SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

SUBSECRETARIA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCION AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

EXPEDIENTE No. 53/38130
C.A.: 16.27S.714.1.11-15/2000

"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

OFICIO No. SGPA-DGZFMTAC- 4189 /2015

México, Distrito Federal, a 18 DIC 2015

LIC. JOSE LUIS PEDRO FUNES IZAGUIRRE
DELEGADO FEDERAL DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO
Avenida Insurgentes No. 445, C.P. 77039, Municipio de Chetumal, Estado de Quintana Roo.
P R E S E N T E.

Anexo al presente oficio remito a usted en duplicado la resolución con número 993 **/15** por la que se autoriza la Modificación a las Bases y Condiciones de la Concesión **No. DGZF-280/03** a favor de la empresa denominada **"CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V."**, respecto de una superficie de **1,953.64 m²** de zona federal marítimo terrestre localizada en el Boulevard Kukulcán Km. 5.5 lado del mar, zona hotelera, primera etapa, sección A, Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, a efecto de obtener su apoyo para proceder a la entrega de la mencionada resolución dentro de un término de 15 días posteriores a su recepción, salvo que usted advierta alguna causa, debidamente fundada y motivada por la que no sea procedente su entrega, conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Mucho agradeceré que en apoyo de esta Dirección General el acuse del resolutivo que nos ocupa sea turnado a esta unidad administrativa dentro de los cinco días posteriores a su notificación.

Sin otro particular, le reitero las seguridades de mi más distinguida consideración.

ATENTAMENTE
LA DIRECTORA GENERAL
DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE
Y AMBIENTES COSTEROS.

LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL.

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN
18 DIC. 2015
DIRECCIÓN FEDERAL

c.c.p. Archivo.- A fin de que se glose a su expediente.

LQV/IRVS/HAGM

RESOLUCIÓN No. 993 **/2015**

En México, Distrito Federal, a 18 DIC 2015

Visto para resolver la "Solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión" **No. DGZF-280/03**, emitido dentro del expediente al rubro citado, abierto a nombre de la empresa denominada **"CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V."**, se dicta la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Que con fecha **08 de abril de 2003**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó a favor de la empresa denominada **"OPERADORA MEXICANA DEL CARIBE, S.A. DE C.V."**, el Título de Concesión **No. DGZF-280/03**, sobre una superficie de **1,953.37 m²** de zona federal marítimo terrestre, así como las obras existentes en la misma consistentes en parte de villas con una superficie de 84.61 m², siete palapas para sombre de horcones de madera con techo de hoja de palma en una superficie de 34.20 m², un muro de contención de 25.15 m² y escalones de concreto en 7.20 m²; localizada en el Boulevard Kukulcán Km. 5.5 lado del mar, zona hotelera, primera etapa, sección A, Localidad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para un uso de **servicios turísticos**, con una vigencia de 15 años, contados a partir del día **15 de mayo de 2003**; que para los efectos de la determinación del pago de los derechos correspondientes, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos se clasificó como uso **General**.

SEGUNDO.- Que mediante Resolución Administrativa **No. 003/07** de fecha **17 de agosto de 2007**, esta Dirección General autorizó a la empresa denominada **"OPERADORA MEXICANA DEL CARIBE, S.A. DE C.V."**, la demolición de las obras existentes en la superficie que le fue concesionada, consistente en **parte de villas, siete palapas para sombre de horcones de madera con techo de hoja de palma, muro de contención y escalones de concreto**; resolución que fue notificada el día 30 de agosto de 2007.

TERCERO.- Que mediante Resolución Administrativa **No. 40/07** de fecha **20 de agosto de 2007**, esta Dirección General autorizó a la empresa denominada **"OPERADORA MEXICANA DEL CARIBE, S.A. DE C.V."**, ceder la totalidad de derechos y obligaciones de la Concesión **No. DGZF-280/03**, en favor de la empresa denominada **"CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V."**.

CUARTO.- Que el día **16 de diciembre de 2013**, se recibió en la Delegación Federal de esta Secretaría en el Estado de Quintana Roo, "Solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones de la Concesión" **No. DGZF-280/03**, por parte de la empresa denominada **"CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V."**, a efecto de actualizar las coordenadas que delimitan la superficie que le fue concesionada a la delimitación oficial vigente de esta autoridad; por lo que esta autoridad procede a emitir la presente Resolución; y

C O N S I D E R A N D O

I. Que la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es competente para analizar y resolver la solicitud de modificación a las bases y condiciones formulada, toda vez que esta autoridad administrativa es competente para ejercer los derechos de la nación en todo el territorio nacional donde se ubiquen la zona federal marítimo terrestre, playas marítimas, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito de aguas marítimas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 14, 16, 25 y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1o, 2o fracción I, 14, 16, 26 y 32 BIS fracciones I, VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 3, 4, 6 fracción II, 7, 8, 13, 16, 17, 28 fracciones I, V y XIII, 72, 73, 119, 120, 127, 149, 150 y 151 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1, 2, 3, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 15-A, 19, 34, 35, 36, 38, 42, 44, 46, 57 fracción I y 83 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1o, 3o, 4o, 5o, 6o, 7o, 10, 26, 29, 34, 36 y 38 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; 1, 2 fracción IV y XXIII, 3, 18, 19 y 31 fracciones I y XIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; y el Acuerdo por el que se dan a conocer el Formato Único de tramites de solicitud para el uso y aprovechamiento de playas, zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito formado con aguas marítimas, competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y se establecen las medidas de simplificación administrativa que se indican; publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de febrero de 2011.

II.- Que mediante "Solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones de la Concesión" **No. DGZF-280/03**, presentado el día **16 de diciembre de 2013**, en la Delegación Federal de esta Secretaría en el Estado de Quintana Roo, la empresa denominada **"CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V."**, pidió la actualización de las coordenadas que delimitan la superficie que le fue concesionada, para que se ubique dentro de la delimitación oficial vigente de esta autoridad.

En virtud de lo anterior, esta Dirección General realizó el análisis a la totalidad de constancias que obran agregadas dentro del expediente al rubro citado, constatando lo siguiente:

1. El Título de Concesión **No. DGZF-280/03**, al momento de emisión de la presente resolución administrativa se encuentra vigente.

2. La solicitud que da origen a la presente resolución fue suscrita por el **C. ARTEMIO ROQUE ÁLVAREZ**, apoderado legal de la empresa denominada **"CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V."**, titular de la Concesión **No. DGZF-280/03**.

3. La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.

4. Con base en las consideraciones señaladas y ante la falta de elementos que indiquen cualquier incumplimiento en relación con las obligaciones a que se ha encontrado sujeta, se presume que a la fecha de la solicitud de la empresa denominada **"CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V."**, la misma ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones de carácter fiscal en cuanto al pago de los derechos derivados de carácter de concesionario y ocupante de la zona federal marítimo terrestre.

Asimismo, la empresa denominada **"CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V."**, manifestó bajo protesta de decir verdad que:

a. No proyecta realizar construcciones adicionales en la superficie concesionada.

b. No ha variado el uso, aprovechamiento o explotación que le fue otorgado.

c. Ha cumplido con las disposiciones de la Ley, el Reglamento y con todas y cada una de las condiciones de la concesión.

d. Se abstuvo de realizar obras no autorizadas.

III.- Que en consecuencia de todo lo anteriormente referido, y a falta de elementos que indiquen cualquier incumplimiento por parte de la empresa denominada **"CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V."**, en relación con las obligaciones a que se ha encontrado sujetó, se presume que a la fecha de la solicitud ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones; por lo que resulta procedente autorizar la

modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión **No. DGZF-280/03**, a efecto de modificar la **Condición PRIMERA** del **Capítulo I**, actualizando las coordenadas que delimitan la superficie que le fue concesionada, para que se ubique o encuadre dentro de la delimitación oficial vigente de esta autoridad; asimismo, ajusta la superficie concesionada para que pase de **1,953.37 m²** a **1,953.64 m²**, con motivo del ajuste de coordenadas; lo anterior para quedar como se establece a continuación:

"CAPITULO I
DEL OBJETO DE LA CONCESION

PRIMERA.- *La presente concesión tiene por objeto otorgar a EL CONCESIONARIO el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de* ***1,953.64 m²*** *(mil novecientos cincuenta y tres metros cuadrados punto sesenta y cuatro) de zona federal marítimo terrestre, así como las obras existentes en la misma, consistentes en parte de villas con una superficie de 84.61 m², siete palapas para sombra de horcones de madera con techo de hoja de palma en una superficie de 34.20 m², un muro de contención de 25.15 m² y escalones de concreto en 7.20 m²; localizada en el Boulevard Kukulcán Km. 5.5 lado del mar, zona hotelera, primera etapa, sección A, Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para* ***servicios turísticos****, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar el titular de la presente concesión, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasifica como uso* ***general****, con las siguientes medidas:*

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DE COORDENADAS
DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE:

V	COORDENADAS	
	X	Y
PM01	523528.1740	2337994.2081
PM02	523537.0600	2337991.8900
PM03	523548.9440	2337995.3930
PM04	523569.9990	2337986.0150
PM05	523588.1405	2337986.6007
PM06	523617.1851	2337994.1521
ZF06	523615.1049	2337972.9463
ZF05	523591.0148	2337966.6831
ZF04	523566.0556	2337965.8773
ZF03	523547.5420	2337974.1313
ZF02	523537.5240	2337971.1345
ZF01	523516.2042	2337976.6704

PM01	*523528.1740*	*2337994.2081*

SUPERFICIE TOTAL: 1,953.64 m²

Lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 34 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, que a la letra establece lo siguiente:

> ***"Artículo 34.-*** *Los concesionarios o permisionarios podrán solicitar por escrito a la Secretaría, las modificaciones de las bases y condiciones conforme a las cuales se otorgó la concesión o permiso.*
>
> *En los casos procedentes, la Secretaría aprobará la modificación solicitada aplicando en lo conducente, las disposiciones contenidas en este Reglamento."*

IV.- Asimismo, no pasa inadvertido para esta Dirección General, el hecho de que la empresa denominada **"CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V."**, en su Solicitud de Modificación de fecha 16 de diciembre de 2013, señala que las actividades que pretende realizar únicamente, son consistentes en "uso y recreación de huéspedes de Hotel de predio colindante, colocación y retiro diario de camastros".

Al respecto, es importante señalar que si bien dicha actividad fue señalada por el Concesionario, la misma no resulta procedente, en virtud de que se aprecian de las imágenes fotográficas que presenta adjuntas a dicha solicitud, la existencia de palapas; mismas que mediante Resolución Administrativa **No. 003/07** de fecha **17 de agosto de 2007**, esta Dirección General autorizó la demolición de 7 palapas para sombre de horcones con techo de hoja de palma, así como también la parte de villas, muro de contención y los escalones de concreto.

Motivo por el cual, no puede autorizarse la instalación de camastros para su colocación y retiro diario en la superficie que le fue concesionada, en primera instancia, debido a que no señala el número de camastros a instalar; asimismo, por no haber realizado el retiro de las obras, e instalaciones y elementos existentes; no obstante ello, se dejan a salvo los derechos del Concesionario, para que cuando así lo considere conveniente solicite la modificación a las bases y condiciones correspondiente de la Concesión **No. DGZF-280/03**.

V.- Sin que sea óbice a lo anterior, esta autoridad en el momento que considere oportuno podrá solicitar las constancias que acrediten las manifestaciones que bajo protesta de decir verdad, realizó la empresa

denominada **"CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V."** en su solicitud, o bien para que en caso de encontrar irregularidades, esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, se vea en la posibilidad de ejercer las acciones, iniciar los procedimientos y en general actuar en los términos en que el marco normativo aplicable le permita, así como de que en términos de la presente resolución, solicite documentación necesaria para la debida integración del expediente respectivo.

Por lo expuesto, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Se autoriza la **MODIFICACIÓN** del Título de Concesión **No. DGZF-280/03**, a nombre de la empresa denominada **"CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V."**, para quedar como sigue:

"CAPITULO I
DEL OBJETO DE LA CONCESION

PRIMERA.- *La presente concesión tiene por objeto otorgar a EL CONCESIONARIO el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de* ***1,953.64 m²*** *(mil novecientos cincuenta y tres metros cuadrados punto sesenta y cuatro) de zona federal marítimo terrestre, así como las obras existentes en la misma, consistentes en parte de villas con una superficie de 84.61 m², siete palapas para sombra de horcones de madera con techo de hoja de palma en una superficie de 34.20 m², un muro de contención de 25.15 m² y escalones de concreto en 7.20 m²; localizada en el Boulevard Kukulcán Km. 5.5 lado del mar, zona hotelera, primera etapa, sección A, Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para* ***servicios turísticos****, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar el titular de la presente concesión, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasifica como uso* ***general****, con las siguientes medidas*

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DE COORDENADAS
DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE:

V	COORDENADAS	
	X	Y
PM01	523528.1740	2337994.2081
PM02	523537.0600	2337991.8900
PM03	523548.9440	2337995.3930

PM04	*523569.9990*	*2337986.0150*
PM05	*523588.1405*	*2337986.6007*
PM06	*523617.1851*	*2337994.1521*
ZF06	*523615.1049*	*2337972.9463*
ZF05	*523591.0148*	*2337966.6831*
ZF04	*523566.0556*	*2337965.8773*
ZF03	*523547.5420*	*2337974.1313*
ZF02	*523537.5240*	*2337971.1345*
ZF01	*523516.2042*	*2337976.6704*
PM01	*523528.1740*	*2337994.2081*

SUPERFICIE TOTAL: 1,953.64 m²

SEGUNDO.- La presente resolución forma parte de la Concesión **No. DGZF-280/03** que se modifica, por lo que se ratifica el texto y contenido de las bases y condiciones establecidas en la misma, en lo que no se opongan a la presente; por lo que la empresa denominada **"CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V."**, está obligada a dar cumplimiento a todas y cada una de las bases, condiciones y obligaciones que se deriven de la misma.

TERCERO.- Se apercibe a la empresa denominada **"CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V."**, a no ocupar, usar o aprovechar la playa marítima u otro bien de uso común del que no se tenga concesión, permiso o autorización respectiva ya que de lo contrario, se podría hacer acreedora a las sanciones penales y administrativas que correspondan.

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la empresa denominada **"CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V."**, que la presente resolución administrativa podrá ser impugnada a través del recurso de revisión previsto en los artículos 83, 85 y 86 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo o intentar la vía jurisdiccional que corresponda.

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución, en el domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en la **Avenida Acanceh, Supermanzana 15-A, Plaza San Ángel Inn, Pent-House, C.P. 77500, Localidad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo**; asimismo, con fundamento en los artículos 28 y 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta autoridad determina habilitar los días y horas inhábiles necesarias para la notificación del presente acto, en caso de así ser requerido para el cumplimiento de dicha diligencia.

SEXTO.- En atención a lo ordenado por el artículo 3º fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se le hace saber al solicitante que el expediente que se resuelve, se encuentra para su consulta en las oficinas que ocupa esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros; ubicada en Ejército Nacional número 223, Colonia Anáhuac, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Distrito Federal.

Así lo resolvió y firma:

LA DIRECTORA GENERAL
DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE
Y AMBIENTES COSTEROS.

LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL.

LQV/IRYS/HAGM