



**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

CONCESIÓN DGZF- 237 116

EXPEDIENTE: 1275/QROO/2013

16.27S.714.1.11-234/2013

Concesionario: CIARÁN DANIEL LONG MÉNDEZ  
Estado: QUINTANA ROO  
Municipio: BENITO JUÁREZ  
Superficie: 165.72 m<sup>2</sup>  
Vigencia: QUINCE AÑOS  
Uso autorizado: SERVICIO DE MASAJES, VENTA DE ARTESANIAS, RENTA DE CAMASTROS, SOMBRILLAS, RENTA DE EQUIPO PARA DEPORTES ACUÁTICOS, VENTA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS Y UNA TORRES PARA SALVAVIDAS GENERAL

Uso fiscal:

Ciudad de México, 25 MAY 2016

## 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 CIARÁN DANIEL LONG MENDEZ.



LIC. CARLOS SÁNCHEZ GASCA, 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, 69-A, 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 da a conocer el formato único de trámites 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, 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 Ciarán Daniel Long Méndez se le denominará EL CONCESIONARIO.

## BASES

- I. EL CONCESIONARIO acreditó su nombre, ser mayor de edad y tener la nacionalidad mexicana con el acta de nacimiento que exhibió y obra agregada al expediente que le fue asignado; con formato oficial recibido el 7 de octubre de 2013 por esta Secretaría a través de las oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental solicitó se le otorgara en concesión una superficie de 168.515 m<sup>2</sup> de zona federal marítimo terrestre ubicada en Km. 175 segunda sección, Zona Hotelera,



# SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



localidad de Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, para uso general.

Para los efectos de la presente concesión, EL CONCESIONARIO señaló como domicilio para oír y recibir notificaciones y recibir documentos el ubicado en Retorno Xcabal, manzana 12 lote 30, colonia Supermanzana 24, C.P. 77509, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo. Asimismo, se considerará como domicilio para los mismos efectos, el lugar materia de la presente concesión.

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 contraponen con el plan de desarrollo urbano de la región, de acuerdo con la constancia de uso de suelo con oficio CUS/412/2013, de 3 de septiembre de 2013, emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Benito Juárez, 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.

De igual manera, se determinó que con la información y documentación que fue proporcionada respecto al monto de la inversión, al plazo de amortización de ésta, al beneficio social y económico que significa para la región o localidad y a la necesidad de la actividad y del servicio a prestarse, se justifica el uso autorizado y la vigencia determinada en el presente título.

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





**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



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:

**CONDICIONES  
CAPÍTULO I  
DEL OBJETO DE LA CONCESIÓN**

PRIMERA.- La presente concesión tiene por objeto otorgar a **EL CONCESIONARIO** el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de 165.72 m<sup>2</sup> (ciento sesenta y cinco punto setenta y dos metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre así como autorizar las obras proyectadas consistentes en 5 camastros de plástico, 5 sombrillas de 4.00 metros de diámetro y techo de lona de colores, 5 equipos de deportes acuáticos, instalación de caseta de madera y techo de palma de la región cuya base será enterrada en la arena a una profundidad de 0.90 metros sin cimentación, que servirá como bodega con un área de servicios, con una superficie en planta baja de 16 m<sup>2</sup>, y 10 m<sup>2</sup> en planta alta que sirve como torre salvavidas, ubicada en boulevard Kukulcán Km. 17.5, Segunda Sección, Zona Hotelera, localidad de Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de servicio de masajes, venta de artesanías, renta de camastros, sombrillas, renta de equipo para deportes acuáticos, venta de alimentos y bebida y una torres para salvavidas, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar **EL CONCESIONARIO**, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso general con las siguientes medidas y coordenadas:

Cuadro de coordenadas de zona federal marítimo terrestre:

V	COORDENADAS	
	Y	X
1	522911.4764	2328732.0871
2	522931.3675	2328729.9918
3	522931.9611	2328735.1064
4	522932.0140	2328735.4941
5	522912.8572	2328743.0320
6	522912.1176	2328737.6114
1	522911.4764	2328732.0871

Superficie: 165.72 m<sup>2</sup>

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.



**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



En virtud de que al momento de la expedición de la presente concesión no existe delimitación oficial de la superficie concesionada, con base en los principios de economía, <sup>celeridad</sup> eficacia, legalidad y buena fe a que se refiere el artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la superficie indicada queda sujeta a las reglas que prevén los artículos 119, 122, 124 y 125 de la Ley General de Bienes Nacionales; 18, 20, 38, 39, 40, 42 y 43 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; por lo que es facultad exclusiva de LA SECRETARÍA, realizar y autorizar los estudios correspondientes para su determinación y delimitación en términos de lo dispuesto por el artículo 31 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; pudiendo en cualquier momento modificar la superficie cuyo uso se autoriza y es obligación de EL CONCESIONARIO cubrir los gastos de deslinde del área concesionada, en términos de lo dispuesto por el artículo 29 fracción V del Reglamento mencionado.

SEGUNDA.- La presente concesión no crea derechos reales a favor de EL CONCESIONARIO, 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 quince 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 EL CONCESIONARIO continúe ocupando el área y siga cubriendo el pago de los derechos correspondientes.

## CAPÍTULO III DE LAS OBLIGACIONES DE EL CONCESIONARIO

QUINTA.- EL CONCESIONARIO 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 establecerá accesos específicos con este objeto, en el entendido de que LA SECRETARÍA podrá determinar el



# SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



- 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.
  - 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. En relación con el uso que se autoriza:
    - a) 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.
    - b) Conservar en óptimas condiciones de higiene el área concesionada y mantener las obras e instalaciones que se autorizan en buen estado de conservación.
    - c) Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción, ya sea fija o semifija, distinta de las autorizadas.





SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



- d) Responder por los daños que pudieran causarse por defectos o vicios en las construcciones o instalaciones o en los trabajos de reparación o mantenimiento.
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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 con la legislación del lugar.
- h) Ejecutar las inversiones presupuestadas en la solicitud de concesión de acuerdo con el programa de aplicación por etapas, con el monto mínimo de \$325,000.00 (trescientos veinticinco mil pesos con 00/100 M.N.), cantidad que fue señalada por EL CONCESIONARIO en su solicitud, como consta en la opinión técnica elaborada por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros.
- i) Se prohíbe el cierre del libre tránsito a los usuarios de la playa.
- j) El solicitante se abstendrá de efectuar descargas residuales dentro de la superficie solicitada.
- k) No se permite la remoción o cualquier tipo de afectación a la vegetación existente en la superficie solicitada, fuera de las estrictamente necesarias para la realización de las obras autorizadas.

#### CAPÍTULO IV DEL PAGO DE DERECHOS

SEXTA.- EL CONCESIONARIO 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 EL CONCESIONARIO la documentación que acredite el pago de los derechos a los que se refiere la condición sexta del presente título.



**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES

**CAPÍTULO V  
DE LA EXTINCIÓN**

OCTAVA.- La presente concesión se extingue por:

- a) Vencimiento de su término.
- b) Renuncia de **EL CONCESIONARIO** 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 **EL CONCESIONARIO**.
- 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.- Son causas de caducidad:

- a) No utilizar los bienes objeto de la presente concesión por más de ciento ochenta días naturales consecutivos.
- b) No iniciar en un plazo de noventa días naturales, contados a partir de la entrega de la presente concesión, la aplicación de las inversiones de acuerdo con el programa autorizado.

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



**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



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 **EL CONCESIONARIO**.

**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 EL CONCESIONARIO 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.

#### 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 EL CONCESIONARIO requiera de otras autoridades competentes para cumplir con el objeto de esta concesión.



# SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



DÉCIMA OCTAVA.- Para el eventual caso de sobreposición de límites entre EL CONCESIONARIO 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.

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 EL CONCESIONARIO que el expediente 1257/QROO/2013 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. CARLOS SÁNCHEZ GASCA

EL CONCESIONARIO  
ACEPTA LAS OBLIGACIONES DE ESTE TÍTULO

CIARÁN DANIEL LONG MÉNDEZ

LQV\*CACR\*11/2013



REFERENCIA: DESPACHO DEL SECRETARIO  
No. DE OFICIO: SEMA/DS/0848/2021  
ASUNTO: Congruencia de Uso de Suelo

En la ciudad de Chetumal, Municipio Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo a los once días del mes de mayo del año dos mil veintiuno. VISTO: la solicitud presentada por la persona física el C. CIARAN DANIEL LONG MENDEZ, en donde solicita *Congruencia de Uso de Suelo*, dicta el presente acuerdo que a letra dice -----



----- RESULTANDO -----

PRIMERO: Que en fecha cuatro de mayo del año dos mil veintiuno se presentó ante esta Secretaría solicitud sin fecha por la persona física el C. CIARAN DANIEL LONG MENDEZ en el cual solicita *Congruencia de Uso de Suelo para una superficie de 502.1241 m<sup>2</sup> de Zona Federal Marítimo Terrestre*, de un predio ubicado en KM 17.5, Segunda Sección de la Zona Hotelera de Cancún, municipio de Benito Juárez, Quintana Roo. -----

----- CONSIDERANDO -----

I. Que esta Secretaría de Ecología y Medio Ambiente es competente para conocer y resolver el presente asunto con fundamento en lo dispuesto por los artículos 8° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 26 fracción IX del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; artículos 3, 4, 14, 17, 18, 19 fracción VI, 30 fracciones VII y XVI y artículo 36 Fracción XXXVIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo; artículos 1° fracciones II y IV, 2°, 4°-bis fracción II, 5° fracción II, XXI, XXXVII, 14 fracciones I, III, IV y 23 de la Ley de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo; artículos 1, 4, 15, 18, del Código de Justicia Administrativa del Estado de Quintana Roo; del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Benito Juárez, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, el 27 de febrero de 2014; 8 y 9 fracciones I, V, VII, XIX, XXXI y LVIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo. -----

II. Que el uso de suelo solicitado es General, en el cual se llevará a cabo servicio de masajes, venta de artesanías, renta de camastros, sombrillas, renta de equipo para deportes acuáticos, venta de alimentos y bebidas y una torre salvavidas.-----

III. Que con base en las coordenadas geográficas (Tabla 1) presentadas por el solicitante, las cuales fueron comparadas con la información existente en esta Secretaría, a través del Sistema de Información Geográfica (SIG) de la Dirección de Ordenamiento Ecológico, se ubica al predio en la UGA 21, denominada "Zona Urbana de Cancún", del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Benito Juárez (Fig. 1), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, el 27 de febrero de 2014, con una Política de Aprovechamiento sustentable; Usos Compatibles e Incompatibles: Los que se establezcan en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente.-----

A  
S  
A

REFERENCIA: DESPACHO DEL SECRETARIO  
No. DE OFICIO: SEMA/DS/0848/2021  
ASUNTO: Congruencia de Uso de Suelo

Que para llevar a cabo cualquier actividad en la UGA-21 del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Benito Juárez deberá apegarse a los siguientes criterios urbanos de regulación ecológica:

CRITERIO	CRITERIOS ECOLÓGICOS DE APLICACIÓN URBANA Recurso Agua.
URB-01	En tanto no existan sistemas municipales para la conducción y tratamiento de las aguas residuales municipales, los promoventes de nuevos proyectos, de hoteles, fraccionamientos, condominios, industrias y similares, deberán instalar y operar por su propia cuenta, sistemas de tratamiento y reciclaje de las aguas residuales, ya sean individuales o comunales, para satisfacer las condiciones particulares que determinen las autoridades competentes y las normas oficiales mexicanas aplicables en la materia.
URB-02	A fin de evitar la contaminación ambiental y/o riesgos a la salud pública y sólo en aquellos casos excepcionales en que el tendido de redes hidrosanitarias no exista, así como las condiciones financieras, socioeconómicas y/o topográficas necesarias para la introducción del servicio lo ameriten y justifiquen, la autoridad competente en la materia podrá autorizar a persona físicas el empleo de biodigestores para que en sus domicilios particulares se realice de manera permanente un tratamiento de aguas negras domiciliarias. Estos sistemas deberán estar aprobados por la autoridad ambiental competente.
URB-03	En zonas que ya cuenten con el servicio de drenaje sanitario el usuario estará obligado a conectarse a dicho servicio. En caso de que a partir de un dictamen técnico del organismo operador resulte no ser factible tal conexión, se podrán utilizar sistemas de tratamiento debidamente certificados y contar con la autorización para la descargas por la CONAGUA.
URB-04	Los sistemas de producción agrícola intensiva (invernaderos, hidroponía y viveros) que se establezcan dentro de los centros de población deben reducir la pérdida del agua de riego, limitar la aplicación de agroquímicos y evitar la contaminación de los mantos freáticos.
URB-05	En el caso de los campos de golf o usos de suelo similares que requieran la aplicación de riegos con agroquímicos y/o aguas residuales tratadas, deberán contar con la infraestructura necesaria para optimización y reciclaje del agua. Evitando en todo la contaminación al suelo, cuerpos de agua, y mantos freáticos.



Handwritten initials and marks on the right side of the page.



REFERENCIA: DESPACHO DEL SECRETARIO  
No. DE OFICIO: SEM/DS/0048/2021  
ASUNTO: Congruencia de Uso de Suelo

URB-15	Los cementerios deberán impermeabilizar paredes y piso de las fosas, con el fin de evitar contaminación al suelo, subsuelo y manto freático.
URB-16	Los proyectos en la franja costera dentro de las UGA urbanas deberán tomar en cuenta la existencia de las bocas de tormenta que de manera temporal desaguan las zonas sujetas a inundación durante la ocurrencia de lluvias extraordinarias o eventos ciclónicos. Por ser tales sitios zonas de riesgo, en los espacios públicos y privados se deben de realizar obras de ingeniería permanentes que en una franja que no será menor de 20 m conduzcan y permitan el libre flujo que de manera natural se establezca para el desagüe.
URB-17	Serán susceptible de aprovechamiento los recursos biológicos forestales, tales como semilla, que generen los arboles urbanos, con fines de propagación por parte de particulares, mediante la autorización de colecta de recursos biológicos forestales.
Recurso Suelo y subsuelo	
URB-19	La autorización emitida por la autoridad competente para la explotación de bancos de materiales pétreos deberá sustentarse en los resultados provenientes de estudios de mecánica de suelos y geohidrológicos que aseguren que no existan afectaciones irreversibles al recurso agua, aun en los casos de afloramiento del acuífero para extracción debajo del manto freático. Estos estudios deberán establecer claramente cuáles serán las medidas de mitigación aplicables al proyecto y los parámetros y periodicidad para realizar el monitoreo que tendrá que realizarse durante todas las etapas del proyecto, incluyendo las actividades de la etapa de abandono.
URB-20	Con el objeto de integrar cenotes, rejolladas, cuevas y cavernas a las áreas públicas urbanas, se permite realizar un aclareo, poda y modificación de vegetación rastrera y arbustiva presente, respetando en todo momento los elementos arbóreos y vegetación de relevancia ecológica, así como la estructura geológica de estas formaciones.
URB-21	Los bancos de materiales autorizados deben respetar una zona de amortiguamiento que consiste en una barrera vegetal alrededor del mismo, conforme lo señala el Decreto 36, del Gobierno del Estado; y/o la disposición jurídica que la sustituya.
URB-22	Para evitar la contaminación del suelo y subsuelo, en las actividades de extracción y exploración de materiales pétreos deberán realizarse acciones de acopio, separación, utilización y disposición final de cualquier tipo de residuos generados, en el marco de lo que establezcan las disposiciones jurídicas aplicables.



Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten mark



REFERENCIA: DESPACHO DEL SECRETARIO  
No. DE OFICIO: SEMA/DS/0848/2021  
ASUNTO: Congruencia de Uso de Suelo

Recurso Flora y Fauna

URB-30	En zonas inundables, se deben mantener las condiciones naturales de los ecosistemas y garantizar la conservación de las poblaciones silvestres que la habitan. Por lo que las actividades recreativas de contemplación deben ser promovidas y las actividades de aprovechamiento extractivo y de construcción deben ser condicionadas.
URB-31	Las áreas destinadas a la conservación de la biodiversidad y/o del agua que colinden con las áreas definidas para los asentamientos humanos, deberán ser los sitios prioritarios para ubicar los ejemplares de plantas y animales que sean rescatados en el proceso de eliminación de la vegetación.
URB-32	Deberá preverse un mínimo de 50% de la superficie de los espacios públicos jardinados para que tengan vegetación natural de la zona y mantener todos los árboles nativos que cuenten con DAP mayores de 15 cm, en buen estado fitosanitario y que no representen riesgo de accidentes para los usuarios.
URB-33	Deberán establecerse zonas de amortiguamiento de al menos 50 m alrededor de las zonas industriales y centrales de abastos que se desarrollen en las reservas urbanas. Estas zonas de amortiguamiento deberán ser dotados de infraestructura de parque público.
URB-34	En los programas de rescate de fauna silvestre que deben elaborarse y ejecutarse con motivo de la eliminación de la cobertura vegetal de un predio, se deberá incluir el sitio de reubicación de los ejemplares, aprobado por la autoridad ambiental competente.
URB-35	No se permite introducir o liberar fauna exótica en parques y/o áreas de reservas urbanas.
URB-36	Las áreas con presencia de ecosistemas de manglar dentro de los centros de población deberán ser consideradas como Áreas de Preservación Ecológica para garantizar el mantenimiento de los bienes y servicios ambientales que proveen por lo que no podrán ser modificadas, con el fin de proporcionar una mejor calidad de vida para los habitantes del municipio; con excepción de aquellas que cuenten previamente con un plan de manejo autorizado por la autoridad ambiental competente.
URB-37	Para minimizar los impactos ambientales y el efecto de borde sobre los ecosistemas adyacentes a los centros urbanos, la ocupación de nuevas reservas territoriales para el desarrollo urbano, solo podrá realizarse cuando se haya ocupado el 85% del territorio de la etapa de desarrollo urbano previa.



Handwritten mark

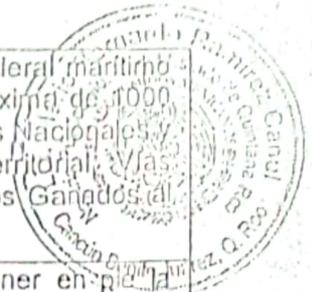
Handwritten mark

Handwritten mark



REFERENCIA: DESPACHO DEL SECRETARIO  
No. DE OFICIO: SEMA/DS/0848/2021  
ASUNTO: Congruencia de Uso de Suelo

URB-47	Se establecerán servidumbres de paso y accesos a la zona federal marítimo terrestre y el libre paso por la zona federal a una distancia máxima de 1000 metros entre estos accesos, de conformidad con la Ley de Bienes Nacionales y el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, y las Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.
URB-48	En las áreas de aprovechamiento proyectadas se debe mantener en pie la vegetación arbórea y palmas de la vegetación original que por diseño del proyecto coincidan con las áreas destinadas a camellones, parques, áreas verdes, jardines, áreas de donación o áreas de equipamiento, de tal forma que estos individuos se integren al proyecto.
URB-49	Los proyectos que pretendan realizarse en predios que colinden con playas aptas para la anidación de tortugas marinas deberán incorporar medidas preventivas que minimicen el impacto negativo a estos animales tanto durante la temporada de arribo y anidación de las hembras como durante el periodo de desarrollo de los huevos y eclosión de las crías.
URB-50	Las especies recomendadas para la reforestación de dunas son: plantas rastreras: <i>Ipomea pes-caprae</i> , <i>Sesuvium portulacastrum</i> , herbáceas: <i>Ageratum littorale</i> , <i>Erythalis fruticosa</i> y arbustos: <i>Tournefortia gnaphalodes</i> , <i>Suriana maritima</i> y <i>Coccoloba uvifera</i> y Palmas <i>Thrinax radiata</i> , <i>Coccothrinax readii</i> .
URB-51	La selección de sitios para la rehabilitación de dunas y la creación infraestructura de retención de arena deberá tomar en cuenta los siguientes criterios: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que haya evidencia de la existencia de dunas en los últimos 20 años.</li> <li>• Que los vientos prevaletentes soplen en dirección a las dunas.</li> <li>• Que existan zonas de dunas pioneras (embrionarias) en la playa en la que la arena esté constantemente seca, para que constituya la fuente de aportación para la duna.</li> <li>• Las cercas de retención deberán ser biodegradables, con una altura aproximada de 1.2 m y con 50% de porosidad y ubicadas en paralelo a la costa.</li> <li>• Las dunas rehabilitadas deberán ser reforestadas.</li> </ul>
	En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.</li> <li>• Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa</li> </ul>



Handwritten mark

Handwritten marks



REFERENCIA: DESPACHO DEL SECRETARIO  
No. DE OFICIO: SEM/DS/0848/2021  
ASUNTO: Congruencia de Uso de Suelo

URB-56	En las dunas primarias podrá haber construcciones de madera o material degradable y piloteadas (p.e. casas tipo palafito o andadores), detrás de la cara posterior del primer cordón y evitando la invasión sobre la corona o cresta de estas dunas. El pilotaje deberá ser superficial (hincado a golpes), no cimentado y deberá permitir el crecimiento de la vegetación, el transporte de sedimentos y el paso de fauna, por lo que se recomienda que tenga al menos un metro de elevación respecto al nivel de la duna. Esta recomendación deberá revisarse en regiones donde hay fuerte incidencia de huracanes, ya que en estas áreas constituyen un sistema importante de protección, por lo que se recomienda, después de su valoración específica, dejar inalterada esta sección del sistema de dunas.
URB-57	La restauración de playas deberá realizarse con arena que tenga una composición química y granulometría similar a la de la playa que se va a rellenar. El material arenoso que se empleará en la restauración de playas deberá tener la menor concentración de materia orgánica, arcilla y limo posible para evitar que el material se consolide formando escarpes pronunciados en las playas por efecto del oleaje.
URB-58	Se prohíbe la extracción de arena en predios ubicados sobre la franja litoral del municipio con cobertura de matorral costero.
URB-59	En las áreas verdes los residuos vegetales producto de las podas y deshierbes deberán incorporarse al suelo después de su composteo. Para mejorar la calidad del suelo y de la vegetación.

RESUELVE

PRIMERO: Con fundamento en el Considerando I, II y III se determina que el uso de suelo "General", no está prohibido por la UGA 21 del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Benito Juárez y deberá apegarse a su programa de desarrollo urbano vigente, así como a los lineamientos federales con respecto al uso y actividad en Zonas Federales.

SEGUNDO: Que el presente documento no constituye una autorización en materia de impacto ambiental, únicamente es de carácter informativa, por lo cual se otorga la Congruencia de Uso de Suelo toda vez que no contraviene el Programa de Ordenamiento Ecológico, por lo que toda obra o actividad deberá de contar con las autorizaciones correspondientes.

TERCERO: El presente documento se refiere única y exclusivamente a los asuntos ambientales e informativos, por tanto, no reconoce ni valida documento alguno relacionado con los terrenos ganados al mar, la legal tenencia y/o posesión de la tierra, quedando bajo su responsabilidad

En la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, a los doce días del mes de mayo del año dos mil veintidós la suscrita licenciada SUSANA VERÓNICA RAMÍREZ SANDOVAL, actuando como Notario Público Auxiliar número once del estado de Quintana Roo, en ejercicio y con residencia en esta Ciudad, con fundamento en lo dispuesto por los artículos ochenta y dos, ciento nueve, fracción segunda (romano), ciento doce y demás relativos de la Ley del Notariado para el Estado de Quintana Roo,-----

----- CERTIFICO -----

--- Que ante mí comparece el señor JUAN ALBERTO MAY CAAMAL, quién bajo formal protesta de decir verdad declaró llamarse como ha quedado descrito, mexicano por nacimiento, originario de Ticul, Estado Yucatán, lugar donde nació el día treinta de marzo del año mil novecientos sesenta y seis, casado, Licenciado en contaduría pública, con domicilio en calle Othón Pompeyo Blanco, manzana once, lote veintiséis, región quinientos veintiuno, Villas Quintana Roo, de esta ciudad de Cancún, municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, código postal "77536" (setenta y siete mil quinientos treinta y seis), con Clave Única de Registro de Población "MACJ660330HYNM01" (MACJ sesenta y seis cero tres treinta HYNM cero uno) y Registro Federal de Contribuyentes "MACJ660330F99" (MACJ sesenta y seis cero tres treinta F nueve nueve), quien se identifica con credencial para votar número "1197710099" (uno, uno, nueve, siete, siete, uno, cero, cero, nueve, nueve), expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia hasta el año dos mil veinticuatro; Quién me presenta el original del Oficio número "SEMA/DS/0848/2021" (S, E, M, A diagonal D, S, diagonal cero, ocho, cuatro, ocho diagonal dos, cero, dos, uno), expedido por el Licenciado Efraín Villanueva Arcos, Secretario de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo; constante de SEIS FOJAS, para su COTEJO la cual es una copia fiel y exacta de su original que motivó se levantara la presente acta en el Protocolo de Actas de Cotejos y Certificaciones a mi cargo, con el ACTA NUMERO UN MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE, VOLUMEN "TRES", de fecha doce de abril del año dos mil veintidós, a cuyo apéndice agrego un ejemplar de este documento, en el número de legajo que le corresponde.- Day fe,-----

LICENCIADA SUSANA VERÓNICA RAMÍREZ SANDOVAL  
NOTARIO PUBLICO AUXILIAR NUMERO ONCE  
DEL ESTADO DE QUINTANA ROO



MARCANULI  
DO.



II. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUÁREZ  
2021-2024

Dirección General de  
Desarrollo Urbano

DIRECCION DE NORMATIVIDAD  
DE OBRAS ARQUITECTONICAS  
Y CIVILES.

No. Licencia: 78785 Folio: N-65/32  
Fecha de Autorización: 28 03 2022  
Día Mes Año

TOTAL DE PLANOS:  
1

LICENCIA DE CONSTRUCCION

Vigencia en meses  
12

CON BASE A LOS ARTICULOS 188, 189, 190 y 191, CAPITULO II, TITULO SEXTO DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION PARA EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO, Y DEMAS RELATIVOS APLICABLES DE LOS ORDENAMIENTOS EN LA MATERIA.

TIPO DE LICENCIA: OBRA NUEVA  
VIGENCIA: Del: 17 De: Marzo De: 2022 al: 17 de: Marzo de: 2023

UBICACION DE LA OBRA  
SM ZH MZ LT INT/U.P. N° Oficial LOCALIDAD: CANCUN, Q. ROO  
CALLE: BOULEVARD KUKUKAN, KM 17.5 FRACC. ZONA HOTELERA USO DE SUELO: ZFMT

DATOS DEL PROPIETARIO  
NOMBRE: CIARAN DANIEL LONG MÉNDEZ  
DOMICILIO: SM. 24, MZ. 12, LT. 30, CALLE RET. PUNTA XCABAL, CANCUN  
REPRESENTANTE LEGAL:

SELLO DEL P.R.O.  
Colegio de Arquitectos  
Cancun, A.C.  
  
Arq. Georgina de la C. Vazquez Ramos  
P.O. 1170  
CED. PROF. 510157

SUPERFICIE A CONSTRUIR:

	OBRA NUEVA	DEMOLICIÓN	CAMBIO PROY	REGULARIZACION
SOT.				
P.B.	16.00 m²			
MZE.				
1.	10.00 m²			
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				
15.				
16.				
17.				
18.				
19.				10% IADS
M2	25.00 m²			700.00
P.U.	46.98			TOTAL
COSTO:				7701.00

SELLO CORRESPONSABLES

CONFORME ARTICULOS 220, 221, CAPITULO IV, TITULO SEXTO DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION PARA EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ QUINTANA ROO, VICENTE.

DESCRIPCION DE OBRA: BODEGA / AREA DE SALVAVIDAS  
PLANTA BAJA: bodega para venta de servicio de masajes, venta de artesanía, renta de camastros, sombrillas, renta de equipo para deportes acuáticos, venta de alimentos y bebidas.

Recibo Original F- 6511564

PLANTA ALTA: área de salvavidas.

P.R.O. ARQ. GEORGINA DE LA C. VAZQUEZ RAMOS  
CED. PROF. 510157 No. P.R.O. 1170  
PROPIETARIO: [Signature] REVISOR: [Signature]

SELLO DE DESARROLLO URBANO  
II. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUÁREZ  
2021-2024  
CANCUN, QUINTANA ROO  
  
SECRETARÍA MUNICIPAL DE  
DESARROLLO URBANO  
CANCUN, QUINTANA ROO  
AUTORIZO



GOBIERNO  
DE QUINTANA ROO

DIRECCIÓN DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE	Oficio No.	TM/DZ/246/2022
ASUNTO: SE EXPIDE CONSTANCIA DE NO ADEUDO	Fundamento Legal:	Arts. 1 y 137, de la LTAIPQROO; Art. 3 fracciones VI, VIII, XIII, XVI; y 100 del RTAIPMBJQROO
CLASIFICACIÓN DE DOCUMENTO	Unidad Administrativa:	DIRECCIÓN
Tipo Documento: OFICIO	Rubrica del Titular:	Francisco Emilio Díaz Lara
Fecha de Clasificación: 10/03/2022	Ampliación Periodo de reserva:	
Publica: No Reservada: No Confidencial: Si	fecha de desclasificación:	
Información Obligatoria: A todo el documento	Rubrica del Titular de la UVTAP que desclasifica:	
Periodo de Reserva: N/A		

"2022, Año de la Esperanza"

CIARAN DANIEL LONG MENDEZ  
PRESENTE.

En atención al escrito recibido en esta Dirección de Zona Federal Marítimo Terrestre, del municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, el día 10 de marzo de 2022, mediante el cual solicita constancia de no adeudo por concepto de pago de derechos por uso y aprovechamiento de la zona federal marítimo terrestre del expediente 880, en relación al domicilio ubicado en: boulevard Kukulcán Km. 17.5, Segunda Sección, Zona Hotelera, localidad de Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, que ocupa el contribuyente CIARAN DANIEL LONG MENDEZ, por lo anterior, esta Dirección hace de su conocimiento lo siguiente:

Del análisis del expediente 880, registrado en esta Dirección a nombre del contribuyente CIARAN DANIEL LONG MENDEZ, se desprende que con base a los registros en el pago de derechos con los que contamos, se constató que se encuentra al corriente en sus pagos de derechos por uso, goce y aprovechamiento de la Zona Federal Marítimo Terrestre, ubicado en: boulevard Kukulcán Km. 17.5, Segunda Sección, Zona Hotelera, localidad de Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, que ocupa el contribuyente CIARAN DANIEL LONG MENDEZ, respecto de la concesión DGZF-237/16 con el uso fiscal de General, hasta el sexto bimestre del ejercicio fiscal 2022, por lo que se expide la presente CONSTANCIA DE NO ADEUDO a favor de CIARAN DANIEL LONG MENDEZ.

La presente Constancia de no adeudo, tiene vigencia al 31 de diciembre del 2022.

Esta autoridad se reserva el derecho de hacer efectivo algún adeudo que pudiera determinar con posterioridad, en ejercicio de las facultades de comprobación en términos de las disposiciones legales aplicables.

Sin otro particular, quedo a sus órdenes, haciéndole extensivo un cordial saludo.

ATENTAMENTE

FRANCISCO EMILIO DÍAZ LARA  
DIRECTOR DE LA ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE

Elab. JRMR/JAAM/SMR

