EXPEDIENTES: 1088/QROO/2019
C.A.: 16.27S.714.1.11-231/2019
BITÁCORA: 09/KU-0078/08/19
1155/QROO/2019
C.A.: 16.27S.714.1.11-244/2019
BITÁCORA: 09/KU-0178/08/19

RESOLUCIÓN No. 760 **/2019**

Ciudad de México, 25 NOV 2019

Una vez analizadas las solicitudes de concesión formuladas por la **Moral HOLBOX TRAVEL, SA DE C.V., (Exp. 1088/QROO/2019)** y la **Moral CONSORCIO PROPERTY & MORE, S.A. DE C.V., (Exp. 1155/QROO/2019)**; se dicta la siguiente resolución que a la letra dice:

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- El día **13 de agosto de 2019**, mediante Formato Único de Trámites de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros y anexos, presentados ante esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, el **C. RENE FERRANDEZ, Representante Legal de la Moral HOLBOX TRAVEL, SA DE C.V., (Exp. 1088/QROO/2019)**, presentó solicitud de concesión respecto de una superficie de **764.506 m²** de **zona federal marítimo terrestre**, localizada en la **Carretera Puerto Juárez-Punta Sam, sin número, Colonia Puerto Juárez, Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, para uso general**; solicitud que fue integrada bajo el expediente administrativo **1088/QROO/2019**

SEGUNDO.- El día **29 de agosto de 2019**, mediante Formato Único de Trámites de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros y anexos, presentados ante esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, el **C. ALFREDO VEGA BARRERA, Representante Legal de la Moral CONSORCIO PROPERTY & MORE, S.A. DE C.V., (Exp. 1155/QROO/2019)**, presentó solicitud de concesión respecto de una superficie de **856.539 m²** de **zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar**, localizados en la **SM-86, MZ-53, LOTE 01, Camino Puerto Juárez-Punta Sam KM.1+800 al 1+900, Cancún, C.P. 77500, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, para uso general**; solicitud que fue integrada bajo el expediente administrativo **1155/QROO/2019** y;

C O N S I D E R A N D O

I. Que la 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 las solicitudes de concesión formuladas por el **C. RENE FERRANDEZ, Representante Legal**

de la Moral HOLBOX TRAVEL, SA DE C.V., (Exp. 1088/QROO/2019) y por el C. ALFREDO VEGA BARRERA, Representante Legal de la Moral CONSORCIO PROPERTY & MORE, S.A. DE C.V., (Exp. 1155/QROO/2019), 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 a cualquier otro depósito de aguas marítimas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 25, 27, 28 y 90 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, 72 fracciones I a VII, 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, 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 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 el Formato Único de tramites de solicitud para el uso y aprovechamiento de playas, zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito formado 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; 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 el día 15 de diciembre de 2015, en el Diario Oficial de la Federación.

II.- Derivado de la revisión documental de los expedientes **1088/QROO/2019 y 1155/QROO/2019 (en estricto orden de presentación, de las solicitudes de concesión)** los cuales versan respecto de una superficie de zona federal marítimo terrestre, ubicada en **SM-86, MZ-53, LOTE 01, Camino Puerto Juárez-Punta Sam KM.1+800 al 1+900, Cancún, C.P. 77500, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo**, esta autoridad determinó que las superficies solicitadas se traslapan entre sí, tal y como se desprende de los cuadros de coordenadas de la superficie pretendida en concesión por cada uno de los solicitantes:

Cuadro de Coordenadas de zona federal marítimo terrestre solicitada en concesión por la **Moral HOLBOX TRAVEL, SA DE C.V., (Exp. 1088/QROO/2019):**

V	COORDENADAS	
	X	Y
ZF1	520,273.685	2,344,880.629
ZF2	520,276.045	2,344,893.143
ZF3	520,277.543	2,344,898.635
ZF4	520,278.081	2,344,907.107
ZF5	520,279.688	2,344,913.683
ZF6	520,280.690	2,344,918.294
PM7	520,300.099	2,344,913.884
PM8	520,299.231	2,344,909.405
PM9	520,297.510	2,344,902.361
PM10	520,297.265	2,344,898.561
PM11	520,297.568	2,344,895.878
PM12	520,295.594	2,344,892.675
PM13	520,295.698	2,344,889.437
PM14	520,293.443	2,344,876.140
ZF1	520,273.685	2,344,880.629

Superficie Solicitada: 763.596 m²

Cuadro de coordenadas de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, solicitados por **la Moral CONSORCIO PROPERTY & MORE, S.A. DE C.V., (Exp. 1155/QROO/2019):**

Cuadro de coordenadas de Zona Federal Marítimo Terrestre Polígono 1:

V	COORDENADAS	
	X	Y
ZF36A	520,290.0455	2,344,969.2670
PM40A	520,319.8769	2,344,962.8027
PM41	520,318.8285	2,344,957.5149
PM42	520,325.0948	2,344,956.2897
PM42A	520,320.4645	2,344,937.7170
ZF40A	520,293.1790	2,344,943.8718

ZF40	520,293.5353	2,344,944.6043
ZF39	520,296.2839	2,344,946.6444
ZF38	520,298.6654	2,344,958.6560
ZF37	520,290.1314	2,344,967.2553
ZF36A	520,290.0455	2,344,969.2670

Cuadro de coordenadas de Terrenos Ganados al Mar Polígono 2:

V	COORDENADAS	
	X	Y
TGM1	520,294.2923	2,344,963.0625
ZF38	520,298.6654	2,344,958.6560
ZF39	520,296.2839	2,344,946.6444
ZF40	520,293.5353	2,344,944.6043
ZF40A	520,293.1790	2,344,943.8718
TGM4	520,289.8477	2,344,944.5863
TGM3	520,290.9809	2,344,947.6372
TGM2	520,294.6092	2,344,956.8318
TGM1	520,294.2923	2,344,963.0625

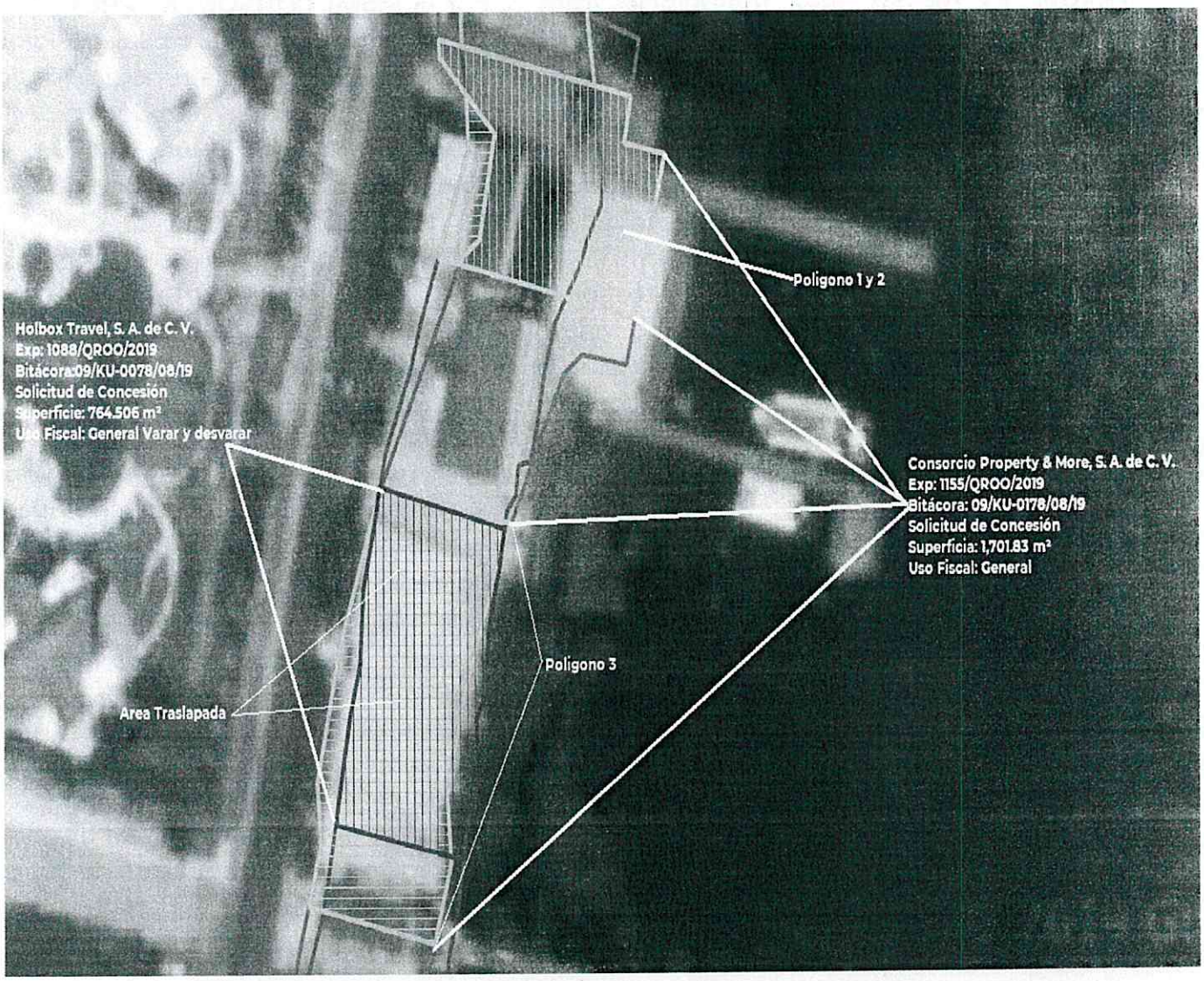
Cuadro de coordenadas de Zona Federal Marítimo Terrestre Polígono 3:

V	COORDENADAS	
	X	Y
ZF-42A	520,280.3441	2,344,917.2878
PM-454A	520,301.1701	2,344,914.5393
PM-46	520,298.9870	2,344,910.0230
PM-47	520,293.7220	2,344,895.2590
PM-48	520,291.0410	2,344,883.7670
PM-49	520,291.6420	2,344,876.2530
PM-49A	520,289.0507	2,344,867.1550
ZF-45A	520,269.4696	2,344,871.4185
ZF-45	520,271.4177	2,344,878.2582
ZF-44	520,270.8563	2,344,885.2767
ZF-43	520,274.5028	2,344,900.9079
ZF-42A	520,280.3441	2,344,917.2878

Superficie Solicitada: 1,701.83 m²

La relación de las coordenadas anteriormente referidas se visualiza a través del croquis esquemático que a continuación se señala:

CROQUIS DE TRASLAPE



En tal virtud, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, conforme a lo dispuesto por los artículos 24, 25 y 26 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, procede a analizar la totalidad de información y documentación que integran los expedientes abiertos a nombre de la **Moral HOLBOX TRAVEL, SA DE C.V., (Exp. 1088/QROO/2019)**, y por **la Moral CONSORCIO PROPERTY & MORE, S.A. DE C.V., (Exp. 1155/QROO/2019)**, a efecto de determinar a cuál de los dos solicitantes le corresponde un mejor derecho para ser concesionario de la superficie de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, que solicitan, localizados en **SM-86, MZ-53, LOTE 01, Camino Puerto Juárez-Punta Sam KM.1+800 al 1+900, Cancún, C.P. 77500, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo**, toda vez que existe traslape entre las superficies por ellos pretendidos, tal y como ya quedó señalado.

Ello es así, toda vez que lo dispuesto por el artículo 24 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, **es la única disposición legal, vigente y aplicable, que permite resolver el traslape** entre dos o más interesados en usar y aprovechar una superficie de zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar y/o a cualquier otro depósito formado con aguas marítimas, solicitadas en concesión y que se encuentren en igualdad de circunstancias; por lo que la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros tiene la obligación de considerar el precepto legal en comento para determinar a cuál de los solicitantes le corresponde un mejor grado de preferencia para ser concesionario.**

En virtud de lo anterior, y efecto de resolver a cuál de los solicitantes le corresponde un mejor derecho para ser concesionario de la superficie de zona federal marítimo terrestre, se manifiesta en primer lugar que los dos solicitantes se encuentran en *"igualdad de circunstancias"*, debido a que la superficie pretendida se encuentra actualmente disponible y libre para ser concesionada; ambos solicitantes cumplen con los requisitos de ley para considerar su solicitud como procedente, y ambas solicitudes se encuentran pendientes de resolver.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se tiene configurada la *"igualdad de circunstancias"*, entre los dos solicitantes interesados en usar y aprovechar la misma zona

federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar; por lo que esta Dirección General previo a determinar el otorgamiento de la respectiva concesión, procede a considerar y analizar cada una de las solicitudes que nos ocupan, de conformidad con los supuestos que se estipulan en el artículo 24 del referido Reglamento, los cuales establecen un orden de prelación a considerar, para determinar a cuál de los interesados se le otorga la concesión respectiva.

Por ello, al determinarse que entre los dos interesados se cumple la *"igualdad de circunstancias"*, esta autoridad procede a substanciar y analizar las solicitudes de concesión de manera conjunta, a efecto de determinar el grado de preferencia que le corresponde a cada uno de los solicitantes, de conformidad con el orden de prelación, en términos de los dispuesto por el artículo 24 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, que establece lo siguiente:

> ***"Artículo 24**. Cuando en igualdad de circunstancias existan particulares interesados en usar, aprovechar o explotar la zona federal marítimo terrestre y los terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito de aguas marítimas, la Secretaría a fin de otorgar las concesiones o permisos correspondientes deberá observar el siguiente orden de prelación:*
>
> ***I.** Últimos propietarios de los terrenos que como consecuencia de los movimientos marítimos hayan pasado a formar parte de la zona federal marítimo terrestre;*
>
> ***II.** Solicitantes de prórroga de concesión o permiso, siempre y cuando hayan cumplido con las disposiciones de la Ley, del Reglamento y de la concesión o permiso;*
>
> ***III.** Solicitantes cuya inversión sea importante y coadyuve al desarrollo urbano y socioeconómico del lugar y sea compatible con los programas maestros de control y aprovechamiento de la zona federal marítimo terrestre;*

IV. *Ejidos o comunidades colindantes;*

V. *Propietarios o legítimos poseedores de los terrenos colindantes con las áreas de que se trate;*

VI. *Cooperativas de pescadores;*

VII. *Concesionarios o permisionarios por parte de autoridad competente, para explotar materiales que se encuentren dentro de la zona federal marítimo terrestre; y*

VIII. *Los demás solicitantes.*

*Cuando concurran personas a las que en términos de este artículo les corresponda el mismo orden de preferencia, la Secretaría determinará a cuál de ellas otorgará la concesión o el permiso correspondiente, según la importancia de la actividad.***"**

Por lo que considerando cada una de las fracciones correspondientes al orden de prelación y la totalidad de constancias que se encuentran agregadas en los respectivos expedientes al rubro citados, se tiene lo siguiente:

a) Respecto de la **fracción I** del artículo 24 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, ***consistente en los Últimos propietarios de los terrenos que como consecuencia de los movimientos marítimos hayan pasado a formar parte de la zona federal marítimo terrestre,*** se tiene lo siguiente:

- **NO APLICA** a la **Moral HOLBOX TRAVEL, SA DE C.V., (Exp. 1088/QROO/2019)**, en virtud de que no acredita, en relación con las constancias que obran en su respectivo expediente, ser propietario de terrenos que hayan pasado a formar parte de la zona federal marítimo terrestre, debido a cambios en la línea de costa.

- **NO APLICA** a **la Moral CONSORCIO PROPERTY & MORE, S.A. DE C.V., (Exp. 1155/QROO/2019)**, en virtud de que no acredita, en relación con las constancias que

obran en su respectivo expediente, ser propietaria de terrenos que hayan pasado a formar parte de la zona federal marítimo terrestre, debido a cambios en la línea de costa.

b) Respecto de la **fracción II** del artículo 24 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, ***referente a los Solicitantes de prórroga de concesión o permiso, siempre y cuando hayan cumplido con las disposiciones de la Ley, del Reglamento y de la concesión o permiso,*** se tiene lo siguiente:

- **NO APLICA** a la **Moral HOLBOX TRAVEL, SA DE C.V., (Exp. 1088/QROO/2019)**, en virtud de que no acredita haber sido previamente concesionario de la superficie pretendida en concesión y por ende no puede certificar haber solicitado prórroga de una concesión que nunca le ha sido otorgada.

- **NO APLICA** a **la Moral CONSORCIO PROPERTY & MORE, S.A. DE C.V., (Exp. 1155/QROO/2019)**, en virtud de que no acredita haber sido previamente concesionario de la superficie pretendida en concesión y por ende no puede certificar haber solicitado prórroga de una concesión que nunca le ha sido otorgada.

c) Respecto de la **fracción III** del artículo 24 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, ***relativo a Solicitantes cuya inversión sea importante y coadyuve al desarrollo urbano y socioeconómico del lugar y sea compatible con los programas maestros de control y aprovechamiento de la zona federal marítimo terrestre,*** se tiene lo siguiente:

- **SI APLICA** a la **Moral HOLBOX TRAVEL, SA DE C.V., (Exp. 1088/QROO/2019)**; en virtud que de las constancias que integran su respectivo expediente, se desprenden el escrito que acompaña a su solicitud de concesión ingresada el día 13 de agosto de 2019, en esta Dirección General, en dicho escrito el promovente, manifiesta lo siguiente:

"... le pido de la manera más amable que en el caso de existir alguna solicitud por la misma superficie o algún traslape, se inicie el procedimiento de estudio de expedientes para la determinación del derecho de prelación, tal y como lo dispone el artículo 24 del reglamento para el uso, y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas zona federal y terrenos ganados al mar.

Anexo la siguiente documentación en original y copia.

(...)

- *MONTO DE LA INVERSION Y PROGRAMA DE APLICACIÓN POR ETAPAS.*

El monto total del equipo de trasportación que se usara en la zona federal según la demanda será de $1,960,000.00 y se desglosa de la siguiente manera:

- 3 embarcaciones con precio unitario de $600.000.00, costo total de $1,800.000.00

- 2 remolques con precio unitario de $80,000.00, costo total $160,000.00

Es importante señalar que el uso y actividades que pretende realizar la **Moral HOLBOX TRAVEL, SA DE C.V., (Exp. 1088/QROO/2019),** en el cual ejecutará la inversión anteriormente señalada en la superficie de zona federal marítimo terrestre, es compatible y congruente con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, de conformidad con lo señalado en el oficio No. SEMA/DS/0928/2019, de fecha 07 de junio de 2019, emitido por la Dirección de Planeación Urbana, de la Secretaria de Ecología y Medio Ambiente del Gobierno Constitucional de Quintana Roo. Motivo por el cual, al considerar todo lo anteriormente referido, esta autoridad considera que se tiene acreditado que la inversión proyectada a realizar por la empresa en comento resulta importante, asimismo, coadyuvara con el desarrollo urbano y socioeconómico del lugar, aunado a que la misma es compatible con los programas de ordenamiento ecológico del Municipio; por lo que esta autoridad

determina que la fracción III del artículo 24 del referido Reglamento **SI APLICA** a la **Moral HOLBOX TRAVEL, SA DE C.V., (Exp. 1088/QROO/2019),** por todas las consideraciones anteriormente referidas.

- **SI APLICA** a **la Moral CONSORCIO PROPERTY & MORE, S.A. DE C.V., (Exp. 1155/QROO/2019);** en virtud que de las constancias que integran su respectivo expediente, se desprenden el escrito que acompaña a su solicitud de concesión ingresada el día 29 de agosto de 2019, en esta Dirección General, en dicho escrito el promovente, manifiesta lo siguiente:

> "La empresa Consorcio Property & More, S.A. de C.V., ha realizado una inversión aproximada de doce millones de dólares, en la construcción de diversas instalaciones, en el predio colindante a la superficie de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, solicitados en concesión, como a continuación se detalla:
>
> 1.- cuatro edificios con 25 cuartos, es decir un total de 100 cuartos, con un costo de seis millones de dólares
> 2.- edificio principal, área de recepción, SPA, GYM, y Club, con un costo de dos millones ciento sesenta mil dólares
> 3.- restaurante para 200 comensales, cocina y almacena, con un costo de un millón seiscientos ochenta mil dólares
> 4.- edificios de servicios de lavandería y tintorería, con un costo de cuatrocientos veinte mil dólares
> 5.- edificio de oficinas, con un costo de trescientos noventa y seis mil dólares
> 6.- albercas y equipos, con un costo de un millón de dólares
> 7.- Infraestructura para recibir 200 cuartos en una segunda etapa, con un costo de un millón cuatrocientos mil dólares.
>
> "...Así mismo se pretende llevar a cabo una inversión de tres millones de pesos, en un programa de reparación, mantenimiento y conservación de las instalaciones existes en la superficie solicitada en concesión, de la siguiente manera:

1.- reparación y acondicionamiento de las construcciones existentes, (de piedra caliza y concreto)
2.- reparación y acondicionamiento de tres rampas de concreto
3.- reparación y acondicionamiento de la Piscina de concreto
4.- compra de diversos materiales de construcción y herramientas
5.- salarios de tres cuadrillas de personal.

Es importante señalar que el uso y actividades que pretende realizar **la Moral CONSORCIO PROPERTY & MORE, S.A. DE C.V., (Exp. 1155/QROO/2019),** en el cual ejecutará la inversión anteriormente señalada en la superficie de zona federal marítimo terrestre, es compatible y congruente con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, de conformidad con lo señalado en el oficio No. SMEYDU/0825/2019, emitido por la Secretaria Municipal de Ecología y Desarrollo Urbano, del H. Ayuntamiento de Benito Juárez, Quintana Roo. Motivo por el cual, al considerar todo lo anteriormente referido, esta autoridad considera que se tiene acreditado que la inversión proyectada a realizar por la empresa en comento resulta importante, asimismo, coadyuvara con el desarrollo urbano y socioeconómico del lugar, aunado a que la misma es compatible con los programas de ordenamiento ecológico del Municipio; por lo que esta autoridad determina que la fracción III del artículo 24 del referido Reglamento **SI APLICA** a **la Moral CONSORCIO PROPERTY & MORE, S.A. DE C.V., (Exp. 1155/QROO/2019),** por todas las consideraciones anteriormente referidas.

d) Respecto de la **fracción IV** del artículo 24 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, ***consistente en que el solicitante sea un Ejido o alguna Comunidad colindante,*** se tiene lo siguiente:

- **NO APLICA** a la **Moral HOLBOX TRAVEL, SA DE C.V., (Exp. 1088/QROO/2019)**; en virtud de que no acredita, a través de las constancias que integran su respectivo expediente, que forme parte de algún ejido o comunidad colindante a la superficie de zona federal marítimo terrestre en comento.

- **NO APLICA** a **la Moral CONSORCIO PROPERTY & MORE, S.A. DE C.V., (Exp. 1155/QROO/2019)**, en virtud de que no acredita, a través de las constancias que integran su respectivo expediente, que forme parte de algún ejido o comunidad colindante a la superficie de zona federal marítimo terrestre en comento.

e) Respecto de la **fracción V** del artículo 24 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, ***consistente en Propietarios o legítimos poseedores de los terrenos colindantes con las áreas de que se trate,*** se tiene lo siguiente:

- **NO APLICA** a la **Moral HOLBOX TRAVEL, SA DE C.V., (Exp. 1088/QROO/2019)**; en virtud de que con las documentales que integran su respectivo expediente, no acredita ser propietario o legítimo poseedor del predio colindante a la superficie de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar pretendidos en concesión.

- **SI APLICA** a **la Moral CONSORCIO PROPERTY & MORE, S.A. DE C.V., (Exp. 1155/QROO/2019)**; en virtud de que con las documentales que integran su respectivo expediente, acredita ser legítimo poseedor del predio colindante a la superficie de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar pretendidos en concesión, esto así, por que el interesado lo acredito, mediante copia certificada de la escritura pública número 41,516 de fecha 21 de abril de 2008, expedida por el Licenciado Jorge Rodríguez Méndez, Notario Público suplente de la Notaria publica número 6, con ejercicio en el Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, documental publica que obra en el expediente en cita, por lo que esta autoridad determina que la **fracción V** del artículo 24 del referido Reglamento **SI APLICA** a **la Moral CONSORCIO PROPERTY & MORE, S.A. DE C.V., (Exp. 1155/QROO/2019).**

-

f) Respecto de la **fracción VI** del artículo 24 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, ***referente a Cooperativas de pescadores,*** se tiene lo siguiente:

- **NO APLICA** a la **Moral HOLBOX TRAVEL, SA DE C.V., (Exp. 1088/QROO/2019)**; en virtud de que no acredita a través de las constancias que integran su respectivo expediente, que sea parte integrante de alguna cooperativa de pescadores.

- **NO APLICA** a **la Moral CONSORCIO PROPERTY & MORE, S.A. DE C.V., (Exp. 1155/QROO/2019)**, en virtud de que no acredita a través de las constancias que integran su respectivo expediente, que sea parte integrante de alguna cooperativa de pescadores.

g) Respecto de la **fracción VII** del artículo 24 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, ***relacionado con Concesionarios o permisionarios por parte de autoridad competente, para explotar materiales que se encuentren dentro de la zona federal marítimo terrestre,*** se tiene lo siguiente:

- **NO APLICA** a la **Moral HOLBOX TRAVEL, SA DE C.V., (Exp. 1088/QROO/2019)**; en virtud de que no acredita ser concesionario, permisionario o autorizado por parte de la Autoridad competente, para explotar materiales que se encuentren dentro de la zona federal marítimo terrestre.

- **NO APLICA** a **la Moral CONSORCIO PROPERTY & MORE, S.A. DE C.V., (Exp. 1155/QROO/2019)**, en virtud de que no acredita ser concesionario, permisionario o autorizado por parte de la Autoridad competente, para explotar materiales que se encuentren dentro de la zona federal marítimo terrestre.

h) Respecto de la **fracción VIII** del artículo 24 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, relacionado con ***"los demás solicitantes"***, se tiene lo siguiente:

- **NO APLICA** a la **Moral HOLBOX TRAVEL, SA DE C.V., (Exp. 1088/QROO/2019)**, en virtud de que **NO puede encuadrarse en el presente supuesto** de *"los demás solicitantes"*, dado que acredita los supuestos contenidos en la **fracción III** del artículo 24 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

- **NO APLICA** a **la Moral CONSORCIO PROPERTY & MORE, S.A. DE C.V., (Exp. 1155/QROO/2019)**, en virtud de que **NO puede encuadrarse en el presente supuesto** de *"los demás solicitantes"*, dado que acredita los supuestos contenidos en las **fracciones III y V,** del artículo 24 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

En virtud de lo anterior y considerando el análisis realizado de cada una de las fracciones del artículo 24 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, así como del análisis realizado a la totalidad de constancias que obran agregadas dentro de los expedientes **1088/QROO/2019** a nombre de la **Moral HOLBOX TRAVEL, SA DE C.V., (Exp. 1088/QROO/2019)** y del expediente **1155/QROO/2019** a nombre de **la Moral CONSORCIO PROPERTY & MORE, S.A. DE C.V.,** y a efecto de resolver las solicitudes de mérito formuladas por los promoventes y determinar a quién le corresponde un mejor derecho de preferencia para ser legítimo y único concesionario de la superficie en cuestión, **se considera con un mejor grado de preferencia para ser concesionario** a **la Moral CONSORCIO PROPERTY & MORE, S.A. DE C.V., (Exp. 1155/QROO/2019).**

Ello es así, toda vez que a **la Moral CONSORCIO PROPERTY & MORE, S.A. DE C.V., (Exp. 1155/QROO/2019)**, acredita fehacientemente las **fracciones III y V** del artículo 24 del referido Reglamento, en la cual manifestó que, ha llevado a cabo inversiones por un total de doce millones de dólares americanos y que pretende llevar a cabo en la superficie pretendida en concesión, una inversión por la cantidad de tres millones de pesos, para la realización de un proyecto denominado **"Mantenimiento y conservación de las Instalaciones existentes".,** *así mismo acredita plenamente ser el legítimo propietario del predio colindante,*

Mientras que la **Moral HOLBOX TRAVEL, SA DE C.V., (Exp. 1088/QROO/2019)**, acredita fehacientemente la **fracción III** del artículo 24 del referido Reglamento, en la cual manifestó que pretende llevar a cabo en la superficie pretendida en concesión, una inversión por la cantidad de *$1,960,000.00* para la adquisición de equipo náutico.

Por lo anteriormente expuesto y en cumplimiento a lo señalado en el último párrafo del artículo 24 de Reglamento que señala lo siguiente:

> *"... Cuando concurran personas a las que en términos de este artículo les corresponda el mismo orden de preferencia, la Secretaría determinará a cuál de ellas otorgará la concesión o el permiso correspondiente, según la importancia de la actividad."*

Y considerando que la actividad a desarrollar por los dos solicitantes es la misma (desarrollar actividades de carácter turístico), por lo que, es de destacar que el monto de la inversión presentada por la **Moral HOLBOX TRAVEL, SA DE C.V., (Exp. 1088/QROO/2019),** es menor a la presentada por **la Moral CONSORCIO PROPERTY & MORE, S.A. DE C.V., (Exp. 1155/QROO/2019), además de que acredita plenamente ser legítimo propietario y/o ocupante del predio colindante,** tal y como lo demuestran las constancias que obran en los expediente administrativos número 1088/QROO/2019 y 1155/QROO/2019, respectivamente y en este tenor de ideas, se considera **NEGAR** la solicitud de concesión formulada por la **Moral HOLBOX TRAVEL, SA DE C.V., (Exp. 1088/QROO/2019)**, toda vez que es jurídica y materialmente improcedente que esta Autoridad emita un segundo acto de igual naturaleza que afecte la misma superficie en beneficio de otro u otros solicitantes posteriores, cuando precisamente a través de la presente resolución administrativa se resuelve a quién de los solicitantes interesados en usar y aprovechar la superficie de zona federal marítimo terrestre le corresponde ser concesionario de la concesión respectiva, sin que obste disposición administrativa o jurisdiccional en contrario que anule o extinga dicho acto.

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

R E S U E L V E

PRIMERO. El derecho a obtener el Título de Concesión solicitado, corresponde a **la Moral CONSORCIO PROPERTY & MORE, S.A. DE C.V., (Exp. 1155/QROO/2019)**, por contar con un mejor derecho de preferencia para ser concesionario, al haber acreditado las **fracciones III y V,** del artículo 24 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, en base a los motivos y fundamentos expuestos en el Considerando II de la presente Resolución Administrativa.

SEGUNDO.- Consecuentemente y en caso de no existir impedimento legal alguno para ello, emítase mediante acto diverso a la presente, el Título de Concesión correspondiente en favor de **la Moral CONSORCIO PROPERTY & MORE, S.A. DE C.V., (Exp. 1155/QROO/2019)**.

TERCERO.- Se **NIEGA** el otorgamiento del Título de Concesión a la **Moral HOLBOX TRAVEL, SA DE C.V., (Exp. 1088/QROO/2019),** respecto de la superficie que fue solicitada y que es materia de la presente resolución, por los motivos y fundamentos expuestos en el Considerando II de la presente Resolución Administrativa.

CUARTO.- Se hace del conocimiento de los particulares que los artículos 149 y 150 de la Ley General de Bienes Nacionales, prevén sanciones para quien use, aproveche o explote un bien que pertenece a la nación, sin haber obtenido previamente concesión, permiso o autorización.

QUINTO.- Se hace del conocimiento de la **Moral HOLBOX TRAVEL, SA DE C.V., (Exp. 1088/QROO/2019)**; y de **la Moral CONSORCIO PROPERTY & MORE, S.A. DE C.V., (Exp. 1155/QROO/2019)**, que la presente resolución administrativa podrá ser impugnada a través del recurso de revisión previsto en los artículos 83, 85 y 86 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo o intentar la vía jurisdiccional que corresponda.

SEXTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución a la **Moral HOLBOX TRAVEL, SA DE C.V., (Exp. 1088/QROO/2019)** y/o a través de su representante legal; Rene Ferrandez, en el último domicilio señalado para tales efectos, ubicado en **Calle Región 253, Lote 31 Smanzana 523, Manzana 31, Colonia la Piedra, Avenida las Torres, Cancún C.P. 77533, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, Teléfono** [redacted] **correo electrónico** [redacted] asimismo, con fundamento en los artículos 28 y 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta autoridad determina habilitar los días y horas inhábiles necesarias para la notificación del presente acto, en caso de así ser requerir para el cumplimiento de dicha diligencia.

SÉPTIMO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución a **la Moral CONSORCIO PROPERTY & MORE, S.A. DE C.V., (Exp. 1155/QROO/2019)**, a través de su representante legal el **C. Alfredo**

Vega Barrera, en el último domicilio señalado para tales efectos, ubicado en Parque Grijalva número 29-2 Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México**, teléfono** [redacted] **correo electrónico** [redacted] asimismo, con fundamento en los artículos 28 y 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta autoridad determina habilitar los días y horas inhábiles necesarias para la notificación del presente acto, en caso de así ser requerir para el cumplimiento de dicha diligencia.

OCTAVO.- En atención a lo ordenado por el artículo 3° fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se le hace saber a los solicitantes que el expediente que se resuelve, se encuentra para su consulta en las oficinas que ocupa esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros; ubicada en Ejército Nacional número 223, Colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.

Así lo resolvió y firma:

A T E N T A M E N T E.
EL DIRECTOR GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARITIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

LIC. RODRIGO HERNÁNDEZ AGUILAR.

OBC/MCR