

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO
TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

EXPEDIENTE No. 53/39114
C.A.: 16.27S.714.1.11-76/2000

OF. No. SGPA-DGZFMTAC- **3616** /2016

En la Ciudad de México, a **29 SEP 2016**

LIC. JOSÉ LUIS PEDRO FUNES IZAGUIRRE
DELEGADO FEDERAL DE LA SEMARNAT
EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO.
P R E S E N T E

Anexo al presente remito a usted la resolución administrativa con número **1204** /16, emitida en favor del **CONDominio MAYAKOBA, A.C.**, por medio de la cual esta autoridad **PRORROGA** la vigencia del título de concesión No. **DGZF-200/01**, por **15** años más, respecto de una superficie de **31,090.24 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en el **km 298+000 de la Carretera Federal Chetumal-Cancún, Playa de Carmen, Municipio de Solidaridad, en el Estado de Quintana Roo**, para un uso General.

Lo anterior, a efecto de obtener su valioso apoyo para entregar el instrumento jurídico, 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. Agradeceré que la resolución sea entregada en un lapso no mayor de 15 días hábiles posteriores a su recepción.

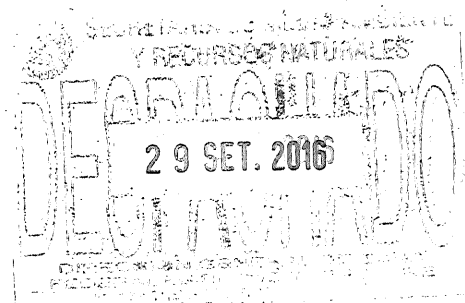
Asimismo, le solicito tenga a bien remitir a esta unidad administrativa la copia de la resolución que nos ocupa, debidamente firmada de recibido por la beneficiaria, dejando constancia expresa de que ésta tiene condicionante que debe solventar en los plazos y términos señalados, consciente de las sanciones administrativas y penales en que puede incurrir en caso de incumplimiento.

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

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

EL DIRECTOR GENERAL
DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE
Y AMBIENTES COSTEROS

LIC. CARLOS SÁNCHEZ GASCA.



LQV/IR/VS/IGMD

RESOLUCIÓN No. **1204** /2016En la Ciudad de México, a **29 SEP 2016**

Visto el estado que guarda el expediente al rubro citado, abierto actualmente a nombre de la empresa denominada **"CONDOMINIO MAYAKOBA, A.C."** se dicta la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **20 de abril de 2001**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la extinta Subsecretaría de Recursos Naturales, originalmente otorgó en favor de **"BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A EN SU CARÁCTER DE FIUCIARIA DE HUARIBE, S.A. DE C.V."**, el Título de Concesión No. **DGZF-200/01**, respecto de una superficie de **31,090.24 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en el **km 298+000 de la Carretera Federal Chetumal-Cancún, Playa de Carmen, Municipio de Solidaridad, en el Estado de Quintana Roo**; misma 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 vigente, se clasificó como uso de **Protección**; con una vigencia de **15 años**, contados a partir del **16 de julio de 2001**

SEGUNDO.- Mediante resolución administrativa No. **059/05**, de fecha **01 de septiembre de 2005**, la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, autorizó al **"BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. EN CARÁCTER DE FIDUCIARIA DE HUARIBE, S.A. DE C.V."**, a ceder en favor de **"CONDOMINIO MAYAKOBA, A.C."**, los derechos y obligaciones de la Concesión No. **DGZF-200/01**.

TERCERO.- Que mediante resolución administrativa No. **054/11**, de fecha **13 de enero de 2011**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, resolvió autorizar la Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión No. **DGZF-200/01**, para cambiar la clasificación del uso otorgado, de **Protección a uso General**, exclusivamente para un uso de club de playa: colocación de camastros, sombrillas, deportes acuáticos sin motor, voleibol de playa, e instalaciones de 6 toldos (guardavidas).

CUARTO.- Que con fecha **26 de mayo de 2016**, se recibió en la Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo, escrito por parte de la empresa denominada **"CONDOMINIO MAYAKOBA, A.C."**, quien actúa a través de su representante legal el C. Gerardo Freyre Fregoso, personalidad que acredita mediante Instrumento Notarial No. 4472, de fecha 25 de abril de 2012, pasado ante la fe del Licenciado Camilo Ernesto Cámara Reyes, Notario Público No. 39, en la Ciudad de Cancún, Estado de Quintana Roo; por medio del cual **"Solicitó la Prórroga"** respecto de la vigencia del Título de Concesión No. **DGZF-200/01**.



QUINTO.- Que con fecha **15 de julio de 2016**, se recibió en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, el oficio **No.04/SGA/ZFM/0723/16**, de fecha **11 de julio de 2016**, por medio del cual la Delegación Federal de esta Secretaría en el Estado de **Quintana Roo**, remitió la solicitud referida en el Resultando inmediato superior; por lo que esta autoridad procede a emitir la presente Resolución; y

CONSIDERANDO

I. Que esta 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 Prórroga de la concesión 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, las Playas Marítimas, los Terrenos Ganados al Mar o cualquier otro depósito de Aguas Marítimas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 25, 27 y 28 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, 2, 3, 4, 5, 6 fracciones I, II, IX, XIII y XXI, 7, 8, 9, 11, 13, 16, 17 fracción I, III, IV, V y VI, 28 fracciones I, II, III, V, VI, XII y XIII, 62, 64, 72, 73, 119, 120, 127, 149 y 151 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1, 2, 3, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 15-A, 19, 35, 36, 38, 42, 44, 46, y 57 fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1o, 3o, 4o, 5o, 6o, 7o, 10, 24, 25, 26, 29, 30, 35, 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, IX, XIV y XV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; y el ACUERDO por el que se dan a conocer los formatos de los trámites a cargo de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en las materias que se indican, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2015.

II.- Que los Titulares de una Concesión de Zona Federal Marítimo terrestre, Terrenos Ganados al Mar o cualquier otro depósito formado por aguas marítimas, podrán solicitar la prórroga de la Concesión que les fue otorgada, siempre y cuando reúnan los requisitos establecidos en los artículos 73 de la Ley General de Bienes Nacionales, y 30 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, preceptos que a la letra establecen lo siguiente:

Ley General de Bienes Nacionales

"Artículo 73.- Las concesiones sobre inmuebles federales, salvo excepciones previstas en otras leyes, podrán otorgarse por un plazo de hasta cincuenta años, el cual podrá ser prorrogado una o varias veces sin exceder el citado plazo, a juicio de la dependencia concesionante, atendiendo tanto para su otorgamiento como para sus prórrogas, a lo siguiente:

I.- El monto de la inversión que el concesionario pretenda aplicar;



- II.- El plazo de amortización de la inversión realizada;
- III.- El beneficio social y económico que signifique para la región o localidad;
- IV.- La necesidad de la actividad o del servicio que se preste;
- V.- El cumplimiento por parte del concesionario de las obligaciones a su cargo y de lo dispuesto por las leyes específicas mediante las cuales se otorgó la concesión;
- VI.- El valor que al término del plazo de la concesión, tengan las obras e instalaciones realizadas al inmueble por el concesionario, y
- VII.- El monto de la reinversión que se haga para el mejoramiento de las instalaciones o del servicio prestado.

El titular de una concesión gozará de un término equivalente al diez por ciento del plazo de la concesión, previo al vencimiento del mismo, para solicitar la prórroga correspondiente, respecto de la cual tendrá preferencia sobre cualquier solicitante. Al término del plazo de la concesión, o de la última prórroga en su caso, las obras e instalaciones adheridas de manera permanente al inmueble concesionado pasarán al dominio de la Federación."

Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

"Artículo 30. La Secretaría podrá prorrogar concesiones para el uso, aprovechamiento y explotación de la zona federal marítimo terrestre y de los terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito que se forme con aguas marítimas, siempre y cuando se presenten los siguientes supuestos

- I. Que la solicitud se presente dentro del año anterior, pero antes de cuarenta y cinco días naturales anteriores al vencimiento de la concesión.
- II. Que la superficie sea igual a la originalmente otorgada en concesión.
- III. Que no haya variado el uso, aprovechamiento y explotación por los que fue otorgada.
- IV. Que el solicitante sea el titular de la concesión.
- V. Que se haya cumplido con las disposiciones de la ley y del Reglamento y con todas y cada una de las condiciones de la concesión, así como que no exista sanción grave al usuario del bien concesionado.

La Secretaría resolverá sobre el otorgamiento de la prórroga de concesión en un plazo no mayor de treinta días naturales contados a partir de la fecha en que la solicitud respectiva se haya recibido.



Previo a la entrega del título de prórroga de concesión, la Secretaría procederá a levantar el acta de reversión correspondiente, de conformidad con la Ley, para lo cual el solicitante deberá brindar todas las facilidades para la práctica de esta diligencia, entendiéndose que sin este requisito no podrá otorgarse la prórroga de concesión.

El hecho de que el ocupante continúe utilizando el área de propiedad federal que le fue otorgada en concesión al vencimiento de ésta, y que realice el pago de los derechos correspondientes, no deberá entenderse como prórroga de la misma."

III.- Que esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, de un análisis realizado a la totalidad de constancias que obran agregados en autos del expediente al rubro citado, pudo constatar lo siguiente:

- A) Que con fecha **20 de abril de 2001**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la extinta Subsecretaría de Recursos Naturales, originalmente otorgó en favor de **"BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A EN SU CARÁCTER DE FIUCIARIA DE HUARIBE, S.A. DE C.V."**, el Título de Concesión No. **DGZF-200/01**, respecto de una superficie de **31,090.24 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en el **km 298+000 de la Carretera Federal Chetumal-Cancún, Playa de Carmen, Municipio de Solidaridad, en el Estado de Quintana Roo**; con un uso de **Protección**; con una vigencia de **15 años**, contados a partir del **16 de julio de 2001**.
- B) Mediante resolución administrativa No. **059/05**, de fecha **01 de septiembre de 2005**, se autorizó al **"BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. EN CARÁCTER DE FIDUCIARIA DE HUARIBE, S.A. DE C.V."**, a ceder en favor de **"CONDominio MAYAKOBA, A.C."**, los derechos y obligaciones de la Concesión No. **DGZF-200/01**.
- C) La solicitud de prórroga que da origen a la presente resolución fue suscrita por el C. Gerardo Freyre Fregoso, representante legal de la empresa denominada **"CONDominio MAYAKOBA, A.C."**, Titular de la Concesión No. **DGZF-200/01**, personalidad que acredita mediante instrumento notarial con No. **4472**, de fecha **25 de abril de 2012**, pasado ante la fe del Licenciado Camilo Ernesto Cámara Reyes, Notario Público No. **39**, en la Ciudad de Cancún, Estado de Quintana Roo.
- D) La solicitud de prórroga en estudio fue recibida en la Delegación Federal de esta Secretaría en el Estado de Quintana Roo, el día **26 de mayo de 2016**, de manera previa al vencimiento del Título de Concesión No. **DGZF-200/01**.



- E) La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.
- F) 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 sujeto, se presume que a la fecha de ingreso de la solicitud de la empresa denominada **"CONDOMINIO MAYAKOBA, A.C."**, 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 se refiere, tal y como se acredita con las siguientes documentales expedidas por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Solidaridad:

1. *Recibo Oficial Folio No. 270513, del Primer al Sexto Bimestre de 2011.*
2. *Recibo Oficial Folio No. 360267, diferencia de Derechos del Tercer y Cuarto Bimestre del 2011.*
3. *Recibo Oficial Folio No. 375587, diferencia de Derechos del Quinto Bimestre del 2011.*
4. *Recibo Oficial Folio No. 375586, diferencia de Derechos del Sexto Bimestre del 2011.*
5. *Recibo Oficial Folio No. 468493, del Primer Bimestre del 2012.*
6. *Recibo Oficial Folio No. 498729 del Segundo Bimestre del 2012.*
7. *Recibo Oficial Folio No. 537222, del Tercer Bimestre del 2012.*
8. *Recibo Oficial Folio No. 558692, del Cuarto Bimestre del 2012.*
9. *Recibo Oficial Folio No. 588651, del Quinto Bimestre del 2012.*
10. *Recibo Oficial Folio No. 616695, del Sexto Bimestre del 2012.*
11. *Recibo Oficial Folio No. 682157, del Primer Bimestre del 2013.*
12. *Recibo Oficial Folio No. 724572, del Segundo y Tercer Bimestre del 2013.*
13. *Recibo Oficial Folio No. 768344, del Cuarto Bimestre del 2013.*
14. *Recibo Oficial Folio No. 801342, del Quinto Bimestre del 2013.*
15. *Recibo Oficial Folio No. 926264, del Primer Bimestre del 2014.*
16. *Recibo Oficial Folio No. 986422, del Segundo Bimestre del 2014.*
17. *Recibo Oficial Folio No. 1022360, del Tercer Bimestre del 2014.*
18. *Recibo Oficial Folio No. 1047301 del Cuarto Bimestre del 2014.*
19. *Recibo Oficial Folio No. 1076379, del Quinto Bimestre del 2014.*
20. *Recibo Oficial Folio No. 1132369, del Sexto Bimestre de 2014.*
21. *Recibo Oficial Folio No. 1164399, del Primer Bimestre de 2015.*
22. *Recibo Oficial Folio No. 1232015, del Segundo Bimestre de 2015.*
23. *Recibo Oficial Folio No. 1297625, del Tercer al Sexto Bimestre de 2015.*
24. *Recibo Oficial Folio No. 1424311, del Primer Bimestre de 2016.*
25. *Recibo Oficial Folio No. 1467022, del Segundo Bimestre de 2016.*

- G) En el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$2,267.00 M.N.**, por concepto de recepción y estudio de solicitud de prórroga de concesión, en términos del artículo 194-D fracción I de la Ley Federal de Derechos vigente.



En virtud de lo anterior, con fundamento en los artículos 73 de la Ley General de Bienes Nacionales, en relación con el artículo 30 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; esta autoridad determina que en atención a la Solicitud de Prórroga presentada en día **26 de mayo de 2016**, se **AUTORIZA** otorgar una prórroga del Título de Concesión No. **DGZF-200/01**, por un plazo de **15 años**, termino igual al otorgado en la Concesión original, que empezará a correr a partir del día **18 de julio de 2016**.

Lo anterior no es impedimento, para que esta autoridad, en caso de así considerarlo procedente, solicite a la empresa denominada **"CONDominio MAYAKOBA, A.C."**, las constancias que acrediten las manifestaciones que bajo protesta de decir verdad indicó en su solicitud, o bien para que en caso de encontrar irregularidades, se vea en la posibilidad de ejercer las acciones correspondientes, o iniciar los procedimientos administrativos que en derecho procedan, así como para actuar en los términos que el marco normativo aplicable le permita, o bien solicitar la documentación necesaria para la debida integración del expediente respectivo.

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

RESUELVE

PRIMERO.- Se **PRÓRROGA** el Título de Concesión No. **DGZF-200/01**, sobre una superficie de **31,090.24 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en el **km 298+000 de la Carretera Federal Chetumal-Cancún, Playa de Carmen, Municipio de Solidaridad, en el Estado de Quintana Roo**, a nombre de la empresa denominada **"CONDominio MAYAKOBA, A.C."**, por un plazo de **15 años**, termino igual al otorgado en la Concesión original, que empezará a correr a partir del día **18 de julio de 2016**; en base a los motivos y fundamentos expuestos en el Considerando III de la presente Resolución.

SEGUNDO.- La presente prórroga forma parte de la Concesión No. **DGZF-200/01**, por lo que se ratifican y se mantienen íntegramente todas y cada una de las bases y condiciones establecidas en la Concesión en cita.

TERCERO.- Se hace del conocimiento de la empresa denominada **"CONDominio MAYAKOBA, A.C."**, 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.

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución a la empresa denominada **"CONDominio MAYAKOBA, A.C."**, a través de su representante legal, el C. Gerardo Freyre Fregoso y/o a través de cualquiera de sus autorizados los CC. Luis Reynaldo Vera Morales, Alejandro Aldana Galbán, José Angel Ezquerro Bonals, Juan Carlos Campos Becerril, Gabriel Rodrigo Bustamante Brambila, Cristina Hernández Calzada, Lorena Azriel Bárcenas Vilvhis, Genaro García De Izacaza, María De Lourdes



Bello Sánchez, Héctor Campos Carrillo, Daniel Gómez Ramírez, Naomi Alejandra Tanaka Gutiérrez, José Eduardo Rojas Del Rosal, Néstor Antonio Marrufo Castillo; en el domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Avenida Presidente Masaryk, No. 61, Interior 14-B, Colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11570**; asimismo, de conformidad con lo establecido por los artículos 28 y 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se determina habilitar los días y horas inhábiles que se requieran para el desahogo de dicha diligencia.

QUINTO.- 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, Ciudad de México.

Así lo resolvió y firma:

EL DIRECTOR GENERAL
DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE
Y AMBIENTES COSTEROS

LIC. CARLOS SÁNCHEZ GASCA.

LQV/IRYS/BCMLE