

**Oficio: SGPA-DGZFMTAC-**

**725**

**/16**

Expediente: 156/QROO/2014

16.27S.714.1.11-24/2014

Bitácora: 23/KU-0109/12/2013

Ciudad de México,

**25 FEB 2016**

**Lic. José Luis Funes Izaguirre**

**Delegado Federal en el estado de Quintana Roo**

**Av. Insurgentes N° 445, entre Av. Tecnológico de Mérida y**

**Av. Tecnológico de Chetumal, Col. Magisterial C.P. 77039, Chetumal, Q. Roo.**

**Presente**

Anexo al presente remito a usted en duplicado la concesión **DGZF-072** /16 a favor de la empresa **Starwood Cancún, S. de R.L. de C.V.**, respecto de una superficie de **24,740.04 m²** de zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar y zona federal de la laguna, ubicada en el lote 70 y 71 del boulevard Kukulcán, Punta Nizuc-Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, para uso **general**, a efecto de obtener su apoyo para entregar tanto la resolución de extinción como el título de concesión, salvo que usted advierta alguna causa 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 concesión elaborada en papel opalina sea entregada en un lapso no mayor de 15 días hábiles posteriores a su recepción.

En caso de ocupar la superficie en comento, la concesionaria deberá presentar previo a su entrega, las constancias de haber cubierto los pagos de derechos por uso, goce y/o aprovechamiento de la zona federal marítimo terrestre. Dichos documentos, al igual que la copia en papel bond del título debidamente firmado de recibido por la beneficiaria deberán ser remitidos a esta unidad administrativa dentro de los 5 días hábiles siguientes a su notificación. Al notificar y entregar el presente resolutivo, le solicito dar vista con copia del mismo al municipio correspondiente, para efectos del cobro de derechos correspondientes.

Le envío un cordial saludo.

**ATENTAMENTE**

**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN**

**LA DIRECTORA GENERAL**

**LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL**

c.c.e.p.

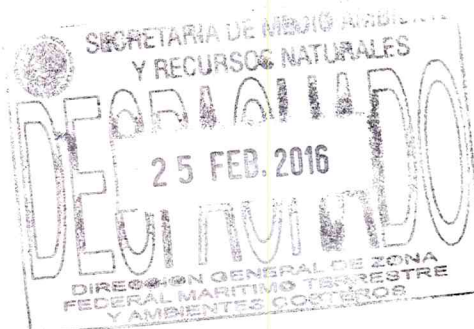
Q.F.B. Martha Garcíarivas Palmeros.- Subsecretaria de Gestión para la Protección Ambiental. Para su conocimiento.

Lic. Gabriel Mena Rojas.- Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- Para su conocimiento.

Dirección General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre de la PROFEPA. Para su conocimiento.

Archivo.- Integrar en su expediente.

**LQV\*CACR\*CSB.**







**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

CONCESIÓN DGZF- 072 /16  
EXPEDIENTE: 156/QROO/2014.  
C.A 16.27S.714.1.11-24/2014.

Concesionario:	STARWOOD CANCÚN, S. DE R.L. DE C.V.
Estado:	QUINTANA ROO
Municipio:	BENITO JUÁREZ
Superficie:	24,740.04 M <sup>2</sup>
Vigencia:	15 AÑOS
Uso autorizado:	ACTIVIDADES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS AL HOTEL THE WESTIN RESORT & SPA CANCÚN, (ALBERCAS, HABITACIONES Y RESTAURANTE BAR) ACTIVIDADES DEPORTIVAS, RECREATIVAS Y DE ENTRENAMIENTO, SHOWS DE PLAYA Y EVENTOS SOCIALES.
Uso fiscal:	GENERAL

Ciudad de México, 25 FEB 2016

## TÍTULO DE CONCESIÓN

**QUE 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, OTORGA A FAVOR DE STARWOOD CANCÚN, S. DE R.L. DE C.V.**

**LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL**, Directora General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 32 bis fracciones VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3 fracciones II y III, 6 fracciones I, II y IX, 7 fracciones IV y V, 8, 11, 13, 16, 18, 19, 28 fracciones I, II, V y XII, 72, 73 fracciones I, II, III y IV y último párrafo, 74, 75, 76, 77 fracción I, 107 fracciones II y III, 119, 120, 151; 1, 2 y 7 transitorios de la Ley General de Bienes Nacionales publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2004; 1, 2, 3, 5, 6, 7, 14, 23, 26, 27, 29, 35, 36, 38, 40, 42, 44, 47, 50 y 55 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; 194-D, 232, 234 y 235 de la Ley Federal de Derechos; 1, 3, 13, 19, 20, 46, 69-A, 83, 85 y 86 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 31 fracciones I y XIV del Reglamento Interior de esta Secretaría publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012, y de conformidad con el Acuerdo por el que se da a conocer el formato único de trámites de solicitud para el uso y aprovechamiento de playas, zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito formados 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, otorga la presente concesión al tenor de las siguientes bases y condiciones:

*[Firma]*

*[Firma]*





# SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: 156/QROO/2014.  
C.A 16.27S.714.1.11-24/2014.

En lo sucesivo, en el texto de este instrumento, a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales se le denominará **"LA SECRETARÍA"** y a **Starwood Cancún, S. de R.L. de C.V.** se le denominará **"LA CONCESIONARIA"**.

## B A S E S

I.- **"LA CONCESIONARIA"** acreditó su razón social y estar constituida conforme a las leyes mexicanas mediante la protocolización de la acta de asamblea general de socios que exhibió y obra agregada al expediente citado al rubro, consistente en testimonio notarial número 48,958, de fecha 16 de diciembre del año 2004, otorgada ante la fe del Licenciado Javier Del Valle Palazuelos, Notario Público número 61 del Distrito Federal; con formato recibido por esta Secretaría a través del Espacio de Contacto Ciudadano de la Delegación Federal de la Semarnat en el estado de Quintana Roo, el 19 de diciembre del 2013, solicitó se le otorgara en concesión una superficie de 15,787.72 m<sup>2</sup> de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, ubicada en lote 70 y 71 del boulevard Kukulcán, Punta Nizuc-Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, para uso general.

De igual manera, mediante solicitud de fecha 12 de noviembre del 2014, la promovente rectificó la superficie originalmente solicitada en concesión por 15,787.72 m<sup>2</sup> de zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar y zona federal de la laguna.

**"LA CONCESIONARIA"** promovió la solicitud de concesión por conducto de su apoderado general **Pedro Groschopp** quien acreditó tal carácter con el testimonio notarial número 38,263, de fecha 28 de enero del año 2013, otorgada ante la fe del Licenciado José Luis Villavicencio Castañeda, Notario Público número 218 del Distrito Federal.

Para los efectos de la presente concesión, **"LA CONCESIONARIA"** señaló como domicilio para oír notificaciones y recibir documentos el ubicado en el edificio Atrium 4º piso de la avenida Nichupté N° 20, manzana 2, supermanzana 19, despacho 410, Cancún, C.P. 77500, municipio de Benito Juárez, estado de Cancún.





EXPEDIENTE: 156/QROO/2014.  
C.A 16.27S.714.1.11-24/2014.

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

II.- Que de la solicitud que dio origen al presente título, se concluye que el uso y aprovechamiento que se pretende dar a la zona federal marítimo terrestre y/o terrenos ganados al mar y/o cualquier otro depósito de aguas marítimas, materia de esta concesión, no se contrapone al Plan de Desarrollo Urbano de la región, de acuerdo con la constancia de uso de suelo con número de oficio CUS/112/2013, de fecha 4 de diciembre del 2013, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Benito Juárez, estado de Quintana Roo.

III.- Que para el otorgamiento del presente título a fin de promover el aprovechamiento óptimo y adecuado de los bienes federales materia del mismo, fueron considerados los planes y programas de desarrollo urbano a través de las correspondientes constancias estatales o municipales; así como la satisfacción de los requerimientos de la navegación y el comercio marítimo, de la defensa del país, el impulso a las actividades de pesca y acuicultura, y el fomento de las actividades turísticas y recreativas, a través de la valoración de la información y documentos que indicaron que con el otorgamiento del título se favorecerá la satisfacción de tales conceptos; así como por la consideración de que la ausencia de elementos que indicaran obstáculos o riesgos para dicha satisfacción, permitía presumir favorable el otorgamiento del título en cuestión.

IV.- Que la solicitud de concesión fue presentada por escrito ante la Secretaría, debidamente firmada y en los términos de lo dispuesto por la ley de la materia y el reglamento condigno.

La presente concesión se otorga al tenor de las siguientes:

**CONDICIONES**  
**CAPÍTULO I**  
**DEL OBJETO DE LA CONCESIÓN**

**PRIMERA.-** La presente concesión tiene por objeto otorgar a "LA CONCESIONARIA" el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **24,740.04 m<sup>2</sup>** (veinticuatro mil setecientos cuarenta punto cero cuatro metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar y zona





EXPEDIENTE: 156/QROO/2014.  
C.A 16.27S.714.1.11-24/2014.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

federal de la laguna, así como las obras existentes en la misma consistentes en: En zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar: Muro de contención: cimentado con zapatas corridas de concreto armado (94.3812 m<sup>2</sup>); Alberca: con cimentación a base de concreto armado, estructura de fondo y laterales formada con una parrilla de acero de ½ pulgada y concreto con sistema hidráulico, revocado aplanado y colocado en su perímetro interior con veneciano de color azul, el exterior forrado con cantera de la región de color rojo de 40x40 (90.9924 m<sup>2</sup>); Área de Arenero: construcción de concreto, con muro de block 15x20x40 el cual esta repellido y aplanado, pintado de color crema el piso está forrado con cantera de la región en color claro, con muro de 3 metros que separa el arenero del área de albercas (154.4524 m<sup>2</sup>); Cocina de Restaurante: muro de piedra de la región pegado con mortero y acabado aparente, con piso de concreto, el cual tiene en su techo una estructura de la cultura maya hecha con piedra de la región (54.609 m<sup>2</sup>); Área de Mampostería: hecha de piedra tipo de la región pegada con mortero, con troncos de zapote como columnas con techo de hoja de palma, piso de concreto forrado con cantera regional en colores claros, con un muro de cristal y aluminio (107.4857 m<sup>2</sup>); Área de Albercas: con cimentación de concreto armado, estructura de fondo y laterales formada por una parrilla de acero de ½ pulgada y concreto con sistema hidráulico, revocado, aplanado y colocado en su perímetro interior con veneciano de color azul, el exterior forrado con cantera de la región de color rojo de 40 por 40 (57.3494 m<sup>2</sup>); Regaderas: firme de concreto de 10 centímetros de espesor con concreto, malla electro soldada de 10 por 10, pegado con pegazulejo y forrado de cantera de la región en color rojo, cuenta con instalación hidráulica (6.9872 m<sup>2</sup>); Alberca principal: cimentación a base de pilotes de concreto armado, estructura de fondo y laterales formada con una parrilla de acero de 10 por 10, con varilla de ½ pulgada y concreto con sistema hidráulico, revocado, aplanado y colocado en su perímetro interior con veneciano G de color azul, y exterior forrado con cantera de la región de color rojo de 40 por 40 (104.044 m<sup>2</sup>); Terraza: piso de concreto de 10 de espesor con malla electro soldada de 10 por 10 y forrada con cantera de la región pegada con pega azulejo (52.3205 m<sup>2</sup>); Piso de concreto: de 10 cm de espesor con malla electro soldada de 10 por 10 y forrada con cantera de la región y pegada con pega azulejo (64.6382 m<sup>2</sup>); Edificio: proceso constructivo con cimentación profunda, dados y trabes de concreto y acero reforzado con varillas de 3/8 de pulgada, muro de block de 15x20x40, pegado con mortero, loza armada por medio de trabes, viguetas y bovedillas, acabados en muro, revocado, aplanado, empastado y pintado de color arena y azul, con ventanas de cristal y aluminio e instalaciones eléctricas y sanitarias (112.5966 m<sup>2</sup>); Área de Regaderas 2: firme de concreto de 10 centímetros de espesor con concreto, malla electro soldada de 10 por 10, pegado con pega azulejo y forrado de cantera de la región en color rojo, cuenta con instalación hidráulica (2.1416





EXPEDIENTE: 156/QROO/2014.  
C.A 16.27S.714.1.11-24/2014.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

m<sup>2</sup>); Andador: con piso de concreto de 10 cm de espesor con malla electro soldada de 10 por 10 y forrado de cantera de la región y pegada con pegazulejo (114.9706 m<sup>2</sup>).

En zona federal de la laguna: Área de jacuzzi: con cimentación de mampostería pegada con mortero de cinco secciones circulares de diferente diámetro y rodeado de una área de arena (172.3864 m<sup>2</sup>); Cerca de madera: madera de la región hincada a 60 centímetros de profundidad con mortero con una longitud de 49.4351 m; Decks de madera: construidas con madera de la región en color rojo usadas como plataformas de asoleadero y áreas de descanso asentados sobre la arena (15.1427 m<sup>2</sup>); Construcción circular: hecha a base de block aplanado con acabados en pasta y pintado de color arena con una altura de 1.50 m (7.6989 m<sup>2</sup>); Área de Mampostería: con altura de 2 metros y medio colocada para protección y privacidad de temazcal y horno (11.6577 m<sup>2</sup>); Temazcal: de mampostería con acabado en forma circular y ovalada en el techo con altura de 1.50 m con un solo acceso pegado con mortero, en su interior no cuenta con ningún tipo de cimentación, sino que se conserva el área de arena (9.6946 m<sup>2</sup>), Horno: hecho a base de ladrillos con espesor de 15 cm con acabado exterior de pintura blanca, cuenta con aberturas en sus laterales, una salida en la parte alta de la misma (2.0248 m<sup>2</sup>); Bomba: de muro block de 15x20x40, pegado con mortero con firme de concreto, de 10 cm de espesor, con techo de lámina pintada color verde en toda su estructura (4.2272 m<sup>2</sup>); Registro: a base de block de 15x20x40 en color verde, con tapa de concreto armado (0.9368 m<sup>2</sup>); Murete: de block de 15x20x40 pegado con mortero, acabado en muro, revocado, aplanado y empastado de color arena y azul con altura de 1.50 m (0.2210 m<sup>2</sup>); Construcciones: fracción de muro hecho de concreto, con muro se block de 15x20x40, el cual está repellido y aplanado, pintado de color crema, el piso es de concreto, cuenta con cortina anticiclónica (95.3261 m<sup>2</sup>); Andador: con piso de concreto tipo rampa (14.1847 m<sup>2</sup>); Malla: de red verde con tubulares de metal en una longitud de 29.0608 m; Arranque de muelle: de estructura de madera con una longitud de 5.5016 m; Kids Club: fracción de muro hecho de concreto, con muro de block de 15x20x40 el cual esta repellido y aplanado, pintado de color crema, el piso de concreto forrado con cantera de la región en color claro y techo de zacate (53.66 m<sup>2</sup>); y Andador: de piedra de la región pegado con mortero, acabado aparente (126.288 m<sup>2</sup>). De conformidad al título de Concesión DZF-064/93 de fecha 14 de mayo de 1993 expediente 53/24036 a nombre de Promotora Turística Nizuc, S.A. de C.V., sobre una superficie de 14,330.50 m<sup>2</sup> de zona federal marítimo terrestre y zona federal de la caleta, se establecen las siguientes obras: Albercas, habitaciones, escaleras de servicios, restaurante bar, jacuzzi, asoleaderos, andenes peatonales y jardines en una superficie construida de 1,144.00 m<sup>2</sup>; y en la modificación a las bases de la Concesión con No. de Control





EXPEDIENTE: 156/QROO/2014.  
C.A 16.27S.714.1.11-24/2014.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

029/04, con una superficie de 15,787.72 m<sup>2</sup> de zona federal marítimo terrestre y zona federal de la laguna, se establecen en Zona Federal Marítimo Terrestre: muros de contención, plataformas de arena, andadores, muretes y escalinatas, cocina de restaurante, sombrillas, palapa rectangular, palapa bar, regaderas, torre salvavidas, jardines y albercas; y en la Zona Federal de la Laguna: sistema de control de tratamiento de torre de enfriamiento, banquetas y vialidades, murete de piedra con maya ciclónica en el patio de la torre de enfriamiento, sombrillas, temascal, jacuzzi de mampostería, Kids Club y juegos, jacuzzi, muros inclinados y divisores y arranque de muelle. De igual manera mediante la presente concesión se autoriza la colocación de 24 sombrillas de 2.60 m de altura y diámetro de 1.50 m (57.12 m<sup>2</sup>) y 260 camastros de playa (338 m<sup>2</sup>); y en la zona federal de la laguna 6 sombrillas de 2.60 m de altura y diámetro de 1.50 m (14.28 m<sup>2</sup>) y 28 camastros de playa (36.4 m<sup>2</sup>) ubicada en el lote 70 y 71 del boulevard Kukulcán, Punta Nizuc-Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de **actividades y obras complementarias al Hotel The Westin Resort & Spa Cancún, (albercas, habitaciones y restaurante bar) actividades deportivas, recreativas y de entrenamiento, shows de playa y eventos sociales.**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar **"LA CONCESIONARIA"** de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso **general**, con las siguientes medidas:

CUADRO DE COORDENADAS DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE:

V	COORDENADAS	
	X	Y
PM1	522719.2734	2326608.0061
PM2	522724.9363	2326587.4070
PM3	522731.9420	2326557.9810
PM4	522740.6770	2326527.5350
PM5	522751.1050	2326498.5310
PM6	522763.3080	2326471.5590
PM7	522777.0990	2326444.2380
PM8	522791.1420	2326416.5730
PM9	522798.2530	2326399.0570
PM10	522809.2087	2326378.5350
PM11	522824.4400	2326350.8700



EXPEDIENTE: 156/QROO/2014.  
C.A 16.27S.714.1.11-24/2014.

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

PM12	522833.6539	2326337.1937
ZF1	522817.2207	2326325.7908
ZF2	522807.3522	2326340.4388
ZF3	522791.6263	2326369.0022
ZF4	522780.1161	2326390.5627
ZF5	522772.9273	2326408.2704
ZF6	522759.2549	2326435.2054
ZF7	522745.2618	2326462.9268
ZF8	522732.5544	2326491.0137
ZF9	522721.6339	2326521.3873
ZF10	522712.5916	2326552.9047
ZF11	522705.5605	2326582.4387
ZF12	522699.4807	2326604.5531
PM1	522719.2734	2326608.0061

**CUADRO DE COORDENADAS DE TERRENOS GANADOS AL MAR:**

V	COORDENADAS	
	X	Y
ZF12	522699.4807	2326604.5530
ZF11	522705.5605	2326582.4390
ZF10	522712.5916	2326552.9050
ZF9	522721.6339	2326521.3870
ZF8	522732.5544	2326491.0140
ZF7	522745.2618	2326462.9270
ZF6	522759.2549	2326435.2050
ZF5	522772.9273	2326408.2700
ZF4	522780.1161	2326390.5630
ZF3	522791.6263	2326369.0020
ZF2	522807.3522	2326340.4390
ZF1	522817.2207	2326325.7910
TGM1	522781.2271	2326300.8150
TGM2	522780.7074	2326301.7840





EXPEDIENTE: 156/QROO/2014.  
C.A 16.27S.714.1.11-24/2014.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

TGM3	522775.3470	2326314.8820
TGM4	522772.1699	2326328.8920
TGM5	522773.9373	2326343.7840
TGM6	522765.0028	2326361.8120
TGM7	522757.9257	2326374.2260
TGM8	522747.8960	2326372.1870
TGM9	522733.7064	2326390.8980
TGM10	522725.0267	2326406.9560
TGM11	522711.2904	2326430.8580
TGM12	522706.0212	2326445.2490
TGM13	522701.2593	2326463.5380
TGM14	522695.1750	2326484.8240
TGM15	522701.2455	2326491.6700
TGM16	522694.1087	2326519.0900
TGM17	522689.8590	2326537.9750
TGM18	522681.7383	2326542.0260
TGM19	522667.4849	2326559.8920
TGM20	522666.1709	2326579.7580
TGM21	522664.1837	2326591.8890
TGM22	522663.0264	2326598.1930
ZF12	522699.4807	2326604.5530

**CUADRO DE COORDENADAS DE ZONA FEDERAL DE LA LAGUNA:**

V	COORDENADAS	
	X	Y
PM18	522491.8230	2326524.1481
ZF1	522497.8911	2326543.2053
ZF2	522514.7319	2326537.8430
ZF3	522538.7897	2326521.7162
ZF4	522557.1126	2326505.8948
ZF5	522562.5418	2326483.8955
ZF6	522559.6658	2326470.5545





EXPEDIENTE: 156/QROO/2014.  
C.A 16.27S.714.1.11-24/2014.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

ZF7	522571.1870	2326456.3638
ZF8	522583.3663	2326445.9265
ZF9	522598.6931	2326435.2798
ZF10	522614.4452	2326425.1763
ZF11	522635.9372	2326410.1278
ZF12	522658.7874	2326388.2836
ZF13	522687.6667	2326354.7645
ZF14	522705.5423	2326339.1952
ZF15	522733.6972	2326313.7752
ZF16	522743.5078	2326298.0120
ZF17	522751.9357	2326288.1225
PM1	522733.1620	2326279.3175
PM2	522727.3169	2326286.1762
PM3	522718.2037	2326300.8190
PM4	522692.6104	2326323.9362
PM5	522673.4503	2326340.6242
PM6	522644.2673	2326373.4953
PM7	522623.2180	2326394.6184
PM8	522603.3060	2326408.5606
PM9	522587.5853	2326418.6439
PM10	522571.1226	2326430.0797
PM11	522556.7997	2326442.3540
PM12	522538.6123	2326464.7556
PM13	522539.8424	2326473.5050
PM14	522542.0168	2326483.5915
PM15	522539.2212	2326494.9194
PM16	522526.6412	2326505.7820
PM17	522505.9562	2326519.6479
PM18	522491.8230	2326524.1481

Superficie Autorizada:  
Zona Federal de Marítimo Terrestre:

SUPERFICIE	
5,998.47	m <sup>2</sup>



EXPEDIENTE: 156/QROO/2014.  
C.A 16.27S.714.1.11-24/2014.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

Terrenos Ganados al Mar:  
Zona Federal de la Laguna:  
Total de la superficie

11,395.96	m <sup>2</sup>
7,345.61	m <sup>2</sup>
24,740.04	m <sup>2</sup>

Las medidas a que se refiere el párrafo anterior concuerdan con la descripción técnica-topográfica aprobada por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros.

Los terrenos ganados al mar solicitados en concesión están condicionados a los estudios técnicos necesarios definidos por esta dirección general, para identificar y deslindar dichos terrenos, con base a los artículos 124 y 125 de la Ley General de Bienes Nacionales y el artículo 40 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

**SEGUNDA.-** La presente concesión no crea derechos reales en favor de "**LA CONCESIONARIA**", otorgándole exclusivamente el derecho de usar, ocupar y aprovechar los terrenos concesionados.

## CAPÍTULO II DE LA VIGENCIA DE LA CONCESIÓN

**TERCERA.-** De conformidad con el artículo 9 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la presente concesión se otorga por un término de quince años, contados a partir de la fecha de su entrega.

**CUARTA.-** La presente 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 los derechos correspondientes.

## CAPÍTULO III DE LAS OBLIGACIONES DE "**LA CONCESIONARIA**"

**QUINTA.-** "**LA CONCESIONARIA**" se obliga a:

- I. Ejecutar únicamente el uso, aprovechamiento o explotación consignado en la





EXPEDIENTE: 156/QROO/2014.  
C.A 16.27S.714.1.11-24/2014.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

concesión.

- II. Iniciar el ejercicio de los derechos consignados en la concesión en un plazo no mayor de treinta días.
- III. Abstenerse de realizar, sin previa autorización de **"LA SECRETARÍA"**, cualquier acto que tenga por objeto impedir el libre acceso al litoral y garantizar el libre tránsito por la playa y zona federal marítimo terrestre, para cuyo efecto establecerá accesos específicos con este objeto, en el entendido de que **"LA SECRETARÍA"** podrá determinar el establecimiento de los accesos que se consideren necesarios.
- IV. Queda estrictamente prohibido delimitar la zona concesionada con cercas, alambradas, bardas, setos o cualquier otro elemento semejante que impida el libre tránsito peatonal del bien de uso común, sin previa autorización de **"LA SECRETARÍA"**.
- V. Tomar las medidas apropiadas para evitar la proliferación de fauna nociva en el área federal concesionada.
- VI. Coadyuvar con el gobierno federal en la preservación del medio ecológico y la protección al ambiente, así como en las campañas de limpieza y mejoramiento del ambiente de las playas y de la zona federal marítimo terrestre que **"LA SECRETARÍA"** implemente.
- VII. No permitir o tolerar en el área concesionada el establecimiento de centros de vicio ni la práctica de actos que vayan contra la moral pública y las buenas costumbres.
- VIII. No almacenar en el área concesionada ninguna sustancia u objeto inflamable, explosivo o peligroso, sin previa autorización de **"LA SECRETARÍA"** y demás autoridades competentes.
- IX. Informar a **"LA SECRETARÍA"** de las modificaciones que por causas naturales o artificiales sufra la propiedad federal concesionada, tan luego tenga conocimiento de ellas.
- X. Permitir y brindar el apoyo necesario para que **"LA SECRETARÍA"** realice en cualquier momento la delimitación correspondiente y, en su caso, modifique las coordenadas de los vértices, rumbos y distancias del polígono.
- XI. Cumplir con las obligaciones que se establezcan a su cargo en la concesión.
- XII. Coadyuvar con **"LA SECRETARÍA"** en la práctica de las inspecciones que ordene en relación con el área concesionada y, en consecuencia, permitir y otorgar las facilidades necesarias al personal de **"LA SECRETARÍA"**, así como de otras autoridades competentes, a fin de facilitar las labores de





# SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

inspección y vigilancia que se realicen en dicha área concesionada, con el objeto de verificar el cabal cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.

- XIII. No transmitir a terceras personas los derechos de esta concesión sin la previa autorización de **"LA SECRETARÍA"**.
- XIV. Desocupar y entregar dentro del plazo establecido por **"LA SECRETARÍA"** las áreas de que se trate en el caso de extinción de la concesión.
- XV. En relación con el uso que se autoriza:
  - a) Conservar en óptimas condiciones de higiene el área concesionada, así como mantener las obras e instalaciones existentes y las que se autorizan en buen estado de conservación.
  - b) Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción o instalación, adicional a las existentes y a las autorizadas en el presente título, ya sea fija o semifija.
  - c) Cumplir con los ordenamientos y disposiciones legales y administrativas de carácter federal, estatal o municipal y, en tal virtud, gestionar y obtener de las autoridades competentes las licencias, concesiones, permisos o autorizaciones que en su caso se requieran para realizar las obras e instalaciones, y el uso o aprovechamiento de la propiedad federal que se autoriza en el presente título.
  - d) Gestionar y obtener de las autoridades competentes, las autorizaciones que correspondan para la disposición de las descargas de aguas residuales, así como realizar las obras e instalaciones que se requieran, a efecto de que se descarguen en la red de drenaje municipal u otro medio idóneo para impedir la contaminación del litoral.
  - e) Iniciar las obras que se autorizan en el presente título en un plazo no mayor de noventa días naturales, contados a partir de la fecha de entrega de este título, comunicando a **"LA SECRETARÍA"** de la conclusión dentro de los tres días hábiles siguientes.
  - f) Responder por los daños que pudieran causarse por defectos o vicios en las construcciones o en los trabajos de reparación o mantenimiento.
  - g) Asimismo la concesionaria deberá seguir con las siguientes recomendaciones:

- Toda vez que en la zona federal de la laguna existe zona de manglar, de conformidad a lo establecido en el **artículo 60 TER**



# SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: 156/QROO/2014.  
C.A 16.27S.714.1.11-24/2014.

de la **Ley General de Vida Silvestre**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de junio de 2011.- Queda prohibida la remoción, relleno, trasplante, poda, o cualquier obra o actividad que afecte la integralidad del flujo hidrológico del manglar; del ecosistema y su zona de influencia; de su productividad natural; de la capacidad de carga natural del ecosistema para los proyectos turísticos; de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos.

- Queda prohibido el relleno, desmonte, quema y desecación de vegetación de humedal costero, para ser transformado en potreros, rellenos sanitarios, asentamientos humanos, bordos, o cualquier otra obra que implique pérdida de vegetación, que no haya sido autorizada por medio de un cambio de utilización de terrenos forestales y especificada en el informe preventivo o, en su caso, el estudio de impacto ambiental, de conformidad a lo establecido en la NORMA Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**, que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003.
- **La modificación del uso de la superficie de Humedal Costero y zona de inundación (Zona de Mangle) que se refiere en la presente deberá cumplir con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-ECOL-2001**, denominada: Protección Ambiental-Especies Nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 22 de marzo de 2002 en cuyo texto se indica que: "El aprovechamiento y manejo de las especies y poblaciones en riesgo se debe llevar a cabo de acuerdo a lo establecido en el artículo 87 de la Ley General del





EXPEDIENTE: 156/QROO/2014.  
C.A 16.27S.714.1.11-24/2014.

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

Equilibrio Ecológico, y en los artículos 85 y 87 y demás aplicables de la Ley General de Vida Silvestre."

#### **CAPÍTULO IV** DEL PAGO DE DERECHOS

**SEXTA.- "LA CONCESIONARIA"** deberá pagar ante la autoridad fiscal correspondiente los derechos en los términos que señale la Ley Federal de derechos vigente con base en el uso fiscal otorgado en el presente instrumento.

**SÉPTIMA.- LA SECRETARÍA** podrá requerir en cualquier momento a **"LA CONCESIONARIA"** la documentación que acredite el pago de los derechos a los que se refiere la condición sexta del presente título.

#### **CAPÍTULO V** DE LA EXTINCIÓN

**OCTAVA.-** La presente concesión se extingue por:

- a) Vencimiento de su término.
- b) Renuncia de **"LA CONCESIONARIA"** ratificada ante la autoridad.
- c) Desaparición de su finalidad o del bien objeto de la concesión.
- d) Revocación, caducidad y nulidad.
- e) Declaración de rescate.
- f) Disolución y liquidación de **"LA CONCESIONARIA"**.

**NOVENA.-** Serán causas de revocación:

- a) Dejar de cumplir con el fin para el que fue otorgada la presente concesión.
- b) Dar al bien objeto de la concesión un uso distinto al autorizado o no usar el bien, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Bienes Nacionales y/o el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.
- c) Dejar de pagar oportunamente los derechos que determine la autoridad fiscal.
- d) Realizar obras no autorizadas.





EXPEDIENTE: 156/QROO/2014.  
C.A 16.27S.714.1.11-24/2014.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

- e) Dañar ecosistemas como consecuencia del uso y aprovechamiento del bien objeto de la concesión.
- f) El incumplimiento de cualesquiera de las condiciones de la presente concesión.

**DÉCIMA.-** Es causa de caducidad no utilizar los bienes objeto de la presente concesión por más de ciento ochenta días naturales consecutivos.

**DÉCIMA PRIMERA.-** Son causas de nulidad:

- a) Que la presente concesión se haya expedido por error.
- b) Que la presente concesión se haya expedido con violación a lo dispuesto en la Ley General de Bienes Nacionales y/o el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, y demás ordenamientos legales aplicables.
- c) Que la presente concesión se haya expedido considerando información o documentación proporcionada con error, dolo o falsedad por "**LA CONCESIONARIA**".

**DÉCIMA SEGUNDA.-** Es causa de rescate de la presente concesión la prevista en el artículo 26 de la Ley General de Bienes Nacionales y 50 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

## CAPÍTULO VI DE LA REVERSIÓN

**DÉCIMA TERCERA.-** Las instalaciones, obras y construcciones existentes en el área concesionada, consistentes en: En zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar: Muro de contención: cimentado con zapatas corridas de concreto armado (94.3812 m<sup>2</sup>); Alberca: con cimentación a base de concreto armado, estructura de fondo y laterales formada con una parrilla de acero de ½ pulgada y concreto con sistema hidráulico, revocado aplanado y colocado en su perímetro interior con veneciano de color azul, el exterior forrado con cantera de la región de color rojo de 40x40 (90.9924 m<sup>2</sup>); Área de Arenero: construcción de concreto, con muro de block 15x20x40 el cual esta repellido y aplanado, pintado de color crema el piso está forrado con cantera de la región en color claro, con muro de 3 metros que separa el arenero del área de albercas (154.4524 m<sup>2</sup>); Cocina de Restaurante: muro de





EXPEDIENTE: 156/QROO/2014.  
C.A 16.27S.714.1.11-24/2014.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

piedra de la región pegado con mortero y acabado aparente, con piso de concreto, el cual tiene en su techo una estructura de la cultura maya hecha con piedra de la región (54.609 m<sup>2</sup>); Área de Mampostería: hecha de piedra tipo de la región pegada con mortero, con troncos de zapote como columnas con techo de hoja de palma, piso de concreto forrado con cantera regional en colores claros, con un muro de cristal y aluminio (107.4857 m<sup>2</sup>); Área de Albercas: con cimentación de concreto armado, estructura de fondo y laterales formada por una parrilla de acero de ½ pulgada y concreto con sistema hidráulico, revocado, aplanado y colocado en su perímetro interior con veneciano de color azul, el exterior forrado con cantera de la región de color rojo de 40 por 40 (57.3494 m<sup>2</sup>); Regaderas: firme de concreto de 10 centímetros de espesor con concreto, malla electro soldada de 10 por 10, pegado con pegazulejo y forrado de cantera de la región en color rojo, cuenta con instalación hidráulica (6.9872 m<sup>2</sup>); Alberca principal: cimentación a base de pilotes de concreto armado, estructura de fondo y laterales formada con una parrilla de acero de 10 por 10, con varilla de ½ pulgada y concreto con sistema hidráulico, revocado, aplanado y colocado en su perímetro interior con veneciano de color azul, y exterior forrado con cantera de la región de color rojo de 40 por 40 (104.044 m<sup>2</sup>); Terraza: piso de concreto de 10 de espesor con malla electro soldada de 10 por 10 y forrada con cantera de la región pegada con pega azulejo (52.3205 m<sup>2</sup>); Piso de concreto: de 10 cm de espesor con malla electro soldada de 10 por 10 y forrada con cantera de la región y pegada con pega azulejo (64.6382 m<sup>2</sup>); Edificio: proceso constructivo con cimentación profunda, dados y trabes de concreto y acero reforzado con varillas de 3/8 de pulgada, muro de block de 15x20x40, pegado con mortero, loza armada por medio de trabes, viguetas y bovedillas, acabados en muro, revocado, aplanado, empastado y pintado de color arena y azul, con ventanas de cristal y aluminio e instalaciones eléctricas y sanitarias (112.5966 m<sup>2</sup>); Área de Regaderas 2: firme de concreto de 10 centímetros de espesor con concreto, malla electro soldada de 10 por 10, pegado con pega azulejo y forrado de cantera de la región en color rojo, cuenta con instalación hidráulica (2.1416 m<sup>2</sup>); Andador: con piso de concreto de 10 cm de espesor con malla electro soldada de 10 por 10 y forrado de cantera de la región y pegada con pegazulejo (114.9706 m<sup>2</sup>).

En zona federal de la laguna: Área de jacuzzi: con cimentación de mampostería pegada con mortero de cinco secciones circulares de diferente diámetro y rodeado de una área de arena (172.3864 m<sup>2</sup>); Cerca de madera: madera de la región hincada a 60 centímetros de profundidad con mortero con una longitud de 49.4351 m; Decks de madera: construidas con madera de la región en color rojo usadas como plataformas de asoleadero y áreas de descanso asentados sobre la arena (15.1427 m<sup>2</sup>); Construcción circular: hecha a base de block aplanado con acabados en pasta y pintado de color arena con una altura de 1.50 m (7.6989 m<sup>2</sup>); Área de Mampostería: con altura de 2 metros y medio colocada para protección y privacidad de temazcal y horno (11.6577 m<sup>2</sup>); Temazcal: de mampostería con acabado en forma circular y ovalada en el techo con altura de 1.50 m con un solo acceso





EXPEDIENTE: 156/QROO/2014.  
C.A 16.27S.714.1.11-24/2014.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

pegado con mortero, en su interior no cuenta con ningún tipo de cimentación, sino que se conserva el área de arena (9.6946 m<sup>2</sup>), Horno: hecho a base de ladrillos con espesor de 15 cm con acabado exterior de pintura blanca, cuenta con aberturas en sus laterales, una salida en la parte alta de la misma (2.0248 m<sup>2</sup>); Bomba: de muro block de 15x20x40, pegado con mortero con firme de concreto, de 10 cm de espesor, con techo de lámina pintada color verde en toda su estructura (4.2272 m<sup>2</sup>); Registro: a base de block de 15x20x40 en color verde, con tapa de concreto armado (0.9368 m<sup>2</sup>); Murete: de block de 15x20x40 pegado con mortero, acabado en muro, revocado, aplanado y empastado de color arena y azul con altura de 1.50 m (0.2210 m<sup>2</sup>); Construcciones: fracción de muro hecho de concreto, con muro se block de 15x20x40, el cual está repellido y aplanado, pintado de color crema, el piso es de concreto, cuenta con cortina anticiclónica (95.3261 m<sup>2</sup>); Andador: con piso de concreto tipo rampa (14.1847 m<sup>2</sup>); Malla: de red verde con tubulares de metal en una longitud de 29.0608 m; Arranque de muelle: de estructura de madera con una longitud de 5.5016 m; Kids Club: fracción de muro hecho de concreto, con muro de block de 15x20x40 el cual esta repellido y aplanado, pintado de color crema, el piso de concreto forrado con cantera de la región en color claro y techo de zacate (53.66 m<sup>2</sup>); y Andador: de piedra de la región pegado con mortero, acabado aparente (126.288 m<sup>2</sup>), se declaran revertidas y accesadas en favor del patrimonio federal mediante el presente título, a cuyo efecto, correrán a cargo de **"LA CONCESIONARIA"** los gastos que se generen por tal motivo.

**DÉCIMA CUARTA.-** Las obras e instalaciones que se realicen en el área concesionada sin la autorización de **"LA SECRETARÍA"** se perderán en beneficio de la Nación.

## CAPÍTULO VII

### DE LA RECUPERACIÓN DE INMUEBLES

**DÉCIMA QUINTA.-** **"LA SECRETARÍA"**, independientemente de las acciones en la vía judicial, podrá llevar a cabo el procedimiento administrativo tendiente a recuperar la posesión del bien inmueble otorgado en concesión, cuando **"LA CONCESIONARIA"** no devolviera el bien al concluir la vigencia de este instrumento, o cuando le dé un uso distinto al autorizado sin contar con la autorización previa, o cuando no cumpla cualquier otra obligación consignada en la presente concesión.



EXPEDIENTE: 156/QROO/2014.  
C.A 16.27S.714.1.11-24/2014.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## CAPÍTULO VIII DE LAS ESTIPULACIONES FINALES

**DÉCIMA SEXTA.-** Los Gobiernos Extranjeros no podrán ser socios ni constituir a su favor ningún derecho sobre esta concesión. Los actos realizados en contravención a esta condición son nulos de pleno derecho y los bienes y derechos que hubiesen adquirido por virtud de tales actos pasarán a beneficio de la Nación, sin ulterior recurso.

**DÉCIMA SÉPTIMA.-** El presente título se otorga sin perjuicio de las concesiones, licencias, permisos o autorizaciones que "**LA CONCESIONARIA**" requiera de otras autoridades competentes para cumplir con el objeto de esta concesión.

**DÉCIMA OCTAVA.-** Para el eventual caso de sobreposición de límites entre "**LA CONCESIONARIA**" y otros concesionarios o permisionarios, "**LA SECRETARÍA**" determinará en un plazo no mayor de noventa días naturales, contados a partir de la detección o del reclamo de los interesados, los nuevos límites con estricto apego a la equidad. Lo anterior sin demérito de que las partes previamente arreglen sus diferencias bajo la coordinación de "**LA SECRETARÍA**", en cuyo caso el acuerdo o convenio formará parte integrante del presente título.

**DÉCIMA NOVENA.-** Cualquier otro aspecto no contemplado específicamente en la presente concesión se regirá con apego a la Ley General de Bienes Nacionales y el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, y demás disposiciones legales aplicables.

**VIGÉSIMA.-** La presente resolución puede ser impugnada a través del recurso de revisión, el cual deberá ser interpuesto en un plazo de quince días, contados a partir del día siguiente a aquél en que surta efecto la notificación de la presente resolución, debiéndose presentar ante la autoridad que emitió el presente acto.





EXPEDIENTE: 156/QROO/2014.  
C.A 16.27S.714.1.11-24/2014.

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

**VIGÉSIMA PRIMERA.-** En cumplimiento a lo establecido en el artículo 3, fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace del conocimiento de **LA CONCESIONARIA** que el expediente 156/QROO/2014 se encuentra para su consulta en las oficinas de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, sita en avenida Ejército Nacional N° 223, colonia Anáhuac, C.P. 11320, delegación Miguel Hidalgo, México, Distrito Federal.

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

**LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL**

**LA CONCESIONARIA  
ACEPTA LAS OBLIGACIONES DE ESTE TÍTULO**

**STARWOOD CANCÚN, S. DE R.L. DE C.V.  
APODERADO LEGAL  
PEDRO GROSCHOPP**

**LQV\*CACR\*CSB.**

