



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

CONCESIÓN DGZF- 27 /2023
EXPEDIENTE: 6/QROO/2023
C.A. 16.275.616.1.11-1/2023

Concesionaria: CONSTRUCTORA TURISTICA DEL CARIBE S.A DE C.V.
Estado: QUINTANA ROO
Municipio: BENITO JUÁREZ
Superficie: 119.76 m2
Vigencia: CINCO AÑOS
Uso autorizado: PROTECCIÓN
Uso fiscal: PROTECCIÓN

Ciudad de México, 02 OCT 2023

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 CONSTRUCTORA TURÍSTICA DEL CARIBE S.A DE C.V.

LIC. VÍCTOR ADRIÁN VARGAS LÓPEZ, 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, 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-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; 19 fracciones I y XV del Reglamento Interior de esta Secretaría, y de conformidad con el Artículo Tercero Transitorio del 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





EXPEDIENTE: 6/QROO/2023
C.A. 16.27S.616.1.11-1/2023

Diario Oficial de la Federación el 15 de diciembre de 2015, otorga la presente concesión al tenor de las siguientes bases y condiciones:

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 **CONSTRUCTORA TURÍSTICA DEL CARIBE 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 con el acta constitutiva que exhibió y obra agregada al expediente citado al rubro, consistente en testimonio notarial número 72,916, otorgado ante la fe del Lic. Salvador Códinez Viera, Notario Público 42 (cuarenta y dos) de la Ciudad de México, e inscrita el 08 de julio de 1987, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del entonces Distrito Federal; con formato oficial recibido el 16 de Diciembre de 2022, por esta Secretaría a través de las oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano solicitó se le otorgara en concesión una superficie de 119.76 m² de zona federal marítimo terrestre ubicada en Boulevard Kukulcán Km 12+854, Zona Hotelera, Laguna de Nichupté, Estado Quintana Roo, para uso de protección.
- II **LA CONCESIONARIA** promovió la solicitud de concesión por conducto de Rafael Marcos Dayan, quien acreditó ser apoderado legal en términos del testimonio notarial número 198,968 (ciento noventa y ocho mil novecientos sesenta y ocho) de 10 de octubre de 2019, otorgado ante la fe del Lic. Alfredo Ayala Herrera, Notario Publico 237 (doscientos treinta y siete) actuando como suplente en el protocolo del Notario Público número 116 (ciento dieciséis) Lic. Ignacio R. Morales Lechuga, de la Ciudad de México, y así también, mediante escrito de fecha 20 de septiembre de 2023, se recibió ante esta Dirección General Instrumento Notarial 105,788 (ciento cinco mil setecientos ochenta y ocho) de fecha 31 de agosto de 2023, otorgado ante la fe del Lic. Guillermo Ramírez de Aguilar Castañeda Titular de la Notaría 136, actuando como asociado de la Notaría 104, de la Ciudad de México, de la que es titular el Lic. José Ignacio Sentíes Laborde, por el que se acredita la personalidad de Guadalupe Pammela Romero Vázquez, Eduardo Alejandro Martínez Escoto y Rodrigo Granados Ortigoza como apoderados legales





EXPEDIENTE: 6/QROO/2023
C.A. 16.275.616.1.11-1/2023

de la CONCESIONARIA, de forma conjunta, separada o alternativamente.

Para los efectos de la presente concesión, **LA CONCESIONARIA** señaló como domicilio para oír y recibir notificaciones y recibir documentos el ubicado en calle peña 27, manzana 29, lote 27-B supermanzana 048, localidad Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, número telefónico 9982521224, correo electrónico imolina@impabogados.com.mx. Asimismo, se considerará como domicilio para los mismos efectos, el lugar materia de la presente concesión.

- III 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 número SEMA/SPAP/0250/2022, de 30 de agosto de 2022, emitida por la Subsecretaría de Política Ambiental y Planeación de la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo.
- IV 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.





EXPEDIENTE: 6/QROO/2023
C.A. 16.27S.616.1.11-1/2023

V 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 reglamento condigno.

Esta 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 **119.76 m²** (ciento diecinueve punto setenta y seis metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre ubicada en Boulevard Kukulcán Km 12+854, Zona Hotelera, Laguna de Nichupté, Estado Quintana Roo, exclusivamente para uso **de Protección**, para mantener la superficie concesionada en su estado natural, sin autorización para realizar obras y/o instalaciones, ni actividades o servicios de ningún tipo, sean o no de lucro. 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 de Laguna:

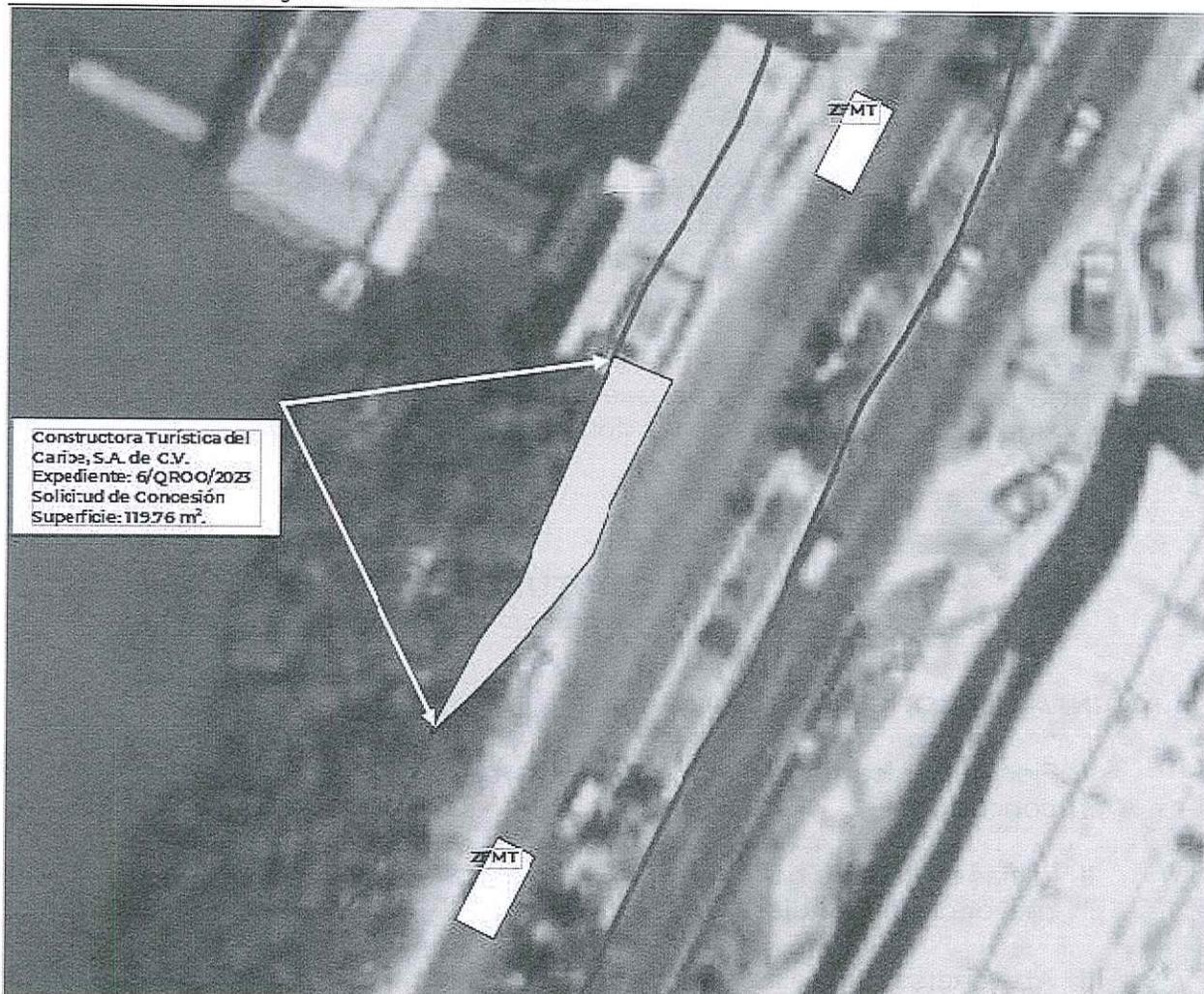
V	COORDENADAS	
	X	Y
1	524362.1380	2333629.5530
2	524357.1990	2333619.4940
3	524355.7320	2333615.4910
4	524352.5040	2333611.4250
5	524348.8270	2333607.2290
6	524345.9590	2333604.2300
7	524342.7680	2333601.1710
8	524343.3360	2333602.4480
9	524346.6470	2333608.8460
10	524349.8550	2333613.2330
11	524351.6960	2333617.9810
12	524357.4670	2333631.5180
1	524362.1380	2333629.5530





Superficie 119.76 m2.

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.



A



EXPEDIENTE: 6/QROO/2023
C.A. 16.27S.616.1.11-1/2023

SEGUNDA.- La presente concesión no crea derechos reales a favor de **LA CONCESIONARIA**, otorgándole 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 de su notificación.

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



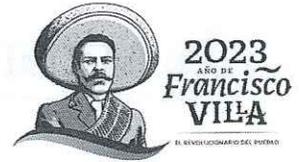


EXPEDIENTE: 6/QROO/2023
C.A. 16.27S.616.1.11-1/2023

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.

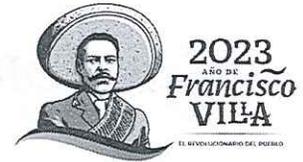




EXPEDIENTE: 6/QROO/2023
C.A. 16.275.616.1.11-1/2023

- 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** Llevar a cabo el uso y aprovechamiento sustentable de la superficie concesionada en estricta observancia a las normas que establezcan los criterios de eficiencia ambiental, de manera particular en la generación, manejo y disposición final de materiales y residuos como envases, empaques y embalajes de plásticos y poliestireno, bajo los principios de reducción, reciclaje y reutilización en el manejo de los mismos.
- XVII** En relación con el uso que se autoriza:
- Conservar en óptimas condiciones de higiene el área concesionada.
 - Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción, 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 el uso o aprovechamiento de la propiedad federal que se autoriza en el presente título.
 - Se prohíbe afectar o atentar contra la fauna del lugar o remover la cubierta vegetal natural o realizar movimientos de tierra que modifiquen la estructura natural del suelo de la superficie concesionada.
 - Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de actividad relacionada con la superficie concesionada que le genere ingresos directa o indirectamente o





EXPEDIENTE: 6/QROO/2023
C.A. 16.27S.616.1.11-1/2023

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.

- f No se permite el uso de vehículos motorizados que perturben a los usuarios de la zona de playa.
- g Se prohíbe el cierre al libre tránsito de los usuarios de la playa.
- h Abstenerse de realizar descargas residuales al mar o dentro de la superficie concesionada.

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.

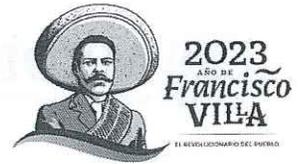
SÉPTIMA.- LA SECRETARÍA podrá requerir en cualquier momento a **LA CONCESIONARIA** la documentación que acredite el pago de los derechos a los que se refiere la condición sexta del presente título.

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**.
- g Cuando se afecte la seguridad nacional, o
- h Cualquiera otra prevista en las leyes, reglamentos, disposiciones





EXPEDIENTE: 6/QROO/2023
C.A. 16.275.616.1.11-1/2023

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.- Son causas 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





EXPEDIENTE: 6/QROO/2023
C.A. 16.27S.616.1.11-1/2023

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 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.





EXPEDIENTE: 6/QROO/2023
C.A. 16.27S.616.1.11-1/2023

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.

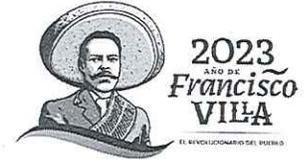
DÉCIMA SÉPTIMA.- El presente título se otorga sin perjuicio de las concesiones, licencias, permisos o autorizaciones que **LA CONCESIONARIA** requiera de otras autoridades competentes para cumplir con el objeto de esta concesión.

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 registrará 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.

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





EXPEDIENTE: 6/QROO/2023
C.A. 16.27S.616.1.11-1/2023

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 6/QROO/2023 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, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

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

LIC. VÍCTOR ADRIÁN VARGAS LÓPEZ

1

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

CONSTRUCTORA TURÍSTICA DEL CARIBE S.A DE C.V.
APODERADOS LEGALES
RAFAEL MARCOS DAYAN, GUADALUPE PAMMELA ROMERO
VÁZQUEZ, EDUARDO ALEJANDRO MARTÍNEZ ESCOTO Y/O
RODRIGO GRANADOS ORTIGOZA.

MAZF*MGT

1



