



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

**RESOLUCIÓN QUE MODIFICA LAS
BASES Y CONDICIONES DE LA
CONCESIÓN DGZF-027/09**

EXP: 756/QROO/2008

C. A.: 16.27S.714.1.11-113/2008

RESOLUCIÓN NÚMERO 825 /18

Ciudad de México,

29 MAY 2018

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA QUE EMITE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS, POR LA QUE SE MODIFICAN LAS BASES Y CONDICIONES DE LA CONCESIÓN DGZF-027/09.

RESULTANDO

- I. El 27 de enero de 2009, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales otorgó a favor de **Desarrollos Quintana Roo, S. A. de C. V.** la concesión DGZF-027/09 respecto de una superficie de 4,836.16 m² de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, ubicada en el lote Golf 05 del predio San Francisco, Punta Sam, municipio de Isla Mujeres, estado de Quintana Roo, para uso de protección, uso fiscal protección, con una vigencia de quince años contados a partir del 31 de marzo de 2009.
- II. Mediante formato oficial recibido el 16 de mayo de 2016, en las oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, Omar Sosa Melgar, apoderado general de **Desarrollos Quintana Roo, S. A. de C. V.** solicitó la modificación a las bases y condiciones de la concesión DGZF-027/09.
- III. Omar Sosa Melgar, apoderado general de **Desarrollos Quintana Roo, S. A. de C. V.** señaló como domicilio para oír notificaciones y recibir documentos el ubicado en Paseo de la Reforma No. 383, colonia Cuauhtémoc, C. P. 06500, delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México.

No obstante lo anterior, se considera como domicilio para los mismos efectos el de la ubicación de la superficie concesionada.

CONSIDERANDO

PRIMERO.- La playa marítima, la zona federal marítimo terrestre y los terrenos ganados al mar, son bienes del dominio público de la Federación, sujetos exclusivamente a la jurisdicción y competencia de los Poderes Federales, cuya



**RESOLUCIÓN QUE MODIFICA LAS
BASES Y CONDICIONES DE LA
CONCESIÓN DGZF-027/09
EXP: 756/QROO/2008
C. A.: 16.27S.714.1.11-113/2008**

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

administración, control, vigilancia y ejercicio de su posesión y propiedad corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, facultada para modificar las bases y condiciones de las concesiones otorgadas para el uso, aprovechamiento y explotación de dichos inmuebles; lo cual tiene su fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 32 bis fracciones VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3 fracciones II y III, 6 fracciones II y IX, 7 fracciones IV y V, 8, 9, 15, 16, 58, 73 y 120, así como primero, segundo y séptimo transitorios de la Ley General de Bienes Nacionales publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2004; 30, 31 y 34 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; 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, así como 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.

SEGUNDO.- Del análisis realizado por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, en relación con la solicitud de que se trata, se constató lo siguiente:

- I. El título de concesión DGZF-027/09 se encuentra vigente.
- II. La solicitud que da origen a la presente autorización, fue suscrita por Omar Sosa Melgar, quien acreditó ser apoderado general de **Desarrollos Quintana Roo, S. A. de C. V.**, titular del instrumento jurídico que nos ocupa, en términos del testimonio notarial número 60,762 de fecha 2 de marzo de 2016, otorgado ante la fe del Lic. Miguel Soberón Mainero, Notario Público, número ciento ochenta y uno del Distrito Federal.
- III. Omar Sosa Melgar, apoderado general de **Desarrollos Quintana Roo, S. A. de C. V.** solicitó que las bases y condiciones del título de concesión respectivo se modificaran a efecto de cambiar el uso de protección a uso general (uso de servicios de hotel) y la instalación de dos tramos de pasarela enrollable, *deck* de madera, 16 camastros, 27 sombrillas tipo palapa, 164 camastros móviles, 55 sombrillas móviles, una palapa bar de playa y una torre salvavidas.



**RESOLUCIÓN QUE MODIFICA LAS
BASES Y CONDICIONES DE LA
CONCESIÓN DGZF-027/09
EXP: 756/QROO/2008
C. A.: 16.27S.714.1.11-113/2008**

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

- IV. **Desarrollos Quintana Roo, S. A. de C. V.** presentó el oficio número CUS-ZC/002/2016, de fecha 7 de abril de 2016, que contiene la congruencia de uso de suelo emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento Constitucional de Isla Mujeres, Quintana Roo.
- V. **Desarrollos Quintana Roo, S. A. de C. V.** presentó el oficio número SGPA/DIRA/DG/03098, de fecha 9 de mayo de 2016, emitido por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, que contiene la modificación del proyecto denominado "Desarrollo Inmobiliario y Hotel Boutique en el lote RTH 7, Playa Mujeres", el cual fue autorizado en materia de impacto ambiental de manera condicionada a través del oficio resolutivo S.G.P.A./DGIRA/DG/3194/08, de fecha 3 de octubre de 2008.
- VI. Con base en las consideraciones señaladas y de la falta de elementos que indiquen cualquier incumplimiento en relación con las obligaciones a que se ha encontrado sujeta se presume que a la fecha de la solicitud **Desarrollos Quintana Roo, 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 su carácter de concesionaria y ocupante de la zona federal marítimo terrestre.
- Lo anterior no obsta para que se le soliciten 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, esta Secretaría se vea en la posibilidad de ejercer las acciones, iniciar los procedimientos y, en general, actuar en los términos que el marco normativo aplicable le permita o bien solicitar la documentación necesaria para la debida integración del expediente respectivo.
- VII. En el expediente en estudio obra original de la declaración de pago de derechos por el monto de \$2,267.00, por concepto de recepción y estudio de solicitud de modificación a las bases y condiciones de concesión, en términos del artículo 194-D fracción I de la Ley Federal de Derechos.

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



RESOLUCIÓN QUE MODIFICA LAS
BASES Y CONDICIONES DE LA
CONCESIÓN DGZF-027/09
EXP: 756/QROO/2008
C. A.: 16.27S.714.1.11-113/2008

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

RESUELVE:

PRIMERO.- Se modifican las condiciones **PRIMERA** y **QUINTA** de la concesión DGZF-027/09, en cuanto al uso y la instalación de mobiliario fácilmente removible para quedar como siguen:

PRIMERA.- La presente concesión tiene por objeto otorgar a **LA CONCESIONARIA** el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **4,836.16 m²** (cuatro mil ochocientos treinta y seis punto dieciséis metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, así como la autorización para la instalación de **dos pasarelas enrollables de 48.75 m y 53.56 m de largo por 3.00 m de ancho**, ambas, ofreciendo el fácil desplazamiento desde el hotel hacia el borde del mar caribe, asegura la permanencia del matorral costero al permitir evadir dichos manchones por la facilidad y flexibilidad de su instalación; **deck** de madera para la fijación de **16 camastros** en una superficie de **128 m²**; **27 sombrillas fijas tipo palapa** para **54 camastros** y cuyo agrupamiento configura tres áreas ubicadas al norte, centro y sur del frente de la playa, con ello se asegura la disponibilidad de áreas de resguardo solar desde cualquiera de los accesos a la playa; **164 camastros móviles** y **55 sombrillas móviles** para la contemplación y descanso en la playa a un mínimo de **110 usuarios adicionales** a los **54** previstos en las sombrillas fijas; **torre salvavidas** ubicada al centro-norte del frente de playa ocupando una superficie de **6.00 m²** con una altura prevista de **3.00 m**; **palapa bar** sobre la franja de terrenos ganados al mar, de forma circular de **3.79 m** de radio (**45.10 m²** de superficie), con techumbre de paja y soporte de postes de madera de la región, dentro se instalará una estación de servicio móvil para la preparación de alimentos durante el horario de funcionamiento y se retirará por la noche, ubicada en el lote Golf 05 del predio San Francisco, Punta Sam, municipio de Isla Mujeres, estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de **recreación turística con fines de lucro**, que incluye la colocación de **deck**, **torre salvavidas**, **palapas**, **camastros** y la instalación de **dos andadores de madera** con longitud de **53.55 m** y de **48.75 m** respectivamente, 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:



**RESOLUCIÓN QUE MODIFICA LAS
BASES Y CONDICIONES DE LA
CONCESIÓN DGZF-027/09
EXP: 756/QROO/2008
C. A.: 16.27S.714.1.11-113/2008**

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Cuadro de coordenadas de zona federal marítimo terrestre:

V	COORDENADAS	
	X	Y
PM4	519547.1341	2351265.5616
PM5	519593.3329	2351164.2901
ZF126	519574.1754	2351158.5463
ZF127	519527.8368	2351260.3067
PM4	519547.1341	2351265.5616

Superficie: 2,629.82 m²

Cuadro de coordenadas de terrenos ganados al mar:

V	COORDENADAS	
	X	Y
ZF127	519527.8368	2351260.3067
ZF126	519574.1754	2351158.5463
TGM156	519542.8495	2351149.1542
TGM157	519513.6344	2351256.4392
ZF127	519527.8368	2351260.3067

Superficie: 2,206.34 m²

Superficie total: 4,836.16 m²

QUINTA.- En consecuencia **Desarrollos Quintana Roo, S. A. de C. V.** se obliga a:

[...]

XVII.- En relación con el uso que se autoriza:

- Conservar en óptimas condiciones de higiene el área concesionada y mantener las obras e instalaciones que se autorizan en buen estado de conservación.
- Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción o instalación distinta de las autorizadas, ya sea fija o semifija.
- 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 autorizan en el presente título.



**RESOLUCIÓN QUE MODIFICA LAS
BASES Y CONDICIONES DE LA
CONCESIÓN DGZF-027/09
EXP: 756/QROO/2008
C. A.: 16.27S.714.1.11-113/2008**

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

- d) 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.
- 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 licencias de construcción que se requieren de acuerdo a la legislación del lugar.
- g) 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.
- h) Ejecutar las inversiones presupuestadas en la solicitud de concesión de acuerdo al programa de aplicación por etapas, con el monto mínimo de \$1'439.502.02 (un millón cuatrocientos treinta y nueve mil quinientos dos pesos 00/100 M.N.) cantidad que fue señalada por **Desarrollos Quintana Roo, S. A. de C. V.** en su solicitud, como consta en el dictamen técnico realizado por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros.
- i) Abstenerse de realizar descargas residuales al mar o dentro de la superficie concesionada.
- j) No se permite la remoción o cualquier tipo de afectación a la vegetación existente en la superficie concesionada.

SEGUNDO.- La presente resolución forma parte de la concesión mencionada al rubro, por lo que **Desarrollos Quintana Roo, S. A. de C. V.** está obligada a dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones que se deriven de la misma.

TERCERO.- Se ratifica el texto y contenido de las bases y condiciones establecidas en la concesión que se modifica en lo que no se opongan a la presente.

CUARTO.- La presente resolución administrativa, conforme a lo establecido en los artículos 83, 85 y 86 de la Ley Federal de Procedimientos Administrativos, puede ser impugnada a través del recurso de revisión, que debe interponerse en un plazo de



**RESOLUCIÓN QUE MODIFICA LAS
BASES Y CONDICIONES DE LA
CONCESIÓN DGZF-027/09
EXP: 756/QROO/2008
C. A.: 16.27S.714.1.11-113/2008**

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

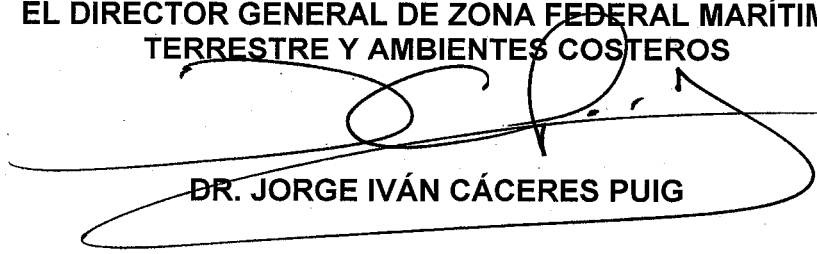
quince días, contados a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación.

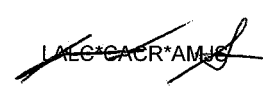
QUINTO.- La presente resolución administrativa surte efecto el día de su notificación.

SEXTO.- En cumplimiento a lo establecido en el artículo 3, fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace del conocimiento de **Desarrollos Quintana Roo, S. A. de C. V.** que el expediente 756/QROO/2008 se encuentra para su consulta en las oficinas de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, sita en Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, C. P. 11320, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente.

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


DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG


LALC*GACR*AMJE

