

CONCESIÓN DGZF- 203 /17  
EXPEDIENTE: 664/QROO/2017  
C.A 16.27S.714.1.11-131/2017

Concesionario:	DESARROLLOS TURÍSTICOS GREEN BAY , S.A. DE C.V.
Estado:	QUINTANA ROO
Municipio:	BENITO JUÁREZ
Superficie:	745.17 M²
Vigencia:	15 AÑOS
Uso autorizado:	CAMASTROS, SOMBRILLAS, MESAS DE APOYO, MESAS Y SILLAS APILABLES, CAMAS DE MASAJE, MOTOS ACUÁTICAS, DOS PALAPAS, DECK DE MADERA, ANDADOR DE MADERA, ESTRUCTURA DE MADERA CON UN TINACO, BAÑOS Y ARRANQUE DE MUELLE.
Uso fiscal:	GENERAL

Ciudad de México, **27 SEP 2017**

## 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 DESARROLLOS TURÍSTICOS GREEN BAY, S.A. DE C.V.**

**LIC. CARLOS SÁNCHEZ GASCA**, Director 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 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:

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 **Desarrollos Turísticos Green Bay, S.A. 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 acta de constitución, que exhibió y obra agregada al expediente citado al rubro,

5

  
SEMARNATSECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

consistente en la PÓLIZA NÚMERO 3,650, de fecha 25 de septiembre del año 2012, otorgada ante la fe del Licenciado Eduardo González Alonso, Corredor Público número 2 de la Plaza del estado de Quintana Roo;" 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 16 de febrero del 2017, solicitó se le otorgara en concesión una superficie de 745.17 m<sup>2</sup> de zona federal de la laguna y terrenos ganados a la laguna, ubicada en el Km. 12+800 del boulevard Kukulcán, zona hotelera de Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, para uso de general.

"**LA CONCESIONARIA**" promovió la solicitud de concesión por conducto de su Administrador Único **Jaime Martínez Amador**, quien acreditó tal carácter con la PÓLIZA NÚMERO 3,830, de fecha 19 de mayo del año 2015, otorgada ante la fe del Licenciado Eduardo González Alonso, Corredor Público número 2 de la Plaza del estado de Quintana Roo.

Para los efectos de la presente concesión, "**LA CONCESIONARIA**" señaló como domicilio para oír notificaciones y recibir documentos el ubicado en la avenida Paseo del Mayab, manzana 13, lote 01 número 10-A, fraccionamiento Paseos del Caribe, C.P. 77535, localidad de Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo. Asimismo, se considerará como domicilio para los mismos efectos el lugar materia de la presente concesión.

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 contraponen al Plan de Desarrollo Urbano de la región, de acuerdo con la constancia de uso de suelo con número de Oficio SEMA/DS/00746/2016, de fecha 9 de mayo del 2016, emitida por la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Gobierno del estado de Quintana Roo.

III.- Que la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Quintana Roo, emitió el Acuerdo de Cierre N° 0021//2016, de fecha 21 de enero del 2016.

IV.- 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.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

De igual manera se determinó que con la información y documentación que fue proporcionada respecto al monto de la inversión, al plazo de amortización de ésta al beneficio social y económico que significa para la región o localidad y a la necesidad de la actividad y del servicio a prestarse se justifica el uso autorizado y la vigencia determinada en el presente título.

V.- 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 **745.17 m<sup>2</sup>** (setecientos cuarenta y cinco punto diecisiete metros cuadrados) de zona federal de la laguna y terrenos ganados a la laguna, así como las obras existentes en la misma consistentes en **arranque de muelle y una palapa**, así como las instalaciones que se autorizan en la presente concesión, que consisten en; **40 camastros, 20 sombrillas, 40 mesas de apoyo, 20 mesas y 80 sillas apilables, 6 camas de masaje, 4 motos acuáticas, una palapa de 55.00 m<sup>2</sup> de madera dura de la región, con techo de zacate sobre pilotes de madera, deck de madera de 25.00 m<sup>2</sup> de madera dura de la región, sobre pilotes de madera, andador de madera de 55.00 m<sup>2</sup> de madera dura de la región a una altura entre 0.70 y 2.50 m. sobre pilotes de madera de 3.00 m de separación entre ellos, una estructura de madera de 4.00 m<sup>2</sup> con un tinaco con capacidad de 1,500 l., dos baños ecológicos, una palapa de 48.50 m<sup>2</sup> con el siguiente contenido: 3 wc para mujeres, 2 wc para hombres, un mingitorio, dos regaderas, lavabos de sobreponer, elevación sobre palafitos a 1.20 m de altura sobre terreno natural, un biodigestor, ubicada en la laguna de Nichupté, boulevard Kukulcán Km. 12+800, zona hotelera de Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de **camastros, sombrillas, mesas de apoyo, mesas y sillas apilables, camas de masaje, motos acuáticas, dos palapas, deck de madera, andador de madera, estructura de madera con un tinaco, baños y arranque de muelle**, 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:**

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

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

V	COORDENADAS	
	X	Y
ZF2	524384.060	2333683.337
ZF3	524379.140	2333679.196
ZF4	524374.580	2333669.106
ZF5	524373.190	2333663.086
ZF6	524373.468	2333659.078
ZF7	524355.200	2333667.220
ZF8	524355.040	2333671.500
ZF9	524356.430	2333677.520
ZF10	524360.990	2333687.610
ZF1	524365.910	2333691.751

**SUPERFICIE: 532.66 m<sup>2</sup>**

**CUADRO DE COORDENADAS DE TERRENOS GANADOS A LA LAGUNA:**

V	COORDENADAS	
	X	Y
ZF2	524377.699	2333657.115
ZF3	524373.468	2333659.078
ZF4	524373.190	2333663.086
ZF5	524374.580	2333669.106
ZF6	524379.140	2333679.196
ZF7	524384.060	2333683.337
ZF1	524390.379	2333680.407

**SUPERFICIE: 212.51 m<sup>2</sup>**

**SUPERFICIE TOTAL: 745.17 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 a la laguna 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.

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## **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 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 expendir bebidas alcohólicas.
- IX. No almacenar en el área concesionada ninguna sustancia u objeto inflamable, explosivo o



# SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

- peligroso, sin previa autorización de **"LA SECRETARÍA"** y demás autoridades competentes.
- X. Informar a **"LA SECRETARÍA"** de las modificaciones que por causas naturales o artificiales sufra la propiedad federal concesionada, tan luego tenga conocimiento de ellas.
  - XI. 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.
  - XII. Cumplir con las obligaciones que se establezcan a su cargo en la concesión.
  - XIII. 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 inspección y vigilancia que se realicen en dicha área concesionada, con el objeto de verificar el cabal cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.
  - XIV. No transmitir a terceras personas los derechos de esta concesión sin la previa autorización de **"LA SECRETARÍA"**.
  - XV. Desocupar y entregar dentro del plazo establecido por **"LA SECRETARÍA"** las áreas de que se trate en el caso de extinción de la concesión.
  - XVI. En relación con el uso que se autoriza:
    - a) Conservar en óptimas condiciones de higiene el área concesionada, así como mantener las obras existentes y las instalaciones 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) Responder por los daños que pudieran causarse por defectos o vicios en las construcciones o en los trabajos de reparación o mantenimiento.
    - f) Ajustar estrictamente a los planos de obra y memorias descriptivas que obran en el expediente, así como a la arquitectura de la región y a su entorno urbano y paisajístico, las obras e instalaciones autorizadas en este Instrumento, así como a las

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

- licencias de construcción que se requieren de acuerdo a la legislación del lugar.
- g) Ejecutar las inversiones presupuestadas en la solicitud de concesión de acuerdo al programa de aplicación por etapas, con el monto mínimo de \$ 1'468,900.00, cantidad que fue señalada por **"LA CONCESIONARIA"** en su solicitud, como consta en el dictamen técnico realizado por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros.

#### **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



# SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

- Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.
- c) Dejar de pagar oportunamente los derechos que determine la autoridad fiscal.
  - d) Realizar obras no autorizadas.
  - 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.-** Son causas de caducidad:

- a) No utilizar los bienes objeto de la presente concesión por más de ciento ochenta días naturales consecutivos.
- b) No iniciar en un plazo de noventa días naturales, contados a partir de la entrega de la presente concesión la aplicación de las inversiones de acuerdo al programa autorizado.

**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 existentes en el área concesionada, consistentes en arranque de muelle y una palapa, se declaran revertidas y accesadas en favor del patrimonio federal mediante el presente título.

**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.

2



SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

## 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.

## 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.



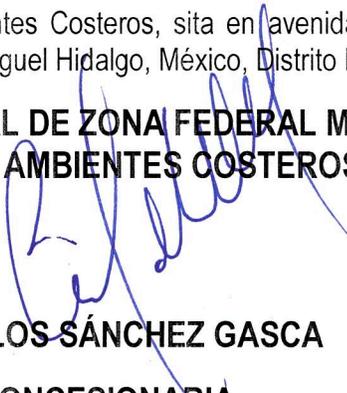
**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

**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.

**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 664/QROO/2017 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.

**EL DIRECTOR GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO  
TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS**

  
**LIC. CARLOS SÁNCHEZ GASCA**

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

**DESARROLLOS TURÍSTICOS GREEN BAY, S.A. DE C.V.  
ADMINISTRADOR ÚNICO  
JAIME MARTÍNEZ AMADOR**

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