

RESOLUCIÓN No. **233** /2018

En la Ciudad de México, a

28 FEB 2018

Vista para resolver la **"Solicitud de Prórroga"** formulada dentro del expediente al rubro citado, por la sociedad denominada **"CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V."** se dicta la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **08 de abril de 2003**, esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó en favor de la empresa denominada **"OPERADORA MEXICANA DEL CARIBE, S.A. DE C.V."** el Título de Concesión No. **DGZF-280/03**, respecto de 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 sombra de horcones de madera con techo de hoja de palma en una superficie 34.20 m², un muro de contención de 25.15 m², y escalones de concreto de 7.20 m²**, localizada en Boulevard Kukulcan 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 determinación del pago de derechos de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso **General** con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **15 de mayo de 2003**.

SEGUNDO.- Que mediante Resolución Administrativa con **Número de control 003/07**, de fecha **17 de agosto de 2007**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestres y Ambientes Costeros, determinó autorizar a la empresa denominada **"OPERADORA MEXICANA DEL CARIBE, S.A. DE C.V."** la demolición de las obras existentes en estado de ruinas dentro de la superficie concesionada.

TERCERO.- Que mediante Resolución Administrativa con **Número de control 40/07**, de fecha **20 de agosto de 2007**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestres y Ambientes Costeros, determinó autorizar a la empresa denominada **"OPERADORA MEXICANA DEL CARIBE, S.A. DE C.V."** ceder los Derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión No. **DGZF-280/03**, en favor de la sociedad denominada **"CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V."**

CUARTO.- Que mediante Resolución Administrativa No. 993/2015, de fecha 18 de diciembre de 2015, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestres y Ambientes Costeros, determinó autorizar a la sociedad denominada "**CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V.**" modificar las bases y condiciones del Título de Concesión No. DGZF-280/03, a efecto de actualizar las coordenadas de la superficie que le fue concesionada a la delimitación oficial vigente.

QUINTO.- Que con fecha 13 de febrero de 2018, la sociedad denominada "**CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V.**" a través de su representante legal, el **C. Artemio roque Álvarez**, personalidad que acredita mediante Instrumento Notarial N° 60,804, de fecha 04 de septiembre de 2009, pasada ante la fe del Lic. F. Roberto Núñez y Bandera, Titular de la Notaria No. 1, en esta Ciudad de México, presento "**Solicitud de Prórroga**" del Título de Concesión No. DGZF-280/03, 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.

Previa 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 **08 de abril de 2003**, esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó en favor de la empresa denominada "**OPERADORA MEXICANA DEL CARIBE, S.A. DE C.V.**" el Título de Concesión **No. DGZF-280/03**, respecto de una superficie de **1953.37 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, así como las obras existentes en la misma, con una vigencia al día **15 de mayo de 2018**.

B) Que mediante resolución administrativa con **Número de control 003/07** de fecha **17 de agosto de 2007**, esta Dirección General determinó autorizar a la empresa

denominada **"OPERADORA MEXICANA DEL CARIBE, S.A. DE C.V."** la demolición de las obras existentes en estado de ruinas.

- C) Que mediante resolución administrativa con **Número de control 40/07**, de fecha **20 de agosto de 2007**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestres y Ambientes Costeros, determinó autorizar a la empresa denominada **"OPERADORA MEXICANA DEL CARIBE, S.A. DE C.V."** ceder los Derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión **No. DGZF-280/03**, en favor de la sociedad denominada **"CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V."**
- D) Que mediante resolución administrativa **No. 993/2015**, de fecha **18 de diciembre de 2015**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestres y Ambientes Costeros, determinó autorizar la modificación de las bases y condiciones del Título de Concesión **No. DGZF-280/03**, a efecto de actualizar las coordenadas que delimitan la superficie que le fue concesionada a la delimitación oficial vigente.
- E) La **"Solicitud de Prórroga"** que da origen a la presente resolución fue suscrita por el **C. Artemio Roque Álvarez**, representante legal de la sociedad denominada **"CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V."** personalidad que acredita mediante Instrumento Notarial **N° 60,804** de fecha 04 de septiembre de 2009, pasada ante la fe del Lic. F. Roberto Núñez y Bandera, Titular de la Notaria N° 1 en esta Ciudad de México; por lo que se acredita el deseo, la voluntad y las facultades suficientes para solicitar una prorrogar a la vigencia del Título que le fue otorgado.
- F) La **"Solicitud de Prórroga"** en estudio fue presentada ante esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre, el día **13 de febrero de 2018**, esto es, de manera previa al vencimiento del Título de Concesión **No. DGZF-280/03**, y estando dentro del término previsto por Ley.
- G) La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a procedimiento administrativo ni a resolución administrativa o judicial.
- H) 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 prórroga, la sociedad denominada **"CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V."** 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 mediante:

- *Copia simple de Recibo de Pago con folio F-2017-00153920, emitido por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Benito Juárez, Quintana Roo, por concepto de pago del año 2017 por la cantidad de \$250.122.00 (doscientos cincuenta mil ciento veintidós pesos 00/100 M.N.)*
- *Copia simple de Recibo de Pago con folio F-2016-00132636, emitido por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Benito Juárez, Quintana Roo, por concepto de pago del año 2016 por la cantidad de \$242.100.00 (doscientos cuarenta y dos mil cien pesos 00/100 M.N.)*
- *Copia simple de Recibo de Pago con folio F-2015-00059357, emitido por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Benito Juárez, Quintana Roo, por concepto de pago del año 2015 por la cantidad de \$236.868.00 (doscientos treinta y seis mil ochocientos sesenta y ocho pesos 00/100 M.N.)*
- *Copia simple de Recibo de Pago con folio E1374341, emitido por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Benito Juárez, Quintana Roo, por concepto de pago del año 2014 por la cantidad de \$218.310.00 (doscientos dieciocho mil trescientos diez pesos 00/100 M.N.)*
- *Copia simple de Recibo de Pago con folio E994576, emitido por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Benito Juárez, Quintana Roo, por concepto de pago del año 2013 por la cantidad de \$210.708.00 (doscientos diez mil setecientos ocho pesos 00/100 M.N.)*

- I) En el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$2,497.00 M.N.** pesos 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.

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 **13 de febrero de 2018**, se **AUTORIZA** otorgar una Prórroga a la vigencia

del Título de Concesión. Concesión No. **DGZF-280/03**, por un plazo de **15 años adicional al concedido inicialmente**, termino igual al otorgado en la Concesión original, mismo que empezará a correr a partir del día **16 de mayo de 2018**.

Lo anterior no es impedimento, para que esta autoridad, en caso de encontrar irregularidades, se vea en la posibilidad de ejercer las acciones correspondientes en contra de la sociedad denominada "**CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V.**" iniciar los procedimientos administrativos que en derecho procedan, así como para actuar en los términos que el marco normativo aplicable le permita.

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

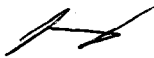
RESUELVE

PRIMERO.- Se **PRÓRROGA** la vigencia del Título de Concesión No. **DGZF-280/03**, emitido a nombre de la sociedad denominada "**CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V.**" por un término de **15 años** adicional, contados a partir del día **16 de mayo de 2018**; en base a los motivos y fundamentos expuestos la presente Resolución.

SEGUNDO.- La presente **Prórroga** forma parte del Título de Concesión No. **DGZF-280/03**, 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 a la sociedad 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 bien intentar la vía jurisdiccional que corresponda.

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese personalmente la presente Resolución a la sociedad denominada "**CABI CONJUNTOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V.**" a través de su representante legal, el **C. Artemio Roque Álvarez**, y/o a través de sus autorizados para oír y recibir todo tipo de notificaciones a saber los CC. Pablo Adrián Galeotti y/o Sergio Guzmán Domínguez, en el domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Calle Bernal Díaz del Castillo, No. 17, Circuito Historiadores, Colonia Ciudad Satélite, C.P. 53100, Municipio de Naucalpan de Juárez, en el Estado de México**; 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; ubicadas en **Ejército Nacional número 223, Colonia Anáhuac, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, en esta Ciudad de México.**

Así lo resolvió y firma:

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

Con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por ausencia definitiva del Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, firma el **LIC. LUIS ALBERTO LÓPEZ CARBAJAL, Director de Resoluciones y Procedimientos Administrativos**; de conformidad con el oficio de encargo No. **DGZFMTAC-479-BIS/2018**, de fecha **13 de febrero de 2018**.

IRVSIADMP