CONCESIÓN DGZF- 053 /2020
EXPEDIENTE: 1473/QROO/2019
C.A. 16.27S.714.1.11-337/2019

Concesionaria:	SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO, SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISARIO JERRY FLOYD JENNINGS CON NÚMERO 1758765547
Estado:	QUINTANA ROO
Municipio:	PUERTO MORELOS
Superficie:	296.960 m²
Vigencia:	CINCO AÑOS
Uso autorizado:	PROTECCIÓN: MANTENIMIENTO DEL ESTADO NATURAL DE LA SUPERFICIE
Uso fiscal:	PROTECCIÓN

Ciudad de México, 05 OCT 2020

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 SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO, SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISARIO, JERRY FLOYD JENNINGS, CON EL NÚMERO 1758765547.

LIC. RODRIGO HERNÁNDEZ AGUILAR, 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, 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, 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-C, 234 y 235 de la Ley Federal de Derechos; 1, 3, 13, 19, 20, 46, 83, 85 y 86 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 31 fracciones I y XIV del Reglamento Interior de esta Secretaría, y de conformidad con 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, otorga la presente concesión al tenor de las siguientes bases y condiciones:

EXPEDIENTE: 1473/QROO/2019
C.A. 16.27S.714.1.11-336/2019

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 SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO, SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISARIO, JERRY FLOYD JENNINGS, CON EL NÚMERO 1758765547., se le denominará LA CONCESIONARIA.

BASES

I. **LA CONCESIONARIA** acreditó haberse constituido en fideicomiso conforme a las leyes mexicanas con el acta constitutiva que exhibió y obra agregada al expediente citado al rubro, consistente en testimonio notarial número 12 (doce) de 10 de Marzo de 2017, otorgado ante la fe del Lic. Walter González Vargas, Notario Público número 120 (ciento veinte) en la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo; con formato oficial recibido el 27 de Noviembre de 2019, por esta Secretaría a través de las oficinas de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental; solicitó se le otorgara en concesión una superficie de 296.959m² de zona federal marítimo terrestre, ubicada en el Lote 04, Manzana. 25, Supermanzana 02, Fraccionamiento Ojo de Agua, Zona de Playa, municipio de Puerto Morelos, estado de Quintana Roo, para uso de **protección**.

LA CONCESIONARIA promovió la solicitud de concesión por conducto de **Selene Vilchis Yepiz**, quien acreditó ser su **apoderada legal** en términos del testimonio notarial número 1,591 (mil quinientos noventa y uno) de 18 de Octubre de 2019, otorgado ante la fe del Lic. Walter González Vargas, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 120 (ciento veinte) de la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.

Para los efectos de la presente concesión, **LA CONCESIONARIA** señaló como domicilio para oír y recibir notificaciones y recibir documentos el ubicado en calle Cataluña Lote 05, casa 18, colonia Región 97, manzana 02, Residencial Cantabria, C.P. 77530, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo. Asimismo, se considerará como domicilio para los mismos efectos, el lugar materia de la presente concesión.

EXPEDIENTE: 1473/QROO/2019
C.A. 16.27S.714.1.11-336/2019

No obstante los términos en que se formuló su solicitud, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros constató que la superficie solicitada varía en relación con la resultante del análisis topográfico, por lo que la superficie a concesionar es la que se determina en la condición primera del presente título. Asimismo, el uso solicitado se clasifica en los términos de la condición primera del presente título.

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, materia de esta concesión, no se contrapone con el plan de desarrollo urbano de la región, de acuerdo con la constancia de uso de suelo con oficio No.: SEMA/DS/3258/2019, de fecha 18 de septiembre de 2019, emitido por la Secretaria de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo.

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 y de ordenamiento ecológico, a través de las correspondientes constancias estatales o municipales.

También, se consideró la satisfacción de los requerimientos de la navegación y el comercio marítimo, de la defensa del país, del impulso a las actividades de pesca y acuicultura, y del fomento de las actividades turísticas y recreativas, y la protección a los recursos naturales, mediante la valoración de la información y documentos que indicaron que con el otorgamiento del título se favorecerán tales actividades; y 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.

En caso de reversión, ésta se valorará y determinará en términos del Capítulo VI de las condiciones del presente título.

III. 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.

Esta concesión se otorga al tenor de las siguientes:

EXPEDIENTE: 1473/QROO/2019
C.A. 16.27S.714.1.11-336/2019

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 **296.959m²** (doscientos noventa y seis punto novecientos cincuenta y nueve metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, ubicada en Lote 04, Manzana 25, Supermanzana 02, Fraccionamiento Ojo de Agua, Zona de Playa, Municipio de Puerto Morelos, estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de **protección, lo cual únicamente les permite realizar los actos materiales y/o jurídicos necesarios para mantener la superficie concesionada en el estado natural en que se encuentra al momento de concesionarse, así como el libre tránsito a través de la misma; no autorizándoseles la instalación de elemento alguno; la realización de construcción alguna; la realización de actividad alguna; ni la prestación de servicios de ningún tipo, sean o no de lucro**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberán realizar **LA CONCESIONARIA**, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso de **protección** con las siguientes medidas y coordenadas:

Cuadro de coordenadas de zona federal marítimo terrestre:

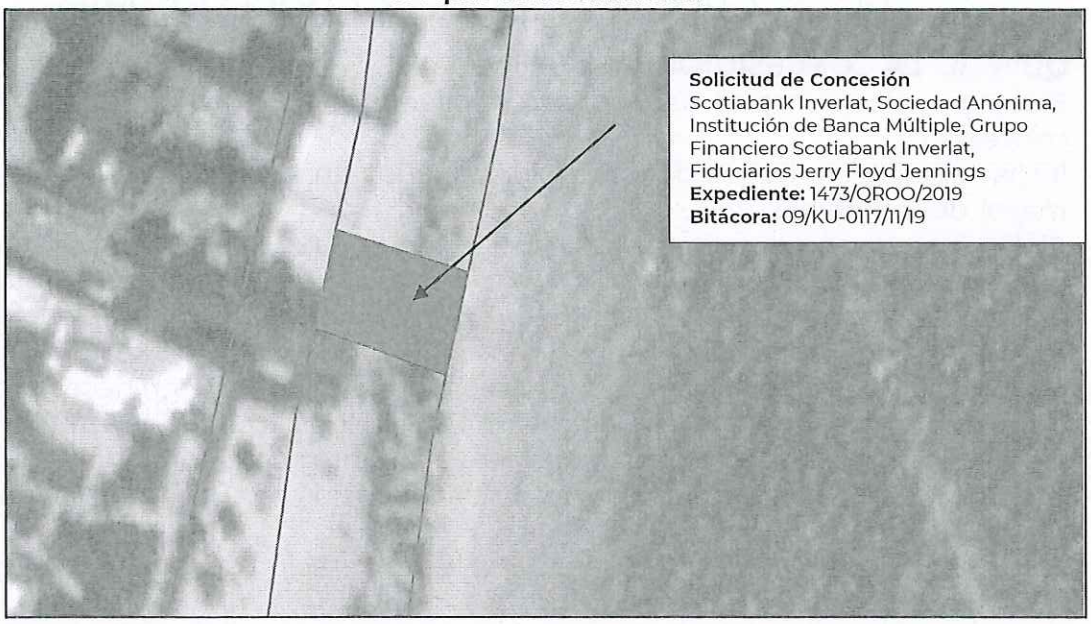
V	COORDENADAS	
	X	Y
pm01	513,396.8040	2,306,270.0482
pm02	513,393.5178	2,306,255.1923
zf03	513,374.5444	2,306,262.0192
zf04	513,377.6721	2,306,276.1582
pm01	513,396.8040	2,306,270.0482

Superficie: 296.960m²

Las medidas y coordenadas 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.

EXPEDIENTE: 1473/QROO/2019
C.A. 16.27S.714.1.11-336/2019

Croquis de localización



SEGUNDA.- La presente concesión no crea derechos reales a favor de **LA CONCESIONARIA**, otorgándoles 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 **cinco años**, contados a partir del día siguiente de su notificación.

CUARTA.- La presente concesión no se entenderá prorrogada al término de su vigencia por el simple hecho de que **LA CONCESIONARIA** continúen ocupando el área y sigan cubriendo el pago de los derechos correspondientes.

EXPEDIENTE: 1473/QROO/2019
C.A. 16.27S.714.1.11-336/2019

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

QUINTA.- LA CONCESIONARIA se obligan 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 expender bebidas alcohólicas.

IX. No almacenar en el área concesionada ninguna sustancia u objeto inflamable, explosivo o 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.

EXPEDIENTE: 1473/QROO/2019
C.A. 16.27S.714.1.11-336/2019

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 trasmitir 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.

b) Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción, 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 el uso o aprovechamiento de la propiedad federal que se autoriza en el presente título.

d) Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de actividad relacionada con la superficie concesionada que le genere ingresos directa o indirectamente o por conducto de terceros, sin la previa autorización para modificar las bases y condiciones de la concesión otorgada por **LA SECRETARÍA**, así como la previa autorización de las autoridades competentes.

CAPÍTULO IV
DEL PAGO DE DERECHOS

SEXTA.- LA CONCESIONARIA deberán 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.

EXPEDIENTE: 1473/QROO/2019
C.A. 16.27S.714.1.11-336/2019

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) Muerte de **LA CONCESIONARIA**.
g) Cuando se afecte la seguridad nacional, o
h) Cualquiera otra prevista en las leyes, reglamentos, disposiciones administrativas o en la concesión misma, que a juicio de **LA SECRETARÍA** haga imposible o inconveniente su continuación.

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) Ceder los derechos u obligaciones derivadas del título de concesión o dar en arrendamiento o comodato fracciones del inmueble concesionado, sin contar con la autorización respectiva.
e) Realizar obras no autorizadas.
f) Dañar ecosistemas como consecuencia del uso y aprovechamiento del bien objeto de la concesión.
g) El incumplimiento de cualquiera 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.- Son causas de rescate de la presente concesión las previstas en el artículo 19 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.- Al término del plazo de la presente concesión o de la última prórroga, en su caso, las obras e instalaciones permanentes ubicadas en el inmueble concesionado se revertirán a favor de la Nación.

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 devolvieren el bien al concluir la vigencia de este instrumento o cuando le den un uso distinto al autorizado, sin contar con la autorización previa o cuando no cumplan 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** requieran 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.- El presente instrumento jurídico se entrega condicionado a dar cabal cumplimiento al artículo **7°** del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, al artículo **1°** de la Ley General de Vida Silvestre y **60 TER**, así como a la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003** y **NOM-059-SEMARNAT-2003**, para que no varíe el uso de **PROTECCIÓN** autorizado, en caso de incumplimiento por parte de **LA CONCESIONARIA**, se dará vista a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y en su caso a la Fiscalía General de la República para que en el ámbito de sus atribuciones se impongan las sanciones establecidas consistentes en prisión y/o multa, de conformidad en los artículos **149** de la Ley General de Bienes Nacionales, así como el artículo **420** Fracción **V** del Código Penal Federal y demás aplicables. Así mismo esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, realizara los actos administrativos tendientes a la declaración de extinción que en derecho corresponda.

VIGÉSIMA.- 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.

EXPEDIENTE: 1473/QROO/2019
C.A. 16.27S.714.1.11-336/2019

VIGÉSIMA PRIMERA.- 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 su notificación, debiéndose presentar ante la autoridad que emitió el presente acto.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- 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 **1473/QROO/2019** se encuentra para su consulta en las oficinas de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, sita en Ejército Nacional 223, colonia Anáhuac, C.P. 11320, delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

EL DIRECTOR GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

LIC. RODRIGO HERNÁNDEZ AGUILAR

Representante Legal

LA CONCESIONARIA
ACEPTA LAS OBLIGACIONES DE ESTE TÍTULO

SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO, SCOTIABANK INVERLAT, FIDEICOMISARIO, JERRY FLOYD JENNINGS, CON EL NÚMERO 1758765547.
APODERADA LEGAL
SELENE VILCHIS YEPIZ