones pertinentes a la fiduciaria respecto de cualquier otro asunto relativo.

Artículo Décimo Quinto.- El Comité Técnico creará una oficina técnica de apoyo y asesoría, la que quedará a cargo de un Director de Programación y Presupuesto, quien tendrá a su cargo la planeación, promoción, coordinación general de estudios y proyectos y su evaluación, el Comité Técnico instruirá a la fiduciaria especificando sus funciones y facultades, así como las retribuciones que se autoricen con cargo al patrimonio del fideicomiso.

Artículo Décimo Sexto.- El fideicomiso tendrá carácter de irrevocable hasta que se designe fideicomisario legal, y su duración será la máxima permitida por las leyes para el cumplimiento de sus fines. Su extinción podrá producirse por cualquiera de las causas previstas en el Artículo 357 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, salvo las previsiones de la Fracción VI.

Artículo Décimo Séptimo.- La fiduciaria contará con las facultades que le otorga la Ley, necesarias para el desempeño de su encargo y para el cumplimiento de los fines del fideicomiso. En los casos en que se requiera hacer la defensa del patrimonio fideicomitado, sólo estará obligada a otorgar el poder tan amplio como en derecho proceda, a las personas que designe el Comité Técnico, no siendo responsables de la actuación ni de los honorarios de quienes se haya designado para la defensa. Cuando sea necesaria la realización de actos urgentes, cuya omisión pudiera causar perjuicios al fideicomiso y no siendo posible reunir con oportunidad al Comité Técnico. La fiduciaria queda facultada para la ejecución de actos, siempre por medio de los mandatarios designados para tal efecto.

Artículo Décimo Octavo.- La fiduciaria tendrá derecho a los honorarios que correspondan a los servicios que prestará, debiendo quedar especificados en el contrato de fideicomiso, los cuales se fijarán en base a los aranceles y tasa autorizadas. Asimismo, la fiduciaria tendrá derecho a la recuperación de los gastos en que incurra en el cumplimiento del encargo y serán con cargo al patrimonio del fideicomiso.

Artículo Décimo Noveno.- La fiduciaria tendrá las limitaciones que para las instituciones de crédito establece el artículo 106 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Tampoco responderá ni será responsable del incumplimiento de los deudores por las obligaciones o créditos que se otorguen ni de los valores que se adquieran por instrucciones del Comité Técnico, salvo que hubiera culpa u omisión imputable a la fiduciaria. Tampoco adquirirá responsabilidad respecto de los rendimientos o comportamiento de dichos valores.

Artículo Vigésimo.- Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento y ejecución del contrato de fideicomiso que se suscribirá como consecuencia del presente Decreto, las partes se someterán a la jurisdicción de los tribunales competentes en el Estado de Quintana Roo, renunciando expresamente al fuero que les pudiera corresponder por razón de su domicilio presente o futuro".

TRANSITORIOS :

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo.

SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto, así como los anteriores con el mismo objeto.

TERCERO.- La Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado proveerá lo necesario para que se suscriba el contrato de fideicomiso a que se refiere el presente Decreto y para que se haga entrega a la fiduciaria designada, de los terrenos que aportan el Gobierno del Estado y el Centro de Investigaciones de Quintana Roo.

SALON DE SESIONES DEL PODER LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL,
QUINTANA ROO, A LOS DIECIOCHO DIAS DEL MES DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS
NOVENTA Y CUATRO.