

SCT

SECRETARÍA DE  
COMUNICACIONES  
Y TRANSPORTES



En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las catorce horas con treinta minutos del día nueve de mes de noviembre de dos mil quince, reunidos en las oficinas que ocupa la Dirección de Concesiones, Permisos y Autorizaciones, sita en: Adolfo López Mateos número 1990, Séptimo piso, Colonia Tlacopac, Delegación Álvaro Obregón, México, 01049, D.F., el Lic. Miguel Angel Rodriguez Ibarra, en su carácter de Subdirector de Procedimientos de la citada Dirección General y el **C. José Manuel Castrillón Borbolla**, Representante Legal de la empresa Inmobiliaria Coco Beach, S.A. de C.V., quien se identifica con Credencial para votar con fotografía número de folio 00000034238415, expedida a su favor por entonces Instituto Federal Electoral, (hoy Instituto Nacional Electoral) y señala como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones relacionadas con el título que en este acto se entrega, el ubicado en: Avenida Costera Norte, Manzana 7, Lote 1, Colonia Zazil-ha, Playa del Carmen, 77710, Quintana Roo, y el área autorizada, con número telefónico 9988804599 con la asistencia de Los CC. Lics. Oscar Coronel Ortiz y Nuri del Carmen González Oropeza, quienes fungen como testigos, se procede a levantar la presente acta de entrega **del Título de Autorización No. 3.23.15** de fecha 6 de noviembre de 2015, que el Ejecutivo Federal por conducto de la Dirección General de Puertos le otorgó para usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, consistentes en afectando una superficie total de 347.81 m<sup>2</sup> de zona federal marítima, para la construcción y operación de obras de protección consistentes en: construcción de 3 andadores y plataforma de madera con una superficie de 108 m<sup>2</sup> cada uno y la plataforma de 23.81 m<sup>2</sup>, que forman parte del proyecto denominado "Habilitación de Andadores de Madera para acceso al área marina del Hotel The Reef Coco Beach", con el objeto de retener la arena y estabilizar la playa, ubicados en Avenida Costera Norte, Manzana 7, Lote 1, Colonia Zazil-ha, Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo.

Sin otro hecho que asentar, se procede a cerrar la presente acta a las quince horas con treinta minutos del día de su inicio con la firma de quienes en ella intervinieron.

ENTREGA  
SUBDIRECTOR DE PROCEDIMIENTOS

LIC. MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ IBARRA

RECIBE  
POR LA AUTORIZADA

C. JOSÉ MANUEL CASTRILLÓN  
BORBOLLA  
Representante Legal

TESTIGOS

LIC. OSCAR CORONEL ORTIZ

LIC. NURI DEL CARMEN GONZÁLEZ  
OROPEZA

RDA



SECRETARÍA DE COMUNICACIONES

Y

TRANSPORTES

Autorización N° 3.23.15  
México, D.F., 6 de noviembre del 2015.

**AUTORIZANTE:** El Ejecutivo Federal por conducto del Director General de Puertos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes. -La SCT-

**AUTORIZADO (A):** Inmobiliaria Coco Beach, S.A. de C.V.

ANTECEDENTES

- I. **Constitución de La Autorizada:** Escritura No. 10,274 de 12 de abril de 2002, Notario Público No. 30 en la Ciudad de Cancún, Estado de Quintana Roo, Lic. Luis Miguel Cámara Patrón; primer testimonio inscrito bajo el No. 3, el 21 de mayo de 2002, fojas 28-44 del tomo VII, Sección IV, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Playa del Carmen, Estado de Quintana Roo, Registro Federal de Contribuyentes GCB020412RR9. (Anexo uno).
- II. **Representación:** El C. [REDACTED], es Apoderado Legal de La Autorizada y tiene capacidad y facultades para aceptar en su nombre y representación el presente instrumento, como aparece en el acta No. 542 de 17 de abril de 2013, otorgada ante la fe del Notario Público No. 89, de la Ciudad de Mérida, Estado de Yucatán, Licenciado Manuel Emilio García Ferrón. (Anexo dos).
- III. **Autorización de impacto ambiental:** Con oficio, número 04/SGA/769/14, de 4 de junio de 2014, la Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo, dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, determinó autorizar de manera condicionada el desarrollo del proyecto denominado "Habilitación de Andadores de Madera para acceso al área marina del Hotel The Reef Coco Beach" con pretendida ubicación en la zona federal marítimo terrestre y área marina adyacente al Hotel The Reef Coco Beach, ubicado en la costera norte s/n, lote 1, manzana 007 en la Ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo dicho proyecto consiste en: llevar a cabo la construcción y operación de 3 andadores de madera tipo muelle perpendiculares a la línea de playa, con objeto de retener la arena y estabilizar la playa. (Anexo tres).
- IV. **Solicitud de Zona Federal Marítimo Terrestre:** Con escrito de 28 de julio de 2015 La Autorizada solicitó la concesión para el uso y aprovechamiento de una superficie de 1,937.44 m<sup>2</sup> de zona federal marítimo terrestre, para la instalación de andadores de madera y servicios turísticos adicionales al hotel camastros y sombrillas. (Anexo cuatro).

V. **Domicilio:** [REDACTED]

Se eliminan 24 palabras de la LGTAIP conforme a



## SECRETARÍA DE COMUNICACIONES

Y

## TRANSPORTES

- VI. **Solicitud de autorización y escritos complementarios:** Escritos de 18 de julio, 27 de octubre y 3 de diciembre de 2014, 22 de enero, 28 de julio y 10 de agosto de 2015. Inversión pretendida de [REDACTED].

**Fundamento legal:** Artículos 14, 16, 27 párrafo seis, 28 párrafo diez y 90 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 26 renglón once, 36 fracciones XIX y XX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1°, 2° fracción VI, 3°, 4°, 10 fracción II, 11, 16 párrafo primero, fracciones IV, VII, X, XII, XIII y XIV, 17, 29, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 59, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69 de la Ley de Puertos; 2° fracción II, 3°, 41, 52 fracción I, 89 Ley de Vías Generales de Comunicación; 2° fracción II, 3°, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 28, 42 fracción VIII y 58 fracción I, 107, 143, 144, 149, 150, 151 Ley General de Bienes Nacionales; 3°, 8°, 10, 11, 12, 13, 14, 15 del Reglamento de la Ley de Puertos; y 2° fracción XXII y 27 fracciones I, VII, VIII, XI, XVI, XVII, XIX, XX, XXI del Reglamento Interior de La SCT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 8 de enero de 2009 y Artículo único fracción VI, párrafo primero del Acuerdo por el que se adscriben orgánicamente las unidades administrativas, órganos administrativos desconcentrados y Centros SCT correspondientes a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de marzo de 2009.

## CONDICIONES

**PRIMERA. Objeto:** Usar y aprovechar bienes de dominio público de la Federación, afectando una superficie total de 347.81 m<sup>2</sup> de zona federal marítima, para la construcción y operación de obras de protección consistentes en: construcción de 3 andadores y plataforma de madera con una superficie de 108 m<sup>2</sup> cada uno y la plataforma de 23.81 m<sup>2</sup>, que forman parte del proyecto denominado "Habilitación de Andadores de Madera para acceso al área marina del Hotel The Reef Coco Beach", con el objeto de retener la arena y estabilizar la playa, ubicados en Avenida Costera Norte, Manzana 7, Lote 1, Colonia Zazil-ha, Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo.

**Plano (s) oficial (s):** D.G.P.-D.01, D.02 y D.03 de 27 de febrero de 2015, Exp. P.CAR.-15.02.27-8.31. (Anexo cinco).

**SEGUNDA. Zona Federal Marítimo Terrestre:** La Autorizada previamente a la solicitud de inicio de construcción, deberá acreditar ante La Secretaría contar con la concesión de zona federal marítimo terrestre, que le autorice la realización de la obra materia del presente instrumento, dentro de los quince días naturales contados a partir de la recepción de dicho título.

**TERCERA. Ejecución de las obras:** Una vez obtenida la concesión de zona federal marítimo terrestre, que emita la autoridad competente, La Autorizada deberá solicitar a La Secretaría la

Se eliminaron 5 palabras Contorneo al  
art. 116 de la LGTAIP



## SECRETARÍA DE COMUNICACIONES

Y

## TRANSPORTES

autorización para la construcción de las obras materia del presente instrumento, mismas que se efectuarán conforme al programa y calendario de construcción que autorice La Secretaría.

La Secretaría tendrá en todo tiempo la facultad de verificar por sí o por terceros, el avance de la construcción, así como la calidad de los materiales empleados en la correcta ejecución de las obras y podrá ordenar que se corrijan los defectos encontrados.

La construcción o establecimiento de obras e instalaciones, así como la ejecución de obras distintas a las indicadas, sólo podrán hacerse si La Autorizada obtiene previamente los permisos, licencias o autorizaciones que se requieran de La Secretaría y demás autoridades que correspondan, conforme a la legislación vigente, siempre que no implique modificación a la presente Autorización.

En el evento de que La Autorizada construya obras o inicie su operación sin la autorización correspondiente, será sancionada por La Secretaría conforme a la Ley, sin perjuicio de lo que proceda conforme a derecho.

**CUARTA. Autorización de inicio de operación:** La Autorizada deberá notificar por escrito a La SCT dentro de los treinta días naturales siguientes a la instalación de las obras materia del presente título, a fin de que ésta efectúe la verificación correspondiente y autorice su funcionamiento.

**QUINTA. Características técnicas de la obra:** (Anexo seis).

**SEXTA. Obligaciones de La Autorizada:**

- I. No obstruir las áreas navegables, ni afectar el adecuado funcionamiento de las instalaciones portuarias y no interrumpir las actividades de los demás operadores y usuarios;
- II. Instalar, mantener y operar las ayudas a la navegación y las señales que determine La SCT;
- III. Evitar la presencia innecesaria de personas ajenas;
- IV. Garantizar el libre acceso a las áreas de tierra y de agua;
- V. Garantizar el derecho del paso inocente en el mar territorial y/o zona económica exclusiva

de eliminar la palabra CONTINUA al  
 CIV. Ilc de la LATAIP.



## SECRETARÍA DE COMUNICACIONES

Y

## TRANSPORTES

- mexicana, para cuyo efecto, establecerá accesos específicos, en el entendido de que La Secretaría podrá determinar los que considere necesarios;
- VI. Abstenerse de ejecutar cualquier construcción o dragado, distintas a las autorizadas sin concesión, autorización, licencia o autorización vigente de las autoridades competentes, en particular en materia ambiental;
  - VII. Informar a La SCT de las modificaciones que sufra el área autorizada;
  - VIII. Cuidar las condiciones de seguridad para las personas y las embarcaciones;
  - IX. Responder frente a terceros;
  - X. Sustituir la autorización por un contrato de cesión parcial de derechos, cuando el área autorizada se concesione bajo el régimen de administración portuaria integral, en el que se respetarán los derechos adquiridos;
  - XI. Dar facilidades a las autoridades portuarias, marítimas, aduanales, sanitarias, migratorias y, en general, a las que deban actuar para el control y vigilancia;
  - XII. Obtener y/o mantener en vigor la concesión de zona federal marítimo terrestre.

**SEPTIMA. Seguros:** Responsabilidad civil contra daños a terceros en sus personas o bienes, y los que pudieran sufrir las construcciones e instalaciones autorizadas.

**Acreditamiento de los seguros:** Dentro de los sesenta días naturales siguientes a la fecha de expedición del presente instrumento, exhibirá ante La SCT copia de las pólizas que expida una institución de seguros autorizada conforme a las leyes mexicanas, en las que aparezcan como beneficiarios el Gobierno Federal en primer lugar y La Autorizada, en segundo término, Así como las renovaciones de las mismas, de manera inmediata una vez que estén a su disposición.

**OCTAVA. Garantía de cumplimiento:**

**A) Etapa de construcción:** Dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha del presente título, La Autorizada deberá exhibirla por la cantidad de \$ 150,000.00, (Ciento cincuenta mil pesos 00/100 M.N.).

Se elimina la Política conforme al CIV. 116 de la LGTAIP



## SECRETARÍA DE COMUNICACIONES

Y

## TRANSPORTES

**Vigencia de la garantía:** Esta garantía estará vigente hasta que La Autorizada haya obtenido la autorización de inicio de operación a que se refiere la Condición Quinta del presente título.

Las garantías a que se alude en la presente condición podrán presentarse en las siguientes modalidades:

I.- Billeto de Depósito expedido por el Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros, S.N.C. (BANSEFI), a favor de la Tesorería de la Federación y a disposición de La SCT, de acuerdo al formato que se agrega como Anexo siete y su ejecución se hará por conducto de la Tesorería de la Federación en los términos del artículo 142 del Reglamento de la Ley del Servicio de Tesorería de la Federación.

**Actualización:** Anualmente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación.

**Renovación:** Los billetes de depósito que se renueven, se entregarán a La SCT de inmediato a partir de ese evento y el billete de depósito anterior, se pondrá a disposición de La Autorizada.

II.- Póliza original de fianza por la mencionada cantidad, que expida una institución afianzadora autorizada, conforme a las leyes mexicanas, en favor de la Tesorería de la Federación, y a disposición de La SCT, de acuerdo con el formato que se agrega como Anexo ocho, y su ejecución se hará por conducto de la Tesorería de la Federación en los términos del artículo 95 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas y su Reglamento.

**Actualización:** Anualmente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación.

**Renovación:** Las pólizas de fianza que se renueven, se entregarán a La SCT de inmediato a partir de ese evento.

**NOVENA. Obligaciones fiscales:** Derechos por el estudio, trámite y en su caso, expedición de la autorización (Art. 167 fracción III de la Ley Federal de Derechos).

**Derecho de señalamiento:** (Art. 169-A de la Ley Federal de Derechos).

**DÉCIMA. Cumplimiento de obligaciones:** La Autorizada deberá acreditar el cumplimiento de las condiciones de la autorización para solicitar cualquier tipo de autorización.

**DECIMOPRIMERA. Procedimiento administrativo de ejecución:** Por incumplimiento a las condiciones de la autorización en materia de comprobación fiscal ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Se elimina el artículo 116 de la Ley del Servicio de Tesorería de la Federación conforme al



## SECRETARÍA DE COMUNICACIONES

Y

## TRANSPORTES

**DECIMOSEGUNDA. Vigencia:** Cinco años contados a partir de la fecha de otorgamiento del presente título.

La Autorización no se entenderá prorrogada al término de su vigencia por el simple hecho de que La Autorizada continúe ocupando el área y cubriendo el pago de los derechos correspondientes.

**DECIMOTERCERA. Verificación:** Facultad de La SCT por si o por conducto de terceros autorizados a costa de La Autorizada.

**DECIMOCUARTA. Derechos reales:** La autorización no crea derechos reales, ni acción posesoria provisional o definitiva.

**DECIMOQUINTA. Regulación de participación de extranjeros:** Todo extranjero que adquiera un interés o participación, se considerara como mexicano respecto de los bienes autorizados, y no podrá invocar la protección de su gobierno, bajo la pena de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación Mexicana.

**DECIMOSEXTA. Reversión:** Conforme al artículo 36 de la Ley de Puertos.

**DECIMOSEPTIMA. Obras no útiles:** En el caso del párrafo segundo del artículo 36 de la Ley de Puertos.

**DECIMOCTAVA. Notificación:** En el domicilio autorizado conforme a los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**DECIMONOVENA. Legislación:** Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley de Puertos, Reglamentos y demás disposiciones legales y administrativas aplicables.

Si la normatividad aplicable fuese derogada, modificada o adicionada, La Autorizada quedará sujeta a la nueva normatividad, y el contenido de la autorización, se entenderá reformado en el sentido de las mismas, sin necesidad de que se modifique su texto, aunque La SCT podrá hacerlo si lo estima conveniente y sin que constituyan derechos adquiridos.

**VIGÉSIMA. Revisión de condiciones:** Las condiciones de la autorización podrán revisarse y modificarse cuando cambie la normatividad, se solicite modificación o renovación de la misma o por acuerdo expreso, o por determinación de la SCT.

Se  
cvt.  
elimina  
16 de la  
LCTAIP  
Polobus  
conforme  
al

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Redacted area]*



SECRETARÍA DE COMUNICACIONES

Y

TRANSPORTES

**VIGESIMOPRIMERA. Jurisdicción:** Tribunales Federales de la Ciudad de México, Distrito Federal.

**VIGESIMOSEGUNDA. Terminación:** La presente Autorización terminará en cualquiera de los supuestos previstos por los artículos 32 de la Ley de Puertos y 74 de la Ley General de Bienes Nacionales, así como por causa de interés público e interés social que a juicio de La SCT haga imposible o inconveniente su continuación por contravenir las políticas y programas para el desarrollo portuario nacional o por resolución judicial o administrativa.

Asimismo, en caso de resultar necesario el rescate de la Autorización que nos ocupa por causa de utilidad pública, el procedimiento respectivo deberá ser implementado por el Ejecutivo Federal, mediante la indemnización que corresponda, debiendo ser publicada la declaratoria respectiva en el Diario Oficial de la Federación y determinándose la indemnización conducente en los términos de lo dispuesto por los artículos 32 fracción IV de la Ley de Puertos, 20 de su Reglamento y 19 de la Ley General de Bienes Nacionales.

**VIGESIMOTERCERA. Revocación:** En los casos y conforme al procedimiento de los artículos 33 y 34 de la Ley de Puertos o por incumplimiento de las condiciones de la autorización.

**VIGESIMOCUARTA. Registro de la Autorización:** La Autorizada deberá acreditar en un plazo de 90 días naturales, contados a partir de la expedición del presente instrumento, la inscripción del mismo ante el Registro Público de la Propiedad Federal y ante el Registro Público de la Propiedad de la localidad que corresponda conforme a los artículos 42 fracción VIII y 58 fracción I de la Ley General de Bienes Nacionales.

**VIGESIMOQUINTA. Aceptación:** El ejercicio de los derechos derivados de esta autorización, implica la aceptación incondicional de sus términos por La Autorizada.

Se emite este título por duplicado.

POR LA SCT

LIC. ALEJANDRO HERNÁNDEZ CERVANTES  
Director General de Puertos

POR LA AUTORIZADA

C. ~~JOSE MANUEL CASTRILLÓN~~  
~~BORBOLLA~~  
Apoderado Legal

SE ELIMINARON 2 FOLIOS DE LA LGTAIP  
conforme al