

COMISIÓN NACIONAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS



Secretaría de Medio Ambiente
y Recursos Naturales
Comisión Nacional de
Áreas Naturales Protegidas



CONANP
COMISIÓN NACIONAL DE ÁREAS
NATURALES PROTEGIDAS

DIRECCIÓN DE REPRESENTATIVIDAD Y
CREACIÓN DE NUEVAS ÁREAS PROTEGIDAS

DIRECCIÓN REGIONAL
PENÍNSULA DE YUCATÁN Y CARIBE
MEXICANO

EXPEDIENTE DE CONSULTA
RB CARIBE MEXICANO

COMENTARIOS RECIBIDOS AL EPJ
(COPIA)

Carpeta 3/4

000001

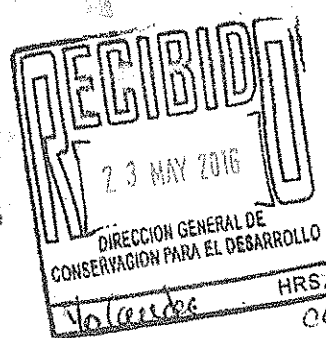
COTEJADO



Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales
Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas

SIN TEXTO

CONANP



Asunto: Se realizan manifestaciones.

Referencia: Aviso publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de abril de 2016

INGENIERO RAFAEL PACCHIANO ALAMÁN
SECRETARIO DE MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
Y
LICENCIADO ALEJANDRO DEL MAZO MAZA
COMISIONADO NACIONAL DE LA COMISIÓN NACIONAL
DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS.
Presentes.

RECIBIDO
OFICINA DE PARTES

20 MAY 20 PM 5 36



0612

MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO, promoviendo en mi carácter de Representante Legal de la empresa PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V. (GRUPO POSADAS), personalidad que acredito con la copia certificada que se agrega al presente como ANEXO 1, misma que solicito me sea devuelta previo cotejo, señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el ubicado en Avenida Ejército Nacional 678, Despacho 302, Colonia Polanco Reforma, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11550, Ciudad de México, y autorizando en los términos más amplios del artículo 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo a los Licenciados en Derecho Martín Alberto Sosa Sierra, Dulce Fiorella Guadalupe Corona Velázquez, Mario Márquez Buenrostro, Julio Damián Martínez Barreiro y Gabriela Jocelyn Palacios Mejorada, así como para oír y recibir notificaciones a los Ciudadanos Martha Gabriela Loyola Elizondo, María Angélica Rojas Castro, Mónica Patricia Huertas Rodríguez y Jorge Erick Alva González, con el debido respeto comparezco y expongo lo siguiente:

Por medio del presente escrito y con fundamento en los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEM); 44, 47, 48, 58, fracción III, de la Ley General del Equilibrio y Protección al Ambiente (LGEEPA), 47 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Áreas Naturales Protegidas, 4, 71 y 72 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y de conformidad con lo establecido en el AVISO por el que se informa al público en general que está a su disposición el estudio realizado para justificar la expedición del Decreto por el que se pretende declarar como área natural protegida con el

000002

0612



Secretaría de
y Recur
Comisión
Áreas Natur

carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano, consistente en una porción terrestre, así como la parte costera y marina frente a los municipios de Lázaro Cárdenas, Isla Mujeres y Benito Juárez; la porción costera colindante con el límite este del Parque Nacional Tulum y la porción marina frente a los municipios de Puerto Morelos, Tulum, Solidaridad y Cozumel, y la ubicada al este de las Reservas de la Biosfera Sian Ka' an y Arrecifes de Sian Ka' an, frente al Municipio de Felipe Carrillo Puerto; por último la porción marina frente a los municipios de Bacalar y Othón P. Blanco, todos en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 5,662,859.1 hectáreas; con una superficie marina de 5,546,075.3 hectáreas y una superficie terrestre de 116,783.8 hectáreas (**Aviso**), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de abril de 2016; vengo a realizar manifestaciones al Estudio Previo Justificativo para el establecimiento del área natural protegida Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES.

Bajo protesta de decir verdad, señalo lo siguiente:

1. Mi representada es propietaria del predio en donde se ubica el Hotel Fiesta Americana Condessa Cancún, ubicado en Boulevard Kukulcan km. 16.5, Zona Hotelera, C.P. 77500, Municipio Benito Juárez, Cancún, Estado de Quintana Roo, tal como lo acredito con la copia de la escritura que se adjunta al presente como **Anexo 2**.
2. El hotel Fiesta Americana Condessa Cancún cuenta con la resolución administrativa número MR DGZF-288103 de fecha 8 de abril de 2003 emitida por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros (DGZOFEMATAC), mediante la cual otorga el derecho de uso y aprovechamiento de una superficie de 4,112.80 m² de zona federal marítimo terrestre, para la colocación de sombrillas tipo palapa, snack bar y muro de contención, con uso general.
3. En el año 2010 el Hotel formó parte del proyecto de recuperación de playas del Gobierno Federal, misma que incluyó el Estado de Quintana Roo, producto de una vieja demanda de todo el sector hotelero empresarial y de la comunidad del Estado por mejorar su condición, debido a que han sido grave y regularmente erosionadas por la incidencia de fenómenos hidrometeorológicos.

COTEJADO

5.0600

4. El proyecto se definió como una construcción de seis meses, a lo largo de los cuales se repararían, de sur a norte, 500 metros semanales de playa, en un total de 24 semanas para reducir el cierre de la playa a los turistas al mínimo, manteniéndose siempre abierta la gran longitud de la playa. Los bancos con la arena adecuada para el proyecto, se buscaron a una distancia razonable de la playa, al sur de Isla Mujeres, precisamente en donde había suficiente arena de este tipo, acarreada por el propio Huracán Gilberto y a suficiente distancia de los Parques Marinos de la región, proyectándose rutas de navegación de las barcas con arena, para librar el área de las áreas naturales protegidas.
5. Como resultado de la rehabilitación, la playa colindante con el Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún se muestra con una gran cantidad de arena, que ha modificado las dimensiones originales contenidas en el título de concesión que le fue otorgado en el año 2003, por lo que la distancia entre el muro de contención y el nivel máximo de pleamar oscila entre 29 y 36 metros, mostrando cierta estabilidad en términos generales; lo que se puede comprobar en los predios de los hoteles colindantes, los cuales también se encuentran en buenas condiciones de playa, tanto al norte como al sur, lo que sugiere un buen comportamiento desde la rehabilitación hasta el momento, en la franja costera de esta zona hotelera.
6. No obstante, lo anterior motiva a Promociones Hoteleras del Caribe, S.A. de C.V., a regularizar las dimensiones de la zona federal que tiene concesionada y las instalaciones que en ella se encuentran, considerando que éstas han quedado fuera de lo que su momento se consideró como Zona Federal Marítimo Terrestre y en consecuencia, de la delimitación oficial registrada a la fecha ante la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
7. Con fecha 22 de abril se publicó en el Diario Oficial de la Federación el AVISO por el que se informa al público en general que está a su disposición el estudio realizado para justificar la expedición del Decreto por el que se pretende declarar como área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano, consistente en una porción terrestre, así como la parte costera y marina frente a los municipios de Lázaro Cárdenas, Isla Mujeres y Benito Juárez; la porción costera colindante con el límite este del Parque Nacional Tulum y la porción marina frente a los municipios de Puerto Morelos, Tulum, Solidaridad y

COTEJADO



Cozumel, y la ubicada al este de las Reservas de la Biosfera Sian Ka' an y Arrecifes de Sian Ka' an, frente al Municipio de Felipe Carrillo Puerto; por último la porción marina frente a los municipios de Bacalar y Othón P. Blanco, todos en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 5,662,859.1 hectáreas; con una superficie marina de 5,546,075.3 hectáreas y una superficie terrestre de 116,783.8 hectáreas, no obstante, se hace de su conocimiento que mi representada intentó consultar el Estudio realizado para justificar la expedición del Decreto que supuestamente se puso a disposición, lo cual no fue posible ya que no le fue permitido su acceso en las oficinas centrales de esa Secretaría, obteniéndolo por un medio distinto a la autoridad.

COTEJADO

- 8 Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. es una empresa mexicana con más de 45 años como propietario y operador de hoteles, desarrollos turísticos y de tiempo compartido, ubicados en México y Estados Unidos de América. Actualmente opera 23,413 cuartos hoteleros bajo sus marcas propias: Live Aqua, Live Aqua Preferred Residences, Fiesta Americana Grand, Fiesta Americana, Fiesta Americana Vacation Club, Fiesta Inn, Lat 20, The Explorean y Gamma.

En virtud de los antecedentes narrados con anterioridad, realizo las siguientes:

MANIFESTACIONES

1. El Estudio Previo Justificativo (EPJ), afecta la propiedad de mi mandante, así como los derechos de su título de concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre.

Tal como se advierte del análisis al EPJ, la superficie que pretende abarcar el Decreto de Reserva, afecta la zona federal marítimo terrestre colindante con la propiedad de mi poderdante, así como parte de la propiedad privada, lo que se traduce en una afectación física que conculca los derechos de propiedad y de aprovechamiento tal como se puede advertir en la siguiente imagen tomada del propio Estudio:

En esa tesitura, y a guisa de introducción, sería pertinente poner de relieve lo establecido por el artículo 72 de la LGBN:

ARTÍCULO 72.- Las dependencias administradoras de inmuebles podrán otorgar a los particulares derechos de uso o aprovechamiento sobre los inmuebles federales, mediante concesión, para la realización de actividades económicas, sociales o culturales, sin perjuicio de leyes específicas que regulen el otorgamiento de concesiones, permisos o autorizaciones sobre inmuebles federales.

Para el otorgamiento de concesiones, las dependencias administradoras de inmuebles deberán atender lo siguiente:

I.- Que el solicitante cumpla con los requisitos establecidos en las leyes específicas que regulen inmuebles federales;

II.- Evitar el acaparamiento o concentración de concesiones en una sola persona;

III.- Que no sea posible o conveniente que la Federación emprenda la explotación directa de los inmuebles de que se trate;

IV.- No podrán otorgarlas a favor de los servidores públicos que en cualquier forma intervengan en el trámite de las concesiones, ni de sus cónyuges o parientes consanguíneos y por afinidad hasta el cuarto grado o civiles, o de terceros con los que dichos servidores tengan vínculos privados o de negocios. Las concesiones que se otorguen en contravención a lo dispuesto en esta fracción serán causa de responsabilidades y de nulidad;

V.- Que no se afecte el interés público:

VI.- La información relativa a los inmuebles que serán objeto de concesión, será publicada con dos meses de anticipación al inicio de la vigencia de la concesión respectiva, en un diario de circulación nacional y en internet, y

VII.- En el caso de concesiones de espacios sobre inmuebles federales que ocupen las dependencias administradoras de inmuebles, que la actividad a desarrollar por el concesionario sea compatible y no interfiera con las actividades propias de dichas dependencias, sujetándose a las disposiciones que las mismas expidan para tal efecto.

Las dependencias administradoras de inmuebles, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, conforme a las condiciones a que se refiere el artículo siguiente, emitirán los lineamientos para el otorgamiento o prórroga de las concesiones sobre los inmuebles federales de su competencia, sin perjuicio de las disposiciones legales aplicables. Asimismo, presentarán un informe anual a la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión sobre las concesiones otorgadas en el periodo correspondiente.

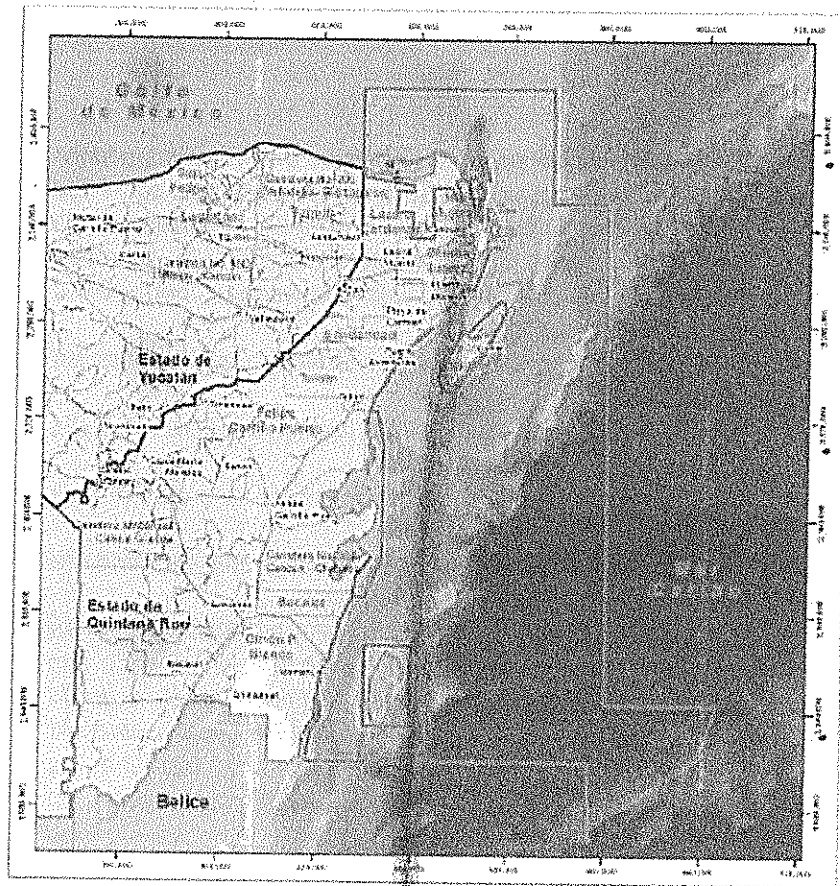
(Énfasis añadido).

Aducido lo anterior, por orden público o interés social (o interés público) se podrían entender las condiciones esenciales para el desarrollo armónico de una comunidad, es decir, las reglas mínimas de convivencia social que facilitan

COPIADO



Secretaría de
y Recursos
Comisión
Áreas Naturales



Además, no se establecen de manera precisa las coordenadas que abarca el EPJ pues al referir los extremos de las superficies dejan en estado de indefensión a mi mandante ya que carece de certeza al no conocer los límites en los que incide dicho estudio para considerar el Decreto de Reserva de la Biósfera del Caribe Mexicano.

En efecto, de ser publicado el Decreto en los términos que establece el EPJ, se conculcaría lo establecido en los artículos 14 y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con el numeral 72, fracción V, de la Ley General de Bienes Nacionales (LGBN), toda vez que al crearse un área de protección que se traslapa con la superficie concesionada con anterioridad, afectaría, además del interés público, los derechos de uso y goce de dicha zona federal, cuestión que produce grave perjuicio jurídico y económico del cual me manifiesto.

la existencia social de una comunidad de personas, inhibiendo cualquier conflicto que pudiera generarse al seno de la misma, o creando los instrumentos necesarios para zanjarlos.

Sirve de asidero el siguiente criterio de interpretación:

Época: Novena

Registro: 177560

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXII, Agosto de 2005

Materia(s): Común

Tesis: I.4o.A.63 K

Página: 1956

ORDEN PÚBLICO. ES UN CONCEPTO JURÍDICO INDETERMINADO QUE SE ACTUALIZA EN CADA CASO CONCRETO, ATENDIENDO A LAS REGLAS MÍNIMAS DE CONVIVENCIA SOCIAL. El orden público no constituye una noción que pueda configurarse a partir de la declaración formal contenida en una ley. Por el contrario, ha sido criterio constante de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que corresponde al juzgador examinar su presencia en cada caso concreto, de tal suerte que se perfila como un concepto jurídico indeterminado de imposible definición cuyo contenido sólo puede ser delineado por las circunstancias de modo, tiempo y lugar que prevalezcan en el momento en que se realice la valoración. En todo caso, para darle significado, el juzgador debe tener presentes las condiciones esenciales para el desarrollo armónico de la comunidad, es decir, las reglas mínimas de convivencia social; en la inteligencia de que la decisión que se tome en el caso específico no puede descansar en meras apreciaciones subjetivas, sino en elementos objetivos que traduzcan las preocupaciones fundamentales de la sociedad, siempre buscando no obstaculizar la eficacia de los derechos de tercero.

En ese tenor, se debe considerar que la publicación de un Decreto sobre una superficie de zona federal marítimo terrestre autorizada con anterioridad, conculca el interés público, lo que, a la luz de la LGBN, produciría la imposibilidad de goce y aprovechamiento de la impetrante que además, afecta los señalados intereses públicos.

Al respecto, es de señalar que la **CONDICIÓN SEGUNDA** del título de concesión otorgada a mi representada, establece:

"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."

COTEJADO



Secretaría
y Rec
Comisi
Áreas Nat

En este sentido, en el gobierno federal reside la obligación de respetar y hacer respetar el uso y aprovechamiento de la zona federal.

Por tanto, el emitir un Decreto que afecte los derechos previamente adquiridos por mi representada, afectaría la seguridad jurídica que debe imperar en todo Estado de Derecho, cuestión que produce la conculcación de los derechos constitucionales de los particulares.

En ese tenor, es de explorado Derecho que las concesiones administrativas se otorgan *intuitu personae*, en virtud de que sólo el concesionario será el titular de los derechos y obligaciones que se desprendan de, *verbigracia*, la citada concesión, en la especie el derecho para usar y explotar una superficie de zona federal marítimo terrestre.

En este orden de ideas, se deberá tomar en consideración que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que el principio de seguridad jurídica consagrado en la Constitución General de la República, es la base sobre la cual descansa el sistema jurídico mexicano, de manera tal que lo que tutela es que el gobernado jamás se encuentre en una situación de incertidumbre jurídica y, por tanto, en estado de indefensión. En ese sentido, el contenido esencial de dicho principio radica en "saber a qué atenerse" respecto de la regulación normativa prevista en la ley y a la actuación de la autoridad.

Orienta en la especie, lo siguiente:

Época: Novena

Registro: 1011612

Instancia: Segunda Sala

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Apéndice 1917-Septiembre 2011

Tomo I. Constitucional 3. Derechos Fundamentales Primera Parte - SCJN

Décima Cuarta Sección - Seguridad Jurídica

Materia(s): Constitucional

Tesis: 320

Página: 1309

GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. SUS ALCANCES. La garantía de seguridad jurídica prevista en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no debe entenderse en el sentido de que la ley ha de señalar de manera especial y precisa un procedimiento para regular cada una de las relaciones que se entablen entre las autoridades y los particulares, sino que debe contener los elementos mínimos para hacer valer el derecho del gobernado y para que, sobre

este aspecto, la autoridad no incurra en arbitrariedades, lo que explica que existen trámites o relaciones que por su simplicidad o sencillez, no requieren de que la ley pormenore un procedimiento detallado para ejercer el derecho correlativo. Lo anterior corrobora que es innecesario que en todos los supuestos de la ley se deba detallar minuciosamente el procedimiento, cuando éste se encuentra definido de manera sencilla para evidenciar la forma en que debe hacerse valer el derecho por el particular, así como las facultades y obligaciones que le corresponden a la autoridad.

2. El EPJ deberá prever la expectativa de derecho de mi representada.

Tal como se ha manifestado en párrafos anteriores, derivado de la rehabilitación de playa llevada a cabo por el Gobierno Federal, mi mandante se verá obligada a iniciar los trámites para actualizar su título de concesión de zona federal marítimo terrestre, lo cual deberá prever el EPJ así como el Decreto.

Para mayor referencia y de manera ilustrativa, se hace de su conocimiento el proceso por el cual atravesó el hotel de mi mandante que hace necesaria la actualización de su concesión:

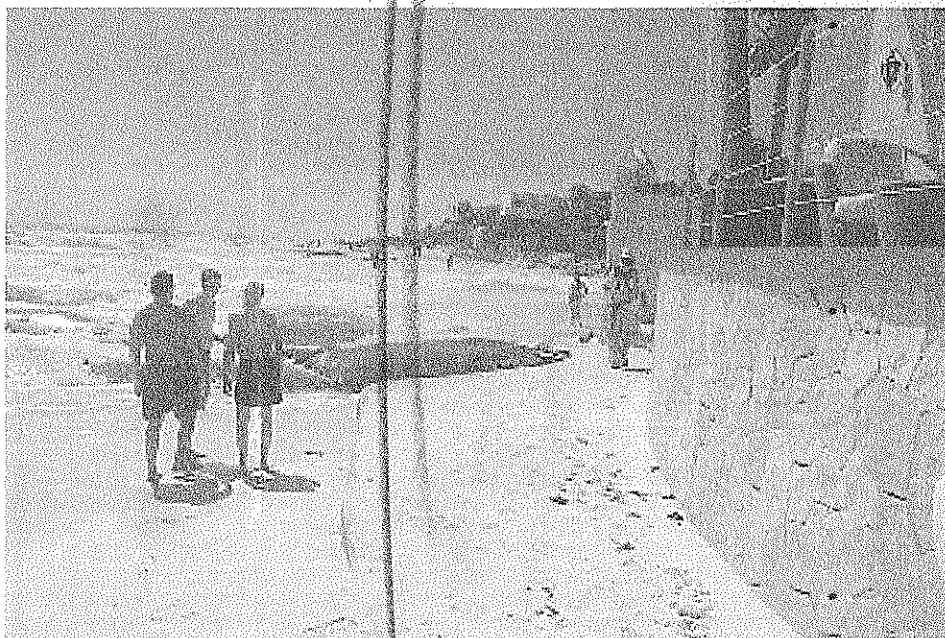


Foto 1. Se muestran la condición de la playa antes de ser rehabilitada y datan de febrero de 2010. Se puede observar como medida de protección la colocación de geotubos por parte de los vecinos ante la erosión de arena por el oleaje, también queda al descubierto parte de la cimentación del hotel.

COPIADO



Foto 2. Se muestra el avance de las actividades de rehabilitación de la playa, en la cual se ha vertido una gran cantidad de arena.





Ministerio del Ambiente
Ministerio de Recursos
Naturales
Ministerio de Cultura
Ministerio de Educación



Foto 3. Resultado de la rehabilitación de la playa de frente al hotel. en la actualidad la playa se muestra con una gran cantidad de arena, tan es así que la distancia entre el muro de contención y el nivel máximo de pleamar oscila entre 29 y 36 metros. Como se muestra en la siguiente imagen la condición de la playa se ha mantenido estable en términos generales.

COMANDO

000007

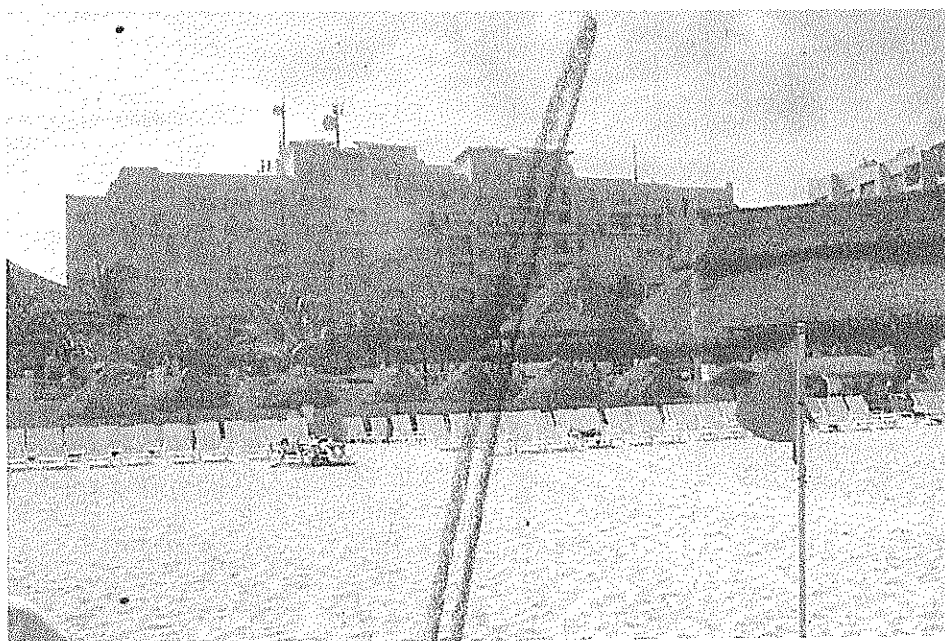


Foto 4. Se muestra la perspectiva que actualmente impera en el hotel propiedad de mi representada, en donde se aprecia con claridad la zona federal marítimo terrestre y de playa.

Como se puede notar, esta situación constituye una expectativa de derecho, es decir, una razonable previsión de las acciones que pretende llevar a cabo mi representada, para lo cual se encuentran fundadas en normas vigentes, relativas a la adquisición de un derecho.

Esta expectativa debe constituirse como una posibilidad que se debe prevé en el Decreto de Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano a favor del particular.

3. El EPJ no se ajusta al contenido del artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, toda vez que no fundó ni motivó debidamente las facultades de las autoridades referidas en el estudio, lo que se traduce en un estado de indefensión de mi representada ya que desconoce quién fue la autoridad que ordenó la emisión del EPJ y con base en qué facultades se ordenó su creación.

Se dice lo anterior, en virtud de que únicamente se menciona en el EPJ que participaron:

- Ing. Rafael Pacchiano Alamán
Secretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Ministerio del Medio Ambiente
y Recursos Naturales
Comisión Nacional de
Áreas Protegidas

Lic. Alejandro Del Mazo Maza

Comisionado Nacional de Áreas Naturales Protegidas

➤ Biól. David Gutiérrez Carbonell

Encargado de la Dirección General de Conservación para el Desarrollo

➤ Biól. Francisco Ricardo Gómez Lozano

Director Regional Península de Yucatán y Caribe Mexicano

➤ Biól. César Sánchez Ibarra

Director de Representatividad y Creación de Nuevas Áreas Naturales
Protegidas

No obstante, no se expresa el ordenamiento, preceptos ni la motivación que se consideró al momento de realizar el EPJ, vulnerando, en consecuencia, lo establecido en el artículo 16 constitucional:

Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento.

Dicho esto, la Constitución Federal, entre las garantías que consagra en favor del gobernado, incluye la de legalidad, que debe entenderse como la satisfacción que todo acto de autoridad ha de realizarse conforme al texto expreso de la ley, a su espíritu o interpretación jurídica; esta garantía forma parte de la genérica de seguridad jurídica que tiene como finalidad que, al gobernado se proporcionen los elementos necesarios para que esté en aptitud de defender sus derechos, bien ante la propia autoridad administrativa a través de los recursos, bien ante la autoridad judicial por medio de las acciones que las leyes respectivas establezcan; así, para satisfacer el principio de seguridad jurídica la Constitución establece las garantías de audiencia, de fundamentación y motivación, las formalidades del acto autoritario, y las de legalidad.

Orienta al respecto lo siguiente:

GARANTIA DE LEGALIDAD. QUE DEBE ENTENDERSE POR. La Constitución Federal, entre las garantías que consagra en favor del gobernado, incluye la de legalidad, la que debe entenderse como la satisfacción que todo acto de autoridad ha de realizarse conforme al texto expreso de la ley, a su espíritu o interpretación jurídica; esta garantía forma parte de la genérica de seguridad jurídica que tiene como finalidad que, al gobernado se proporcionen los elementos necesarios para que esté en aptitud de defender sus derechos, bien ante la propia autoridad administrativa a través de los recursos, bien ante la autoridad judicial por medio de las acciones que las leyes respectivas establezcan; así, para

COTEJADO

000008

satisfacer el principio de seguridad jurídica la Constitución establece las garantías de audiencia, de fundamentación y motivación, las formalidades del acto autoritario, y las de legalidad.¹



Secretaría de
Acción
Externa
Natur

En ese sentido, se finca una grave violación a los derechos constitucionales de mi representada al omitir cumplir con el principio de legalidad que impera en el territorio nacional.

4. El EPJ debe considerar las afectaciones al sector turístico y las implicaciones que ello conlleva con base en un estudio de campo verificable.

En efecto, aunque el turismo no es considerado objeto de estudio por los científicos sociales, su importancia económica, su creciente impacto cultural y ambiental justifican la realización de un estudio que debe ser considerado en la creación del Decreto.

Esto es así, toda vez que el turismo es en la actualidad una de las ramas más importantes del sector servicios y de las de mayor crecimiento para el país. Por tanto, si el turismo ha representado una actividad importante para la economía no sólo quintanarroense sino para el país, debe ser considerado dicho sector como un importante factor para no descuidar dichos aspectos.

De acuerdo a los datos de la Organización Mundial de Turismo (OMT), el segmento turístico es el que experimenta el más acelerado crecimiento. En nuestro país, el turismo es considerado como un sector estratégico para el desarrollo económico nacional, en tanto captador de divisas, generador de empleos e impulsor del desarrollo regional. Constituye, después de las ventas de petróleo y gas, y las maquiladoras, la actividad más importante en la generación de ingresos.

Por ello, se debe considerar en el EPJ un desarrollo sustentable que no acabe con la vida turística de todo el Estado de Quintana Roo, pues se debe lograr el crecimiento económico continuo mediante un manejo racional de los recursos naturales y la utilización de tecnologías más eficientes y menos contaminantes.

Es decir, debe preverse un desarrollo sustentable a través de mecanismo que mantengan la armonía con la naturaleza.

5. No existe justificación para el establecimiento del Área de Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano.

¹ Tesis Aislada, Octava Época, Registro 217539, publicada en el Semanario Judicial de la Federación Localización: Tomo XI, enero de 1993, Pág.: 263.

Considerando lo previsto en el artículo 49 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio y Protección al Ambiente en materia de áreas naturales protegidas, no se advierte que la justificación del EPJ y el Decreto se realice con el objetivo de protección o de uso restringido:

Artículo 49.- Para el cumplimiento de los objetivos previstos en la Ley, en relación al establecimiento y manejo de las áreas naturales protegidas, se realizará una subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, por lo que cuando se realice la delimitación territorial de las actividades en las áreas naturales protegidas, ésta se llevará a cabo a través de las siguientes zonas y sus respectivas subzonas, de acuerdo a su categoría de manejo:

I. Las zonas núcleo, que tendrán como principal objetivo la preservación de los ecosistemas a mediano y largo plazo, y que podrán estar conformadas por las siguientes subzonas:

a) De protección: Aquellas superficies dentro del área natural protegida, que han sufrido muy poca alteración, así como ecosistemas relevantes o frágiles y fenómenos naturales, que requieren de un cuidado especial para asegurar su conservación a largo plazo, y

b) De uso restringido: Aquellas superficies en buen estado de conservación donde se busca mantener las condiciones actuales de los ecosistemas, e incluso mejorarlas en los sitios que así se requieran, y en las que se podrán realizar excepcionalmente actividades de aprovechamiento que no modifiquen los ecosistemas y que se encuentren sujetas a estrictas medidas de control.

Se expresa lo anterior, toda vez que es conocido que el Caribe Mexicano desarrolla un gran potencial turístico que ha tenido impactos ambientales importantes dentro de la superficie propuesta para determinar el Decreto, sin embargo, no puede decirse que el área ha sufrido muy poca alteración o se encuentra en un estado de conservación en la que se desarrollen actividades que no modifiquen el ecosistema, lo cual resulta incongruente para establecer el Decreto que se propone y justifica a través del EPJ.

6. El EPJ que pretende dar vida jurídica al Decreto deja de observar la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 de la Constitución, toda vez que, de conformidad con la doctrina, la propiedad⁽¹⁾ es el dominio que

⁽¹⁾ La propiedad ha sido definida de diferentes maneras por los distintos autores, así encontraremos entre las diferentes definiciones, las siguientes:

se ejerce sobre la cosa poseída, tratándose de una figura retomada por el Derecho Romano en donde se concibió como la manera más completa de gozar de los beneficios de una cosa. Estos beneficios comprendían el *ius utendi o usus*, es decir, la facultad de servirse de la cosa conforme a su naturaleza; el *ius fruendi o fructus*, que otorgaba el derecho a percibir el producto de la misma, el *ius abutendi o abusus*, que confería incluso el poder de distribuirla y, por último, el *ius vindicando* que permitía su reclamo de otros detentadores o poseedores.



Secretaría de
y Recu
Consist
Agua Nat

De esta manera, atendiendo a lo dispuesto por el Maestro Rojina Villegas, la propiedad, es el poder que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, por ello, en virtud del derecho de accesión todo lo que la propiedad produzca se le una o incorpore de manera natural o artificialmente se vincula entonces con ella por lo que resulta una extensión del dominio.

La propiedad privada, es el derecho que tiene un particular, persona física o moral de derecho privado, para usar, gozar y disponer de un bien con las limitaciones establecidas en la Ley, de acuerdo con las modalidades que dicte el interés público y de modo que no se afecte a la colectividad.

Nuestra Carta Magna, en su artículo 27, establece los fundamentos de la propiedad para todos los mexicanos, las modalidades y sus restricciones, así como, realza la importancia de esta garantía individual de la siguiente forma:

"Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originariamente a la Nación,

- "La propiedad (dominio): es el derecho real de más amplio contenido, ya que comprende todas las facultades que el titular puede ejercer sobre las cosas y es un derecho autónomo por cuanto no depende de ningún otro. Es el dominio más general que puede ejercer sobre las cosas".
- Existen otros autores que definen a la propiedad como:
- "La propiedad como una facultad que corresponde a una persona llamada propietario, de obtener directamente de una cosa determinada, toda la utilidad jurídica que esa cosa es susceptible de proporcionar".
- "La propiedad es el derecho de obtener de un objetivo toda la satisfacción que éste pueda proporcionar".
- "La propiedad es definida por Acarrias, como aquello "en virtud" de lo cual las ventajas que pueden procurar una cosa corporal son atribuidas totalmente a una persona".
- "La propiedad" Girard la concibe como: "el derecho real por excelencia, el más conocido y antiguo de todos los derechos reales o el dominio completo o exclusivo que ejerce una persona sobre una cosa corporal (plena in res protesta)".

Ambiente
ales
de
gidas

la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Por su parte, el Código Civil Federal aborda el derecho de propiedad de la siguiente manera:

"Artículo 16.- Los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes relativas."

"Artículo 830.- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes."

"Artículo 831.- La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización."

Así, en la legislación civil, se refiere a limitaciones y modalidades que, de una u otra manera, constriñen el derecho absoluto del propietario para disponer y gozar de la cosa. No obstante ello, dichas limitaciones deben estar debidamente fundadas y motivadas por la autoridad competente y desde luego publicadas debidamente en el medio oficial de difusión, según sea el caso, o en los instrumentos públicos de difusión oficial para que surtan efectos jurídicos y obliguen a los particulares a su cumplimiento, habiendo escuchado con antelación a los particulares perjudicados. De lo contrario se atentaría de manera directa en contra de las garantías Constitucionales de legalidad y de la propiedad de acuerdo a lo siguiente:

CÓDIGO CIVIL FEDERAL



Secretaría de
y Recursos
Comisión N
Naturale

Localización:

Novena Época

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXV, Junio de 2007

Página: 340

Tesis: 2a. LXIII/2007

Tesis Aislada

Materia(s): Constitucional, Administrativa

AUDIENCIA. LAS AUTORIDADES DEBEN RESPETAR ESA GARANTÍA EN CUALQUIER MATERIA, INCLUYENDO LAS SEÑALADAS EN EL TERCER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, CUANDO IMPONGAN MODALIDADES A LA PROPIEDAD PRIVADA POR LAS QUE SE PRIVE DEFINITIVAMENTE AL GOBERNADO EN LOS DERECHOS DE USO, GOCE O DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD.

Las autoridades deben respetar la garantía de audiencia establecida en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no sólo cuando expropien un bien, sino también cuando impongan modalidades a la propiedad privada que impliquen para el gobernado una privación definitiva en los derechos de uso, goce o disposición de aquélla, sea en materia de asentamientos humanos o en cualquiera de las señaladas en el tercer párrafo del artículo 27 de la propia Norma Fundamental, pues la obligación de respetarle al particular su derecho a defenderse contra un acto del Estado, no surge de la materia en que éste se realiza, sino de la privación definitiva que con él se haga de su libertad, propiedades, posesiones o derechos.

En ese sentido, la propiedad privada está sujeta principalmente a dos tipos distintos de limitaciones que solo el **Poder Legislativo** puede imponer: la expropiación por causa de utilidad pública y las modalidades que dicte el interés público.^[2] Estas modalidades constituyen el derecho que tiene el Estado para modificar el modo de ser o de extenuación de los atributos de la propiedad (*ius utendi, ius fruendi, ius abutendi*) en correspondencia con los dictados del interés público.

De este modo puede afirmarse que las modalidades se traducen en restricciones o limitaciones que se imponen al propietario, en forma temporal o transitoria, para usar gozar o disponer de su propiedad.

Al respecto, se cita la siguiente tesis jurisprudencial:

Registro No. 190599

Localización:

Novena Época

Instancia: Primera Sala

^[2] Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, UNAM, Ed. Porrúa, Pp.2609 México.

Ambiente
de
las
ciudades

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XII, Diciembre de 2000
Página: 257
Tesis: 1a. XLI/2000
Tesis Aislada
Materia(s): Constitucional, Civil

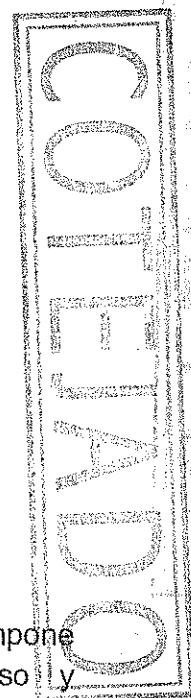
PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES A LA. SU IMPOSICIÓN, CONFORME AL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, ESTÁ REFERIDA A LOS DERECHOS REALES QUE SE TÉNGAN SOBRE LA COSA O EL BIEN.

El Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis visible en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volúmenes 157-162, Primera Parte, página 315, de rubro: "PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDAD A LA. ELEMENTOS NECESARIOS PARA QUE SE CONFIGURE.", estableció que por modalidad a la propiedad privada debe entenderse el establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente que modifique, esencialmente, la forma de ese derecho y que sus efectos consisten en una extinción parcial de los atributos del propietario, de manera que éste no sigue gozando, en virtud de las limitaciones estatuidas por el Poder Legislativo, de todas las facultades inherentes a la extensión actual de su derecho. De lo anterior puede estimarse que la imposición de modalidades a la propiedad privada se traduce necesariamente en la supresión o en la limitación de alguno de los derechos reales inherentes y consustanciales a ella, como lo son el derecho a usar la cosa, el de disfrutar de la misma y el de disponer de ésta, de manera que sólo a través de estos elementos puede existir la posibilidad de que se impongan las referidas modalidades y no simplemente cuando se afecte de cualquier manera la cosa o bien, pues debe tenerse en cuenta que no es lo mismo la materia de un derecho, que el derecho en cuanto tal; es decir, la imposición de modalidades a una cosa o bien no equivale a la imposición de modalidades a los derechos reales que sobre dicha cosa o bien se tengan, sino sólo en la medida que éstos se limiten o restrinjan.

En consecuencia, el EPJ que pretende dar vida jurídica al Decreto, impone limitaciones a la propiedad privada ya que pretende limitar el uso y aprovechamiento del predio de interés, situación del todo inconstitucional, de acuerdo a lo antes señalado, pues el órgano del Estado que lo impuso no es el Poder Legislativo.

Se robustece lo antes señalado, y determinado en el artículo 14° de la CPEUM, con lo señalado por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Registro No. 172260



000011



Secretaría de
Recursos
Comisión
Áreas Naturales

Localización:

Novena Época

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXV, Junio de 2007

Página: 340

Tesis: 2a. LXIII/2007

Tesis Aislada

Materia(s): Constitucional, Administrativa

AUDIENCIA. LAS AUTORIDADES DEBEN RESPETAR ESA GARANTÍA EN CUALQUIER MATERIA, INCLUYENDO LAS SEÑALADAS EN EL TERCER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, CUANDO IMPONGAN MODALIDADES A LA PROPIEDAD PRIVADA POR LAS QUE SE PRIVE DEFINITIVAMENTE AL GOBERNADO EN LOS DERECHOS DE USO, GOCE O DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD.

Las autoridades deben respetar la garantía de audiencia establecida en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no sólo cuando expropian un bien, sino también cuando impongan modalidades a la propiedad privada que impliquen para el gobernado una privación definitiva en los derechos de uso, goce o disposición de aquélla, sea en materia de asentamientos humanos o en cualquiera de las señaladas en el tercer párrafo del artículo 27 de la propia Norma Fundamental, pues la obligación de respetarle al particular su derecho a defenderse contra un acto del Estado, no surge de la materia en que éste se realiza, sino de la privación definitiva que con él se haga de su libertad, propiedades, posesiones o derechos.

Amparo en revisión 136/2007. María de la Paz Campos Hernández y otro. 18 de abril de 2007. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretaria: Blanca Lobo Domínguez.

7. El EPJ no pone a disposición de los particulares la Manifestación de Impacto Regulatorio (MIR).

En efecto, de la lectura al Estudio no se desprende que la autoridad haya puesto a disposición y consulta pública la MIR, cuya finalidad es promover la transparencia en la elaboración y aplicación de las regulaciones y que éstas generen beneficios superiores a sus costos y el máximo beneficio para la sociedad. Dentro de sus objetivos tiene la eficiencia, eficacia, elevar la competencia, incentivar la innovación y promover inversiones en nuestro país.

Es fundamental que los particulares tengan acceso a dicho documento pues es una herramienta cuyo objetivo es mejorar la calidad de los proyectos federales que

COTEJADO

incidan en la actividad económica de los gobernados. La MIR es responsabilidad exclusiva de la dependencia o entidad que elabora el proyecto, y en ella deben identificarse claramente, para su presentación al público en general y a funcionarios del Gobierno Federal, el objetivo de la disposición propuesta, la estrategia para lograrlo y los efectos probables en la economía y la sociedad.

Ello, en virtud de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69-H de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, debe realizarse dicha manifestación cuando las dependencias y los organismos descentralizados de la APF, elaboren actos administrativos como es el caso del presente Decreto.

8. El EPJ carece de claridad y técnicas empleados para su elaboración.

Dicho Estudio no refiere de manera precisa los pasos seguidos en el procedimiento que llevaron a concluir a la autoridad la viabilidad para proponer la emisión del Decreto de Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano.

En efecto, el EPJ debe contener los elementos técnicos necesarios que otorguen al particular la garantía de que la superficie que se pretende incorporar como un área natural protegida fue determinada con base en estudios y análisis necesarios que llevaron a concluir la necesidad de realizar dicho acto.

No obstante, derivado del análisis que realizó mi mandante al citado EPJ no se advierte que éste cuente con todos los elementos técnicos necesarios que motiven la emisión del Decreto que se pretende.

En este sentido, mi representada considera que es necesario que al EPJ se adicione lo siguiente:

❖ Visita de reconocimiento.

De la lectura al EPJ no se advierte que en su elaboración el personal técnico correspondiente se haya constituido en el lugar de referencia con el objetivo de realizar un levantamiento de área, el cual, sin lugar a duda, permite determinar si se cumple con al menos uno de los criterios establecidos en la Ley Federal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA) y, habiéndose realizado el levantamiento de campo, determinar la idoneidad del sitio para ser decretada el Área de Reserva de la Biosfera.

❖ Delimitación topográfica del área.

El plano de los terrenos del sitio tendiente a declarar el Área de Reserva debió ser elaborado por el personal técnico conjuntamente con representantes de los

COTEJADO

ayuntamientos correspondientes, definiendo catastralmente los nombres de los propietarios y/o poseedores de propiedad alguna de dicha zona, tal como lo prevé el artículo 44 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Áreas Naturales Protegidas.

"Artículo 44.- Para el mejor desempeño de la función registral, la Secretaría podrá solicitar a las autoridades federales, estatales y municipales la información estadística, técnica, catastral y de planificación que requiera."

Este trabajo resulta de vital importancia, porque mediante la elaboración de los planos se puede identificar de manera plena la afectación que sufrirán los propietarios y poseedores de los predios ubicados dentro del sitio a declararse como área de reserva, lo cual debe notificarse personalmente.

❖ Soporte científico.

Si bien en el EPJ se refiere el Diagnóstico del área propuesta se puede evidenciar que dicho diagnóstico se realizó con base en bibliografía y sin considerar elementos científicos o muestreos significativos que permitan conocer los diagnósticos del área propuesta, es decir, por lo menos, se debe considerar incluir estudios que acrediten los siguientes elementos:

1. Características físicas:

- a) Geomorfología: Estableciendo las diferentes geoformas existentes dentro del área.
- b) Geología.
- c) Edafología: Indicando los grupos de suelos predominantes; tipo y grado de erosión, así como porcentaje del área afectada.
- d) Hidrología: Describiendo los cuerpos de agua y posibles fuentes de contaminación de cada uno de ellos.
- e) Clima: Que permita advertir comportamiento, tipo, temperaturas y precipitación máxima y mínima, porcentaje de humedad.
- f) Tipos de vegetación: porcentaje en hectáreas de cada tipo dentro del área y grado de perturbación.

2. Características biológicas:

- Listados de flora y fauna representativos del área, incluyendo para cada especie nombre científico; indicar si se trata de especies endémicas y si



Medio Ambiente
Naturales
Nacionales de
Protegidas

se encuentran en alguna categoría de riesgo de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana vigente 059-2002.

9. Es indispensable realizar una actualización de la información contenida en el EPJ.

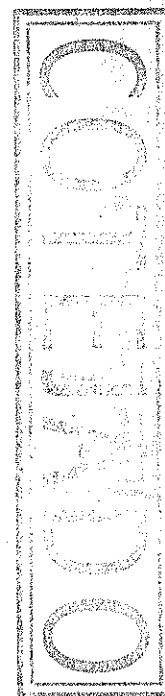
Dentro del contenido del Estudio Previo Justificativo para el establecimiento del área natural protegida denominada "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano", se observa que se citan distintos trabajos para justificar la condición actual de la zona. Sin embargo, los estudios y/o trabajos citados en su mayoría son de fechas de 2011 o anteriores, por lo que se dice que las condiciones de los ambientes: marino, terrestre y costero no están actualizadas (con excepción de los arrecifes). Asimismo, no es posible determinar ni confirmar la existencia de las especies descritas en el estudio.

De igual manera, se advierte que, para obtener el análisis de viabilidad de los objetos de conservación, el EPJ se apoya en la Figura 20 "Evaluación del estado de conservación de la zona Noreste de la Península de Yucatán (Fuente: Rodríguez y García, 2007)" sin embargo, la publicación del Plan de Conservación citado es del 2007, por tanto, no es viable el apoyo de dicha fuente, ya que la publicación data de hace 9 años y es complicado que las condiciones que se mencionan sigan manteniéndose.

Es por ello, que si se requiere conocer y/o determinar las condiciones actuales de los ambientes mencionados y las especies que se desarrollan en él, es importante que se realice lo siguiente:

- Realizar muestreos en los sitios, con el fin de determinar los indicadores (Factores bióticos y factores abióticos (físicoquímicos)) ambientales que permitan observar y analizar la calidad del ambiente y/o ecosistema (marino, terrestre y costero).
- Efectuar muestreos sobre la flora y fauna del área denominada "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano" para determinar los tipos de especies y la densidad existente en el medio.

Asimismo, en el estudio hay una sección denominada "Usos y aprovechamientos, actuales y potenciales de los recursos naturales" la cual fue desarrollada por medio de trabajos y referencias bibliográficas que datan del 2002 y 2011. Se considera que estos datos son obsoletos debido a que no se encuentran actualizados, ya que del año 2011 a la fecha, se ha incrementado considerablemente la infraestructura hotelera en todo el Estado.



Finalmente, en la sección de "Propuesta de Manejo del Área", en la figura 57 se muestran las áreas de zona núcleo del estudio, sin embargo, no se cuenta con los detalles de cómo se concluyó que las áreas fueran clasificadas de esta forma.

Por lo anterior, resulta cuestionable que con los datos mencionados en el estudio se pueda determinar el tipo de zona y/o áreas naturales protegidas propuestas en la "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano".

10. Es imperativo de la autoridad considerar las manifestaciones que se presentan por medio del presente escrito.

En efecto, esa autoridad deberá atender lo dispuesto por el artículo 47 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Áreas Naturales Protegidas, pues dispone que las opiniones que se realicen deberán ser tomadas en cuenta por la Secretaría:

Artículo 47.- Los estudios previos justificativos, una vez concluidos, deberán ser puestos a disposición del público para su consulta por un plazo de 30 días naturales, en las oficinas de la Secretaría y en las de sus Delegaciones ubicadas en las entidades federativas donde se localice el área que se pretende establecer. Para tal efecto, la Secretaría publicará en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Ecológica un aviso a través del cual se dé a conocer esta circunstancia.

Asimismo, la Secretaría solicitará la opinión de los gobiernos de los Estados y Municipios que correspondan y de las demás instituciones a las que se refiere el artículo 58 de la Ley. La consulta y la opinión deberán ser tomadas en cuenta por la Secretaría, antes de proponer al Titular del Poder Ejecutivo Federal el establecimiento del área natural protegida de que se trate.

(énfasis añadido)

PRUEBAS.

- A. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia certificada que acredita la personalidad del representante legal de la empresa PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
- B. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en la copia del instrumento notarial que acredita la titularidad de la propiedad de mi representada.
- C. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia de los pagos del impuesto predial de los últimos 5 años. Mismos que, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 15-A, fracción III, de la Ley Federal de



Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales
Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas
C.F.

Procedimiento Administrativo, solicito sean cotejados con sus originales, los cuales obran en el expediente que guarda mi mandante ante la Tesorería del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

- D. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia de la resolución administrativa número MR DGZF-288103 de fecha 8 de abril de 2003 emitida por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, mediante la cual otorga el derecho de uso y aprovechamiento de una superficie de 4,112.80 m2 de zona federal marítimo terrestre, para la colocación de sombrillas tipo palapa, snack bar y muro de contención, con uso general.

Por lo antes expuesto y fundado, solicitamos a ustedes Secretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales y Comisionado Nacional de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas:

PRIMERO. Se tenga por reconocida la personalidad con la que me ostento, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados a los profesionistas que se mencionan.

SEGUNDO. Se tengan por hechas las manifestaciones vertidas en el presente curso de conformidad con el Aviso publicado el 22 de abril del presente año en el Diario Oficial de la Federación.

TERCERO. En el momento procesal oportuno, se consideren e incluyan las consideraciones propuestas por mi mandante.

CUARTO. Se integre a mi mandante en las mesas o discusiones relativas al proceso para decretar el Área de Reserva de la Biósfera del Caribe Mexicano con participación de su personal técnico y legal.

Protesto lo justo y legal


MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO

Representante Legal de la empresa

PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.

(GRUPO POSADAS)

COTEJADO

2500014

COMISIÓN NACIONAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS
DIRECCIÓN GENERAL DE CONSERVACIÓN PARA EL DESARROLLO

Oficio Núm. F00.DGCD.-0307/2016

Ciudad de México, a 11 de mayo del 2016

LUIS MIGUEL DEL VILLAR PONCE
CENTRAL DE TALABARTEROS No. 103
COLONIA EMILIANO CARRANZA
DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA, CIUDAD DE MÉXICO
C.P. 15230
PRESENTE:

En atención a su escrito de fecha 27 de abril del 2016, mediante el cual manifiesta:

"Se expida a su cargo copia del Estudio Previo Justificativo para la expedición del Decreto por el que se pretende declarar como área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano, integrada por los cuatro siguientes polígonos: (1) una porción terrestres, así como la parte costera y marina frente a los municipios de Lázaro Cárdenas, Isla Mujeres y Benito Juárez; (2) la porción costera colindante con el límite Este del Parque Nacional Tulum y la porción marina frente a los municipios de Puerto Morelos, Tulum, Solidaridad y Cozumel; (3) la ubicada al Este de las Reservas de la Biosfera Sian Ka'an y Arrecifes de Sian Ka'an, frente al Municipio de Felipe Carrillo Puerto; y, (4) la porción marina frente a los municipios de Bacalar y Othón P. Blanco, todos en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 5,662,859.1 hectáreas, de las cuales 5,546,075.3 hectáreas corresponden a su superficie marina y las 119,783.8 hectáreas restantes son terrestres.

... solicitando:

PRIMERO.- Se sirva proporcionarme copia del "Estudio Justificativo para declarar el área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano."

SEGUNDO.- Así como las coordenadas UTM cada uno de los cuatro polígonos que comprenden lo que será la Reserva de la Biosfera denominada Caribe Mexicano." (sic)

Primeramente me permito aclarar que la propuesta para la expedición del Decreto por el que se pretende declarar la Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano comprende un único polígono. Las porciones que se describen en el encabezado del Aviso publicado el pasado 22 de abril en el Diario Oficial de la Federación exclusivamente señalan la ubicación de la propuesta del área natural protegida.

Ahora bien, respecto a la solicitud de copias que a su cargo se expidan, el artículo 5 de la Ley Federal de Derechos establece un costo de 17.25 por cada hoja tamaño carta u oficio, mismo que puede realizar vía internet a través de los bancos autorizados o directamente en la ventanilla bancaria, utilizando el formato e5 del Servicio de Administración Tributaria (SAT).

Para mayor claridad se transcribe el artículo citado y se recomienda consultar el siguiente enlace:

Ley Federal de Derechos

Artículo 5o.- Tratándose de los servicios que a continuación se enumeran que sean prestados por cualquiera de las Secretarías de Estado y Procuraduría General de la República, se pagarán derechos conforme a las cuotas que para cada caso a continuación se señalan, salvo en aquellos casos que en esta Ley se establecen expresamente.

Fracción I: Expedición de copias certificadas de documentos, por cada hoja tamaño carta u oficio..... \$17.25

Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, I Sección, Deleg. Miguel Hidalgo. C.P. 11320, México D.F.
Tel. (55)54497000 EXT. 17146 www.conanp.gob.mx

COMISIÓN NACIONAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS
DIRECCIÓN GENERAL DE CONSERVACIÓN PARA EL DESARROLLO

Oficio Núm. F00.DGCD.-0307/2016

Ciudad de México, a 11 de mayo del 2016

http://www.sat.gob.mx/fichas_tematicas/e5/Paginas/default.aspx

Puntualizado lo anterior me permito informarle que el estudio previo justificativo y la descripción de las coordenadas comprenden un total de 354 páginas.

Una vez que exhiba el pago de derechos correspondiente en un plazo máximo de 5 días hábiles se le expedirán las copias conforme Ud las solicita.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA
DIRECCIÓN GENERAL.

BIOL. DAVID GUTIÉRREZ CARBONELL

Por un uso eficiente del papel, las copias de conocimiento del presente oficio se enviarán vía correo electrónico.

C.c.p. Lic. Alejandro Del Mazo Maza, Comisionado Nacional, CONANP
M en D. César Sánchez Ibarra, Director de Representatividad y Creación de Nuevas Áreas Naturales Protegidas, CONANP
Folio CN/2016-0000204 y CN/2016-0001148

CS/LCF

COTEJADO



NOTARÍA

UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

Secretaría
y de
Conti
N.º

INSTRUMENTO NUMERO

SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE

VOLUMEN UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES

— En la Ciudad de México, Distrito Federal, a los cuatro días del mes de diciembre de dos mil trece.

— ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA, Notario en Ejercicio, Titular de la Notaría Número Uno de este Distrito, identificándome como Notario ante los otorgantes de este instrumento, hago constar:

— La TRANSMISION DE PROPIEDAD DE INMUEBLE EN EJECUCION DE FIDEICOMISO Y EXTINCION TOTAL DEL MISMO que otorga BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 100366-4 (cien mil trescientos sesenta y seis guión cuatro), representado por sus Delegados Fiduciarios Licenciados Eduardo Chávez Huitrón y Octavio Osnaya Vázquez, en favor de la Fideicomisaria PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por los Señores JOSE CARLOS AZCARRAGA ANDRADE, GABRIEL ELIAS GUZMAN y VICTOR ANGEL BOHON DEVARs, en términos de los siguientes antecedente, declaraciones y cláusulas:

ANTECEDENTE UNICO

— Por escritura número ciento cuarenta y cinco, otorgada en Cancún, Estado de Quintana Roo, el siete de diciembre de mil novecientos ochenta y siete, ante el Notario número siete de esa Ciudad, Licenciado Francisco Xavier López Mena, se constituyó un fideicomiso traslativo de dominio y de garantía, en el cual intervinieron como Fideicomitente Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, en su carácter de fiduciaria del gobierno federal en el fideicomiso denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo (denominado "FONATUR"), como Fideicomisaria la sociedad denominada Promociones Hoteleras del Caribe, Sociedad Anónima de Capital Variable, y como Fiduciario Banco Nacional de México, Sociedad Nacional de Crédito, División Fiduciaria, en el cual se transmitió en fideicomiso a Banco Nacional de México, Sociedad Nacional de Crédito, División Fiduciaria la propiedad del inmueble identificado como terreno formado por el lote cuarenta y cuatro la Sección "A" de la Segunda Etapa de la Zona Turística de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, con la superficie, medidas y linderos que en dicha escritura se describieron como sigue: — "... Terreno urbano formado por el lote cuarenta y cuatro la Sección "A" de la Segunda



COTEJADO



Medio Ambiente
y Recursos
Naturales
Nacionales de
los Protegidos

cuarenta y tres centímetros lineales, con lote cuarenta y cinco de Retorno de los Pucs; y (iv) al Oeste, en línea quebrada que consta de líneas rectas de ciento ochenta y cuatro metros lineales con cinco centímetros lineales y veintidós metros lineales, que sumadas dan una distancia de doscientos seis metros lineales con cinco centímetros lineales, lindando con retorno de los Pucs y Zona del Palmar. ..."

--- En la escritura que se relaciona se establecieron como fines del fideicomiso los siguientes:-----

--- "... QUINTA.- FINES DEL FIDEICOMISO.- Los siguientes constituyen los fines del fideicomiso: -----

--- a).- Que la fideicomisaria realice la construcción, equipamiento y explotación, por si o a través del terceros(sic), de un hotel categoría "Gran Turismo", conforme a lo señalado en el permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores que se ha agregado al presente instrumento bajo la letra "B".-----

--- b).- Garantizar a Fonatur el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que la Fideicomisaria asume bajo el presente contrato y que más adelante se detallan.-----

--- Para cumplir con los fines del fideicomiso, el Fiduciario: -----

--- 1.- Mantendrá el Inmueble en propiedad fiduciaria, permitiendo a la Fideicomisaria administrar dicho Inmueble conforme a los usos y destinos que la Fideicomisaria y Fonatur convengan. -----

--- 2.- Otorga a la Fideicomisaria el uso y aprovechamiento del Inmueble, para destinarlo a fines turísticos, sin concederle derecho real alguno. -----

--- 3.- En este acto autoriza irrevocablemente a la Fideicomisaria para que ésta solicite gestiones(sic) y obtenga los permisos, autorizados, licenciados y demás requisitos que sean necesarios para destinar el Inmueble al uso para el cual se ha constituido el fideicomiso. -----

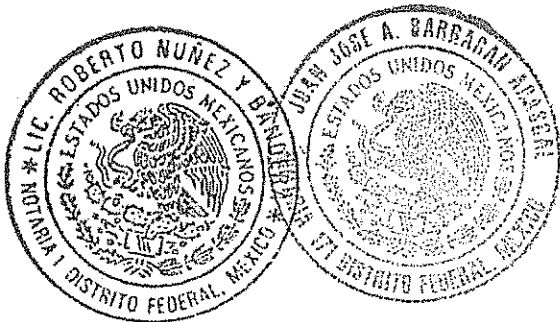
--- 4.- En este acto autoriza irrevocablemente a la Fideicomisaria efectuar sobre el Inmueble las construcciones que ésta considere convenientes y que le hayan sido aprobadas por Fonatur, las que incrementarán el patrimonio fiduciario y formarán parte integrante del Inmueble. -----

--- 5.- Por instrucciones escritas de la Fideicomisaria, la Fiduciaria transmitirá a las personas que ésta le indique, o a la propia Fideicomisaria, la propiedad del Inmueble o de las unidades resultantes de que desarrollo y comercialización siempre que conforme a las leyes mexicanas, dichos adquirentes tengan capacidad jurídica para adquirir dicho Inmueble. De la misma manera, la Fiduciaria aprobará y llevará a cabo todas aquellas cesiones de derechos sobre el Inmueble que cumplan con la limitación señalada en este mismo punto. -----

COTEJADO

000016

8327



NOTARÍA

UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

 Secretaría
y Reg.
Consul.
Área Nat.

ESC.- 69,579

3

- 6.- Por instrucciones por escrito de la Fideicomisaria:-----
- a) Constituirá sobre el Inmueble materia del Fideicomiso, los gravámenes que la Fideicomisaria le indique, con el fin de garantizar obligaciones contraídas por ésta para la construcción y equipamiento de un hotel categoría "Gran turismo", así como cualquiera otra obligación a cargo de la Fideicomisaria y que esta determine. -----
- b) Arrendará el Inmueble a quien le indique la Fideicomisaria, parcial o totalmente, por plazos que no excederán de diez (10) años.-----
- Con excepción de aquellos actos o negocios jurídicos que requieran la intervención expresa de la Fiduciaria, los cuales se señalan limitativamente en los puntos cinco (5) y seis (6) de la presente cláusula, en este acto la Fideicomisaria queda autorizada irrevocablemente para celebrar todos aquellos otros actos o negocios jurídicos relacionados con el Inmueble que estime conveniente, que sean compatibles con los fines del Fideicomiso y que se ajusten a las disposiciones legales aplicables...".-----
- También en la referida escritura consta íntegramente transcrito el permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores de fecha diecisiete de agosto de mil novecientos ochenta y siete, número 049469 (cero cuatro nueve cuatro seis nueve) expedición 8881-54397 (ocho ocho ocho uno guión cinco cuatro tres nueve siete), cuyos lineamientos transcribo en lo conducente:-----
- "... a.- La Institución Fiduciaria conservará siempre la propiedad del (de los) inmueble(s). 2.- El (los) inmueble(s) solo podrá(n) ser destinado(s) para fines turísticos. 3.- La fiduciaria tendrá la facultad(sic) de arrendar dicho(s) inmueble (s) por plazos no superiores a diez años 4.- La duración del fideicomiso en ningún caso excederá de treinta años; a la extención(sic) del mismo la Institución Fiduciaria podrá transmitir la propiedad del (de los) inmueble(s) a persona(s) legalmente capacitada(s) para adquirirla.- 5.- El Gobierno Federal se reserva la facultad de verificar en cualquier tiempo el cumplimiento de los fines del fideicomiso.- 6.- En caso de que se viole cualquiera de las condiciones que este permiso establece, el Fiduciario procederá, a petición de la Secretaría de Relaciones Exteriores, a cancelar y liquidar el fideicomiso dentro de un plazo de 180 días. 7.- En caso de cesión de derechos personales de uso y aprovechamiento sobre el inmueble materia del fideicomiso, la fiduciaria, previo el registro de cada cesión, deberá notificar en un término no mayor de 30 días a la Secretaría de Relaciones Exteriores, el nombre, nacionalidad y domicilio del nuevo fideicomisario. En el supuesto de que se realicen actos contrarios a las leyes mexicanas, a las buenas costumbres o en contra de los intereses de la Nación del (de los) inmueble(s) fideicomitado(s), por cualquiera de los



COTEJADO



Medio Ambiente
Naturales
Nacional de
as Promovidas

derecho derivado de éste, acepta, por ese mismo hecho, en considerarse como mexicano respecto de dicho derecho y en que no invocará por lo mismo la protección de su Gobierno, bajo la pena en caso de faltar al convenio de perder en beneficio de la Nación Mexicana los derechos que hubiere adquirido. 10.- El Notario no deberá autorizar en la escritura del contrato de fideicomiso otros fines que no sean los estrictamente señalados en este permiso...".

--- Como contraprestación por la transmisión mencionada en el párrafo anterior, la Fideicomisaria Promociones Hoteleras del Caribe, Sociedad Anónima de Capital Variable entregó a FONATUR, la cantidad de dos mil cuatrocientos sesenta y ocho millones ciento ochenta y ocho mil quinientos noventa y dos pesos con diez centavos, moneda nacional, el cual representa el precio total por el lote descrito anteriormente.

--- Dicha escritura fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Cancún, Quintana Roo, bajo el número doscientos sesenta y ocho, a fojas ciento noventa y siete, del tomo cuarenta y uno romano, Sección Primera.

DECLARACIONES

--- I. Declara PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, a través de sus representantes comparecientes que:

--- a) El inmueble a que se refiere el antecedente de este instrumento se encuentra libre de todo gravamen y al corriente en el pago de sus contribuciones.

--- b) No tienen adeudos por concepto de impuestos o derechos que graven los inmuebles.

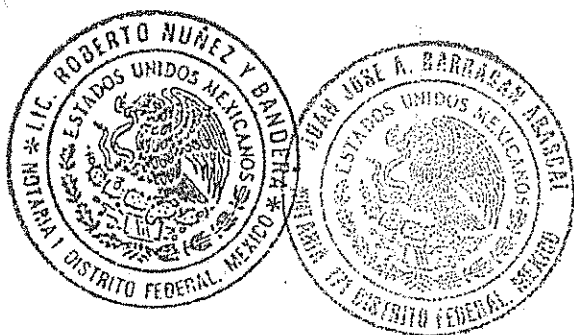
--- Al apéndice de este protocolo con el número de este instrumento y letra "A" agrego el certificado de libertad de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad de Cancún, Quintana Roo.

--- c) En su calidad de fideicomisaria con fecha veintidós de abril de dos mil trece giró instrucciones a Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, como Fiduciario del Fideicomiso a que el presente instrumento se refiere para formalizar la transmisión de propiedad y extinción de fideicomiso que en este instrumento se consigna.

--- d) En su calidad de Fideicomisaria, en términos de lo establecido en el Artículo dieciséis de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, manifiesta al Fiduciario que opta y se obliga a cumplir por su cuenta con las obligaciones que en su caso deriven de esta Ley y del cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

--- II. Declara BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, a través de sus representantes comparecientes y bajo formal protesta de decir verdad:

COPIADO



NOTARÍA UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

Secretaría
y F.
Con
Aloc.

5

ESC.- 69,579

— a) Que es una Institución de Crédito facultada en los términos de la fracción XV (décima quinta) del Artículo cuarenta y seis y el Artículo setenta y siete de la Ley de Instituciones de Crédito para prestar servicios en materia fiduciaria. —

— b) Que sus representantes cuentan con facultades suficientes para celebrar el presente contrato y para obligarla conforme a los términos del mismo, y que dichas facultades no han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna. —

— Las partes hacen constar que se reconocen mutuamente sus respectivas capacidades y personalidades para celebrar este contrato, y que lo celebran por su libre y espontánea voluntad y bien enterados de su naturaleza y efectos legales por lo que renuncian desde ahora a atacar su contenido o a invocar como causales de su rescisión la violencia, el error o el engaño. —

— Esto expuesto los comparecientes otorgan: —

CLAUSULAS

— PRIMERA.- BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO (ahora BANCO NACIONAL DE MEXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX), en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 100366-4 (cien mil trescientos sesenta y seis guión cuatro), representado por sus Delegados Fiduciarios Licenciados Eduardo Chávez Huitrón y Octavio Osnaya Vázquez, por instrucciones de la fideicomisaria, y en cumplimiento de los fines del fideicomiso transmite a la propia fideicomisaria PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, la totalidad del patrimonio fideicomitado y el dominio directo, consistente en el lote de terreno formado por el lote cuarenta y cuatro la Sección "A" de la Segunda Etapa de la Zona Turística de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, con la superficie, medidas y linderos que han sido descritos en el antecedente de este instrumento y que se tienen aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra. —

— En virtud de la transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso a que se refiere la presente escritura, las partes EXTINGUEN TOTALMENTE el Fideicomiso identificado con el número 100366-4 (cien mil trescientos sesenta y seis guión cuatro), toda vez que a esta fecha no existen activos en el Patrimonio Fideicomitado. —

— SEGUNDA.- El presente instrumento queda sujeto a los siguientes pactos: —

— a) La transmisión comprende el inmueble en el estado en que actualmente se encuentra, con todas sus accesiones. —

— b) El inmueble se transmite a la fideicomisaria libre de todo gravamen. —

COTEJADO



Medio Ambiente
Biosfera
Nacional de
Protección

a sacar y mantener en paz y a salvo a BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX (antes Sociedad Nacional de Crédito), sus subsidiarias, filiales y sociedades relacionadas tanto en su carácter de fiduciario como en su capacidad corporativa, a sus Delegados, representantes o Consejeros de la Institución, respecto de cualquier reclamación, demanda, queja, acción judicial, daño, responsabilidad contractual o extracontractual que se presente por cualquier tercero con interés jurídico, asumiendo a su cargo cualquier gasto de la defensa legal, daños y perjuicios, costas judiciales o consecuencia económica, derivadas de reclamaciones o juicios relacionados con los inmuebles materia de este instrumento, razón por la cual le otorga el finiquito más amplio que en derecho proceda. La fideicomisaria libera al fiduciario de cualquier responsabilidad por la inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente de la presente escritura.-----

--- g) La transmisión se rige en todo por lo dispuesto en el Código Civil en vigor en el Distrito Federal.-----

--- Las partes establecen que para dar cumplimiento a lo establecido en la Cláusula Séptima del contrato de Fideicomiso mencionado en el antecedente único del presente instrumento, la fideicomisaria deberá de cumplir con lo estipulado en su inciso e), el cual a la letra dice:-----

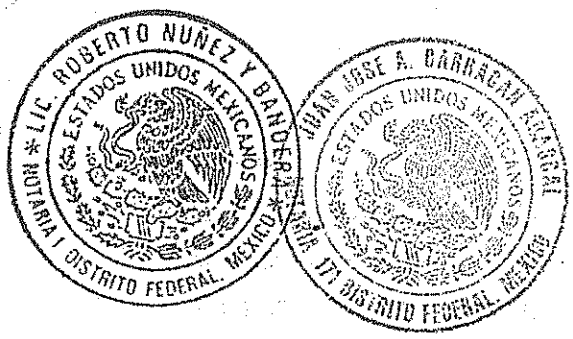
--- "... e) La fideicomisaria se obliga a respetar en todo tiempo el proyecto aprobado, el destino del inmueble y a no realizar sobre el mismo cambios que contraríen dicho proyecto y el Plan Maestro, sin que exista previamente autorización escrita por parte de Fonatur, en la inteligencia de que si llegare a existir incumplimiento de la Fideicomisaria respecto de lo anterior, se causará a favor de Fonatur una pena convencional diaria cuyo importe se calculará multiplicando trescientos (300) por el salario mínimo general diario que se tenga establecido en el Distrito Federal y que se aplicará durante todo el tiempo en que la Fideicomisaria omita corregir las obras realizadas, para que el destino del inmueble y sus características se apeguen a las reglas establecidas en el Plan Maestro, tal y como dicho Plan Maestro se encuentra redactado actualmente, y al proyecto aprobado por Fonatur.-----

--- Las partes acuerdan que en toda sucesiva operación de transmisión de la propiedad del inmueble o de los derechos sobre éste, se incluirá la estipulación en el inciso e) anterior a cargo del nuevo adquirente..."-----

--- TERCERA.- La Fideicomisaria manifiesta que conoce el estado físico del inmueble a que se refiere el antecedente de este instrumento ya que mantiene la posesión de él desde la constitución del Fideicomiso, estando obligada a cubrir de su exclusiva cuenta

COPIA
COTEJADO

8327



NOTARIA UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA
Secretaría de
y Justicia
Unión
Angela Linares

7

ESC.- 69,579

los cargos fiscales y de cualquier índole que correspondan a dicho inmueble y a cumplir con las disposiciones municipales, estatales y de sanidad que sean aplicables al mismo. -

--- CUARTA.- La Fideicomisaria se obliga a responder del saneamiento para el caso de evicción a favor de terceros que llegaren a adquirir el inmueble a que se refiere el antecedente de esta escritura, en un futuro, por lo que libera a El Fiduciario de cualquier responsabilidad al respecto.-----

--- QUINTA.- En virtud de la transmisión de propiedad que se consigna en el presente instrumento, por instrucciones de la Fideicomisaria mismas que en este acto ratifica y en cumplimiento a los fines del fideicomiso a que se refiere el antecedente de este instrumento, se extingue totalmente el Fideicomiso y el Fiduciario autoriza al Registro Público de la Propiedad de Cancún, Quintana Roo, para que se hagan las anotaciones y tildaciones que correspondan.-----

--- SEXTA.- Para la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente instrumento las partes se someten a las Leyes y Tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal.-----

--- SEPTIMA.- Todos los gastos, derechos, impuestos y honorarios que se causen con motivo de esta Escritura, serán por cuenta de PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, liberando expresamente al Fiduciario de cualquier responsabilidad por estos conceptos.-----

PERSONALIDAD

--- Los comparecientes acreditan las respectivas personalidades con las que comparecen al otorgamiento del presente instrumento en la siguiente forma:-----

--- A).- Los Licenciados Eduardo Chávez Huítrón y Octavio Osnaya Vázquez:-----

--- (i) por escritura número cuarenta y ocho mil ochocientos, otorgada en esta Ciudad, el treinta de octubre de dos mil dos, ante el suscrito Notario, BANCO NACIONAL DE MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, por acuerdo del Consejo de Administración tomado en sesión el veinticinco de abril de dos mil dos, los designó como Delegados Fiduciarios. Dicha escritura fue inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Capital, en el Folio Mercantil número sesenta y cinco mil ciento veintiséis.-----

--- (ii) Por escritura número sesenta y cuatro mil cuatrocientos setenta y tres, otorgada en esta Ciudad, el treinta y uno de agosto de dos mil once, ante el suscrito Notario, BANCO NACIONAL DE MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, por acuerdo del Consejo de Administración, les otorgó en su carácter de delegados fiduciarios, poder general para pleitos y cobranzas, en términos del

COTEJADO





Medio Ambiente
Naturales
Nacional de
Protegidas

ciento treinta y cinco, otorgada en esta Ciudad, el veintiuno de noviembre de dos mil doce, ante el Notario número ciento setenta y uno del Distrito Federal, Licenciado Juan José A. Barragán Abascal, por la cual su representada por acuerdo de la Asamblea General Ordinaria celebrada el quince de noviembre de dos mil doce, representadas la totalidad de las acciones en que se divide el capital social, acordaron otorgar poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos de dominio, en términos de los tres primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, poder para suscribir títulos de crédito, en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y facultad especial para que presenten, realicen y formulen ante las autoridades hacendarias federales, locales o municipales, entre otros, las declaraciones trámites, pagos y demás actuaciones que sean necesarios o simplemente convenientes, para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes aplicables a cargo de la poderdante. Para el ejercicio de las facultades anteriormente contenidas se identificarán a los apoderados de la siguiente manera: José Carlos Azcárraga Andrade como firma "A"; Gabriel Elías Guzmán como firma "B"; y, Víctor Angel Bohon Devars como firma "C". Para el ejercicio del poder general para actos de dominio, deberán actuar cualquiera de los señores, entre otros, José Carlos Azcárraga Andrade con cualquiera de los señores, entre otros, Gabriel Elías Guzmán, quienes deberán actuar siempre conjuntamente con cualquier apoderado del grupo "C".

— En dichas escrituras quedó debidamente acreditada la constitución y capacidad legal de las sociedades poderdantes.

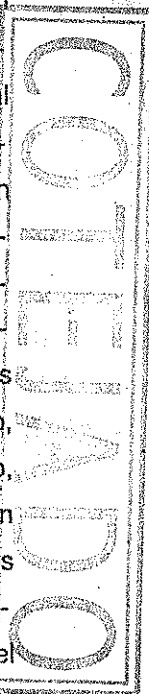
— Los comparecientes declaran que las personalidades que respectivamente ostentan están vigentes en sus términos.

GENERALES

— Los comparecientes declaran por las suyas ser:

— El SEÑOR OCTAVIO OSNAYA VÁZQUEZ, originario de esta Ciudad, que nació el seis de agosto de mil novecientos sesenta y tres, mexicano por nacimiento, soltero, funcionario bancario, con domicilio en Bosque de Duraznos Número Setenta y Cinco, Pent House, Colonia Bosques de las Lomas, en esta Ciudad, y se identifica con credencial para votar número cero cero cero cero cero cero ocho millones quinientos cincuenta mil seiscientos cuarenta y seis.

— El SEÑOR EDUARDO CHAVEZ HUITRON, originario de esta Ciudad, que nació el quince de febrero de mil novecientos sesenta y ocho, mexicano por nacimiento, casado, funcionario bancario, con domicilio en Bosque de Duraznos Número Setenta y Cinco, Pent House, Colonia Bosques de las Lomas, en esta Ciudad, y se identifica con





NOTARÍA

UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

 Secretaría
 y Recursos
 Comisión
 Areas Notar

9

ESC.- 69,579

pasaporte número cero seis mil trescientos setenta millones veintiséis mil cuatrocientos cuarenta y siete. -----

— EL SEÑOR JOSE CARLOS AZCARRAGA ANDRADE, originario de esta Ciudad, que nació el treinta de agosto de mil novecientos sesenta y cinco, mexicano por nacimiento, casado, licenciado en ingeniería mecánica y eléctrica, con domicilio en Avenida Paseo de la Reforma Número Ciento Cincuenta y Cinco, Piso Cuatro, Colonia Lomas de Chapultepec, en esta Ciudad, en esta Ciudad, y se identifica con credencial para votar número cero cero cero cero sesenta y cinco millones doscientos cincuenta y cuatro mil trescientos catorce. -----

— EL SEÑOR GABRIEL ELIAS GUZMAN, originario de esta Ciudad, que nació el dieciséis de mayo de mil novecientos sesenta y uno, mexicano por nacimiento, casado, contador público, con domicilio en Avenida Paseo de la Reforma Número Ciento Cincuenta y Cinco, Piso Cuatro, Colonia Lomas de Chapultepec, en esta Ciudad, y se identifica con credencial para votar número cero doce millones trescientos cincuenta y tres mil treinta y ocho. -----

— EL SEÑOR VICTOR ANGEL BOHON DEVARS, Originario de esta Ciudad, que nació el veintiuno de octubre de mil novecientos sesenta y uno, mexicano por nacimiento, casado, abogado, con domicilio en Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, cuarto piso, Colonia Lomas de Chapultepec, en esta Ciudad, y se identifica con credencial para votar número cero cero cero cero cero once millones novecientos cuarenta y nueve mil ciento setenta y cinco. -----

— YO, EL NOTARIO, DOY FE Y CERTIFICO:-----

— a) Que los comparecientes se identificaron con los documentos relacionados en sus respectivos generales, que en fotocopias que certifico, concuerdan con su correspondiente original, agrego al Apéndice de este instrumento con la letra "B" y que a mi juicio tienen capacidad legal por no constarme nada en contrario. -----

— b) Los comparecientes manifiestan bajo su estricta, personal y exclusiva responsabilidad, que para los efectos previstos en el artículo diecisiete de la Ley de Extinción de Dominio para el Distrito Federal, el suscrito Notario les explicó el contenido de los artículos cuarto y quinto de dicha Ley, declarando las referidas comparecientes, bajo protesta de decir verdad y advertidas de las penas en que incurrir quienes declaran falsamente, que el inmueble y los recursos objeto del presente instrumento, son de procedencia lícita, y que su actuación es de buena fe en su calidad de representantes de los titulares de los mismos. -----

COTEJADO





Medio Ambiente
Naturales
Acciones de
Protegidas

relacion de negocios, no existe una relación formal y concuerda con el suscrito Notario y agregan que se dedican a actividades u ocupaciones lícitas de las que obtuvieron los recursos económicos necesarios para el otorgamiento del presente instrumento. -----

--- e) Que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales a que me remito y tuve a la vista. -----

--- f) Que hice saber a las comparecientes el derecho que tienen de leer personalmente este instrumento y de que su contenido les sea explicado por el suscrito. -----

--- g) Que no obstante lo anterior, les fue leído este instrumento en su integridad a las comparecientes y les ilustré sobre el valor y las consecuencias legales del contenido de esta escritura, les informé de las penas en que incurre quien declara con falsedad ante Notario o exhibe documentos falsos o apócrifos y les hice saber que sus declaraciones se entienden hechas bajo protesta de decir verdad. -----

--- h) Que los comparecientes manifestaron al suscrito Notario su conformidad con esta escritura y su comprensión plena, para constancia de lo cual la firman el día seis de diciembre de dos mil trece, momento en que la autorizo definitivamente. Doy fe. -----

--- Firma del Señor Octavio Osnaya Vázquez. -----

--- Firma del Señor Eduardo Chavez Huitron -----

--- Firma del Señor Jose Carlos Azcarraga Andrade. -----

--- Firma del Señor Gabriel Elias Guzman. -----

--- Firma del Señor Victor Angel Bohon Devars. -----

--- R. Núñez. Firmado. -----

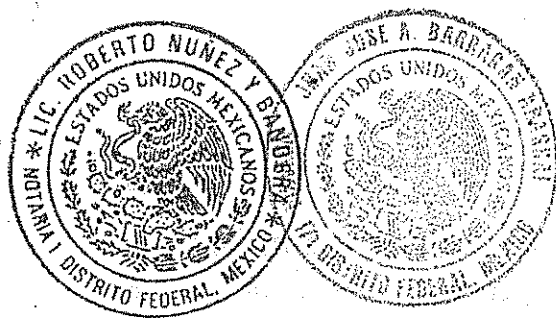
--- Un sello: Lic. Roberto Núñez y Bandera Notaría 1 Distrito Federal. México. Estados Unidos Mexicanos. -----

----- NOTAS COMPLEMENTARIAS -----

--- NOTA PRIMERA.- MEXICO A DIEZ DE DICIEMBRE DE DOS MIL TRECE. CON ESTA FECHA AGREGO AL APENDICE DE ESTE INSTRUMENTO CON LA LETRA "D" EL AVISO PREVENTIVO DADO A LA DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, OFICINA REGISTRAL CANCUN. DOY FE. NUÑEZ. FIRMADO. -----

COTILLADO

8327



NOTARÍA UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ BANDERAS



Secretaría de Hacienda
Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del
Comercio del Estado de Quintana Roo.

Oficina Registral CANCUN

Emisión: 27/11/2013

CERTIFICADO DE GRAVÁMEN

REGISTRAR.RDF

Nº. de Certificado: 242470



EL SUSCRITO LIC. RICARDO IGNACIO MARTIN ARJONA, DELEGADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO.

C E R T I F I C A

QUE DESPUÉS DE LLEVAR A CABO UNA MINUCIOSA REVISIÓN EN LOS ARCHIVOS DE ESTA OFICINA SE LOCALIZO(ARON) DE 10 AÑOS ANTERIORES A LA FECHA EL(LOS) SIGUIENTE(S) GRAVÁMEN(ES) Y ANOTACIÓN(ES):

FIDEICOMISO DE TIPO TRASLATIVO DE DOMINIO A FAVOR DE FIDEICOMITENTE: , NACIONAL FINANCIERA S.N.C ; FIDUCIARIO: , BANCO NACIONAL DE MEXICO SNC DIVISION FIDUCIARIA; FIDEICOMISARIO: , PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE SA DE CV INSCRITO BAJO EL # 1 EL 06/05/1988 A LAS 09:00:00.

Per AVISO PREVENTIVO DE CONTRATO DE TRANSMISION DE PROPIEDAD DE INMUEBLE EN EJECUCION DE FIDEICOMISO Y EXTINCION TOTAL DEL A FAVOR DE BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A., INTEGRAN PROPIETARIO (FIDUCIARIO), PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. D FIDEICOMISARIO SEGUN EL PRESENTE DE LA NOTARIA # 1 DE DISTRITO FEDERAL INSCRITO BAJO EL # 4 EL 27/11/2013 A LAS 09:34:17.

EL INMUEBLE LOCALIZADO EN FOLIO 177217 DE LA OFICINA CANCUN CON DOMICILIO EN: SECCION A, DE LA SEGUNDA ETAPA DE LA ZONA HOTELERA, LOTE: 44 LOCALIDAD: CANCUN CON UNA SUPERFICIE DE: 41413.95 METROS CUADRADOS

INSCRITO A NOMBRE DE:

Titular	Porcentaje de Propiedad	Tipo de Derecho Real
BANCO NACIONAL DE MEXICO SNC DIVISION FIDUCIARIA	100	TOTAL

LA PRESENTE SE EXTIENDE A SOLICITUD DEL INTERESADO, EN LA CIUDAD DE CANCUN QUINTANA ROO SIENDO LAS 10:22 AM HORAS DEL DÍA 27 DE NOVIEMBRE DE 2013.

Reviso y Elabora

SOFIA CHAMUSCHIM



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
DELEGACIÓN CANCUN Q. ROO

ATENTAMENTE
[Signature]



Medio Ambiente
os Naturales
Nacional de
les Protegidas



--- MEXICO, DISTRITO FEDERAL A DIEZ DE DICIEMBRE DE DOS MIL TRECE. DOY
FE. ---

22



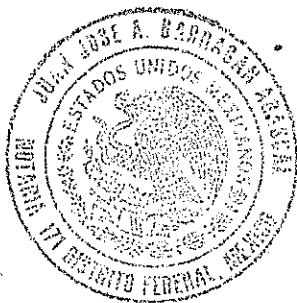
--- NOTA SEXTA.- MÉXICO A CUATRO DE JUNIO DE DOS MIL CATORCE. CON ESTA
FECHA LOS REPRESENTANTES DE PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE,
SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, ME EXHIBEN Y AGREGO AL
APÉNDICE, CON LA LETRA "F": (1) RECIBO DE PAGO DE IMPUESTO POR
ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES; (2) CÉDULA CATASTRAL; (3) CONSTANCIA
DE NOMENCLATURA; Y (4) DICTAMEN DE VALUACIÓN. DOY FE. NÚÑEZ. FIRMADO.



22



8327



Secretaría de
Economía
y Finanzas
Comisión Nacional
de Valores

030853

RESULTADOS
QUE TRANSFORMAN



MUNICIPIO BENITO JUÁREZ
TESORERÍA MUNICIPAL

REGISTRO OFICIAL

FOLIO: F-2014-00250525
FOLIO ELECTRÓNICO: 0413-1014-0000028915
FECHA: 2014-06-03 15:42:19
LUGAR: Palacio Municipal

DATOS DEL REGISTRO

RFC: PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
DIRECCIÓN: HZ-53 L-44 SECC. A RET. DE LOS PUCS Z. T.
CONTRIBUCIÓN: IMPUESTOS
CONCEPTO: IMPUESTO S/ADQUISICION DE INMUEBLES
CAJERO: 413 - ROGELIO ALVAREZ MARTINEZ

DATOS DEL EMISOR

MBJ750410JT4
Municipio de Benito Juárez
Av. Tulum No. 5, S.M. S. C.P. 77500
Cancún, Quintana Roo
Mexico

DESCRIPCIÓN

Ref. Padron: 101414000004809 Liquidacion: 144401402244
Escritura No: 69,579 Fecha: 04/12/2013
Precio Oper: \$515,533,870.04 Deducible: \$0.00
Clave Catastral: 601300805301400000
Tipo Operacion: TRANSMISION DE PROPIEDAD
Forma de Pago: CHEQUE
Observaciones: SOLO TERRENO \$217,418,300.00

LIQUIDACION

LIQUIDACION	IMPORTE
0.0000	\$ 4,348,366.00
0.0000	\$ 0.00
0.0000	\$ 434,836.60
0.0000	\$ 132,494.72
0.0000	\$ 239,330.60
0.0000	\$ 0.00
0.0000	\$ 0.00
0.0000	\$ 0.00
0.0000	\$ 0.00

CANTIDAD DE LETRAS

CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL VEINTISIETE PESOS.
96/100 M.N.

\$ 5,155,027.96

FOLIO OFICIAL

hfgmoeh/kkrvBT513/ew5VA114t9XFx4vMfo6MjgnL175g0369C7pc3W3cQu4rH1wGjZvK01E
/J80CPnN:QRnhz032Foio+div3EGIHrBerqpsquYH3IZC7vuqbpa9C1Uc32i/bu0gpcz/vELi8nynH2X")
/Ezp/QXU3g8dxxue1owd9rcvz5sXcgvFP1NXvj19J26u6vXyplvdr2
/hZPKxy4603hphffjffaoY60n46u/rdFpIG4e60rgkLIOfu~lovx
/CEJ367792sAVoG8KgaK1cayImcIR+CEigx8671SqEET51bWshwdnlVrcUCP6c127OLMYL2j32Ww==

FOLIO OFICIAL

||F|F-2014-00250525|0413-1014-0000028915|101414000004809|PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V. ||MZ-53 L-44 SECC. A RET. DE LOS PUCS Z. T. ||IMPUESTOS| ||IMPUESTO S/ADQUISICION DE INMUEBLES| ||515533870.04| ||PERIODO DE PAGO: D.M.F. 2014 AL D.M.F. 2014||

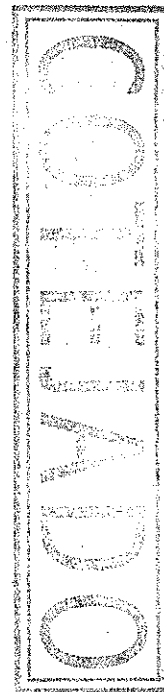


lo Ambiente
turales
onal de
Protegidas

--- EL LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO UNO DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTÁTICA COMPUESTA DE 1 FOJA, QUE CONTIENE TEXTO SOLO POR EL ANVERSO, FUE COMPULSADA POR MI CON SU ORIGINAL QUE OBRA AGREGADO AL APÉNDICE DEL INSTRUMENTO 69,579 DEL PROTOCOLO A MI CARGO Y CONCUERDA FIELMENTE. -----

--- PARA CONSTANCIA PONGO ESTA CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL ART. 154 DE LA LEY DEL NOTARIADO EN VIGOR. -----

--- MÉXICO, DISTRITO FEDERAL A 04 DE JUNIO DE 2014. DOY FE. -----



000022

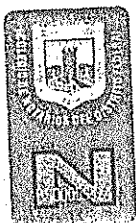


le Medio Ambiente
rsos Naturales
in Nacional de
urales Protegidas

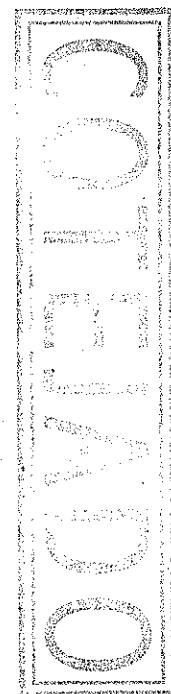
--- EL LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO UNO DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTATICA COMPUESTA DE 1 FOJA, QUE CONTIENE TEXTO SOLO POR EL ANVERSO, FUE COMPULSADA POR MI CON SU ORIGINAL QUE OBRA AGREGADO AL APÉNDICE DEL INSTRUMENTO 69,579 DEL PROTOCOLO A MI CARGO Y CONCUERDA FIELMENTE. -----

--- PARA CONSTANCIA PONGO ESTA CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL ART. 154 DE LA LEY DEL NOTARIADO EN VIGOR. -----

--- MÉXICO, DISTRITO FEDERAL A 04 DE JUNIO DE 2014. DOY FE. -----



[Handwritten signature]



000023



Secretaría
y Recu
Consid
Áreas Nat



**RESULTADOS
QUE TRANSFORMAN**



FOLIO : 201400976

FECHA : 05 DE MAYO DE 2014

ASUNTO : CONSTANCIA DE NOMENCLATURA

LIC. RICARDO IGNACIO MARTIN ARJONA
DELEGADO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
PRESENTE.

ING. Y E.V. HEYDEN JOSÉ CEBADA RAMÍREZ en mi carácter de DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL, en términos de lo dispuesto por los artículos 1º fracción III, 3º, 4º, 7º y 8º de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, y los artículos Primero, Segundo Transitorios de la Ley en comento, publicada en el Periódico Oficial mediante decreto número 276 de fecha 11 de Marzo del Dos Mil Ocho, así como los artículos 1º, 2º 3º, 115, 116 fracción II de la Ley de Municipios del Estado de Quintana Roo, bajo esta premisa la Dirección de Catastro Municipal:

HACE CONSTAR

Fué presentado(a) el(la) Escritura Pública número 145, registrado bajo el número 268, a fojas 197, tomo XLI, sección I, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Cancún, que describe el predio ubicado en el lote cuarenta y cuatro, la sección "A" de la segunda etapa de la zona turística de la ciudad de Cancun, Municipio de Benito Juárez, y según el documento antes mencionado el predio colinda:

al norte, con lote cuarenta y tres de retorno de los Itzaes
al este, con la zona Federal Marítimo Terrestre del Mar Caribe
al sur, con lote cuarenta y cinco de retorno de los Pecs
al oeste, con retorno de los Pucs y zona del Mar

Así mismo y de acuerdo a los planos que obran en los archivos de esta Dirección, tiene la siguiente descripción: MZ-53 L-44 SECC.A RET. DE LOS PUCS Z. T. de la ciudad de Cancun, Municipio de Benito Juárez, con clave catastral 601300B05301400000. Siendo sus colindantes actuales los siguientes :

Al Norte con LOTE-43
Al Sur con LOTE-45
Al Este con ZONA FEDERAL MARITIMO TERR
Al Oeste con PALMAR III RET. DE LOS PUCS

En base a lo anterior, solicito a usted tome debida nota para la corrección en el libro que corresponda.

ATENTAMENTE

ING. Y E.V. HEYDEN JOSÉ CEBADA RAMÍREZ

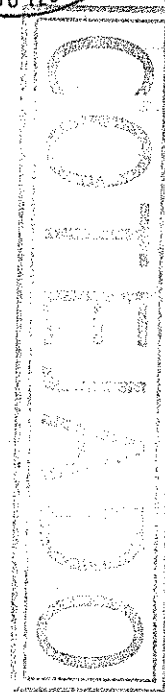


Medio Ambiente
Bios Naturales
Nacional de
rales Protegidas

--- EL LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA, TITULAR DE LA NOTARÍA NUMERO UNO DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTÁTICA COMPUESTA DE 1 FOJA, QUE CONTIENE TEXTO SOLO POR EL ANVERSO, FUE COMPULSADA POR MI CON SU ORIGINAL QUE OBRA AGREGADO AL APÉNDICE DEL INSTRUMENTO 69,579 DEL PROTOCOLO A MI CARGO Y CONCUERDA FIELMENTE. -----

--- PARA CONSTANCIA PONGO ESTA CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL ART. 154 DE LA LEY DEL NOTARIADO EN VIGOR. -----

--- MÉXICO, DISTRITO FEDERAL A 04 DE JUNIO DE 2014. DOY FE. -----



000024



Secretaría de M
y Recursos
Cadastral y
Áreas Naturales



Correduría 11, Q. Roo.

LIC. JAVIER GONZÁLEZ ALEGRE
CORREDOR PUBLICO NUM 11 DE Q. ROO.

0102-14

----- **DICTAMEN DE VALUACIÓN** ----- 0102-14-----

--- EN LA CIUDAD DE CANCÚN, QUINTANA ROO, A VEINTE DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL CATORCE, LICENCIADO JAVIER GONZÁLEZ ALEGRE, TITULAR DE LA CORREDURÍA PÚBLICA NUMERO ONCE DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, ACTUANDO CON EL CARÁCTER LEGAL DE PERITO VALUADOR, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO SEXTO FRACCION SEGUNDA, DE LA LEY FEDERAL DE CORREDURIA PÚBLICA, CUARENTA Y SEIS FRACCION VEINTIDÓS DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO, TERCERO DEL REGLAMENTO DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN, CIENTO CINCUENTA Y TRES DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS DEL CÓDIGO DE COMERCIO, FORMULO UN DICTAMEN VALUATORIO EN EL ORDEN PREVISTO EN LO DISPUESTO EN EL ARTICULO SEGUNDO DEL ACUERDO QUE ESTABLECE LOS LINEAMIENTOS A SEGUIR POR LOS CORREDORES PÚBLICOS PARA EMITIR AVALUOS. SUJETÁNDOME A LA NORMATIVIDAD RELATIVA PARA EL ESTADO DE Q. ROO.

I.- **ANTECEDENTES.**-----

REGISTRO DEL PERITO: HABILITACIÓN NÚMERO 2301161 EXPEDIDA POR LA SECRETARÍA DE ECONOMÍA FEDERAL.-----

REGISTRO ESTATAL: 066.-----

NOMBRE DEL SOLICITANTE: PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (A TRAVÉS DE LA NOTARIA SESENTA Y CUATRO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO).-----

NOMBRE DEL PROPIETARIO: PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.-----

DOMICILIO DEL PROPIETARIO: MANZANA CINCUENTA Y TRES, LOTE CUARENTA Y CUATRO, SECCIÓN A, RETORNO DE LOS PUCS, ZONA TURÍSTICA, CANCÚN, BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.-----

INMUEBLE QUE SE VALÚA: A SOLICITUD DEL CLIENTE SOLO SE EMITE EL PRESENTE

DICTAMEN POR EL TERRENO.-----

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PARTICULAR.-----

COTEIADO



io Ambiente
aturales
onal de
Protegidas

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACION
DE LA ESCRITURA No. 69579



COTEJADO

000025

8327



Secretaría d
y Recur
Consid
Áreas Nat

11

Correduría 11, Q. Roo.

LIC. JAVIER GONZÁLEZ ALEGRE
CORREDOR PÚBLICO NÚM 11 DE Q. ROO.

2

0102-14

VIGENCIA DEL AVALÚO: 6 MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL MISMO (SIEMPRE Y CUANDO NO EXISTAN MODIFICACIONES AL INMUEBLE) DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN FISCAL LOCAL APLICABLE.-----

II.- DATOS DEL BIEN O SERVICIO SUJETO A VALUACIÓN.-----

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: LOTE CUARENTA Y CUATRO, SECCIÓN "A", MANZANA CINCUENTA Y TRES, ZONA TURÍSTICA DE CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO (CATASTRALMENTE UBICADO EN RETORNO DE LOS PUCS). -

CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES SEGÚN CÉDULA CATASTRAL:-----

NORTE: 196.98 METROS CON LOTE 43.-----

SUR: 204.43 METROS CON LOTE 45.-----

ESTE: 205.97 METROS CON ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE.-----

OESTE: 206.05 METROS CON PALMAR III RETORNO DE LOS PUCS.-----

CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES SEGÚN ESCRITURA:-----

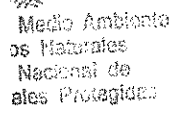
NORTE: EN LÍNEA RECTA DE CIENTO NOVENTA Y SEIS METROS LINEALES CON NOVENTA Y OCHO CENTÍMETROS LINEALES CON LOTE CUARENTA Y TRES DE RETORNO DE LOS ITZAES;-----

ESTE: EN LÍNEA QUEBRADA QUE CONSTA DE LÍNEAS RECTAS DE CIENTO VEINTIDOS METROS LINEALES CON SIETE CENTÍMETROS LINEALES Y OCHENTA Y TRES METROS LINEALES CON NOVENTA CENTÍMETROS LINEALES QUE SUMADAS DAN DISTANCIA DE DOSCIENTOS CINCO METROS LINEALES CON NOVENTA Y SIETE CENTÍMETROS LINEALES CON LA ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE DEL MAR CARIBE.-----

SUR: EN LÍNEA RECTA DE DOSCIENTOS CUATRO METROS LINEALES CON CUARENTA Y TRES CENTÍMETROS LINEALES CON LOTE CUARENTA Y CINCO DE RETORNO DE LOS PUCS.-----

OESTE: EN LÍNEA QUEBRADA QUE CONSTA DE LÍNEAS RECTAS DE CIENTO OCHENTA Y CUATRO METROS LINEALES CON CINCO CENTÍMETROS LINEALES Y VEINTIDOS METROS LINEALES QUE SUMADAS DAN UNA DISTANCIA DE DOSCIENTOS SEIS METROS LINEALES CON CINCO CENTÍMETROS LINEALES LINDANDO CON RETORNO DE LOS PUCS Y ZONA DEL PALMAR.-----

COTEJADO



CO-TEAD

000026



Secretaría
y Recu
Comisió
Áreas Nat

11

Correduría 11, Q. Roo.

LIC. JAVIER GONZÁLEZ ALEGRE
CORREDOR PÚBLICO NUM 11 DE Q. ROO.

4

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: HOTELES DE GRAN TURISMO Y CINCO ESTRELLAS, RESTAURANTES, CENTROS NOCTURNOS VISTA A LA ZONA FEDERAL COLINDANTE DEL MAR CARIBE.

IV.- ANÁLISIS METODOLÓGICO Y CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.

LOS VALORES UNITARIOS DESCRITOS EN EL PRESENTE AVALÚO, FUERON INVESTIGADOS EN EL MERCADO Y PONDERADOS DE ACUERDO AL BANCO DE DATOS DEL SUSCRITO, UTILIZADO MÉTODOS DE COMPARACIÓN O DE MERCADO, FÍSICO O DIRECTO, DE RENTABILIDAD O INDIRECTO, ASÍ COMO EL ESTUDIO DE MERCADO: ---

A) DEL TERRENO: ---

MÉTODO DE MERCADO

FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						VALOR METRO CUADRO	VALOR AJUSTADO
Caso	Factor de Comercialización FCom	Factor de Superficie Fsup	Factor de uso de suelo Fuso	Factor de Zona Fzo	Factor Resultante Fre		
1	1.00	.70	.80	1.00	.56	10,535.60	5,899.93
2	1.00	.80	.80	1.00	.64	8,599.68	5,503.79
3	1.00	1.10	.100	1.00	1.10	3,950.85	4,345.93

VALOR HOMOLOGADO POR M2: \$5,249.88 M. N.

RESUMEN DE VALORES:

VALOR FÍSICO O DIRECTO: \$217,418,267.88 M. N.

VALOR BASADO EN EL ESTUDIO DE MERCADO: NO APLICA.

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: NO APLICA.

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

--- EL INMUEBLE EN CUESTIÓN ES UN LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL SE UBICA UN HOTEL CLASIFICADO GRAN TURISMO, COLINDANTE CON LA ZONA MARITIMO FEDERAL DEL MAR CARIABE, EXISTIENDO VALORES SIMILARES DENTRO DE LA ZONA PARA EL TIPO DE INMUEBLE QUE HOY SE VALÚA, POR LO QUE EL SUSCRITO

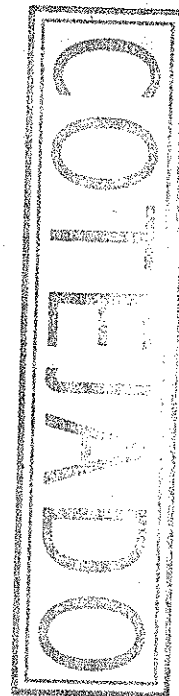


Medio Ambiente
y Recursos Naturales
Nacional de
Áreas Protegidas

--- EI LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO UNO DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTÁTICA COMPUESTA DE 5 FOJAS, QUE CONTIENEN TEXTO SOLO POR EL ANVERSO, FUE COMPULSADA POR MI CON SU ORIGINAL QUE OBRA AGREGADO AL APÉNDICE DEL INSTRUMENTO 69,579 DEL PROTOCOLO A MI CARGO Y CONCUERDA FIELMENTE. -----

--- PARA CONSTANCIA PONGO ESTA CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL ART. 154 DE LA LEY DEL NOTARIADO EN VIGOR. -----

--- MÉXICO, DISTRITO FEDERAL A 04 DE JUNIO DE 2014. DOY FE. -----



000027



83227
ESTADOS UNIDOS

Secretaría de
y Recursos
Comisión
Áreas Naturales

Secretaría de Finanzas y Planeación

Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del
Comercio del Estado de Quintana Roo.

OFICINA REGISTRAL: CANCUN

Emisión: 11/11/2014

BOLETA DE REGISTRO

CalificaciónFirma.RDF
565380 29-07-2014 13-10-45.tif

565380

EL C. CALIFICADOR HELEN PEREZ RAMIREZ HACE CONSTAR QUE EN VIRTUD DE LA
SOLICITUD PRESENTADA POR LIC. JOSE HIGINIO NUÑEZ Y BANDERA CON MOTIVO DEL
DOCUMENTO NO. 69579 QUEDA(N) REGISTRADO(S) EL(LOS) ACTO(S) QUE A
CONTINUACIÓN SE DESCRIBE(N)

DESCRIPCIÓN ACTO	FOLIO	OFICINA	FECHA DE REGISTRO	HORA DE REGISTRO	NÚM. CONSECUTIVO DEL ACTO
Transmisión en ejecución de fideicomiso	177217	CANCUN	11/11/2014	12:30:25	7
Cancelación o Extinción de Fideicomiso	177217	CANCUN	11/11/2014	13:25:56	8

SELLO OFICIAL

C. CALIFICADOR

HELEN PEREZ RAMIREZ



AUTORIZÓ

LIC. RICARDO IGNACIO MARTIN ARJONA
DELEGADO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO CANCUN.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO
DELEGACIÓN CANCÚN, Q. ROO

Analizó: VIELI WIGELMI CANUL



BOLETA DE ENTRADA

FAVOR DE VERIFICAR QUE EL NUMERO DE FOLIO Y ACTOS SOLICITADOS SEAN LOS CORRECTOS

Sección: BIENES INMUEBLES

Número de entrada: 565380

Fecha: 29/07/2014

Hora: 13:10:45

Notaria ó Autoridad: LIC. JOSE HIGINIO NUÑEZ Y BANDERA
MEXICO, DISTRITO FEDERAL

Número Escritura ó Documento: 69,579

Nombre del Solicitante: ALIOTH GARCIA

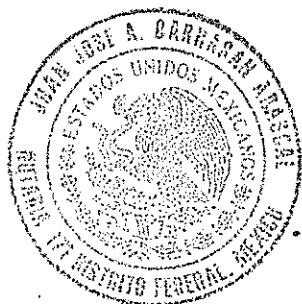
Helen

Consecutivo	Servicios Solicitados	Folio	Oficina
1	Transmisión en ejecución de fideicomiso	177217	2
2	Cancelación o Extinción de Fideicomiso	177217	2

COTEJADO

8227

Secretaría de
y Recur
Comisión
Áreas Natu



Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de
Quintana Roo.

BOLETA DE RECHAZO

Emisión: 26 Jun 2014 02:05 PM

CalificacionRechazo.RDF

EL C. HELEN PEREZ RAMIREZ HACE CONSTAR QUE SE RECHAZA EL ACTO TRANSMISIÓN EN
EJECUCIÓN DE FIDEICOMISO PRESENTADO CON EL NUMERO DE SOLICITUD 557307 - 1
DE FECHA 11/06/2014 DE HORA 15:08:14

RAZON DE LA DEVOLUCIÓN: SE RECHAZA LA PRESENTE SOLICITUD EN VIRTUD DE QUE EL FOLIO
SE ENCUENTRA CERRADO YA QUE EXISTE INTERPUESTO UN RECURSO ANTE LA SECRETARIA DE HACIENDA
DEL ESTADO, POR LO CUAL SE INAMOVILIZA EL FOLIO PARA NO ENTORPECER EL PROCESO HASTA EN
TANTO SE EMITA UNA RESOLUCION AL RESPECTO. LO ANTERIOR ACATANDO LAS INSTRUCCIONES GIRADAS
A ESTA DEPENDENCIA MEDIANTE OFICIO NUMERO 624/2012 EMITIDO POR LA SECRETARIA DE HACIENDA
DEL ESTADO. ESTO CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 3185 FRACCION IX DEL CODIGO CIVIL VIGENTE
PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO..... RECHAZO ANALIZADO POR LA LIC. OFELIA ALFONSECA.

SIENDO LA DEVOLUCIÓN: INSUBSANABLE ☒ SUBSANABLE ☐

FECHA Y HORA DEL RECHAZO 26/06/2014 13:26:18



SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

SELLO Y FIRMA DEL REGISTRADOR PÚBLICO



Medio Ambiente
os Naturales
Nacional de
alos Protegidas

~~SECRETARIO~~

COTEJADO

000029

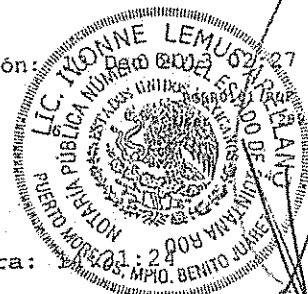


Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo.

Oficina Registral: CANCUN

BOLETA DE ENTRADA

Emisión: 13/12/2013 2:27 PM



Hora: 2:27 PM

Sección: BIENES INMUEBLES

Número de entrada: 534202

Fecha: 13/12/2013

Notaria ó Autoridad: ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA
MEXICO, D.F.

Número Escritura ó Documento: 69, 579

Nombre del Solicitante: ALIOTH ADRIAN GARCIA

Consecutivo	Servicios Solicitados	Folio	Oficina
1	Transmisión en ejecución de fideicomiso	177217	2
2	Cancelación o Extinción de Fideicomiso	177217	2

*Rechazo
Helen
Tambien tiene aviso
vigente.*



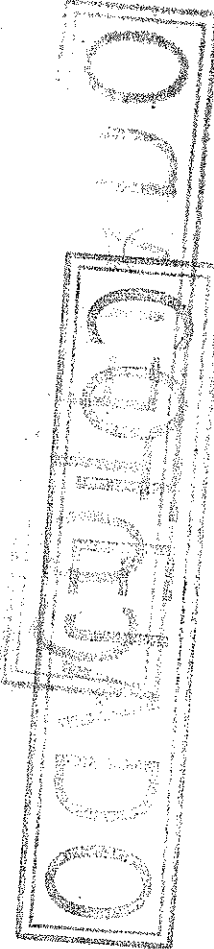
io Am...
st...
onal...
Pr...

LICENCIADA IVONNE LEMUS ARELLANO, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO SESENTA Y CUATRO DEL ESTADO Y DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL, CON RESIDENCIA EN LA LOCALIDAD DE PUERTO MORELOS, MUNICIPIO DE BENTTO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO,

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EN EJERCICIO, CERTIFICO: -----

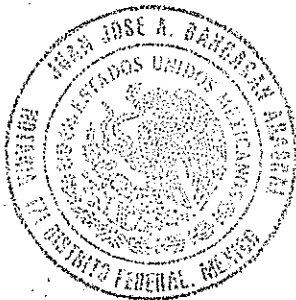
----- QUE LA PRESENTE COPIA QUE CONSTA DE UNA FOJA ÚTIL ES UNA FIEL REPRODUCCIÓN DE SU ORIGINAL, MISMA QUE TUVE A LA VISTA PARA COTEJO EN TODAS SUS PARTES, LEVANTANDO PARA CONSTANCIA EL ACTA NÚMERO NOVECIENTOS CUARENTA, DEL VOLUMEN CUARTO, TOMO "A", DE FECHA VEINTIUNO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE, DEL PROTOCOLO ABIERTO A MI CARGO.- DOY FE. -----

----- EXPIDO LA PRESENTE A LOS VEINTIUN DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE. DOY FE. -----



000039

8327



Sera:



Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de
Quintana Roo.

BOLETA DE RECHAZO

Emisión: 26 Jun 2014 02:05 PM

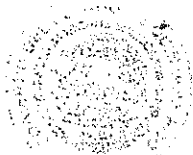
CalificaciónRechazo.RDF

HELEN PEREZ RAMIREZ HACE CONSTAR QUE SE RECHAZA EL ACTO TRANSMISIÓN EN
EJECUCIÓN DE FIDEICOMISO PRESENTADO CON EL NUMERO DE SOLICITUD 557307 - 1
DE FECHA 11/06/2014 DE HORA 15:08:14

RAZON DE LA DEVOLUCIÓN: SE RECHAZA LA PRESENTE SOLICITUD EN VIRTUD DE QUE EL FOLIO
SE ENCUENTRA CERRADO YA QUE EXISTE INTERPUESTO UN RECURSO ANTE LA SECRETARIA DE HACIENDA
DEL ESTADO, POR LO CUAL SE INAMOVILIZA EL FOLIO PARA NO ENTORPECER EL PROCESO HASTA EN
TANTO SE EMITA UNA RESOLUCION AL RESPECTO. LO ANTERIOR ACATANDO LAS INSTRUCCIONES GIRADAS
A ESTA DEPENDENCIA MEDIANTE OFICIO NUMERO 624/2012 EMITIDO POR LA SECRETARIA DE HACIENDA
DEL ESTADO. ESTO CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 3185 FRACCION IX DEL CODIGO CIVIL VIGENTE
PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO..... RECHAZO ANALIZADO POR LA LIC. OFELIA ALFONSECA.

SIENDO LA DEVOLUCIÓN: INSUBSANABLE ☒ SUBSANABLE ☐

FECHA Y HORA DEL RECHAZO 26/06/2014 13:26:18



SECRETARÍA DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO

[Handwritten signature]

SELLO Y FIRMA DEL REGISTRADOR PÚBLICO



GON EPO
QUINTANA ROO

Oficina Registral: CANCUN

Emisión: 11 Jun 2014 02:57 PM

HGR0101.RDF
User 224

BOLETA DE ENTRADA

FAVOR DE VERIFICAR OUE EL NUMERO DE **FOLIO** Y **ACTOS** SOLICITADOS SEAN LOS CORRECTOS

Sección: BIENES INMUEBLES

Número de entrada: 557307

Fecha: 11/06/2014

Hora: 15:08:14

Notaria ó Autoridad: LIC. JOSE HIGINIO NUÑEZ Y BANDERA
MEXICO, DISTRITO FEDERAL

Número Escritura ó Documento: 69, 579

Nombre del Solicitante: ALIOTH ADRIAN GARCIA

Consecutivo	Servicios Solicitados	Folio	Oficina
1	Transmisión en ejecución de fideicomiso	177217	2
2	Cancelación o Extinción de Fideicomiso	177217	2

*Recibido
Helen*

541658

GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO
DELEGACIÓN CANCÚN, Q. ROO

11 JUN 2014

RECIBIDO

COPIA
COPIADO

Medio Ambiente
Naturales
Protegidas

SAT
Servicio de Administración Tributaria
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO

SP1A004

PHC8706114N0

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES



DECLARACIÓN GENERAL DE PAGO DE DERECHOS

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES (cantidades
sin centavos, alineadas a la derecha, sin caracteres distintos a los números).

PERIODO			
MES	AÑO	MES	AÑO
05	2014	06	2014

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S) O DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL
PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.

SECRETARÍA
SIGLAS 499001 SEMARNAT NOMBRE SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DESCRIPCIÓN DEL CONCEPTO

CLAVE

CANTIDAD A PAGAR

ARTICULO 232-C Y 232-D PAGO DE DERECHO POR USO, GOCE Y

400133

76608

APROVECHAMIENTO DE LA ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE.

DOMICILIO: BLVD. KUKULCAN LOTE 44 2DA. SECCION KM.16.5

MZA. 53 RET. DE LOS PUCS Z.H.

PERIODO DE PAGO: 3er BIMESTRE 2014

EXPEDIENTE 203 CONCESIÓN MR No DGZF-288/03

OBSERVACIONES

TOTAL DE DERECHOS	499902
PARTE ACTUALIZADA DE DERECHOS	400147
RECARGOS	100000
MULTA CORRECCIÓN	100013
CANTIDAD A PAGAR	900000
NÚMERO DE TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA DE FONDOS	205001

76608

76608

DATOS DEL
REPRESENTANTE LEGAL

REGISTRO FEDERAL
DE CONTRIBUYENTES

AUPC720331MS7

CLAVE ÚNICA DE
REGISTRO DE POBLACIÓN

APELLIDO
PATERNO

AGUILAR

APELLIDO
MATERNO

PERALTA

NOMBRE(S)

CARLOS ALBERTO

DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS
CONTENIDOS EN ESTA DECLARACIÓN SON CIENTOS

[Firma manuscrita]

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

INSTRUCCIONES

- Esta declaración será llenada a máquina. Unicamente se harán anotaciones dentro de los campos color rosa para ello establecidos.
- Anotarán su clave de RFC usando la Clave Única de Registro de Población (CURP), la anotarán a la izquierda en el espacio correspondiente.
- PERIODO.** Se anotará el periodo que corresponda utilizando dos números arábigos para el mes y cuatro para el año. Ejemplo: Enero a Diciembre del año 2006: 01 2006 12 2006. Cuando se trate de pagos de derechos que no se tenga la obligación de pagar trimestralmente, se deberá anotar el mes y año del pago en ambas posiciones. Ejemplo: Enero del año 2003: 01 2003 01 2000.
- Se anotarán las siglas de la SECRETARÍA a la que correspondan los derechos que se pagan, el CONCEPTO y la CLAVE respectiva conforme al listado que aparece al reverso. En caso de que el concepto solicitado no aparezca en esta relación, deberá acudir a la dependencia que presta el servicio, a fin de que le proporcionen la clave correspondiente.
- CANTIDAD A PAGAR.** En caso de que la dependencia prestadora del servicio determine la base para el cálculo del monto de los derechos, se acompañará con el documento respectivo.
- Tratándose de servicios diversos, se anotarán las siglas de la SECRETARÍA que corresponda.

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

PROGRADI
CIERRE DEL VOUCHER

000032

MUNICIPIO BENITO JUAREZ
TESORERÍA MUNICIPAL

FOLIO: F-7014
FOLIO ELECTRÓNICO: 0252-11
FECHA: 2014-09
LUGAR: BOGOTÁ

MBJ750410JT4

Municipio de Benito Juárez
Av. Tulum No. 5, S.M. 5, C.P. 77500
Cancún, Quintana Roo
México

REC: PNC-870611
CONTRIBUYENTE: PARTICIPACIONES HOTELERAS DEL CARIBE
DIRECCION: M-53 L-44 RETORNO DE LOS PUES SECCION-A
CONTRIBUCION: PARTICIPACIONES
CONCEPTO: ZOFEMAT
CAJERO:

DESCRIPTION

1. Padron: 703 Felio Padron: 101314000000176
 2. Modo de Pago: F SEM 2014 AL F SEM 2014
 3. Forma de Pago: CHEQUE
 4. Tipo Operacion: 4112 SO
 5. Tipo Operacion: DUEH-386/03

● CREDITO	\$ 76,605.00
● REAJUSTO	\$ 0.00
● ACHICAMIENTO	\$ 0.00
● ACTUALIZACIÓN	\$ 0.00
● RE-CARGOS	\$ 0.00
● MULTAS	\$ 0.00
● DESCUENTO	\$ 0.00
● GASTOS DE EMBAQUE	\$ 0.00
● GASTOS DE ERECCIÓN	\$ 0.00

PANTOANERIEIRA

TABLE

75 CENT. , SEIS AL VEINTICIENTOS CERO PESOS 0/100 M.N.

\$ 75,505.00

SELOINGTA

[illegible]

REFERENCES

[illegible]



Medio Ambiente
s Naturales
Nacional de

Reservas de la Biosfera DESEMPEÑOS HIDRAULICOS DE

CANCUN S.A DE C.V

AV. SAYIL LOTE NUMERO 40-07

SM 4A MZA 01 PISOS 1 Y 2

CANCUN QROO. MEXICO C.P. 77500

DIC900607-T23

CLIENTE: 284412

FOLIO: 11975709

MOYLES Y VILLAS POSADAS S.A DE

CK Certificado 438,871.08

Cambio 0.00

Por la cantidad de

438,871.08

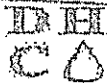
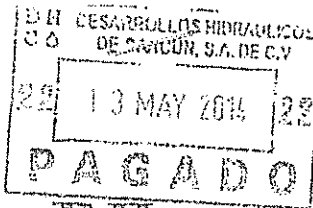
Fecha 13/05/14 14:50:21

GRACIAS POR SU PAGO
1616 SANCHEZ MORENO BLDA REYNA

ATM CLIENTES
073

comprobante fiscal complementario.

Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo vigesimoprimer de la Resolución Mexicana
Fiscal para el 2014, así como lo dispuesto por el artículo 12 del Código Fiscal de la Federación



Folio: A0275576
CONTRATO: 13282

Fecha de pago: 14-may-2014

ITEM	CONCEPTO	VALOR UNITARIO	IMPORTE
IA	Consumo de Agua Potable	\$ 217,815.74	\$ 217,815.74
IA	Alcantarillado	\$ 60,968.41	\$ 60,968.41
IA	Saneamiento	\$ 10,860.70	\$ 10,860.70
IA	Alcantarillado Descarga en Ex	\$ 88,042.19	\$ 88,042.19
IVA			\$ 60,533.95
IMPORTE DEL MES			\$ 438,871.09

cuarenta y tres mil ochocientos setenta y un
98/100 MN

"DOCUMENTO NO ES UN COMPROBANTE FISCAL"
De acuerdo a las disposiciones contenidas en los artículos 29, 29-A y 29-B
del Código Fiscal de la Federación y las reglas 1.2.7.1.3. y 1.2.8.1.1. de la
Resolución Miscelánea Fiscal para el 2013, usted podrá obtener sus
datos con requisitos fiscales (Comprobantes Fiscales Digitales por
Internet - CFDI), en nuestro portal <http://www.aguakm.com/CFDI>

RESUMEN DE SALDOS

Saldo de pago	\$	0.00
Saldo a favor	\$	0.57
Saldo a acreditar	\$	0.49
IMPORTE A PAGAR	\$	438,871.00

IMPORTE A LA FECHA * \$ 438,871.00
incluye saldo de cuenta ni reconciliaciones por documentos vencidos

Sal	Final	Consumo	Area Comun	Total M3
1,215	331,525	5,810	0	5,810
1,854	587,157	13,303	0	13,303
7,493				

vigente, contenida en la reforma fiscal aprobada en
la Ley de Ingresos de la Federación el 11 de
de C.V., así como las demás personas físicas y morales
que sean pagados con posterioridad al onceavo día
del mes de la diferencia de la nueva tasa de IVA mediante

COTIZADO

000033

8327

**EMISOR**

DESARROLLOS HIDRAULICOS DE CANCUN, S.A. DE C.V.
RFC: DHC900607TZ3
AVENIDA SAYIL MZA. 01, LOTE 4C-07, PISOS 1 Y 2, SM. 4A.
CANCUN, BENITO JUAREZ, QUINTANA ROO, C.P.77500, MEXICO

REGIMEN FISCAL

REGIMEN GENERAL DE LEY PERSONAS MORALES

Factura

Folio Fiscal 231A0463-0268-4F88-818B-170909497955
Certificado del SAT 00001000000300250292
Certificado del emisor 00001000000301021344
Forma de pago PAGO EN UNA SOLA EXHIBICIÓN
Serie - Folio Interno A027557643
Lugar de expedición CANCUN, QUINTANA ROO

Fecha y hora de certificación 2014-04-29T23:42:51
Fecha y hora de expedición 2014-04-29T23:42:51
Tipo de comprobante Ingreso
Método de pago No identificado

RECEPTOR

Razón social: HOTELES Y VILLAS POSADAS S.A DE C.V.
RFC: ASO0408178B2
Dirección: AVENIDA PASEO DE LA REFORMA 155 PISO 4 LOMAS DE CHAPULTEPEC I SECCION MIGUEL HIDALGO DISTRITO FEDERAL C.P 11000

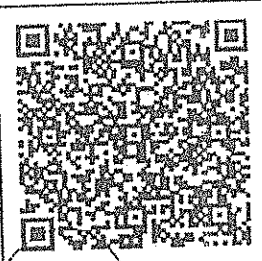
Conceptos

Cantidad	Descripción	Unidad Medida	Precio U.	Importe
1	*Alcantarillado Descarga en Exceso	No Aplica	\$ 88642.19	\$ 88642.19
1	Saneamiento	No Aplica	\$ 10890.79	\$ 10890.79
1	Alcantarillado	No Aplica	\$ 60988.41	\$ 60988.41
1	Consumo de Agua Potable	No Aplica	\$ 217815.74	\$ 217815.74

SUBTOTAL \$ 378337.11
IVA 16% \$ 60533.95
TOTAL \$ 438871.06

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CFDI

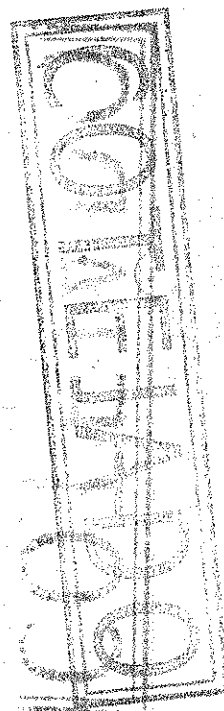
IMPORTE CON LETRA
..... Cuatrocientos treinta y ocho mil ochocientos setenta y uno pesos 08/100 M.N.
SELLO DIGITAL DEL EMISOR
JPINmzkWSZAHhJdhfxQjKroJxLi+DTKXThHplBpHn4Lu9BB3SIVrTJ9EIUMr9NloqkMxrhglSsK1LbOfaiN2E a4erbDcFKw8xhQocZrPm1NkWFBLyIXwxj1AaO8Bld4krN9LinsavrEx4rFIZIL+C+L0yRjgRsi+L92CHuOaM=
SELLO DEL SAT
ZWEV+qymZgUmQB6p4E6HZqzE7n5VwIwBCsKm4TQwo+GP4qGAHzSMxAC497/H9oNF8sdc1ruPBGW9ouMq9OU7KB LlvKGRXZt+cFIRGuA8/dRFk1s60Vh5P8W4ypPJqMjlsOEs6/yAC8ClobK93iPTDRE9lvcQ6dB9pz0Gks7mZdA=
Cadena Original del Complemento de certificación digital del SAT
[1.0 231A0463-0268-4F88-818B-170909497955 2014-04-29T23:42:51 JPINmzkWSZAHhJdhfxQjKroJxLi+DTKXThHplBpHn4Lu9BB3SIVrTJ9EIUMr9NloqkMxrhglSsK1LbOfaiN2E a4erbDcFKw8xhQocZrPm1NkWFBLyIXwxj1AaO8Bld4krN9LinsavrEx4rFIZIL+C+L0yRjgRsi+L92CHuOaM= 00001000000300250292]



NO. 2073432



Medio Ambiente
s Naturales
Nacional de
ies Protegidas



000034



NOTARÍA UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

INSTRUMENTO NUMERO

SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE

VOLUMEN UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES

— En la Ciudad de México, Distrito Federal, a los cuatro días del mes de diciembre de dos mil trece.

— ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA, Notario en Ejercicio, Titular de la Notaría Número Uno de este Distrito, identificándome como Notario ante los otorgantes de este instrumento, hago constar:

— La TRANSMISION DE PROPIEDAD DE INMUEBLE EN EJECUCION DE FIDEICOMISO Y EXTINCION TOTAL DEL MISMO que otorga BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 100366-4 (cien mil trescientos sesenta y seis guión cuatro), representado por sus Delegados Fiduciarios Licenciados Eduardo Chávez Huitrón y Octavio Osnaya Vázquez, en favor de la Fideicomisaria PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por los Señores JOSE CARLOS AZCARRAGA ANDRADE, GABRIEL ELIAS GUZMAN y VICTOR ANGEL BOHON DEVARS, en términos de los siguientes antecedente, declaraciones y cláusulas:

ANTECEDENTE UNICO

— Por escritura número ciento cuarenta y cinco, otorgada en Cancún, Estado de Quintana Roo, el siete de diciembre de mil novecientos ochenta y siete, ante el Notario número siete de esa Ciudad, Licenciado Francisco Xavier López Mena, se constituyó un fideicomiso traslativo de dominio y de garantía, en el cual intervinieron como Fideicomitente Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, en su carácter de fiduciaria del gobierno federal en el fideicomiso denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo (denominado "FONATUR"), como Fideicomisaria la sociedad denominada Promociones Hoteleras del Caribe, Sociedad Anónima de Capital Variable, y como Fiduciario Banco Nacional de México, Sociedad Nacional de Crédito, División Fiduciaria, en el cual se transmitió en fideicomiso a Banco Nacional de México, Sociedad Nacional de Crédito, División Fiduciaria la propiedad del inmueble identificado como terreno formado por el lote cuarenta y cuatro la Sección "A" de la Segunda Etapa de la Zona Turística de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, con la superficie, medidas y linderos que en dicha escritura se describieron como sigue:

— "... Terreno urbano formado por el lote cuarenta y cuatro la Sección "A" de la Segunda



COTEJADO



io Ambiente
aturales
ional de
Protegidas

cuarenta y tres centímetros lineales, con lote cuarenta y cinco de Retorno de los Pucs; y (iv) al Oeste, en línea quebrada que consta de líneas rectas de ciento ochenta y cuatro metros lineales con cinco centímetros lineales y veintidós metros lineales, que sumadas dan una distancia de doscientos seis metros lineales con cinco centímetros lineales, lindando con retorno de los Pucs y Zona del Palmar. ..."

--- En la escritura que se relaciona se establecieron como fines del fideicomiso los siguientes:-----

--- "... QUINTA.- FINES DEL FIDEICOMISO.- Los siguientes constituyen los fines del fideicomiso: -----

--- a).- Que la fideicomisaria realice la construcción, equipamiento y explotación, por sí o a través del terceros(sic), de un hotel categoría "Gran Turismo", conforme a lo señalado en el permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores que se ha agregado al presente instrumento bajo la letra "B".-----

--- b).- Garantizar a Fonatur el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que la Fideicomisaria asume bajo el presente contrato y que más adelante se detallan.-----

--- Para cumplir con los fines del fideicomiso, el Fiduciario: -----

--- 1.- Mantendrá el Inmueble en propiedad fiduciaria, permitiendo a la Fideicomisaria administrar dicho Inmueble conforme a los usos y destinos que la Fideicomisaria y Fonatur convengan. -----

--- 2.- Otorga a la Fideicomisaria el uso y aprovechamiento del Inmueble, para destinarlo a fines turísticos, sin concederle derecho real alguno. -----

--- 3.- En este acto autoriza irrevocablemente a la Fideicomisaria para que ésta solicite gestiones(sic) y obtenga los permisos, autorizados, licenciados y demás requisitos que sean necesarios para destinar el Inmueble al uso para el cual se ha constituido el fideicomiso. -----

--- 4.- En este acto autoriza irrevocablemente a la Fideicomisaria efectuar sobre el Inmueble las construcciones que ésta considere convenientes y que le hayan sido aprobadas por Fonatur, las que incrementarán el patrimonio fiduciario y formarán parte integrante del Inmueble. -----

--- 5.- Por instrucciones escritas de la Fideicomisaria, la Fiduciaria transmitirá a las personas que ésta le indique, o a la propia Fideicomisaria, la propiedad del Inmueble o de las unidades resultantes de que desarrollo y comercialización siempre que conforme a las leyes mexicanas, dichos adquirentes tengan capacidad jurídica para adquirir dicho Inmueble. De la misma manera, la Fiduciaria aprobará y llevará a cabo todas aquellas cesiones de derechos sobre el Inmueble que cumplan con la limitación señalada en este mismo punto. -----



NOTARÍA

UNO

Secretaría de Relaciones Exteriores
Lic. Roberto Núñez y Bandera
Cofundador
Área de Notaría

8327

3

ESC.- 69,579

--- 6.- Por instrucciones por escrito de la Fideicomisaria:-----

--- a) Constituirá sobre el Inmueble materia del Fideicomiso, los gravámenes que la Fideicomisaria le indique, con el fin de garantizar obligaciones contraídas por ésta para la construcción y equipamiento de un hotel categoría "Gran turismo", así como cualquiera otra obligación a cargo de la Fideicomisaria y que esta determine. -----

--- b) Arrendará el Inmueble a quien le indique la Fideicomisaria, parcial o totalmente, por plazos que no excederán de diez (10) años.-----

--- Con excepción de aquellos actos o negocios jurídicos que requieran la intervención expresa de la Fiduciaria, los cuales se señalan limitativamente en los puntos cinco (5) y seis (6) de la presente cláusula, en este acto la Fideicomisaria queda autorizada irrevocablemente para celebrar todos aquellos otros actos o negocios jurídicos relacionados con el Inmueble que estime conveniente, que sean compatibles con los fines del Fideicomiso y que se ajusten a las disposiciones legales aplicables...".-----

--- También en la referida escritura consta íntegramente transcrito el permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores de fecha diecisiete de agosto de mil novecientos ochenta y siete, número 049469 (cero cuatro nueve cuatro seis nueve) expedición 8881-54397 (ocho ocho ocho uno guión cinco cuatro tres nueve siete), cuyos lineamientos transcribo en lo conducente:-----

--- "... a.- La Institución Fiduciaria conservará siempre la propiedad del (de los) inmueble(s). 2.- El (los) inmueble(s) solo podrá(n) ser destinado(s) para fines turísticos. 3.- La fiduciaria* tendrá la facultad(sic) de arrendar dicho(s) inmueble (s) por plazos no superiores a diez años 4.- La duración del fideicomiso en ningún caso excederá de treinta años; a la extención(sic) del mismo la Institución Fiduciaria podrá transmitir la propiedad del (de los) inmueble(s) a persona(s) legalmente capacitada(s) para adquirirla.- 5.- El Gobierno Federal se reserva la facultad de verificar en cualquier tiempo el cumplimiento de los fines del fideicomiso.- 6.- En caso de que se viole cualquiera de las condiciones que este permiso establece, el Fiduciario procederá, a petición de la Secretaría de Relaciones Exteriores, a cancelar y liquidar el fideicomiso dentro de un plazo de 180 días. 7.- En caso de cesión de derechos personales de uso y aprovechamiento sobre el inmueble materia del fideicomiso, la fiduciaria, previo el registro de cada cesión, deberá notificar en un término no mayor de 30 días a la Secretaría de Relaciones Exteriores, el nombre, nacionalidad y domicilio del nuevo fideicomisario. En el supuesto de que se realicen actos contrarios a las leyes mexicanas, a las buenas costumbres o en contra de los intereses de la Nación del (de los) inmueble(s) fideicomitido(s), por cualquiera de los

COTEJADO





Medio Ambiente
Natural
cional de
Protección

derecho derivado de éste, acepta, por ese mismo hecho, en considerarse como mexicano respecto de dicho derecho y en que no invocará por lo mismo la protección de su Gobierno, bajo la pena en caso de faltar al convenio de perder en beneficio de la Nación Mexicana los derechos que hubiere adquirido. 10.- El Notario no deberá autorizar en la escritura del contrato de fideicomiso otros fines que no sean los estrictamente señalados en este permiso..."

--- Como contraprestación por la transmisión mencionada en el párrafo anterior, la Fideicomisaria Promociones Hoteleras del Caribe, Sociedad Anónima de Capital Variable entregó a FONATUR, la cantidad de dos mil cuatrocientos sesenta y ocho millones ciento ochenta y ocho mil quinientos noventa y dos pesos con diez centavos, moneda nacional, el cual representa el precio total por el lote descrito anteriormente.

--- Dicha escritura fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Cancún, Quintana Roo, bajo el número doscientos sesenta y ocho, a fojas ciento noventa y siete, del tomo cuarenta y uno romano, Sección Primera.

DECLARACIONES

--- I. Declara PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, a través de sus representantes comparecientes que:

--- a) El inmueble a que se refiere el antecedente de este instrumento se encuentra libre de todo gravamen y al corriente en el pago de sus contribuciones.

--- b) No tienen adeudos por concepto de impuestos o derechos que graven los inmuebles.

--- Al apéndice de este protocolo con el número de este instrumento y letra "A" agrego el certificado de libertad de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad de Cancún, Quintana Roo.

--- c) En su calidad de fideicomisaria con fecha veintidós de abril de dos mil trece giró instrucciones a Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, como Fiduciario del Fideicomiso a que el presente instrumento se refiere para formalizar la transmisión de propiedad y extinción de fideicomiso que en este instrumento se consigna.

--- d) En su calidad de Fideicomisaria, en términos de lo establecido en el Artículo dieciséis de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, manifiesta al Fiduciario que opta y se obliga a cumplir por su cuenta con las obligaciones que en su caso deriven de esta Ley y del cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

--- II. Declara BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, a través de sus representantes comparecientes y bajo formal protesta de decir verdad:

COPIA
AUTÉNTICA
DE
LIBRO
DE
ACTAS

000036



NOTARIA

UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

ESC.- 69,579

5

— a) Que es una Institución de Crédito facultada en los términos de la fracción XV (décima quinta) del Artículo cuarenta y seis y el Artículo setenta y siete de la Ley de Instituciones de Crédito para prestar servicios en materia fiduciaria. —

— b) Que sus representantes cuentan con facultades suficientes para celebrar el presente contrato y para obligarla conforme a los términos del mismo, y que dichas facultades no han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna. —

— Las partes hacen constar que se reconocen mutuamente sus respectivas capacidades y personalidades para celebrar este contrato, y que lo celebran por su libre y espontánea voluntad y bien enterados de su naturaleza y efectos legales por lo que renuncian desde ahora a atacar su contenido o a invocar como causales de su rescisión la violencia, el error o el engaño. —

— Esto expuesto los comparecientes otorgan: —

CLASULAS

— PRIMERA.- BANCO NACIONAL DE MEXICO, SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO (ahora BANCO NACIONAL DE MEXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX), en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 100366-4 (cien mil trescientos sesenta y seis guión cuatro), representado por sus Delegados Fiduciarios Licenciados Eduardo Chávez Huitrón y Octavio Osnaya Vázquez, por instrucciones de la fideicomisaria, y en cumplimiento de los fines del fideicomiso transmite a la propia fideicomisaria PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, la totalidad del patrimonio fideicomitado y el dominio directo, consistente en el lote de terreno formado por el lote cuarenta y cuatro la Sección "A" de la Segunda Etapa de la Zona Turística de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, con la superficie, medidas y linderos que han sido descritos en el antecedente de este instrumento y que se tienen aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra. —

— En virtud de la transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso a que se refiere la presente escritura, las partes EXTINGUEN TOTALMENTE el Fideicomiso identificado con el número 100366-4 (cien mil trescientos sesenta y seis guión cuatro), toda vez que a esta fecha no existen activos en el Patrimonio Fideicomitado. —

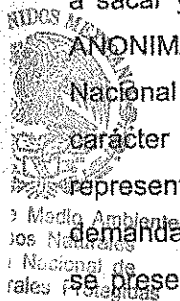
— SEGUNDA.- El presente instrumento queda sujeto a los siguientes pactos: —

— a) La transmisión comprende el inmueble en el estado en que actualmente se encuentra, con todas sus accesiones. —

— b) El inmueble se transmite a la fideicomisaria libre de todo gravamen. —

COTEJADO





a sacar y mantener en paz y a salvo a BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX (antes Sociedad Nacional de Crédito), sus subsidiarias, filiales y sociedades relacionadas tanto en su carácter de fiduciario como en su capacidad corporativa, a sus Delegados, representantes o Consejeros de la Institución, respecto de cualquier reclamación, demanda, queja, acción judicial, daño, responsabilidad contractual o extracontractual que se presente por cualquier tercero con interés jurídico, asumiendo a su cargo cualquier gasto de la defensa legal, daños y perjuicios, costas judiciales o consecuencia económica, derivadas de reclamaciones o juicios relacionados con los inmuebles materia de este instrumento, razón por la cual le otorga el finiquito más amplio que en derecho proceda. La fideicomisaria libera al fiduciario de cualquier responsabilidad por la inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente de la presente escritura.

--- g) La transmisión se rige en todo por lo dispuesto en el Código Civil en vigor en el Distrito Federal.

--- Las partes establecen que para dar cumplimiento a lo establecido en la Cláusula Séptima del contrato de Fideicomiso mencionado en el antecedente único del presente instrumento, la fideicomisaria deberá de cumplir con lo estipulado en su inciso e), el cual a la letra dice:

--- "... e) La fideicomisaria se obliga a respetar en todo tiempo el proyecto aprobado, el destino del inmueble y a no realizar sobre el mismo cambios que contraríen dicho proyecto y el Plan Maestro, sin que exista previamente autorización escrita por parte de Fonatur, en la inteligencia de que si llegare a existir incumplimiento de la Fideicomisaria respecto de lo anterior, se causará a favor de Fonatur una pena convencional diaria cuyo importe se calculará multiplicando trescientos (300) por el salario mínimo general diario que se tenga establecido en el Distrito Federal y que se aplicará durante todo el tiempo en que la Fideicomisaria omita corregir las obras realizadas, para que el destino del inmueble y sus características se apeguen a las reglas establecidas en el Plan Maestro, tal y como dicho Plan Maestro se encuentra redactado actualmente, y al proyecto aprobado por Fonatur.

--- Las partes acuerdan que en toda sucesiva operación de transmisión de la propiedad del inmueble o de los derechos sobre éste, se incluirá la estipulación en el inciso e) anterior a cargo del nuevo adquirente.

--- TERCERA.- La Fideicomisaria manifiesta que conoce el estado físico del inmueble a que se refiere el antecedente de este instrumento ya que mantiene la posesión de él desde la constitución del Fideicomiso, estando obligada a cubrir de su exclusiva cuenta

COPIADO

8327



NOTARIA

UNO

Secretaría de Gobernación
Lic. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA
y ROLANDO ALVARO
Comisión de Notarías
Áreas Relativas a

5

ESC.- 69,579

--- a) Que es una Institución de Crédito facultada en los términos de la fracción XV (décima quinta) del Artículo cuarenta y seis y el Artículo setenta y siete de la Ley de Instituciones de Crédito para prestar servicios en materia fiduciaria. -----

--- b) Que sus representantes cuentan con facultades suficientes para celebrar el presente contrato y para obligarla conforme a los términos del mismo, y que dichas facultades no han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna. -----

--- Las partes hacen constar que se reconocen mutuamente sus respectivas capacidades y personalidades para celebrar este contrato, y que lo celebran por su libre y espontánea voluntad y bien enterados de su naturaleza y efectos legales por lo que renuncian desde ahora a atacar su contenido o a invocar como causales de su rescisión la violencia, el error o el engaño. -----

--- Esto expuesto los comparecientes otorgan: -----

----- CLAUSULAS -----

--- PRIMERA.- BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO (ahora BANCO NACIONAL DE MEXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX), en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 100366-4 (cien mil trescientos sesenta y seis guión cuatro), representado por sus Delegados Fiduciarios Licenciados Eduardo Chávez Huitrón y Octavio Osnaya Vázquez, por instrucciones de la fideicomisaria, y en cumplimiento de los fines del fideicomiso transmite a la propia fideicomisaria PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, la totalidad del patrimonio fideicomitado y el dominio directo, consistente en el lote de terreno formado por el lote cuarenta y cuatro la Sección "A" de la Segunda Etapa de la Zona Turística de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, con la superficie, medidas y linderos que han sido descritos en el antecedente de este instrumento y que se tienen aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra. -----

--- En virtud de la transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso a que se refiere la presente escritura, las partes EXTINGUEN TOTALMENTE el Fideicomiso identificado con el número 100366-4 (cien mil trescientos sesenta y seis guión cuatro), toda vez que a esta fecha no existen activos en el Patrimonio Fideicomitado. -----

--- SEGUNDA.- El presente instrumento queda sujeto a los siguientes pactos: -----

--- a) La transmisión comprende el inmueble en el estado en que actualmente se encuentra, con todas sus accesiones. -----

--- b) El inmueble se transmite a la fideicomisaria libre de todo gravamen. -----

COTEJADO



Ambiente
alec
I do
legidas

a sacar y mantener en paz y a salvo a BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX (antes Sociedad Nacional de Crédito), sus subsidiarias, filiales y sociedades relacionadas tanto en su carácter de fiduciario como en su capacidad corporativa, a sus Delegados, representantes o Consejeros de la Institución, respecto de cualquier reclamación, demanda, queja, acción judicial, daño, responsabilidad contractual o extracontractual que se presente por cualquier tercero con interés jurídico, asumiendo a su cargo cualquier gasto de la defensa legal, daños y perjuicios, costas judiciales o consecuencia económica, derivadas de reclamaciones o juicios relacionados con los inmuebles materia de este instrumento, razón por la cual le otorga el finiquito más amplio que en derecho proceda. La fideicomisaria libera al fiduciario de cualquier responsabilidad por la inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente de la presente escritura.-----

--- g) La transmisión se rige en todo por lo dispuesto en el Código Civil en vigor en el Distrito Federal.-----

--- Las partes establecen que para dar cumplimiento a lo establecido en la Cláusula Séptima del contrato de Fideicomiso mencionado en el antecedente único del presente instrumento, la fideicomisaria deberá de cumplir con lo estipulado en su inciso e), el cual a la letra dice: -----

--- "... e) La fideicomisaria se obliga a respetar en todo tiempo el proyecto aprobado, el destino del inmueble y a no realizar sobre el mismo cambios que contraríen dicho proyecto y el Plan Maestro, sin que exista previamente autorización escrita por parte de Fonatur, en la inteligencia de que si llegare a existir incumplimiento de la Fideicomisaria respecto de lo anterior, se causará a favor de Fonatur una pena convencional diaria cuyo importe se calculará multiplicando trescientos (300) por el salario mínimo general diario que se tenga establecido en el Distrito Federal y que se aplicará durante todo el tiempo en que la Fideicomisaria omita corregir las obras realizadas, para que el destino del inmueble y sus características se apeguen a las reglas establecidas en el Plan Maestro, tal y como dicho Plan Maestro se encuentra redactado actualmente; y al proyecto aprobado por Fonatur. -----

--- Las partes acuerdan que en toda sucesiva operación de transmisión de la propiedad del inmueble o de los derechos sobre éste, se incluirá la estipulación en el inciso e) anterior a cargo del nuevo adquirente...". -----

--- TERCERA.- La Fideicomisaria manifiesta que conoce el estado físico del inmueble a que se refiere el antecedente de este instrumento ya que mantiene la posesión de él desde la constitución del Fideicomiso, estando obligada a cubrir de su exclusiva cuenta

COPIA DE FONATUR



NOTARIA

UNO

LIC. ROBERTO MUÑOZ Y BANDERA

Secretaría

y Re

Gent

Lic. N

9

ESC.- 69,579

pasaporte número cero seis mil trescientos setenta millones veintiséis mil cuatrocientos cuarenta y siete. _____

— El SEÑOR JOSE CARLOS AZCARRAGA ANDRADE, originario de esta Ciudad, que nació el treinta de agosto de mil novecientos sesenta y cinco, mexicano por nacimiento, casado, licenciado en Ingeniería mecánica y eléctrica, con domicilio en Avenida Paseo de la Reforma Número Ciento Cincuenta y Cinco, Piso Cuatro, Colonia Lomas de Chapultepec, en esta Ciudad, y se identifica con credencial para votar número cero cero cero cero sesenta y cinco millones doscientos cincuenta y cuatro mil trescientos catorce. _____

— El SEÑOR GABRIEL ELIAS GUZMAN, originario de esta Ciudad, que nació el dieciséis de mayo de mil novecientos sesenta y uno, mexicano por nacimiento, casado, contador público, con domicilio en Avenida Paseo de la Reforma Número Ciento Cincuenta y Cinco, Piso Cuatro, Colonia Lomas de Chapultepec, en esta Ciudad, y se identifica con credencial para votar número cero doce millones trescientos cincuenta y tres mil treinta y ocho. _____

— El SEÑOR VICTOR ANGEL BOHON DEVARS, Originario de esta Ciudad, que nació el veintiuno de octubre de mil novecientos sesenta y uno, mexicano por nacimiento, casado, abogado, con domicilio en Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, cuarto piso, Colonia Lomas de Chapultepec, en esta Ciudad, y se identifica con credencial para votar número cero cero cero cero once millones novecientos cuarenta y nueve mil ciento setenta y cinco. _____

— YO, EL NOTARIO, DOY FE Y CERTIFICO: _____

— a) Que los comparecientes se identificaron con los documentos relacionados en sus respectivos generales, que en fotocopias que certifico, concuerdan con su correspondiente original, agrego al Apéndice de este instrumento con la letra "B" y que a mi juicio tienen capacidad legal por no constarme nada en contrario. _____

— b) Los comparecientes manifiestan bajo su estricta, personal y exclusiva responsabilidad, que para los efectos previstos en el artículo diecisiete de la Ley de Extinción de Dominio para el Distrito Federal, el suscrito Notario les explicó el contenido de los artículos cuarto y quinto de dicha Ley, declarando las referidas comparecientes, bajo protesta de decir verdad y advertidas de las penas en que incurren quienes declaran falsamente, que el inmueble y los recursos objeto del presente instrumento, son de procedencia lícita, y que su actuación es de buena fe en su calidad de representantes de los titulares de los mismos. _____

COTEJADO





Indice de Negocios
e Medio Ambiente
sos Nacionales
i Nacional de
rales Prote

agregan que se dedican a actividades u ocupaciones lícitas de las que obtuvieron los recursos económicos necesarios para el otorgamiento del presente instrumento. -----

e) Que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales a que me remito y tuve a la vista. -----

f) Que hice saber a las comparecientes el derecho que tienen de leer personalmente este instrumento y de que su contenido les sea explicado por el suscrito. -----

g) Que no obstante lo anterior, les fue leído este instrumento en su integridad a las comparecientes y les ilustré sobre el valor y las consecuencias legales del contenido de esta escritura, les informé de las penas en que incurre quien declara con falsedad ante Notario o exhibe documentos falsos o apócrifos y les hice saber que sus declaraciones se entienden hechas bajo protesta de decir verdad. -----

h) Que los comparecientes manifestaron al suscrito Notario su conformidad con esta escritura y su comprensión plena, para constancia de lo cual la firman el día seis de diciembre de dos mil trece, momento en que la autorizo definitivamente. Doy fe. -----

--- Firma del Señor Octavio Osnaya Vázquez. -----

--- Firma del Señor Eduardo Chavez Huitron -----

--- Firma del Señor Jose Carlos Azcarraga Andrade. -----

--- Firma del Señor Gabriel Elías Guzman. -----

--- Firma del Señor Victor Angel Bohon Devars. -----

--- R. Núñez. Firmado. -----

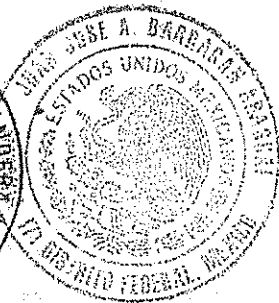
--- Un sello: Lic. Roberto Núñez y Bandera Notaría 1 Distrito Federal. México. Estados Unidos Mexicanos. -----

NOTAS COMPLEMENTARIAS -----

--- NOTA PRIMERA.- MEXICO A DIEZ DE DICIEMBRE DE DOS MIL TRECE. CON ESTA FECHA AGREGO AL APENDICE DE ESTE INSTRUMENTO CON LA LETRA "D" EL AVISO PREVENTIVO DADO A LA DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, OFICINA REGISTRAL CANCUN. DOY FE. NUÑEZ. FIRMADO. -----

COA
GO
DE
J
A
D
O

8327



NOTARIA

UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA



Subdelegado
Quintana Roo

Secretaría de Hacienda
Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del
Comercio del Estado de Quintana Roo.

Oficina Registral CANCUN

Emisión: 27/11/2013

CERTIFICADO DE GRAVÁMEN

REGRAV. EDP

No. de Certificado: 242470



SUSCRITO LIC. RICARDO IGNACIO MARTIN ARJONA, DELEGADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO.

C E R T I F I C A

QUE DESPUÉS DE LLEVAR A CABO UNA MINUCIOSA REVISIÓN EN LOS ARCHIVOS DE ESTA OFICINA SE LOCALIZO(ARON) DE 10 AÑOS ANTERIORES A LA FECHA EL(LOS) SIGUIENTE(S) GRAVÁMEN(ES) Y ANOTACIÓN(ES):

FIDEICOMISO DE TIPO TRASLATIVO DE DOMINIO A FAVOR DE FIDEICOMITENTE: NACIONAL FINANCIERA S.N.C.; FIDUCIARIO: BANCO NACIONAL DE MEXICO SNC DIVISION FIDUCIARIA; FIDEICOMISARIO: PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE SA DE CV INSCRITO BAJO EL # 1 EL 06/05/1988 A LAS 09:00:00.

EL AVISO PREVENTIVO DE CONTRATO DE TRANSMISION DE PROPIEDAD DE INMUEBLE EN EJECUCION DE FIDEICOMISO Y EXTINCION TOTAL DEL A FAVOR DE BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A., INTEGRAN PROPIETARIO (FIDUCIARIO), PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. D FIDEICOMISARIO SEGUN EL PRESENTE DE LA NOTARIA # 1 DE DISTRITO FEDERAL INSCRITO BAJO EL # 4 EL 27/11/2013 A LAS 09:34:17.

EN EL INMUEBLE LOCALIZADO EN FOLIO 177217 DE LA OFICINA CANCUN CON DOMICILIO EN: SECCION A, DE LA SEGUNDA ETAPA DE LA ZONA HOTELERA, LOTE: 44 LOCALIDAD: CANCUN

CON UNA SUPERFICIE DE: 41413.95 METROS CUADRADOS

INSCRITO A NOMBRE DE:

Titular	Porcentaje de Propiedad	Tipo de Derecho Real
BANCO NACIONAL DE MEXICO SNC DIVISION FIDUCIARIA	100	TOTAL

LA PRESENTE SE EXTIENDE A SOLICITUD DEL INTERESADO, EN LA CIUDAD DE CANCUN QUINTANA ROO SIENDO LAS 10:22 AM HORAS DEL DÍA 27 DE NOVIEMBRE DE 2013.

Reviso y Elabora

SOFIA CHEN JOSHIM



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO
DELEGACIÓN CANCUN Q. ROO

ATTESTACIÓN

--- MEXICO, DISTRITO FEDERAL A DIEZ DE DICIEMBRE DE DOS MIL TRECE. DOY

FE.



le Medio Ambien
sos Naturales
n Nacional de
rales Protegidas



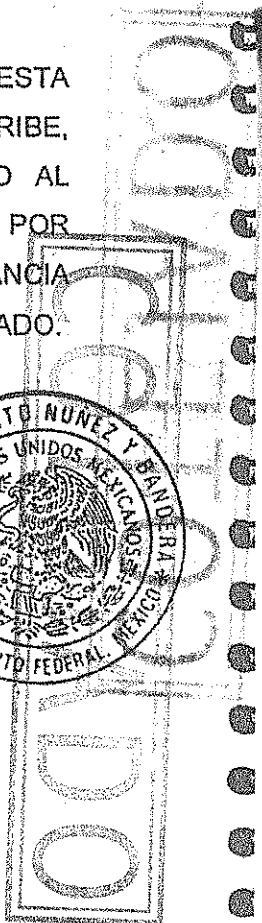
22



--- NOTA SEXTA.- MÉXICO A CUATRO DE JUNIO DE DOS MIL CATORCE. CON ESTA FECHA LOS REPRESENTANTES DE PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, ME EXHIBEN Y AGREGO AL APÉNDICE, CON LA LETRA "F": (1) RECIBO DE PAGO DE IMPUESTO POR ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES; (2) CÉDULA CATASTRAL; (3) CONSTANCIA DE NOMENCLATURA; Y (4) DICTAMEN DE VALUACIÓN. DOY FE. NÚÑEZ. FIRMADO.



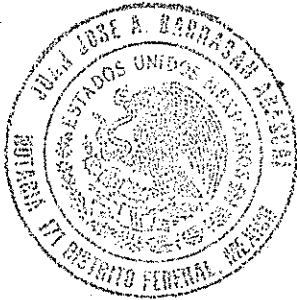
22



000043

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS 80327

Secretaría de A
y Recursos
Comis. N
Áreas Nac. mte



030853



RESULTADOS
QUE TRANSFORMAN



MUNICIPIO BENITO JUÁREZ
TESORERÍA MUNICIPAL

REGISTRO OFICIAL

FOLIO: F-1014-00250525
FOLIO ELECTRÓNICO: 0413-1014-0000028915
FECHA: 2014-06-03 15:42:19
LUGAR: Palacio Municipal

DATOS DEL EMISOR

MBJ750410JT4
Municipio de Benito Juárez
Av. Tulum No. 5, S.M. 5, C.P. 77500
Cancún, Quintana Roo
México

DATOS DEL RECEPTOR

RECEPCIÓN: PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
DIRECCIÓN: HZ-53 L-44 SECC. A RET. DE LOS PUCS Z. T.
CONTRIBUCIÓN: IMPUESTOS
CONCEPTO: IMPUESTO S/ADQUISICION DE INMUEBLES
CANTIDAD: 413 - ROGELIO ALVAREZ MARTINEZ

DESCRIPCION CANTIDAD IMPORTE

Padron: 101414000004809 Liquidacion: 144401402244
Escritura No: 69,579 Fecha: 04/12/2013
Precio Oper: \$515,535,870.04 Deducible: \$0.00
Clave Catastral: 601300805301400000
Tipo Operación: TRANSMISION DE PROPIEDAD
Forma de Pago: CHEQUE
Observaciones: SOLO TERRENO \$217,418,300.00

DESCRIPCION	IMPORTE
0.000000	\$ 4,348,366.00
0.000000	\$ 0.00
0.000000	\$ 434,836.60
0.000000	\$ 132,494.72
0.000000	\$ 239,350.00
0.000000	\$ 0.00
0.000000	\$ 0.00
0.000000	\$ 0.00
0.000000	\$ 0.00

CANTIDAD EN LETRAS TOTAL

CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL VEINTISIETE PESOS
96/100 M.N.

\$ 5,155,027.96

SELLADO OFICIAL

hfgmoeh/kkrVBT513/ew5VAi14t9XFx4wMfo8MjgnL175G03GSC7pc3W3GQU4rM1wCgJ5WkD1E
/3B0CPnN:QRnhz032Foic+d1v3EGIHrBerqpsquYH3IZC7Vuqbpa9I1Uc32i/buQgpcz/VELiBnynMZXV3
/EZp/QVUSgdxxUe1owd9rwz5sXCGvF7Nxyj19Jz5u6vXyplvdrz
/HZPKxy560ZHphfFjFpog,8Dn46u/rdFpIG4e8DrgKl1Ofu+10Vx
/CEJ06-77R2sAwG2sKgaK1caylmcir+7Eigx8677Sq8E5T51hwshwgn1VrcUCPGC127OLWVL2j3ZWw==

ADVERTENCIA

[[F-F-2014-00250525|0413-1014-0000028915|101414000004809|PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.]] [HZ-53 L-44 SECC. A RET. DE LOS PUCS Z. T. |IMPUESTOS|] [IMPUESTO S/ADQUISICION DE INMUEBLES|] [515535870.04|] [PERIODO DE PAGO: JUNES 2014 AL JUNES 2014] [CANTIDAD EN LETRAS: CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL VEINTISIETE PESOS 96/100 M.N.]

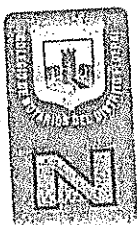


Medio Ambiente
Valuaciones
Notarial de
Protección

EL LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO UNO DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTATICA COMPUESTA DE 1 FOJA, QUE CONTIENE TEXTO SOLO POR EL ANVERSO, FUE COMPULSADA POR MI CON SU ORIGINAL QUE OBRA AGREGADO AL APÉNDICE DEL INSTRUMENTO 69,579 DEL PROTOCOLO A MI CARGO Y CONCUERDA FIELMENTE. -----

--- PARA CONSTANCIA PONGO ESTA CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL ART. 154 DE LA LEY DEL NOTARIADO EN VIGOR. -----

--- MÉXICO, DISTRITO FEDERAL A 04 DE JUNIO DE 2014. DOY FE. -----



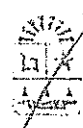
NOTARIO I

000041



8327

Secretaría de
y Recor
Comisión
Área de



Benito Juárez
¡Compromiso de Todos!

H. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUAREZ
TESORERIA MUNICIPAL DIRECCION DE CATASTRO
CANCUN, QUINTANA ROO

CEDULA CATASTRAL

CLAVE CATASTRAL
601300805301400000

CATEGORIA
URBANO

CONDICION
EN FUNCIONAMIENTO

FECHA
12/02/2014

FOLIO
242157

UBICACION DEL PREDIO
MZ-53 L-44 SECC.A RET. DE LOS PUCS Z. T.

LOCALIDAD
CANCUN

MUNICIPIO
BENITO JUAREZ

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE
PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.

MEDIDAS Y COORDINADAS

NORTE 196.98 MTS.
SUR 204.43 MTS.
ESTE 205.97 MTS.
OESTE 206.06 MTS.

CON: LOTE-43
CON: LOTE-45
CON: ZONA FEDERAL MARITIMO TERR
CON: PALMAR III RET. DE LOS PUCS

M2 TERRENO	M2 CONSTRUCCION	NIVELES	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCION
41,413.95	55,075.16	9	\$213,364,870.40	\$302,169,199.64

M2 TERRENO	M2 CONSTRUCCION	NIVELES	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCION
0.00	0.00		\$0.00	\$0.00

TIPO DE OBRA	MTS. CONSTRUCCION	VALOR DE LA CONSTRUCCION
	0.00	\$0.00

AVALUO CATASTRAL	FECHA	VALOR DECLARADO	FECHA
\$515,533,870.04	09/03/2013	\$0.00	

USO O DESTINO	REGIMEN DE PROPIEDAD	FECHA DE ADQUISICION	CALIDAD
HOTELES Y CONDOMINIOS DE TIPO HOTELERO DE MAS DE 41 COMERCIOS	PARTICULAR		PROPIEDAD DEFINITIVA

DATOS DE ESCRITURA Y DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

ESCRIT. PUB. NO.	FECHA	NOTARIA NO.	DE
146	07/12/1987	7	CANCUN, Q. ROO.
REG. PUB. DE LA PROP. NO.	PARTIDA	FOJAS	TOMO
258		197	XL
FECHA	FOLIO ESC.	FECHA DEL FOLIO	SEC.
02/06/1988			I

OBSERVACIONES

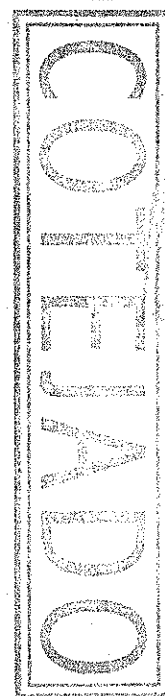


Medio Ambiente
s Naturales
Nacional de
los Patrimonio

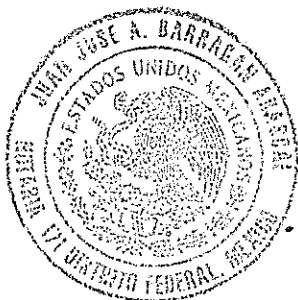
--- EL LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA, TITULAR DE LA NOTARÍA NUMERO UNO
DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTÁTICA
COMPUESTA DE 1 FOJA, QUE CONTIENE TEXTO SOLO POR EL ANVERSO, FUE
COMPULSADA POR MI CON SU ORIGINAL QUE OBRA AGREGADO AL APÉNDICE
DEL INSTRUMENTO 69,579 DEL PROTOCOLO A MI CARGO Y CONCUERDA
FIELMENTE. -----

--- PARA CONSTANCIA PONGO ESTA CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL
ART. 154 DE LA LEY DEL NOTARIADO EN VIGOR. -----

--- MÉXICO, DISTRITO FEDERAL A 04 DE JUNIO DE 2014. DOY FE. -----



000042



8327

Secretaría de
y Recurso
Comisión I
Áreas Naturales



FOLIO : 201400976

FECHA : 05 DE MAYO DE 2014

ASUNTO : CONSTANCIA DE NOMENCLATURA

LIC. RICARDO IGNACIO MARTIN ARJONA
DELEGADO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
PRESENTE.

ING. Y E.V. HEYDEN JOSÉ CEBADA RAMÍREZ en mi carácter de DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL, en términos de lo dispuesto por los artículos 1º fracción III, 3º, 4º, 7º y 8º de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, y los artículos Primero, Segundo Transitorios de la Ley en comento, publicada en el Periódico Oficial mediante decreto número 276 de fecha 11 de Marzo del Dos Mil Ocho, así como los artículos 1º, 2º 3º, 115, 116 fracción II de la Ley de Municipios del Estado de Quintana Roo, bajo esta premisa la Dirección de Catastro Municipal:

HACE CONSTAR

Fué presentado(a) el(la) Escritura Pública número 145, registrado bajo el número 268, a fojas 197, tomo XLI, sección I, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Cancún, que describe el predio ubicado en el lote cuarenta y cuatro, la sección "A" de la segunda etapa de la zona turística de la ciudad de Cancun, Municipio de Benito Juárez, y según el documento antes mencionado el predio colinda:

al norte, con lote cuarenta y tres de retorno de los Itzaes
al este, con la zona Federal Marítimo Terrestre del Mar Caribe
al sur, con lote cuarenta y cinco de retorno de los Pecs
al oeste, con retorno de los Pucs y zona del Mar

Asi mismo y de acuerdo a los planos que obran en los archivos de esta Dirección, tiene la siguiente descripción: MZ-53 L-44 SECC.A RET. DE LOS PUCS Z. T. de la ciudad de Cancun, Municipio de Benito Juárez, con clave catastral 601300B05301400000. Siendo sus colindantes actuales los siguientes :

Al Norte con LOTE-43
Al Sur con LOTE-45
Al Este con ZONA FEDERAL MARITIMO TERR
Al Oeste con PALMAR III RET. DE LOS PUCS

En base a lo anterior, solicito a usted tome debida nota para la corrección en el libro que corresponda.

ATENTAMENTE

ING. Y E.V. HEYDEN JOSÉ CEBADA RAMÍREZ

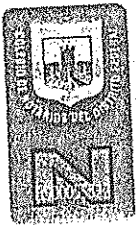


Medio Ambiente
Natural
cional Co.
s Protegidas

EL LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO UNO DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTÁTICA COMPUESTA DE 1 FOJA, QUE CONTIENE TEXTO SOLO POR EL ANVERSO, FUE COMPULSADA POR MI CON SU ORIGINAL QUE OBRA AGREGADO AL APÉNDICE DEL INSTRUMENTO 69,579 DEL PROTOCOLO A MI CARGO Y CONCUERDA FIELMENTE. -----

--- PARA CONSTANCIA PONGO ESTA CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL ART. 154 DE LA LEY DEL NOTARIADO EN VIGOR. -----

--- MÉXICO, DISTRITO FEDERAL A 04 DE JUNIO DE 2014. DOY FE. -----



Handwritten signature



COTEJADO

000043

8327



Secretaría de H
y Recursos
Comisión N
Áreas Naturales

11

Correduría 11, Q. Roo.

LIC. JAVIER GONZÁLEZ ALEGRE
CORREDOR PUBLICO NUM 11 DE Q. ROO.

0102-14

COTEJADO

----- DICTAMEN DE VALUACIÓN ----- 0102-14-----

--- EN LA CIUDAD DE CANCÚN, QUINTANA ROO, A VEINTE DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL CATORCE, LICENCIADO JAVIER GONZÁLEZ ALEGRE, TITULAR DE LA CORREDURÍA PUBLICA NUMERO ONCE DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, ACTUANDO CON EL CARÁCTER LEGAL DE PERITO VALUADOR, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO SEXTO FRACCION SEGUNDA, DE LA LEY FEDERAL DE CORREDURIA PÚBLICA, CUARENTA Y SEIS FRACCION VEINTIDÓS DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO, TERCERO DEL REGLAMENTO DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN, CIENTO CINCUENTA Y TRES DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS DEL CÓDIGO DE COMERCIO, FORMULO UN DICTAMEN VALUATORIO EN EL ORDEN PREVISTO EN LO DISPUESTO EN EL ARTICULO SEGUNDO DEL ACUERDO QUE ESTABLECE LOS LINEAMIENTOS A SEGUIR POR LOS CORREDORES PÚBLICOS PARA EMITIR AVALUOS. SUJETÁNDOME A LA NORMATIVIDAD RELATIVA PARA EL ESTADO DE Q. ROO.

I.- ANTECEDENTES.-----

REGISTRO DEL PERITO: HABILITACIÓN NÚMERO 2301161 EXPEDIDA POR LA SECRETARÍA DE ECONOMÍA FEDERAL.-----

REGISTRO ESTATAL: 066.-----

NOMBRE DEL SOLICITANTE: PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (A TRAVÉS DE LA NOTARIA SESENTA Y CUATRO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO).-----

NOMBRE DEL PROPIETARIO: PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.-----

DOMICILIO DEL PROPIETARIO: MANZANA CINCUENTA Y TRES, LOTE CUARENTA Y CUATRO, SECCIÓN A, RETORNO DE LOS PUCS, ZONA TURÍSTICA, CANCÚN, BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.-----

INMUEBLE QUE SE VALÚA: A SOLICITUD DEL CLIENTE SOLO SE EMITE EL PRESENTE DICTAMEN POR EL TERRENO.-----

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PARTICULAR.-----



Medio Ambiente
Naturales
Nacional de
Protegidas

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACION
DE LA ESCRITURA No. 6.9579



RECIBIDO

000044



27

Secretaría de
y Recurso
Comisión I
Áreas Naturales



Correduría 11, Q. Roo.

LIC. JAVIER GONZÁLEZ ALEGRE
CORREDOR PÚBLICO NUM 11 DE Q. ROO.

2

0102-14

VIGENCIA DEL AVALÚO: 6 MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL MISMO (SIEMPRE Y CUANDO NO EXISTAN MODIFICACIONES AL INMUEBLE) DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN FISCAL LOCAL APLICABLE.

II.- DATOS DEL BIEN O SERVICIO SUJETO A VALUACIÓN.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: LOTE CUARENTA Y CUATRO, SECCIÓN "A", MANZANA CINCUENTA Y TRES, ZONA TURÍSTICA DE CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO (CATASTRALMENTE UBICADO EN RETORNO DE LOS PUCS).

CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES SEGÚN CÉDULA CATASTRAL:

NORTE: 196.98 METROS CON LOTE 43.

SUR: 204.43 METROS CON LOTE 45.

ESTE: 205.97 METROS CON ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE.

OESTE: 206.05 METROS CON PALMAR III RETORNO DE LOS PUCS.

CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES SEGÚN ESCRITURA:

NORTE: EN LINEA RECTA DE CIENTO NOVENTA Y SEIS METROS LINEALES CON NOVENTA Y OCHO CENTÍMETROS LINEALES CON LOTE CUARENTA Y TRES DE RETORNO DE LOS ITZAES;

ESTE: EN LINEA QUEBRADA QUE CONSTA DE LINEAS RECTAS DE CIENTO VEINTIDOS METROS LINEALES CON SIETE CENTÍMETROS LINEALES Y OCHENTA Y TRES METROS LINEALES CON NOVENTA CENTÍMETROS LINEALES QUE SUMADAS DAN DISTANCIA DE DOSCIENTOS CINCO METROS LINEALES CON NOVENTA Y SIETE CENTÍMETROS LINEALES CON LA ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE DEL MAR CARIBE.

SUR: EN LINEA RECTA DE DOSCIENTOS CUATRO METROS LINEALES CON CUARENTA Y TRES CENTÍMETROS LINEALES CON LOTE CUARENTA Y CINCO DE RETORNO DE LOS PUCS.

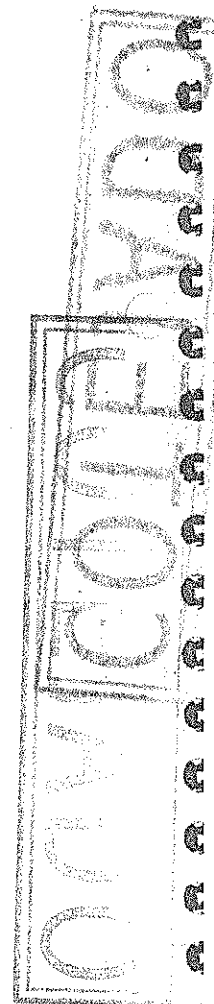
OESTE: EN LINEA QUEBRADA QUE CONSTA DE LINEAS RECTAS DE CIENTO OCHENTA Y CUATRO METROS LINEALES CON CINCO CENTÍMETROS LINEALES Y VEINTIDOS METROS LINEALES QUE SUMADAS DAN UNA DISTANCIA DE DOSCIENTOS SEIS METROS LINEALES CON CINCO CENTÍMETROS LINEALES LINDANDO CON RETORNO DE LOS PUCS Y ZONA

COTEJADO



Medio Ambiente
& Naturales
Nacional de
los Protegidas

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACION
DE LA ESCRITURA No. 69579



000045

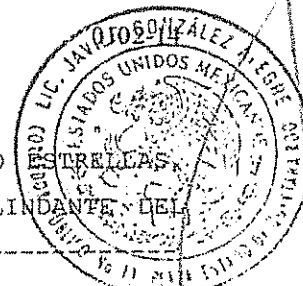
8327



Correduría 11, Q. Roo.

LIC. JAVIER GONZÁLEZ ALEGRE
CORREDOR PUBLICO NUM 11 DE Q. ROO.

4



CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: HOTELES DE GRAN TURISMO Y CINCO RESTAURANTES, CENTROS NOCTURNOS VISTA A LA ZONA FEDERAL COLINDANTE DEL MAR CARIBE.

IV.- ANÁLISIS METODOLÓGICO Y CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.

LOS VALORES UNITARIOS DESCRITOS EN EL PRESENTE AVALÚO, FUERON INVESTIGADOS EN EL MERCADO Y PONDERADOS DE ACUERDO AL BANCO DE DATOS DEL SUSCRITO, UTILIZADO MÉTODOS DE COMPARACIÓN O DE MERCADO, FÍSICO O DIRECTO, DE RENTABILIDAD O INDIRECTO, ASÍ COMO EL ESTUDIO DE MERCADO: ---

A) DEL TERRENO:

MÉTODO DE MERCADO

FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						VALOR METRO CUADRO	VALOR AJUSTADO
Caso	Factor de Comercialización FCom	Factor de Superficie Fsup	Factor de uso de suelo Fuso	Factor de Zona Fzo	Factor Resultante Fre		
1	1.00	.70	.80	1.00	.56	10,535.60	5,899.93
2	1.00	.80	.80	1.00	.64	8,599.68	5,503.79
3	1.00	1.10	.100	1.00	1.10	3,950.85	4,345.93

VALOR HOMOLOGADO POR M2: \$5,249.88 M. N.

RESUMEN DE VALORES:

VALOR FÍSICO O DIRECTO: \$217,418,267.88 M. N.

VALOR BASADO EN EL ESTUDIO DE MERCADO: NO APLICA.

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: NO APLICA.

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

--- EL INMUEBLE EN CUESTIÓN ES UN LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL SE UBICA UN HOTEL CLASIFICADO GRAN TURISMO, COLINDANTE CON LA ZONA MARITIMO FEDERAL DEL MAR CARIABE, EXISTIENDO VALORES SIMILARES DENTRO DE LA ZONA PARA EL TIPO DE INMUEBLE QUE HOY SE VALÚA, POR LO QUE EL SUSCRITO

COTEJADO



io Ambiente
aturales
onal de
Protegidas

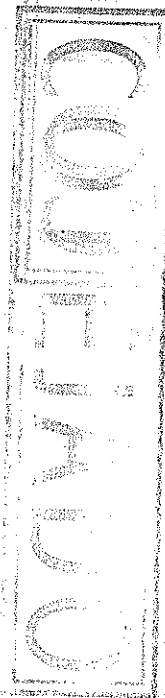
EL LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO UNO DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTÁTICA COMPUESTA DE 5 FOJAS, QUE CONTIENEN TEXTO SOLO POR EL ANVERSO, FUE COMPULSADA POR MI CON SU ORIGINAL QUE OBRA AGREGADO AL APÉNDICE DEL INSTRUMENTO 69,579 DEL PROTOCOLO A MI CARGO Y CONCUERDA FIELMENTE. -----

--- PARA CONSTANCIA PONGO ESTA CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL ART. 154 DE LA LEY DEL NOTARIADO EN VIGOR. -----

--- MÉXICO, DISTRITO FEDERAL A 04 DE JUNIO DE 2014. DOY FE. -----

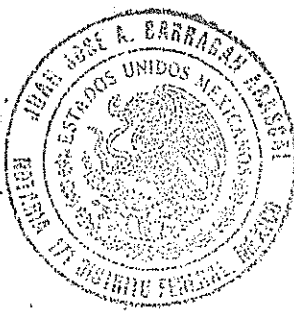


[Handwritten signature]



000046

8327



Secretaría de Finanzas y Planeación
Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del
Comercio del Estado de Quintana Roo.

OFICINA REGISTRAL: CANCUN

Emisión: 11/11/2014

BOLETA DE REGISTRO

CalificacionFirma.RDF
565380 29-07-2014 13-10-45.tif
565380

COTILLADO

EL C. CALIFICADOR HELEN PEREZ RAMIREZ HACE CONSTAR QUE EN VIRTUD DE LA SOLICITUD PRESENTADA POR LIC. JOSE HIGINIO NUÑEZ Y BANDERA CON MOTIVO DEL DOCUMENTO NO. 69579 QUEDA(N) REGISTRADO(S) EL(LOS) ACTO(S) QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE(N)

DESCRIPCIÓN ACTO	FOLIO	OFICINA	FECHA DE REGISTRO	HORA DE REGISTRO	NÚM. CONSECUTIVO DEL ACTO
Transmisión en ejecución de fideicomiso	177217	CANCUN	11/11/2014	12:30:25	7
Cancelación o Extinción de fideicomiso	177217	CANCUN	11/11/2014	13:25:56	8

C. CALIFICADOR

HELEN PEREZ RAMIREZ

SELLO OFICIAL



AUTORIZÓ

LIC. RICARDO IGNACIO MARTIN ARJONA
DELEGADO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO CANCUN.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO
DELEGACIÓN CANCÚN, Q. ROO

Analizó: VIELI WIGELMI CANUL



BOLETA DE ENTRADA

FAVOR DE VERIFICAR QUE EL NUMERO DE FOLIO Y ACTOS SOLICITADOS SEAN LOS CORRECTOS

Sección: BIENES INMUEBLES

Número de entrada: 565380

Fecha: 29/07/2014

Hora: 13:10:45

Notaría ó Autoridad: LIC. JOSE HIGINIO NUÑEZ Y BANDERA
MEXICO, DISTRITO FEDERAL

Número Escritura ó Documento: 69,579

Nombre del Solicitante: ALIOTH GARCIA.

Consecutivo	Servicios Solicitados	Folio	Oficina
1	Transmisión en ejecución de fideicomiso	177217	2
2	Cancelación o Extinción de Fideicomiso	177217	2

8327

Secretaría de
Hacienda y Crédito Público
Área de RegistroRegistro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de
Quintana Roo.

BOLETA DE RECHAZO

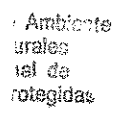
Emisión: 26 Jun 2014 02:05 PM

CalificacionRechazo.RDF

EL C. HELEN PEREZ RAMIREZ HACE CONSTAR QUE SE RECHAZA EL ACTO TRANSMISIÓN EN
EXECUCIÓN DE FIDEICOMISO PRESENTADO CON EL NUMERO DE SOLICITUD 557307 - 1
DE FECHA 11/06/2014 DE HORA 15:08:14
RAZON DE LA DEVOLUCIÓN: SE RECHAZA LA PRESENTE SOLICITUD EN VIRTUD DE QUE EL FOLIO
SE ENCUENTRA CERRADO YA QUE EXISTE INTERPUESTO UN RECURSO ANTE LA SECRETARIA DE HACIENDA
DEL ESTADO, POR LO CUAL SE INAMOVILIZA EL FOLIO PARA NO ENTORPECER EL PROCESO HASTA EN
TANTO SE EMITA UNA RESOLUCION AL RESPECTO. LO ANTERIOR ACATANDO LAS INSTRUCCIONES GIRADAS
A ESTA DEPENDENCIA MEDIANTE OFICIO NUMERO 624/2012 EMITIDO POR LA SECRETARIA DE HACIENDA
DEL ESTADO. ESTO CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 3185 FRACCION IX DEL CODIGO CIVIL VIGENTE
PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO..... RECHAZO ANALIZADO POR LA LIC. OFELIA ALFONSECA.

SIENDO LA DEVOLUCIÓN: INSUBSANABLE ☒ SUBSANABLE ☐FECHA Y HORA DEL RECHAZO 26/06/2014 13:26:18SECRETARÍA DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO
REGISTRADOR PÚBLICO

SELLO Y FIRMA DEL REGISTRADOR PÚBLICO



SECRET

COLORED PEOPLE

000048



Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de
Quintana Roo.

Oficina Registral: CANCUN

BOLETA DE ENTRADA

Sección: BIENES INMUEBLES

Número de entrada: 534202

Fecha: 13/12/2013

Notaría ó Autoridad: ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA
MEXICO, D.F.

Número Escritura ó Documento: 69, 579

Nombre del Solicitante: ALIOTH ADRIAN GARCIA

Emisión:

Hora:



Consecutivo	Servicios Solicitados	Folio	Oficina
1	Transmisión en ejecución de fideicomiso	177217	2
2	Cancelación o Extinción de Fideicomiso	177217	2

*Rechazo
Helen
Tambien tiene aviso
vigente.*

COTEJADO



LICENCIADA IVONNE LEMUS ARELLANO, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO SESENTA Y CUATRO DEL ESTADO Y DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL, CON RESIDENCIA EN LA LOCALIDAD DE PUERTO MORELOS, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EN EJERCICIO, CERTIFICO: -----

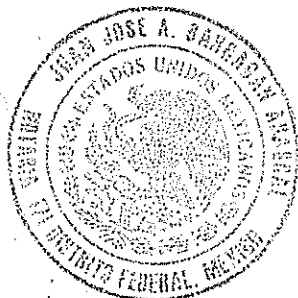
----- QUE LA PRESENTE COPIA QUE CONSTA DE UNA FOJA ÚTIL ES UNA FIEL REPRODUCCIÓN DE SU ORIGINAL, MISMA QUE TUVE A LA VISTA PARA COTEJO EN TODAS SUS PARTES, LEVANTANDO PARA CONSTANCIA EL ACTA NÚMERO NOVECIENTOS CUARENTA, DEL VOLUMEN CUARTO, TOMO "A", DE FECHA VEINTIUNO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE, DEL PROTOCOLO ABIERTO A MI CARGO.- DOY FE. -----

----- EXPIDO LA PRESENTE A LOS VEINTIUN DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE. DOY FE. -----



OCALCUCI, Q. ROO

8327



Secretaría
y F.
C.
Apex

Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de
Quintana Roo.

BOLETA DE RECHAZO

Emisión: 26 Jun 2014 02:05 PM

CalificaciónRechazo.RDF

EL C. HELEN PEREZ RAMIREZ HACE CONSTAR QUE SE RECHAZA EL ACTO TRANSMISIÓN EN
EJECUCIÓN DE FIDEICOMISO PRESENTADO CON EL NUMERO DE SOLICITUD 557307 - 1
DE FECHA 11/06/2014 DE HORA 15:08:14
RAZON DE LA DEVOLUCIÓN: SE RECHAZA LA PRESENTE SOLICITUD EN VIRTUD DE QUE EL FOLIO
SE ENCUENTRA CERRADO YA QUE EXISTE INTERPUESTO UN RECURSO ANTE LA SECRETARIA DE HACIENDA
DEL ESTADO, POR LO CUAL SE INAMOVILIZA EL FOLIO PARA NO ENTORPECER EL PROCESO HASTA EN
QUANTO SE EMITA UNA RESOLUCION AL RESPECTO. LO ANTERIOR ACATANDO LAS INSTRUCCIONES GIRADAS
A ESTA DEPENDENCIA MEDIANTE OFICIO NUMERO 624/2012 EMITIDO POR LA SECRETARIA DE HACIENDA
DEL ESTADO. ESTO CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 3185 FRACCION IX DEL CODIGO CIVIL VIGENTE
PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO..... RECHAZO ANALIZADO POR LA LIC. OFELIA ALFONSECA.

SIENDO LA DEVOLUCIÓN: INSUBSANABLE ☒ SUBSANABLE ☐

FECHA Y HORA DEL RECHAZO 26/06/2014 13:26:18



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO
ESTADO DE QUINTANA ROO

SELLO Y FIRMA DEL REGISTRADOR PÚBLICO



Oficina Registral: CANCUN

Emisión: 11 Jun 2014 02:57 PM

RGRD101.RDF
User 224

BOLETA DE ENTRADA

FAVOR DE VERIFICAR QUE EL NUMERO DE FOLIO Y ACTOS SOLICITADOS SEAN LOS CORRECTOS

Medio Ambiente
Sección: BIENES INMUEBLES
Nacional de

Número de entrada: 557307

Fecha: 11/06/2014

Hora: 15:08:14

Notaria ó Autoridad: LIC. JOSE HIGINIO NÚÑEZ Y BANDERA
MEXICO, DISTRITO FEDERAL

Número Escritura ó Documento: 69, 579

Nombre del Solicitante: ALIOTH ADRIAN GARCIA

Consecutivo	Servicios Solicitados	Folio	Oficina
1	Transmisión en ejecución de fideicomiso	177217	2
2	Cancelación o Extinción de Fideicomiso	177217	2

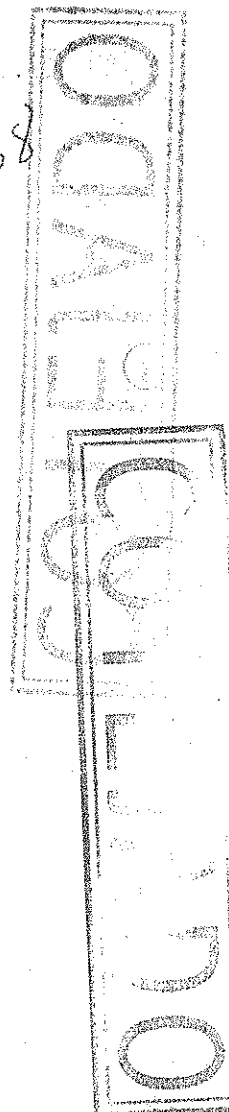
*Rechazo
Helen*

GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO
DELEGACIÓN CANCÚN, Q. ROO

11 JUN 2014

RECIBIDO

54/658



ISABEL MANZANILLA FUENTES

000059

8327



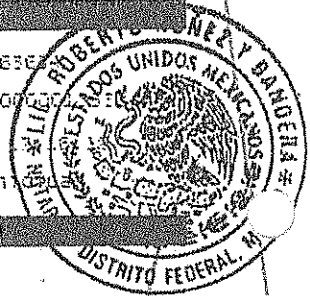
Secretaría
y
Arc...

RESULTADOS
QUE TRANSFORMAN



MUNICIPIO BENITO JUÁREZ
TESORERÍA MUNICIPAL

RECIBO OFICIAL
FOLIO: F-2013-0028362
FOLIO ELECTRÓNICO: 0344-2013-0028362
FECHA: 2013-12-12
LUGAR: Palacio Municipal



DATOS DEL EMISOR

MBJ750410JT4
Municipio de Benito Juárez
Av. Tulum No. 5, S.M. 5, C.P. 77500
Cancún, Quintana Roo
México

COPIA

DATOS DEL RECEPTOR

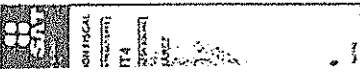
CONTRIBUYENTE: PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
DIRECCIÓN: VIALVA 144 SECC. A RST. DE LOS PUES 2. T.
CONTRIBUCIÓN: IMPUESTOS
CONCEPTO: PREDIAL
CAJERO: JAA

DESCRIPCIÓN	LIQUIDACIÓN	IMPORTE
Predio: 601300805301400000	OCORRIENTE	\$ 1,263,057.81
Categoría Predio: 010302-Urbano Obra en Funcionamiento (NO Habitacional)	AREZAGO	\$ 0.0
Valor Catastral: 2013-03-09 \$515,533,870.04	ADICIONAL	\$ 116,505.81
Periodo de Pago: 1 BIM 2014 AL 6 BIM 2014	ACTUALIZACIÓN	\$ 0.0
Forma de Pago: CHEQUE	RECARGOS	\$ 0.0
Descuento: 20%	MULAS	\$ 0.0
	DESCUENTO	\$ 262,611.57
	GASTOS DE EMBARGO	\$ 0.0
	GASTOS DE EJECUCIÓN	\$ 0.0

CANTIDAD EN LETRA
UN MILLON CIENTO TRENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 13/100 M.N.
TOTAL
\$ 1,136,752.1

SELLO DIGITAL
rRGREGmghNY3F60b/Og06TsCNPvjzqm1Kdothd7r0kHQCwAmbcrxywRdJj2Puimtaw3XK5cZQL1eqKf8fwiXz5n8XPOI4KjgrPEe5Uf
qy3IDFsho1/KceyZFPNqACN1KGFfwq92jtf7Cw7/DpLU+Pivae/VQZPDWhoubIgADK8kH27X42ZZZ8Y8
/e9TY10jHmut2U4MGF5Q6MR6BIEuI8sARCCA5HdeyaqwpJft4IQ
/v0bkl1shdncQyZC+AufrM7LCWkeTVXWILGVO2TLEAOZFPVPrnmxtvGdwiVwIVAWEDSImOy1y9ELTSqVR0+5X0purV4tW61Hck9B4d
+Ruz

CADENA ORIGINAL
F-2013-0028362/0344-2013-0000013338/601300805301400000/PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V. (IMPUESTOS) (PREDIAL) (010302) (URBANO OBRA EN FUNCIONAMIENTO) (NO HABITACIONAL) (\$515533870.04) (2013-03-09) (PERIODO DE PAGO: 1-BIM 2014 AL 6-BIM 2014) (MUNICIPAL) (2013-12-12 17:28:13) (344) (201263057.96) (01126305.82) (0101010101123875211.59) (1)



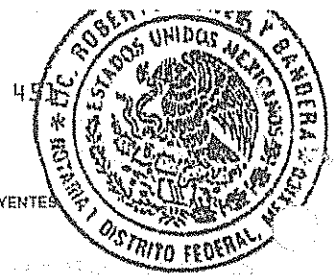


SAT
Servicio de Administración Tributaria
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO

5P1A004

PHC8706114N0

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES



**DECLARACIÓN GENERAL DE
PAGO DE DERECHOS**

Medio Ambiente
y Recursos Naturales
Nacionales
Protegidos

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES (cantidades
sin centavos, alineadas a la derecha, sin caracteres distintos a los números).

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S) O DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL
PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.

SECRETARÍA

SIGLAS 499901

SEMARNAT

NOMBRE

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN

PERIODO			
MES	AÑO	MES	AÑO
05	2014	06	2014

DESCRIPCIÓN DEL CONCEPTO

CLAVE

CANTIDAD A PAGAR

ARTICULO 232-C Y 232-D PAGO DE DERECHO POR USO, GOCE Y

400133

76608

APROVECHAMIENTO DE LA ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE.

DOMICILIO: BLVD. KUKULCAN LOTE 44 2DA. SECCION KM 16.5

MZA. 53 RET. DE LOS PUCS Z.H.

PERIODO DE PAGO: 3er BIMESTRE 2014

EXPEDIENTE 203

CONCESION MR No DGZF-288/03

OBSERVACIONES

TOTAL DE DERECHOS	409902
PARTE ACTUALIZADA DE DERECHOS	400147
RECARGOS	100609
MULTA CORRECCION	100013
CANTIDAD A PAGAR	900000
NÚMERO DE TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA DE FONDOS	205001

76608

76608

DATOS DEL
REPRESENTANTE LEGAL

REGISTRO FEDERAL
DE CONTRIBUYENTES

AUPC720331MS

CLAVE ÚNICA DE
REGISTRO DE POBLACIÓN

APELLIDO
PATERNO

AGUILAR

APELLIDO
MATERNO

PERALTA

NOMBRE(S)

CARLOS ALBERTO

INSTRUCCIONES

- Esta declaración será llenada a máquina. Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos color rosa para este establecimiento.
- Anotar en la clave del RFC cuando se encuentren inscritos en el mismo. Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), la anotarán a la posición en el espacio correspondiente.
- PERIODO.** Se anotará el periodo que corresponda utilizando dos números arábigos para el mes y cuatro para el año. Ejemplo: Enero a Diciembre del año 2000: 01 2000 12 2000. Cuando se trate de pagos de derechos que no se tenga la obligación de pagar periódicamente, se deberá anotar el mes y año del pago en ambas posiciones. Ejemplo: Enero del año 2000: 01 2000 01 2000.

- Se anotarán las siglas de la SECRETARÍA a la que correspondan los derechos que se pagan, el CONCEPTO y la CLAVE respectiva conforme al listado que aparece al reverso. En caso de que el concepto requerido no aparezca en esta relación, deberá acudir a la dependencia que presta el servicio, a fin de que le proporcione la clave correspondiente.
- CANTIDAD A PAGAR.** En caso de que la dependencia prestadora del servicio determine la base para el cálculo del monto de los derechos, se acompañará con el documento respectivo.
- Tratándose de servicios diversos, se anotarán las siglas de la SECRETARÍA que corresponda.

DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS
CONTENIDOS EN ESTA DECLARACIÓN SON CIERTOS

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

[Firma manuscrita]

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

PROGRADI
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO

000051



0000013

RESULTADOS
QUE TRANSFORMANMUNICIPIO BENITO JUÁREZ
TESORERÍA MUNICIPALSecretaría
y Re
C
ÁreaFOLIO: F-2014
FOLIO ELECTRÓNICO: 0252-
FECHA: 2014-0
LUGAR: ZOFEMAT

DATOS DEL RECEPTOR

RFC: 870611

CONTRIBUYENTE: PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE

DIRECCIÓN:

R-53 L-44 RETORNO DE LOS PUCS SECCION-A

CONTRIBUCIÓN:

PARTICIPACIONES

CONCEPTO:

ZOFEMAT

CANTIDAD:

1.2

MBJ750410JT4

Municipio de Benito Juárez
Av. Tulum No. 5, S.M. 5, C.P. 77500
Cancún, Quintana Roo
México

DESCRIPCION

Ref. Padron: 103 Folio Padron: 101314000000176
Período de Pago: 3 MES 2014 AL 3 MES 2014
Forma de Pago: CHEQUE
Monto de la Operación: 4112.80
Fecha de Emisión: 0252-258/03

DESCRIPCION	MONTOS
○ CORRIENTE	\$ 76,608.00
○ REZAGO	\$ 0.00
○ ADICIONAL	\$ 0.00
○ ACTUALIZACIÓN	\$ 0.00
○ RECARGOS	\$ 0.00
○ MULTAS	\$ 0.00
○ DESCUENTO	\$ 0.00
○ GASTOS DE EMISIÓN	\$ 0.00
○ GASTOS DE EJECUCIÓN	\$ 0.00

CANTIDAD EN LETRA

TOTAL

VEINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS OCHO PESOS 00/100 M.N.

\$ 76,608.00

SELLO DIGITAL

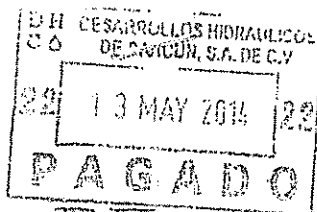
VERIFICAR: 72871Aben0rPent2gkNm47dLGY31RyEv8dc1BGzzSupg1h9Ctkd5nSmIMZnH
 72871Aben0rPent2gkNm47dLGY31RyEv8dc1BGzzSupg1h9Ctkd5nSmIMZnH
 72871Aben0rPent2gkNm47dLGY31RyEv8dc1BGzzSupg1h9Ctkd5nSmIMZnH
 72871Aben0rPent2gkNm47dLGY31RyEv8dc1BGzzSupg1h9Ctkd5nSmIMZnH

FOLIO ORIGINAL

RFC: F-2014-002701F310252-2214-00000000091203 PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE RFC: 870611 R-53 L-44
 RETORNO DE LOS PUCS SECCION-A PARTICIPACIONES 111111 ZOFEMAT 111111 PERÍODO DE PAGO: 3 MES 2014 AL 3 MES
 2014 20250412014-04-12 11:25:46 125212317660810101010101017660811211



Medio Ambiente
Naturales
Nacional de
Protegidas



DESARROLLOS HIDRAULICOS DE
CANCEUN S.A. DE C.V.
AV. SAYIL LOTE NUMERO 4C-07
SM 4A MZA 01 PISO 1 Y 2
CANCUN QROO. MEXICO C.P. 77500
DHC900607-T23

CLIENTE: 284412

FOLIO: 11975709

HOTELEROS Y VILLAS ROSADAS S.A. DE

CK Certificado 438,871.06
Cambio 0.00

Por la cantidad de

438,871.06

Fecha 13/05/14 14:50:21

GRACIAS POR SU PAGO
1615 BANCHEZ MORENO ELDA REYNA

ATN CLIENTES
073

Comprobante fiscal complementario.

Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo vigesimoprimer de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2014, así como lo dispuesto por el artículo 12 del Código Fiscal de la Federación.

Folio A0275576
CONTRATO: 13282

do: abr-14 Vencimiento de pago: 14-may-2014

ITEM	CONCEPTO	VALOR UNITARIO	IMPORTE
1A	Consumo de Agua Potable	\$ 217,815.74	\$ 217,815.74
1A	Alcantarillado	\$ 60,908.41	\$ 60,908.41
1A	Gasoducto	\$ 10,860.79	\$ 10,860.79
1A	*Alcantarillado Descarga en Ex	\$ 89,042.10	\$ 89,042.10
	IVA		\$ 60,533.95
	IMPORTE DEL MES		\$ 438,871.00

ochientos Treinta y Ocho Mil Ochocientos Setenta y Un
08/100 MN

* DOCUMENTO NO ES UN COMPROBANTE FISCAL *
Según las disposiciones contenidas en los artículos 29, 29-A y 29-B
del Código Fiscal de la Federación y las reglas 1.2.7.1.3. y 1.2.8.1.1. de la
Resolución Miscelánea Fiscal para el 2013, usted podrá obtener sus
datos con requisitos fiscales (Comprobantes Fiscales Digitales por
Internet - CFDI), en nuestro portal <http://www.aguacancun.com/CFDI>

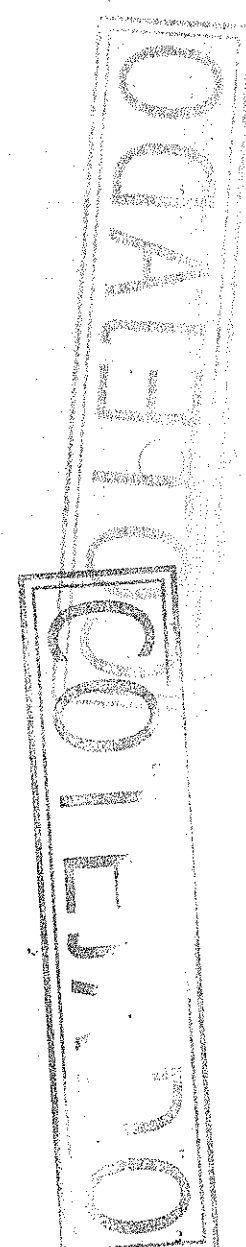
RESUMEN DE SALDOS

Saldo de pago	\$	0.00
Saldo a favor	\$	0.57
Saldo a acreditar	\$	0.49
IMPORTE A PAGAR	\$	438,871.00

IMPORTE A LA FECHA * \$ 438,871.00
Incluye manejo de cuenta y reconexiones por documentos vencidos

Sal	Final	Consumo	Area Común	Total M3
1,715	331,925	5,810	0	5,810
1,854	587,157	13,303	0	13,303
		7,493		

vigente, contenida en la reforma fiscal aprobada en
la Ley de C.V., así como las demás personas físicas y morales
que sean pagados con posterioridad al onceavo día
del mes de mayo de la diferencia de la nueva tasa de IVA mediante



000052



8327

Secretaría de Ma
y Recursos I
Contaduría Ma
Área Nominas

EMISOR

DESARROLLOS HIDRAULICOS DE CANCUN, S.A. DE C.V.

REG: DHC900607T23

AVENIDA SAYIL MZA. 01, LOTE 4C-07, PISOS 1 Y 2, SM. 4A.
CANCUN, BENITO JUAREZ, QUINTANA ROO, C.P.77500, MEXICO

REGIMEN FISCAL

REGIMEN GENERAL DE LEY PERSONAS MORALES



Factura

Folio Fiscal

231A0463-0268-4F88-818B-170909497955

Certificado del SAT

00001000000300250292

Certificado del emisor

00001000000301021344

Método de pago

PAGO EN UNA SOLA EXHIBICIÓN

Serie - Folio Interno

A027557643

Lugar de expedición

CANCUN, QUINTANA ROO

Fecha y hora de certificación

2014-04-29T23:42:51

Fecha y hora de expedición

2014-04-29T23:42:51

Tipo de comprobante

Ingreso

Método de pago

No Identificado

RECEPTOR

Razón social: HOTELES Y VILLAS POSADAS S.A DE C.V

RFC: ASO0408178B2

Dirección: AVENIDA PASEO DE LA REFORMA 155 PISO 4 LOMAS DE CHAPULTEPEC 1 SECCION MIGUEL HIDALGO DISTRITO FEDERAL C.P 11000

Conceptos

Cantidad	Descripción	Unidad Medida	Precio U.	Importe
1	*Alcantarillado Descarga en Exceso	No Aplica	\$ 88642.19	\$ 88642.19
1	Saneamiento	No Aplica	\$ 10890.79	\$ 10890.79
1	Alcantarillado	No Aplica	\$ 60988.41	\$ 60988.41
1	Consumo de Agua Potable	No Aplica	\$ 217815.74	\$ 217815.74

SUBTOTAL

\$ 378337.1

IVA 16%

\$60533.95

TOTAL

\$ 438871.08

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CFDI

IMPORTE CON LETRA

Cuatrocientos treinta y ocho mil ochocientos setenta y uno pesos 08/100 M.N.

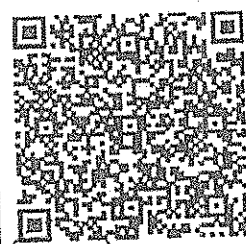
SELLO DIGITAL DEL EMISOR

JPIInmzkWSZAHhJdhfxQjklroJxLI+DTKXThHplBpHn4Lu9BB3SIVrTJ9EIUMr9NloqkMxrhgISsK1LbOfaIN2E
a4erbDcFKw8xhQocZrPm1NkWFBLyIXwxj1AaO8Bld4krN9LinsavrEx4rFIZIL+C+L0yRJgRsl+L92CHuOaM=

SELLO DEL SAT

ZWEV+qymZgUmQB6p4E6HZqzE7n5VwIwBCsKm4TQwo+GP4qGAH2SMxAC497/H9oNF8sdc1ruPBGW9ouMq9QU7KB
LIVKGRXZI+cFIRGuA6/dRFK1s60Vh5P8W4ypPJQMjsOEs6/yAC8ClobK93IPTORE9IvcQ8d89pz0Gks7mZdA=

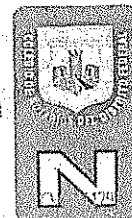
Cadena Original del Complemento de certificación digital del SAT

[1.0]231A0463-0268-4F88-818B-170909497955|2014-04-29T23:42:51|
JPIInmzkWSZAHhJdhfxQjklroJxLI+DTKXThHplBpHn4Lu9BB3SIVrTJ9EIUMr9NloqkMxrhgISsK1LbOfaIN2E
a4erbDcFKw8xhQocZrPm1NkWFBLyIXwxj1AaO8Bld4krN9LinsavrEx4rFIZIL+C+L0yRJgRsl+L92CHuOaM=
[00001000000300250292]

NO- 2073432



o Ambiente
urales
nal de
rotegidas



COPIA
00001111
C



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES.

CONCESION MR N° DGZF-288/03.
EXPEDIENTE: 53/38108.



TITULO DE CONCESION QUE OTORGA EL GOBIERNO FEDERAL POR CONDUCTO DE LA SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, A TRAVES DE LA DIRECCION GENERAL DE ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS, A FAVOR DE LA EMPRESA PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.

JAVIER FRANCISCO ESPARZA CONTRERAS, Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, con fundamento en los artículos 32 Bis fracciones VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2° fracciones I y IX, 8° fracciones II y II, 16 y 17 fracciones IV y V, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 29 fracciones IV y V, 30, 49, 50 y 97 segundo párrafo de la Ley General de Bienes Nacionales; 1°, 2°, 3°, 5°, 14, 23, 29, 35, 36, 38, 40, 42, 44, 47 y 50 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, 234 y 235 de la Ley Federal de Derechos; 30 fracciones I, XV y XVI del Reglamento Interior de esta Secretaría y de conformidad con la modalidad SEMARNAP-01-001-A del Acuerdo por el que se dan a conocer los trámites inscritos en el Registro Federal de Trámites Empresariales que aplica la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca (actualmente Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales) y sus órganos administrativos desconcentrados y se establecen diversas medidas de mejora regulatoria, otorga la presente concesión al tenor de las siguientes bases y condiciones:

BASES

I.- La empresa Promociones Hoteleras del Caribe, S.A. de C.V., constituida mediante Escritura Pública número veintitrés mil quinientos sesenta y siete, de fecha once de junio de mil novecientos ochenta y siete otorgada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera Notario Público número un en México Distrito Federal, solicitó se le otorgara en concesión una superficie de zona federal marítimo terrestre, localizada en el kilómetro 16+600, colindante al lote N° 44, Boulevard Kukulkán, sección A, segunda etapa, Zona Turística, Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, para sombrillas tipo palapa, snack bar y muro de contención.

La empresa Promociones Hoteleras del Caribe, S.A. de C.V., promovió por conducto del C. Carlos Meneses López, en su apoderado legal de dicha empresa, como lo acredita mediante la Escritura Pública número setenta y siete mil noventa de fecha veintinueve de septiembre de mil novecientos noventa y siete, otorgada ante la fe del Lic. José Visoso del Valle, Notario Público número noventa y dos del Distrito Federal.

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 al Plan de Desarrollo Urbano de la Región; de acuerdo con la constancia de



ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL
DISTRITO FEDERAL
CONSEJERÍA JURÍDICA Y DE SERVICIOS LEGALES



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

NÚMERO DE ENTRADA: 6931
NÚMERO DE INSTRUMENTO: 24,135
FECHA DE INSTRUMENTO: 21/11/2012

FECHA DE ENTRADA: 01/02/2013

ambiente
ales
l de
regidas

INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN EL FOLIO
NÚMERO: FOLIO MERCANTIL: 101010 *
DERECHOS: \$2747
LÍNEA DE CAPTURA / CAJA: 9390030486745YNKRECV
DE FECHA: 29/01/2013
PAGO REALIZADO EN IXE BANCO, S.A.
PARTIDA:

MÉXICO, D.F., A 11 DE FEBRERO DEL 2013

EL REGISTRADOR

LIC. ANTONIO VILLANUEVA
DERRAMONA

Lic. Janet Miguel Cruz, Jefe de Unidad Departamental de Comercio "B",
adscrita a la Dirección de Registro Registral Inmobiliario y de Comercio de
la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio
del D.F., con fundamento en los artículos 4 y 6 fracciones I, II y VIII del
Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y de
conformidad con lo dispuesto en la Circular DG/013/2009 publicada el 02
de septiembre de 2009 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, Sección
Boletín Registral; Autoriza el presente instrumento.

COTEJADO

YO, EL LICENCIADO JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO CIENTO
SETENTA Y UNO DE ESTA CAPITAL, CERTIFICO: QUE LA PRESENTE COPIA QUE VA EN VEINTITRES
PAGINAS UTILES, CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL DEL DOCUMENTO DE DONDE FUE
OBTENIDO, SIN CALIFICAR SOBRE AUTENTICIDAD, VALIDEZ NI LICITUD Y TENGO A LA VISTA, Y PARA
CONSTANCIA QUEDA ASENTADO CON EL NUMERO OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE DEL LIBRO DE
REGISTRO DE COTEJOS DE LA NOTARIA A MI CARGO: CIUDAD DE MEXICO A DIECINUEVE DE MAYO DEL
DOS MIL DIECISEIS.- DOY FE.



000054

TÍTULO DÉCIMOVIGILANCIA DE LA SOCIEDAD Y AUDITORÍA EXTERNA

VIGÉSIMA CUARTA. La vigilancia de la sociedad estará confiada a un comisario designado por una asamblea ordinaria de accionistas, y a su respectivo suplente. Este podrá ser o no accionista y tendrá los derechos y obligaciones que le confieren los artículos 166 y siguientes de la Ley General de Sociedades Mercantiles. El comisario durará en su encargo hasta que su sucesor haya sido designado y tome posesión de su cargo. El accionista minoritario, sea cual sea su participación en el capital social de esta sociedad, tendrá derecho a designar a un comisario propietario y a su respectivo suplente.

VIGÉSIMA QUINTA. Una asamblea ordinaria de accionistas o el Consejo de Administración nombrarán a la firma de contadores públicos que actuarán como auditores externos de la sociedad y quienes prepararán la información para los reportes anuales certificando el balance general y el estado de pérdidas y ganancias por cada año fiscal.

TÍTULO DÉCIMO PRIMEROGARANTÍAS DE LOS CONSEJEROS, FUNCIONARIOS Y COMISARIOS

VIGÉSIMA SEXTA. No será necesario que los miembros propietarios y suplentes del Consejo de Administración y los funcionarios, directores, gerentes generales o especiales, Comisarios y Comisarios suplentes, caucionen el fiel cumplimiento de sus obligaciones, a menos que la Asamblea de Accionistas decida lo contrario, en cuyo caso dicha Asamblea deberá establecer los términos y condiciones aplicables a dichas garantías.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDOEJERCICIO SOCIAL, ESTADOS FINANCIEROS, DISTRIBUCIÓN DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, RESERVAS Y RESPONSABILIDAD LIMITADA

VIGÉSIMA SÉPTIMA. El ejercicio social de la Sociedad será igual al año de calendario.

VIGÉSIMA OCTAVA. Se practicará un estado que muestre la situación financiera de la sociedad a la fecha de cierre de cada ejercicio social y contendrá todos los datos exigidos por el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles para comprobar el estado financiero de la sociedad a la fecha de cierre del ejercicio social que concluyó. Estos documentos deberán ponerse, en unión de los documentos justificativos, a la disposición del comisario o comisarios y de los accionistas, con la anticipación que fija el artículo 173 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

VIGÉSIMA NOVENA. Después de efectuar las separaciones necesarias para el pago de impuestos, reparto de utilidades, creación o aumento del fondo de reserva legal hasta que éste alcance la quinta parte del capital social, las utilidades que obtenga la sociedad de acuerdo con los estados financieros aprobados se aplicarán conforme lo resuelva una asamblea ordinaria de accionistas.

TRIGÉSIMA. Los fundadores de la sociedad no se reservan participación especial alguna en las utilidades de la sociedad.

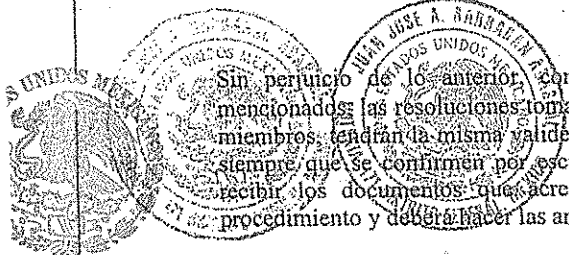
TRIGÉSIMA PRIMERA. La responsabilidad de cada accionista quedará limitada al valor nominal de las acciones poseídas por dicho accionista, y cada accionista deberá ser responsable por cualquier parte insoluta del valor nominal de las acciones que posea.

TÍTULO DÉCIMO TERCERODISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

TRIGÉSIMA SEGUNDA. La sociedad se disolverá en los casos enumerados en el artículo 229 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, pero únicamente de acuerdo con lo previsto en el artículo 232 de dicha ley.

TRIGÉSIMA TERCERA. La liquidación de la sociedad deberá sujetarse a lo dispuesto en el Capítulo XI de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La asamblea extraordinaria de accionistas que resuelva la disolución de esta sociedad designará a uno o más liquidadores. En su caso, los liquidadores actuarán siempre conjuntamente.

COTEJADO



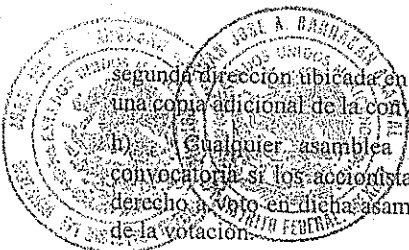
de Medio Ambiente
ursos Naturales
ón Nacional de
turales Protegidas

Sin perjuicio de lo anterior, con sujeción a los requerimientos de votación arriba mencionados, las resoluciones tomadas fuera de Sesión de Consejo por unanimidad de sus miembros, tendrán la misma validez que si hubieren sido aprobadas en Sesión de Consejo siempre que se confirmen por escrito. Para tal efecto el Secretario del Consejo deberá recibir los documentos que acrediten la adopción de resoluciones conforme a este procedimiento y deberá hacer las anotaciones en los libros respectivos.

VIGÉSIMA TERCERA. El Consejo de Administración tendrá la representación legal de la Sociedad con las más amplias facultades reconocidas por la ley a un mandatario general para celebrar todo tipo de contratos y para realizar toda serie de actos y operaciones que por ley o por disposición de estos estatutos no estén reservados a una Asamblea de Accionistas, así como para administrar y dirigir los negocios de la Sociedad, para realizar todos y cada uno de los objetos sociales de la misma y para representar a ésta ante toda clase de autoridades judiciales, civiles, administrativas, mercantiles, penales o laborales, ya sean federales, estatales o municipales, con el más amplio poder para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, en los términos de los tres primeros párrafos del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles para los estados, gozando aún de aquéllas que requieren cláusula especial y a las cuales se refiere el artículo 2587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correspondientes de los Códigos Civiles para los Estados y aquellas facultades a que se refieren los artículos 2574 (dos mil quinientos setenta y cuatro), 2582 (dos mil quinientos ochenta y dos) y 2593 (dos mil quinientos noventa y tres) del código Civil para el Distrito Federal y los artículos correlativos de los Códigos Civiles para los Estados, y poder para suscribir en cualquier carácter títulos de crédito, en los términos del artículo 9º (novenos) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Dichas facultades incluirán en forma enunciativa, pero de ninguna manera limitativa, lo siguiente:

- a) Promover quejas y querellas y desistirse de ellas, presentar acusaciones, constituirse en coadyuvante del Ministerio Público y otorgar el perdón;
- b) Iniciar juicios de amparo y desistirse de ellos;
- c) Desistirse;
- d) Transigir;
- e) Comprometer en árbitros;
- f) Absolver y articular posiciones;
- g) Hacer cesión de bienes;
- h) Recusar;
- i) Recibir pagos;
- j) Otorgar poderes en materia laboral de conformidad con el alcance y contenido del documento que como Anexo "B" se agrega a los presentes Estatutos Sociales y revocar dichos poderes;
- k) Poder general para actos de administración laboral, en los términos de los Artículos 11 (once) y 692 (seiscientos noventa y dos) de la Ley Federal del Trabajo, pudiendo conferir poderes para representar a la Sociedad en juicios o procedimientos laborales en los términos y para los efectos a los que se refieren los Artículos 11 (once), 46 (cuarenta y seis), 47 (cuarenta y siete), 134 (ciento treinta y cuatro) Fracción III (tercera), 523 (quinientos veintitrés), 692 (seiscientos noventa y dos) Fracción II y III (segunda y tercera), 694 (seiscientos noventa y cuatro), 695 (seiscientos noventa y cinco), 786 (setecientos ochenta y seis), 787 (setecientos ochenta y siete), 873 (ochocientos setenta y tres), 874 (ochocientos setenta y cuatro), 876 (ochocientos setenta y seis), 878 (ochocientos setenta y ocho), 880 (ochocientos ochenta), 883 (ochocientos ochenta y tres), 884 (ochocientos ochenta y cuatro) y 899 (ochocientos noventa y nueve), en relación a lo aplicable con las normas de los Capítulos XII (Décimo Segundo) y XVII (Décimo Séptimo) del Título Catorce (14), todos de la Ley Federal del Trabajo, con las atribuciones, obligaciones y derechos a los que en materia de personalidad se refieren dichas disposiciones legales. Los poderes anteriores implicarán que los mandatarios gozarán de la representación laboral de la sociedad, en los términos del Artículo 11 (once) de la Ley

COALE
COTEJADO



segunda dirección ubicada en los Estados Unidos Mexicanos adonde les deberá ser enviada una copia adicional de la convocatoria personal.

h) Cualquier asamblea de accionistas podrá celebrarse sin necesidad de previa convocatoria si los accionistas que poseen o representan la totalidad de las acciones con derecho a voto en dicha asamblea, se encuentran presentes o representados en el momento de la votación.

i) Todo accionista podrá ser representado en cualquier asamblea de accionistas por medio de la persona que designe como apoderado por escrito. Los consejeros, administradores y comisarios no pueden actuar como apoderados.

j) Salvo el caso de orden judicial en contrario, la sociedad únicamente reconocerá como accionistas a aquellas personas físicas o morales cuyos nombres se encuentran inscritos en el libro de registro de accionistas, y dicha inscripción en el expresado libro será suficiente para permitir la entrada de dicha persona a la asamblea.

k) Todas las asambleas de accionistas serán presididas por el presidente del Consejo de Administración, asistido del secretario, y a falta de uno u otro o de ambos, actuarán en su lugar como presidente y secretario, según sea el caso, quienes sean designados por la asamblea por simple mayoría de votos.

l) Antes de instalarse la asamblea, la persona que la presida designará de entre los accionistas presentes o representados a uno o más escrutadores que hagan el recuento de las personas presentes en la asamblea, el número de acciones representadas por ellos y el número de votos que cada uno de ellos tiene derecho a emitir.

m) Salvo lo que dispone el párrafo r) de esta cláusula Décima Séptima, para considerar legalmente instalada a una asamblea ordinaria de accionistas celebrada en primera convocatoria, deberán estar representadas cuando menos la mayoría de las acciones emitidas por la sociedad y en circulación. En segunda o ulterior convocatoria bastará la representación de cualquier número de acciones.

n) Para considerar legalmente instalada una asamblea extraordinaria de accionistas celebrada en primera o ulterior convocatoria, deberán estar representadas cuando menos el setenta y cinco por ciento (75%) de todas las acciones emitidas y en circulación.

o) Comprobada la existencia de un quórum para la celebración de la correspondiente asamblea, la persona que presida declarará a ésta legalmente instalada y someterá a su consideración los puntos del orden del día.

p) Todas las votaciones serán económicas a menos que los asistentes que representen cuando menos una mayoría de todas las acciones emitidas y en circulación acuerden que el voto sea secreto.

q) Los accionistas tienen derecho a emitir un voto por cada acción que posean en cualquier asamblea ordinaria o extraordinaria de accionistas.

r) Para la validez de las resoluciones adoptadas en cualquier asamblea ordinaria o extraordinaria de accionistas, celebrada en primera o ulterior convocatoria, se requerirá el voto afirmativo de cuando menos la mayoría del total de las acciones representadas en la asamblea.

s) El secretario levantará una acta de cada asamblea de accionistas, que se asentará en el correspondiente libro de actas y que será firmada, cuando menos, por el presidente y el secretario en funciones. Asimismo, el secretario de la asamblea preparará un expediente que contendrá:

- (i) Un ejemplar de los periódicos en que se publicó la convocatoria, en su caso;
- (ii) Las cartas poder que se hubieren presentado o un extracto de las mismas certificado por el escrutador o escrutadores;
- (iii) Los informes, dictámenes y demás documentos que se hubieren presentado en la asamblea, y
- (iv) Una copia del acta de la asamblea.

t) Si por cualquier motivo no se instala una asamblea convocada legalmente, este hecho y sus causas se harán constar en el libro de actas, formándose un expediente de acuerdo con el inciso s) que antecede.

Secretaría de
y Recurso
Comisión
Asesor Natural

COTEJADO

24136

TÍTULO CUARTODERECHOS PREFERENTES DE LOS ACCIONISTAS

OCTAVA. En el caso de aumento de capital social, los accionistas tendrán el derecho preferente de suscribir las nuevas acciones proporcionalmente entre el número de acciones de que sean propietarios y el total de acciones emitidas y suscritas antes de la emisión de las nuevas acciones.

TÍTULO QUINTOCERTIFICADOS Y TÍTULOS DE ACCIONES. REGISTRO DE ACCIONISTAS

NOVENA. Los certificados provisionales y los títulos definitivos de acciones llevarán numeración progresiva y contendrán todos los datos que requieren los artículos 111, 125 y 127 y demás relativos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y el texto completo de la cláusula Décima Tercera de este instrumento y serán firmadas por dos Consejeros.

DÉCIMA. Todos los certificados de acciones podrán amparar una o varias acciones, y cualquier accionista podrá solicitar del Consejo de Administración el canje de cualquier certificado que previamente se hubiere emitido a su favor por uno o varios certificados nuevos que amparen sus acciones, siempre y cuando el número total de acciones amparadas por dichos nuevos certificados sea igual al número total de acciones amparadas por los certificados sustituidos. El costo de cualquier canje de certificados solicitado por un accionista será por cuenta de dicho accionista.

DÉCIMA PRIMERA. En caso de pérdida, robo, extravío o destrucción de cualquier título provisional o definitivo de acciones, su reposición queda sujeta a las disposiciones del Capítulo Primero, Título Primero, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Todos los gastos inherentes a la reposición de dichos certificados o títulos de acciones serán por cuenta exclusiva del tenedor del certificado o título repuesto.

DÉCIMA SEGUNDA. La sociedad llevará un libro de registro de accionistas, en el que se harán constar todas las emisiones de acciones nominativas y el nombre, domicilio y nacionalidad de los tenedores de las mismas, y si dichas acciones han sido total o parcialmente pagadas, las exhibiciones que se hagan y todas las transmisiones de las mismas. Este registro será llevado por el secretario del Consejo de Administración, a menos que los accionistas o el Consejo de Administración designen una persona diferente para llevar dicho libro. Toda transmisión de acciones nominativas será efectiva, respecto de la sociedad, a partir de la fecha en que dicha transmisión haya sido inscrita en el libro de registro de accionistas de la sociedad.

TÍTULO SÉPTIMOACCIONISTAS EXTRANJEROS

DÉCIMA TERCERA. Todo extranjero que, en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior, adquiera un interés o participación social en la sociedad, se considerará por ese simple hecho como mexicano respecto de uno y otra, y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su gobierno, bajo la pena, con caso de faltar a su convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación Mexicana.

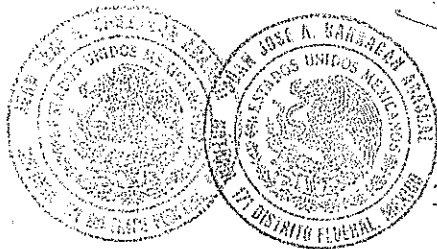
TÍTULO OCTAVOASAMBLEA DE ACCIONISTAS

DÉCIMA CUARTA. La asamblea de accionistas es el órgano supremo de la sociedad y sus resoluciones serán obligatorias para todos los accionistas, aún para los ausentes o disidentes. En todo caso, los accionistas ausentes o disidentes gozarán de los derechos que les conceden los artículos 201 y 206 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

DÉCIMA QUINTA. Las asambleas de accionistas serán ordinarias y extraordinarias.

COPIA COPIADO

000056



ANEXO "A"

ESTATUTOS

TÍTULO PRIMERO

ORGANIZACIÓN

PRIMERA. Esta es una sociedad anónima de capital variable que se registrará por estos estatutos y, en lo no previsto en ellos, por la Ley General de Sociedades Mercantiles.

TÍTULO SEGUNDO

DENOMINACIÓN, DOMICILIO, DURACIÓN Y OBJETO SOCIAL

SEGUNDA. La sociedad se denominará PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, denominación que siempre irá seguida de las palabras "SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" o de su abreviación "S.A. DE C.V.".

TERCERA. El domicilio social de la sociedad será la ciudad de México, Distrito Federal, pero la sociedad por conducto de la asamblea de accionistas o el Consejo de Administración, podrá establecer oficinas, bodegas, centros de distribución y venta, agencias o sucursales de la sociedad en cualquier parte de la República Mexicana y del extranjero, sin que por ello se entienda cambiado su domicilio.

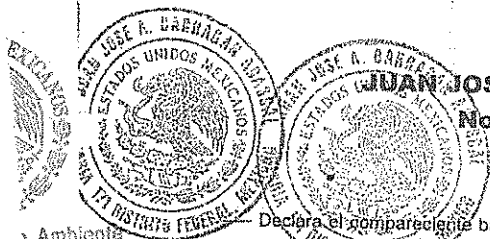
CUARTA. La duración de la sociedad será indefinida a partir de la fecha de protocolización de estos estatutos sociales.

QUINTA. El objeto social de la sociedad será el siguiente:

- 1.- Promoción, desarrollo y fomento del turismo en general en la República Mexicana y en el extranjero, así como su programación, organización y coordinación, y estimular el turismo nacional y extranjero en coordinación con las autoridades y dependencias oficiales correspondientes e instituciones y asociaciones privadas respectivas;
- 2.- El diseño, construcción, desarrollo, operación, administración, explotación, compra, venta, arrendamiento, permuta y cualquier otra clase de negocios jurídicos posibles y lícitos con toda clase de hoteles, moteles, condominios, villas, restaurantes, bares, apartamentos o cualquier otra clase de alojamientos y complejos turísticos y bienes inmuebles en sitios necesarios o convenientes para cumplir las finalidades corporativas de la sociedad y, en general, todo lo que tienda a fomentar y promover el turismo;
- 3.- El estudio, planeación y explotación, ya sea directamente o a través de las empresas especializadas con las que para ese fin se asocie o con las cuales contrate, del turismo en México, y dé sus posibilidades de acrecentarlo;
- 4.- La realización de estudios, ya sea por sí o a través de empresas especializadas, con objeto de determinar cuáles son los sitios de la República Mexicana que pueden ofrecer interés al turismo nacional y extranjero;
- 5.- Construir y operar comercialmente con bienes inmuebles, a nombre propio o de terceras personas, así como el ejercitar todos los derechos relativos a dichos bienes inmuebles;
- 6.- Registrar marcas, nombres comerciales, adquirir o vender toda clase de derechos de propiedad industrial y derechos de autor, así como el recibir u otorgar licencias o autorizaciones para el uso y explotación de toda clase de derechos de propiedad industrial y derechos de autor;
- 7.- Recibir u otorgar préstamos, con o sin garantía personal o real, y expedir títulos de crédito, incluso obligaciones de acuerdo con la ley, así como el solicitar, obtener fianzas de todas clases, solicitar y obtener seguros, y descontar títulos de crédito y facturas; y otorgar garantías por obligaciones de terceros;
- 8.- Representar a toda clase de personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras en los Estados Unidos Mexicanos o en otros países;
- 9.- Adquirir, poseer y disponer de toda clase de títulos de crédito expedidos en México y en el extranjero;
- 10.- Contraer pasivos directos o contingentes; actuar como obligada solidaria de terceras personas; obtener o conceder préstamos, otorgando y recibiendo garantías específicas sean

COTEJADO

Secretaría de Ma
y Recursos
Comisión Mac
Áreas Nacionales



N¹⁷¹ Notario



> Ambiente
urales
nel de
rolegias

Declara el compareciente bajo protesta de decir verdad en su carácter de Delegado Especial que la persona ~~manuel ariel garzon guapo~~ comparece es una persona capaz, que su carácter de ejecutor que ostenta y por el que actúa está vigente y que por lo mismo no tiene conocimiento de que le haya sido revocado ni en forma alguna modificado y que la sociedad por la que comparece no está obligada a inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

GENERALES

--- Bajo protesta de decir verdad, el compareciente por sus generales declaró ser mexicano por nacimiento, originario del Distrito Federal, donde nació el día catorce de abril de mil novecientos sesenta y nueve, casado, abogado, con Registro Federal de Contribuyentes: "GAGM, SESENTA Y NUEVE, CERO CUATRO, CATORCE, GK SIETE", con Clave Única de Registro de Población: "GAGM, SESENTA Y NUEVE, CERO CUATRO, CATORCE, HDFRPN CERO CINCO" con domicilio en Avenida Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, Piso cuatro, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal, se identifica con el personal conocimiento que el suscrito Notario tiene de él.

--- YO, EL NOTARIO, HAGO CONSTAR BAJO MI FE:

- I.- Que me identifiqué plenamente como Notario ante el compareciente.
- II.- Que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con los documentos a que me remito y he tenido a la vista.
- III.- Que al compareciente le hice las advertencias de las penas en que incurrir los que declaran con falsedad ante Notario y de que sus declaraciones se consideran hechas bajo protesta de decir verdad.
- IV.- Que me aseguré de la identidad del compareciente como consta en generales y que tiene a mi juicio capacidad.
- V.- Certifico que no tengo indicio alguno de la falsedad del acta que se protocoliza, cumpliéndose los requisitos específicos para la validez de la misma en términos de lo dispuesto en el artículo ciento treinta y ocho de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.
- VI.- Que solicité al compareciente las Cédulas de Identidad fiscal que contienen el Registro Federal de Contribuyentes de los accionistas, quien no me las presentó por lo que daré el aviso respectivo en términos de Ley y de la Miscelánea Fiscal vigente a través de DECLARANOT.
- VII.- Que le advertí que el ejercicio en territorio nacional de las actividades así como de los cargos y poderes conferidos en favor de personas de nacionalidad extranjera, estará sujeto a la obtención de las autorizaciones correspondientes por parte de la Secretaría de Gobernación.
- VIII.- Que le fue leído al compareciente este instrumento y le hice saber el derecho que tiene de leerlo personalmente y de que le sea explicado, por lo que lo ilustré claramente acerca de su contenido, valor y consecuencias legales respondiendo a sus cuestionamientos.
- IX.- Que el compareciente manifestó su comprensión plena firmando de conformidad el día de su fecha en unión del suscrito Notario y **AUTORIZO DEFINITIVAMENTE ESTE INSTRUMENTO.- DOY FE.**

--- FIRMA DEL SEÑOR MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO.

--- FIRMA DEL NOTARIO.- EL SELLO DE AUTORIZAR.

DOCUMENTOS DEL APENDICE

--- LETRA "A".- COPIA COTEJADA DEL ACTA QUE SE PROTOCOLIZA.

INSERCIÓN

--- ARTICULO DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL.

--- "En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.

--- En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

COTEJADO



JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL
Notario 171 Del D.F.

N¹⁷¹ Notario

8327



Secretaría de
y Recursos
Comisión
Áreas Naturales

COTEJADO

7. Señalar derechos convencionales para recibir notificaciones, en los términos del Artículo 876 (ochocientos setenta y seis) de la Ley Federal del Trabajo;

8. Comparecer a la audiencia a la que se refiere el Artículo 873 (ochocientos setenta y tres) de la Ley Federal del Trabajo en sus tres fases: de conciliación, de demanda y excepciones y de ofrecimiento y admisión de pruebas, en los términos del Artículo 875 (ochocientos setenta y cinco), 876 (ochocientos setenta y seis) Fracciones I (primera) y VI (sexta), 877 (ochocientos setenta y siete), 878 (ochocientos setenta y ocho), 879 (ochocientos setenta y nueve), 880 (ochocientos ochenta) de la Ley Federal del Trabajo;

9. Acudir a la audiencia de desahogo de la prueba en los términos de los Artículos 873 (ochocientos setenta y tres) y 874 (ochocientos setenta y cuatro) de la Ley Federal del Trabajo y

10. Ofrecer y aceptar fórmulas de conciliación, celebrar transacciones, tomar toda Serie de decisiones, negociar y suscribir convenios laborales, judiciales o extrajudiciales, al mismo tiempo podrán actuar como representantes de la sociedad en calidad de administrador, respecto y para toda Serie de Juicios o procedimientos de trabajo, individuales o colectivos, que se tramiten ante cualesquier autoridades; podrá celebrar contratos de trabajo individuales y colectivos, y rescindirlos, ofrecer reinstalaciones, contestar todo tipo de demandas, reclamaciones o emplazamientos.

Ningún miembro del Consejo de Administración podrá individual y separadamente ejercitar los poderes arriba mencionados salvo autorización expresa del Consejo de Administración o de la Asamblea de Accionistas.

VIGESIMA SÉPTIMA. No será necesario que los miembros propietarios y suplentes del Consejo de Administración y los funcionarios, directores, gerentes generales o especiales, Comisarios y Comisarios suplentes, caucionen el fiel cumplimiento de sus obligaciones, a menos que la Asamblea de Accionistas decida lo contrario, en cuyo caso dicha Asamblea deberá establecer los términos y condiciones aplicables a dichas garantías.

VIGESIMA OCTAVA. El ejercicio social de la Sociedad será igual al año de calendario.

2º. "Es de aprobarse y se aprueba refundir los Estatutos Sociales de la Sociedad, que en los sucesivos quedarán redactados de conformidad con el Anexo "A" que se agrega a la presente acta, formando parte integrante de la misma."

VII. Sustitución de títulos accionarios. Resoluciones al respecto.

En atención a la modificación aprobada de los Estatutos Sociales el Presidente informó a los presentes la conveniencia de sustituir los títulos accionarios anteriores por aquéllas que se emitirán en los que se integrará la modificación estatutaria aprobada.

Después de escuchar lo anterior y de que los accionistas debatieran e hicieran los comentarios y preguntas que consideraron convenientes, en la Asamblea de Accionistas se tomaron, por unanimidad de votos, las siguientes:

RESOLUCIONES

- 1ª. "Se aprueba la sustitución de los títulos accionarios en los términos planteados por el Presidente."
- 2ª. "Se instruye al secretario de la Asamblea para que proceda a la elaboración de los títulos accionarios y efectúe el canje respectivo, así como para que lleve a cabo las anotaciones en los libros sociales que correspondan."
- Acuerdos Comunes a ambas Asambleas.
- VIII. Designación de Delegados Especiales para formalizar los acuerdos tomados por la Asamblea de Accionistas. Resoluciones al respecto.**
- A propuesta del Presidente, y tras debate, la Asamblea de Accionistas acordó por unanimidad de votos tomar la siguiente:

RESOLUCIÓN

1ª. "Se acuerda en designar a los señores Víctor Angel Bohon Devars, José Antonio Monte Arriola, Surelhy Dorantes Baca y Manuel Ariel Garzón Guapo, indistintamente, como Delegados Especiales de esta Asamblea para que conjunta o separadamente, procedan a protocolizar parcial o totalmente apte el Notario Público de su elección las resoluciones adoptadas por esta Asamblea, inscriban los acuerdos certificados que de la presente acta les sean solicitadas. Los delegados aquí referidos se encontrarán asimismo facultados para presentar toda clase de avisos y notificaciones que, en términos de las disposiciones legales aplicables, deban realizarse a efecto de inscribir o notificar los acuerdos adoptados en la presente asamblea."

IX. Redacción, lectura y aprobación, en su caso, del acta de Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas.

No habiendo más asuntos que tratar, el Presidente con el acuerdo unánime de todos los asistentes levantó la asamblea. No habiendo otro asunto que tratar, por haberse agotado el Orden del Día, se levantó la asamblea a las 12:00 horas de su fecha de celebración, previa la redacción de la presente acta que, una vez leída y aprobada por todos los presentes, fue suscrita por el Presidente y por el Secretario de la misma.

Una firma ilegible.- PRESIDENTE.- Una firma ilegible.- SECRETARIO.

Anexo "A" de los Estatutos Sociales se agrega al apéndice del presente instrumento marcado con la letra "A"

Expuesto lo anterior, se otorgan las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Queda protocolizada parcialmente a solicitud del compareciente el acta de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "PROMOCIONES

anterior, de tal forma que la Décima Cuarta pasa a ser la nueva Décima Tercera, la anterior Décima Quinta pasa a ser la nueva Décima Cuarta y así sucesivamente, por lo que los Estatutos Sociales están conformados por Treinta y Cinco Cláusulas designadas de manera ordinal.

La Asamblea, después de discutir la propuesta de modificación de los Estatutos Sociales y de escuchar la propuesta de resoluciones leída por el Secretario, tomó por unanimidad de voto, las siguientes:

RESOLUCIONES

1ª. "Es de aprobarse y se aprueba modificar los Estatutos Sociales de la Sociedad en sus Cláusulas Cuarta, Quinta integrando un nuevo numeral 10. por lo que el anterior 10. pasará a ser 11. Sexta, Séptima inciso k), Octava, Novena, Décima Séptima inciso r) e integrando un inciso u), Décima Octava, Vigésima, Vigésima Primera, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Vigésima Cuarta, Vigésima Séptima y Vigésima Octava; así como también se elimina la Cláusula Décima Tercera por lo que todas las cláusulas se recorren en su numeración ordinal a la anterior, de tal forma que la Décima Cuarta pasa a ser la nueva Décima Tercera, la anterior Décima Quinta pasa a ser la nueva Décima Cuarta y así sucesivamente, por lo que los Estatutos Sociales están conformados por Treinta y Cinco Cláusulas designadas de manera ordinal. En consecuencia, las modificaciones quedan en los siguientes términos:

CUARTA. La duración de la sociedad será indefinida a partir de la fecha de protocolización de estos estatutos sociales.

QUINTA. El objeto social de la sociedad será el siguiente:

1.- al 9.-

10.- Contratar pasivos directos o contingentes; actuar como obligada solidaria de terceras personas; obtener o conceder préstamos; otorgando y recibiendo garantías específicas sean reales o personales, emitir obligaciones, papel comercial u otro tipo de valores; aceptar, girar, endosar, avalar, suscribir y emitir toda clase de títulos de crédito para efectos de este inciso; otorgar y contratar fianzas y garantizar o avalar de cualquier forma, con o sin contraprestación, obligaciones propias o de terceros; y

11.-

SEXTA. El capital de la sociedad es variable.

a) El capital social fijo o mínimo es por la cantidad de \$10,000.00 (Diez Mil Pesos 00/100 M.N.), Moneda Nacional, está representado por acciones nominativas de la Serie "A", sin expresión de valor nominal. Este capital está totalmente suscrito y pagado.

b) El capital social variable es ilimitado y está representado por acciones nominativas de la Serie "B", sin expresión de valor nominal.

Todas las acciones de las Series "A" y "B" son de libre negociación.

SÉPTIMA. Las acciones del capital social mínimo y variable de esta sociedad estarán sujetas a las siguientes reglamentaciones:

a) al j).

k) Si el valor de las acciones redimidas no es retirado por los propietarios dentro de un año siguiente a la publicación mencionada en los párrafos i) y j) anteriores, se perderá en beneficio de la sociedad.

l)...

OCTAVA. En el caso de aumento de capital social, los accionistas tendrán el derecho preferente de suscribir las nuevas acciones proporcionalmente entre el número de acciones de que sean propietarios y el total de acciones emitidas y suscritas antes de la emisión de las nuevas acciones.

NOVENA. Los certificados provisionales y los títulos definitivos de acciones llevarán numeración progresiva y contendrán todos los datos que requieren los artículos 111, 125 y 127 y demás relativos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y el texto completo de la Cláusula Décima Tercera de este instrumento y serán firmadas por dos Consejeros.

DÉCIMA SÉPTIMA. Las asambleas de accionistas quedan sujetas a las siguientes disposiciones:

a) al q)...

r) Para la validez de las resoluciones adoptadas en cualquier asamblea ordinaria o extraordinaria de accionistas, celebrada en primera o ulterior convocatoria, se requerirá el voto afirmativo de cuando menos la mayoría del total de las acciones representadas en la asamblea.

s) al t)...

u) Sin perjuicio de lo anterior, con sujeción a los requerimientos de votación anteriormente indicados, las resoluciones tomadas fuera de Asamblea por unanimidad de los accionistas que representen la totalidad de las acciones con derecho a voto tendrán la misma validez que si hubieran sido adoptadas por dichos accionistas reunidos en asamblea legalmente instalada, siempre que se confirmen por escrito. El Secretario de la Sociedad deberá recibir los documentos que acrediten la adopción de cualquier resolución conforme a este procedimiento y hará las anotaciones en los libros respectivos.

DÉCIMA OCTAVA. La Sociedad será administrada por un Consejo de Administración integrado por el número de miembros que determine la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

VIGÉSIMA. En asamblea ordinaria de accionistas o en junta del Consejo de Administración se designará a un Presidente y a un Secretario. El Presidente necesita ser miembro del Consejo, no así el Secretario.

VIGÉSIMA PRIMERA. Si cualesquiera de los miembros del Consejo de Administración no pudiera desempeñar sus funciones en virtud de muerte, remoción, renuncia, incapacidad legal o impedimento permanente y esto aconteciera también en relación con su suplente, el comisario o los comisarios designarán a uno o más sucesores, según el caso, para desempeñar el cargo o cargos vacantes, hasta que la asamblea de accionistas designe al sucesor o sucesores en su caso.

VIGÉSIMA SEGUNDA. El Consejo de Administración podrá reunirse en cualquier lugar de los Estados Unidos Mexicanos o del extranjero, en donde sea previamente acordado por el propio Consejo.

VIGÉSIMA TERCERA. Habrá quórum en cualquier sesión del Consejo de Administración, cuando esté presente, por lo menos, la mayoría de los consejeros propietarios o de sus respectivos suplentes, y las

AA12

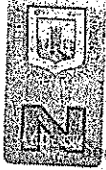
COPIADO



JUAN JOSÉ BARRAGÁN ABASCAL
Notario 171 Del D.F.

N¹⁷¹
Notaría

8327



Secretaría de
y Recur
Comisión
Áreas Natu

voluntaria, desde su principio hasta su fin, contestar las demandas que se interpongan en contra de su poderdante y seguir los juicios por sus demás trámites legales; interponer toda clase de recursos en las instancias y ante las autoridades que procedan; presentar testigos, ver y protestar a los de la contraria, tacharlos y repreguntarlos; articular y absolver posiciones; recusar magistrados, jueces y demás funcionarios judiciales, o administrativos, sin causa o con causa, o bajo protesta de ley; recibir pagos y valores en los casos de cobranzas que realicen; nombrar peritos; otorgar recibos y carta de pago; formular y presentar denuncias y querrelas ante todo tipo de autoridades penales, ante la Procuraduría General de la República, Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, Procuradurías Generales de Justicia en las Entidades Federativas, Agencias del Ministerio Público Federales, y locales, en toda la República, así como para desistirse de todo tipo de instancias, juicios o demandas civiles, penales, administrativas, laborales o de cualquier índole, y del juicio de amparo y de cualquier trámite, procedimiento o gestión; otorgar el perdón de la sociedad cuando sea ofendida, en los casos en que a su juicio, lo amerite; coadyuvar con el Ministerio Público y constituirse en parte civil cuando la Ley lo permita. "LOS APODERADOS" podrán otorgar y suscribir todos los documentos públicos y privados que el ejercicio del poder requiera. En general, se entiende que los apoderados estarán facultados para actuar como mandatarios en materia de pleitos y cobranzas, y de actos de gestión en favor de la sociedad mandante, con toda la suma de facultades que correspondan a los de su clase, y que resulten necesarios o simplemente convenientes para el desarrollo de las actividades de pleitos y cobranzas, y su última ejecución en favor de la sociedad mandante en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete, del Código Civil para el Distrito Federal, los correlativos de éstos en las demás entidades federativas en donde se ejercite el mandato y del Código Civil Federal.

--- En el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas que aquí se otorga, los apoderados designados **NO TENDRAN FACULTADES PARA HACER CESIÓN DE BIENES, NI PARA SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO.**

--- **II. PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal.

--- **III. PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO**, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal.

--- **IV. PODER PARA GIRAR, EMITIR, OTORGAR, SUSCRIBIR, AVALAR, ACEPTAR, ENDOSAR Y NEGOCIAR TÍTULOS DE CRÉDITO** en nombre de la Mandante, en los términos de los artículos noveno y ochenta y cinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; abrir cuentas de cheques y designar personas que libren o giren en contra de las mismas; y hacer inversiones en valores, dando instrucciones sobre su administración.

--- **V. PODER ESPECIAL PARA QUE PRESENTEN, REALICEN Y FORMULEN** ante las Autoridades Hacendarias Federales, Locales o Municipales, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las declaraciones, trámites, pagos y demás actuaciones que sean necesarios o simplemente convenientes, para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes aplicables a cargo de "LA PODERDANTE".

--- **REGLAS Y LIMITACIONES:**

--- Para que "LOS APODERADOS" anteriormente designados ejerciten válidamente los poderes que se les confieren, en cada ocasión que realicen algún acto, deberán sujetarse a las siguientes reglas y limitaciones:

--- 1. Para el ejercicio de las facultades anteriormente conferidas se identificará a los apoderados de la siguiente manera:

--- A los señores Pablo Azcárraga Andrade y José Carlos Azcárraga Andrade como firma "A".

--- A los señores Rubén Guillermo Camilo Vázquez, Jorge Carvallo Couttolenc, Francisco Javier Barrera Segura, Rafael De la Mora Ceja, Gerardo Alonso Riosaco Orihuela y Gabriel Elias Guzmán como firma "B".

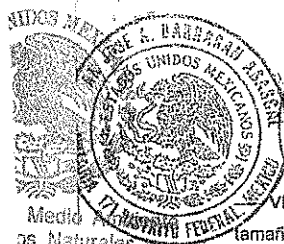
--- A la señorita Olga Patricia Gutiérrez Nevárez y a los señores Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Ariola, Víctor Ángel Bohón Devares y Julio Alfonso Martínez Garza, como firma "C".

--- 2. En el ejercicio de los poderes para pleitos y cobranzas, y el especial contenido en el inciso V que antecede, los apoderados podrán actuar individualmente, en el entendido de que los señores Pablo Azcárraga Andrade y José Carlos Azcárraga Andrade no tendrán facultades para absolver posiciones en el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas.

--- 3. En el ejercicio del poder general para actos de administración, podrán actuar cualquier apoderado del grupo "A" o cualquier apoderado del grupo "B", conjuntamente con cualquier apoderado del grupo "C".

--- 4. Para girar, emitir, otorgar, suscribir, aceptar, avalar, endosar y negociar títulos de crédito, así como para abrir cuentas de cheques y de inversiones en valores, designar personas que libren o giren en contra de las mismas, y dar instrucciones sobre su administración, podrán actuar cualquier apoderado del grupo "A" o cualquier apoderado del grupo "B" conjuntamente con cualquier apoderado del grupo "C".

--- 5. En el ejercicio del poder general para actos de dominio, deberán actuar cualquiera de los señores Pablo Azcárraga Andrade o José Carlos Azcárraga Andrade con cualquiera de los señores Rubén Guillermo Camilo Vázquez o Jorge Carvallo Couttolenc o Gabriel Elias Guzmán o Francisco Javier Barrera Segura, quienes deberán actuar siempre conjuntamente con cualquier apoderado del grupo "C".



JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL

Notario 171 Del D.F.

N171
Notaría



Medio Ambiente
os Naturales
Nacional de
las Protegidas

VI. ACTA QUE SE PROTOCOLIZA PARCIALMENTE.- El compareciente me exhibe en catorce hojas tamaño oficio, escritas únicamente por su frente, el acta de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada con fecha quince de noviembre del dos mil doce, debidamente firmada por los que intervinieron como lo declara el compareciente bajo protesta de decir verdad, así como su respectivo anexo misma que agrego en copia cotejada al apéndice del presente instrumento marcada con la letra "A" y que transcribo a continuación parcialmente en su parte conducente y a solicitud del compareciente, a renglón cerrado con fundamento en lo dispuesto en el artículo ochenta y cinco de la Ley del Notariado para el Distrito Federal:

"Promociones Hoteleras del Caribe, S.A. de C.V.
Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

15 de Noviembre de 2012

En la Ciudad de México, Distrito Federal, domicilio social de Promociones Hoteleras del Caribe, S.A. de C.V., siendo las 11:00 horas del día 15 de Noviembre de 2012, se reunieron en las oficinas ubicadas en Paseo de la Reforma No. 155 P.H. Colonia Lomas de Chapultepec, el Señor Victor Ángel Bohon Devars, en representación de Promotora del Caribe S.A., el Señor Manuel Ariel Garzón Guapo, en representación de Posadas de México, S.A. de C.V. y la Señora Surelhy Dorantes Baca, en representación de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V., con el propósito de celebrar una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas sin necesidad de convocatoria previa, debido a que se encuentran debidamente representadas la totalidad de las acciones representativas del capital social. La Asamblea se instaló bajo la presidencia del Señor Victor Ángel Bohon Devars y actuó como Secretario el Señor Manuel Ariel Garzón Guapo.

El Presidente designó como escrutador a la Señora Surelhy Dorantes Baca quien, habiendo aceptado el cargo, procedió a desempeñarlo, haciendo el cómputo de las acciones representadas en esta asamblea.

Una vez verificado el cómputo, el escrutador y el Secretario certificaron que se encuentran debidamente representadas 7'411,907 acciones, sin expresión de valor nominal, es decir, el total de las acciones en que se divide el capital social de la sociedad, mismo que a la fecha asciende a la cantidad de \$74,119,070.00 (setenta y cuatro millones ciento diez y nueve mil setenta pesos 00/100 M.N.), con arreglo a la lista de asistencia a esta asamblea, cuyo texto literal es el siguiente:

"Lista de asistencia a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Promociones Hoteleras del Caribe, S.A. de C.V., celebrada el día de hoy, con expresión del número de acciones y, por consiguiente, de votos que poseen o representan los concurrentes:

Accionistas	Acciones			
	Serie "A-1"	Serie "A-2"	Serie "B"	Serie "C"
Promotora del Caribe, S.A., representada por el Sr. Victor Ángel Bohon Devars	900			6,669,816
Posadas de México, S.A. de C.V. representada por el Señor Manuel Ariel Garzón Guapo.		100	589,673	
Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. representada por la Sra. Surelhy Dorantes Baca.		0	151,118	
Subtotal	900	100	741,091	6,669,816
Total			7'411,907	

La suscrita, señora Surelhy Dorantes Baca en mi carácter de escrutador y después de examinar las cartas poder a que se refiere el artículo Décimo Séptimo de los Estatutos de la Sociedad y de realizar el recuento de las acciones exhibidas y el libro de registro de acciones, certifica que se encuentra representada la totalidad de las acciones que integran el capital social de la sociedad.

México, Distrito Federal, a 15 de Noviembre de 2012. El Escrutador: Surelhy Dorantes Baca."

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 188 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y la cláusula Décima-Séptima de los Estatutos Sociales, el Presidente declaró legalmente constituida la Asamblea y consecuentemente válidas las resoluciones que la misma adopte con apego a la ley y a los estatutos sociales, no obstante no haberse publicado la convocatoria respectiva.

A continuación el Secretario, a petición del Presidente, dio lectura al siguiente:

Orden del Día

Asamblea Ordinaria.... IV. Propuesta, y en su caso, nombramiento y/o ratificación de los miembros del Consejo de Administración, del Comisario y su suplente, del Secretario y su suplente y Funcionarios de la Sociedad.

V. Propuesta para la revocación y otorgamiento de poderes.

Asamblea Extraordinaria

VI. Modificación de los Estatutos Sociales, Resoluciones al respecto.

VII. Sustitución de títulos accionarios. Resoluciones al respecto.

Acuerdos Comunes a ambas Asambleas

COTEJADO

23.11.11

8327



JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL
Notario 171 Del D.F.

Notaría



Secretaría de
Economía y
Desarrollo
Comisión de
Áreas Naturales

LIBRO TRESCIENTOS SETENTA Y UNO.

INSTRUMENTO VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y CINCO

En MEXICO, DISTRITO FEDERAL el día veintiuno de noviembre del dos mil doce, yo, el Licenciado JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, titular de la Notaría número CIENTO SETENTA Y UNO, del Distrito Federal, hago constar la PROTOCOLIZACION PARCIAL del acta de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada con fecha quince de noviembre del dos mil doce, que contiene como actos:

Registro Público de la
Propiedad y de Comercio

01-FEB-13
09:48:31

Subnúmero: 0

Año: 2013

Doc. 1

Pago:

I.- La DESIGNACION de los Miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACION y de los SECRETARIOS, COMISARIO y FUNCIONARIOS de la SOCIEDAD.

II.- La REVOCACION DE PODERES.

III.- El otorgamiento de poderes en favor de los señores PABLO AZCÁRRAGA ANDRADE, JOSÉ CARLOS AZCÁRRAGA ANDRADE, RUBÉN GUILLERMO CAMIRO VÁZQUEZ, JORGE CABALLERO COUTTOLENC, FRANCISCO JAVIER BARRERA SEGURA, RAFAEL DE LA MORA CEJA, GERARDO ALONSO RIOSECO ORIHUELA, GABRIEL ELÍAS GUZMÁN, OLGA PATRICIA GUTIERREZ NEVÁREZ, MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO, JOSÉ ANTONIO MONTE ARRIOLA, VÍCTOR ÁNGEL BOHON DEVARIS y JULIO ALFONSO MARTÍNEZ GARZA.

IV.- La DESIGNACION de REPRESENTANTES PATRONALES en favor de los señores JULIO ALFONSO MARTINEZ GARZA y MARIBEL HERNANDEZ HERNANDEZ, y el consecuente OTORGAMIENTO DE PODERES.

V.- Modificación de los ESTATUTOS SOCIALES.

Que realizo a solicitud del señor MANUEL ARIEL GARZON GUAPO, en su carácter de Delegado Especial de la mencionada Asamblea, de conformidad con los siguientes antecedentes y cláusulas:

ANTECEDENTES.

I.- ESCRITURA CONSTITUTIVA.- Por instrumento número veintitrés mil quinientos sesenta y siete, de fecha once de junio de mil novecientos ochenta y siete, pasado ante el Licenciado Roberto Nuñez y Bandera, titular de la Notaría número Uno del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil número CIENTO UN MIL DIEZ, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, se constituyó "PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE", "SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en el DISTRITO FEDERAL, con duración de NOVENTA Y NUEVE AÑOS, con cláusula de ADMISION DE EXTRANJEROS y con capital social, con un mínimo fijo de DIEZ MILLONES DE PESOS, Moneda Nacional, (equivalentes actualmente a DIEZ MIL PESOSO, Moneda Nacional) y el objeto social que se precisa en el instrumento.

II.- REFORMA TOTAL DE ESTATUTOS.- Por instrumento número veintisiete mil ciento ochenta y cinco, de fecha dieciocho de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, pasado ante el mismo Notario que el anterior, inscrito en el Registro Público de Comercio Distrito Federal, en el Folio Mercantil número CIENTO UN MIL DIEZ, "PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE hizo contar la reforma total de estatutos.

III.- REFORMA TOTAL DE ESTATUTOS.- Por instrumento número seis mil treinta y tres, de fecha diecinueve de octubre del mil novecientos noventa y nueve, pasado ante el Licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular del Notaría número Sesenta y Siete del Distrito Federal, se hizo constar la reforma total de los estatutos sociales, entre otros del aumento del capital social, a la suma de SETENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO NUEVE MIL SETENTA PESOS, Moneda Nacional, para que sumado al capital mínimo fijo quedara con un capital social de SETENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL SETENTA PESOS Moneda Nacional, para quedar con domicilio en el Distrito Federal, duración de NOVENTA Y NUEVE AÑOS, cláusula de Admisión de EXTRANJEROS, capital social mínimo de DIEZ MIL PESOS, Moneda Nacional, máximo ilimitado y teniendo por objeto: 1.- Promoción, desarrollo y fomento del turismo en general en la República Mexicana y en el extranjero, así como su programación,

COTEJADO



**RESULTADOS
QUE TRANSFORMAN**



MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ
Tesorería Municipal

RECIBO OFICIAL

Folio electrónico: A1084601
Fecha: 16/12/2015 07:31:20a.m.
Lugar: Palacio Municipal

DATOS DEL RECEPTOR

RFC: PHC8706114N0
CONTRIBUYENTE: PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
DIRECCIÓN: BLVD. KUKULCAN KM. 16.5 2DA SECCIÓN LOTE 44
Zona Hotelera Cancún Benito Juárez Quintana Roo
C.P. 77500

DATOS DEL EMISOR

MBJ750410JT4
Benito Juárez
Av. Tulum No.5 S.M. 5
Quintana Roo
México

DESCRIPCIÓN

Ref. Padron: 601300B05301400000
Categoría Predio: 010302-Urbano Obra en Funcionamiento (NO Habitacional)
Valor Catastral: 2015-02-20 \$515,533,870.04
Periodo de Pago: 1 BIM 2016 AL 6 BIM 2016

Forma de Pago: CHEQUE
392

CANTIDAD	LIQUIDACIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	IMPORTE
1.000	Corriente	No aplica	\$1,263,057.96
0.000	Rezago	No aplica	\$0.00
1.000	Adicional	No aplica	\$126,305.82
0.000	Actualización	No aplica	\$0.00
0.000	Recargos	No aplica	\$0.00
0.000	Multas	No aplica	\$0.00
0.000	Gastos de embargo	No aplica	\$0.00
0.000	Gastos de Ejecución	No aplica	\$0.00

CANTIDAD EN LETRA

TOTAL

\$1,136,752.19

UN MILLON CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 19/100

MXN

Motivo del Descuento:

Descuento:

\$252,611.59

SELLO DIGITAL

No. de serie del CSD del Emisor: 00001000000303257135
Fecha y hora de Certificación: 16/12/2015 07:31:20a.m.
Fecha y hora de Emisión: 16/12/2015 07:31:04a.m.
No. de serie del CSD del SAT: 00001000000301751173

Folio Fiscal: 6A79E1DF-708E-4CE0-8894-F0A3EDF39301
Método de Pago: Transferencia Cuenta de Pago: NO IDENTIFICADO
Forma de Pago: PAGO EN UNA SOLA EXHIBICIÓN



CADENA ORIGINAL

Sello Digital del Emisor:
L9BmW/b69vYMuS9K9SpkOVE63LROYBi19Q+HThcNYnwf2n3GH5Y19inDZTlqhiAa9OQhgk34wkJWRv0lwgupZjTUoy4T/smlsfMMfKe+I6dzX
YjuBaIwWKR03CPWRSdgtFk3es4gxyynvtdmjzgfUkCwGdGFzAwI4vD5kl3vgc=
Sello Digital del SAT:
LLINxMa4bag4ek6ckVbDYXdFEXT0/Mwb/Rz57We5mz4LhL1yCmwd2Y5WK8FkGxbf+J4wy45p+I6I4+D7T1MdhTgt+Pxql6/ljmR54jLNRf1X
Yqwb3Vca3OwuYevx55kGVRYWaawArJeVNeXpX5vMh3mW2wag+eYcq67slQo=
Cadena Original del Complemento de Certificación Digital del SAT:
||1.0|6A79E1DF-708E-4CE0-8894-F0A3EDF39301|2015-12-16T07:31:20|L9BmW/b69vYMuS9K9SpkOVE63LROYBi19Q+HThcNYnwf2n3GH5
Y19inDZTlqhiAa9OQhgk34wkJWRv0lwgupZjTUoy4T/smlsfMMfKe+I6dzXYjuBaIwWKR03CPWRSdgtFk3es4gxyynvtdmjzgfUkCwGdGFzAwI
4vD5kl3vgc=|00001000000301751173||
Expedido en: Municipio de Benito Juárez Av. Tulum No.5 S.M. 5, C.P. 77500 Cancún, Quintana Roo México

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CFDI



**RESULTADOS
QUE TRANSFORMAN**



**MUNICIPIO BENITO JUÁREZ
TESORERÍA MUNICIPAL**

RECIBO OFICIAL

FOLIO: F-2013-00263634
FOLIO ELECTRÓNICO: 0344-1013-0000013338
FECHA: 2013-12-10 17:18
LUGAR: Palacio Municipal

DATOS DEL RECEPTOR

RFC:
CONTRIBUYENTE: PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
DIRECCIÓN: NZ-53 L-44 SECC. A RET. DE LOS PUCS Z. T.
CONTRIBUCIÓN: IMPUESTOS
CONCEPTO: PREDIAL
CAJERO: 344

DATOS DEL EMISOR

MBJ750410JT4
Municipio de Benito Juárez
Av. Tulum No. 5, S.M. S. C.P. 77500
Cancún, Quintana Roo
México

DESCRIPCIÓN

Ref. Padron: 601300805301400000
Categoría Predio: 010302-Urbano Obra en Funcionamiento (NO Habitacional)
Valor Catastral: 2013-03-09 \$515,533,870.04
Periodo de Pago: 1 BIM 2014 AL 6 BIM 2014
Forma de Pago: CHEQUE
Descuento: 20%

LIQUIDACIÓN

IMPORTE

○ CORRIENTE \$ 1,263,057.96
○ REZAGO \$ 0.00
○ ADICIONAL \$ 126,505.81
○ ACTUALIZACIÓN \$ 0.00
○ RECARGOS \$ 0.00
○ MULTAS \$ 0.00
○ DESCUENTO \$ 252,811.58
○ GASTOS DE EMBARGO \$ 0.00
○ GASTOS DE EJECUCIÓN \$ 0.00

CANTIDAD EN LETRA

TOTAL

UN MILLON CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 13/100 M.N.

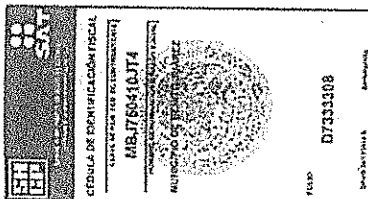
\$ 1,136,752.1

SELLO DIGITAL

rrGREGmgNYJF80b/Qq08TsCNPvjzq1lkdothd7rokMQ9AmbrxywRdJj2Puimtaw3Xk5q2QL1eqKf6fwixz5n8xPOI4k:j9RpEe5Uf
QvaidFShoi/7kcsYZYPNQACN1kGffwq92jz7FCh7/DpLU+Pivae/VQ2pDwhoubIgADK8khZ7X4ZZZ26;
/spTY10jHMuT2U4MGK5Q8vMR8BIEeUf8aARCCASHdeyagwpJft4IQ
/v/bk1aahDncQyZC+AuRm7LCvKsTVXWMLGWOzTLEAO2Fv8rnmxtvGUwVw1VAMEJDSImoylySELT5qVR0+8XlPury4tw8lHok9B4d8

CADENA ORIGINAL

||F|F-2013-00263634|0344-1013-0000013338|601300805301400000|PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.||NZ-53 L-44 SECC. A RET. DE LOS PUCS Z. T.||IMPUESTOS|||||PREDIAL||010302|URBANO OBRA EN FUNCIONAMIENTO (NO HABITACIONAL)|515533870.04|2013-03-09||PERIODO DE PAGO: 1-BIM 2014 AL 6-BIM 2014|PALACIO MUNICIPAL|2013-12-10 17:18:19|344|10|1263057.96|0|0|126305.82|0|0|0|0|1136752.1|



TESORERÍA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE INGRESOS
BENITO JUÁREZ
CAMPUS Q. 200
PERIODO CONSTITUCIONAL
2013-2016
CAJERO 344



PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
BLVD. KUKULCAN LOTE 41 II SECCION ZONA HOTELERA
APDO. POSTAL 5478 TEL.: (998) 885-10-00 885-12-66
FAX: 885-16-00
C.P. 77500 CACUN QUINTANA ROO, MEXICO
R.F.C. PHC-870611-480

OPERADO POR:
POSADAS DE MEXICO,
S.A. DE C.V.
DIV. FIESTA AMERICANA

No. 0050732

FECHA

Para abono en cuenta del beneficiario

[illegible]

1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 26

$\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

PAIEMENT PAR ESTRI CHEQUE A

Index

cional del municipio de Primo de Mayar?

: Protegidas

\$ 1,199,905.09

QUINCE MIL CINCO CIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CINQUECIENTOS CINCO PESOS 99/100 M.N. MONEDA NACIONAL



Banamex Banco Nacional de México, S.A.
Integrante del Grupo Financiero Banamex

SUC. TERRAMAR, CANCUN, Q RDO 0657

NUM. CTA. 101036-2

FIRMAS AUTORIZADAS

53054516910029106571010362100050732

CONCEPTO DE PAGO:

PREBIAL 2019

FIRMA CHEQUE RECIBIDO

CUENTA

SUB-CUENTA

DESCRIPCION

DEBE

HABER

SUMAS IGUALES

FORMULADO

REVISADO

AUTORIZADO

AUXILIARES

DIARIO

POLIZA No.

COLLADO

000061



Municipio de Benito Juárez
Tesorería Municipal
Pase de Caja para Pago de Obligaciones

Secretaría de IV
y Recursos
Comisión N.
Áreas Naturales

Pase de Caja 101100481214 Fecha de Impresión: 01/12/2011
Nombre Padrón IMPUESTO PREDIAL
Clave Catastral 601300B05301400000 Folio padrón: 101109000052638
Contribuyente PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
Domicilio MZ-53 L-44 SECC.A RET. DE LOS PUCS Z. T.

Periodo Calculado: 1er Bim. de 2012 al 6to Bim. de 2012

Pase de Caja válido hasta: 31/12/2011

Ultimo Bim. Pagado: 06 de 2011

Categoría Predio: 010302 - Urbano Obra en funcionamiento (NO Habitacional)

OBSERV CATASTRO: (2011-11-29) SE CANCELA CÉDULA ANTERIOR POR ACTUALIZACIÓN DE VALORES DE ACUERDO A APLICACIÓN DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS PARA LA VALUACIÓN DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2012

31/12/1997	\$103,696,667.40 VC
31/12/1998	\$103,696,667.40 VC
01/01/2000	\$119,251,226.25 VC
16/12/2003	\$386,465,531.47 VC
31/12/2006	\$441,708,841.76 VC
10/11/2008	\$441,708,841.76 VC
13/07/2010	\$811,084,838.41 VC
01/01/2011	\$502,642,426.82 VC
01/01/2012	\$515,533,870.04 VC

00-1810566
R-48039

Corriente	\$1,263,057.96
Rezago	\$0.00
Adicional	\$126,305.82
Actualización	\$0.00
Recargos	\$0.00

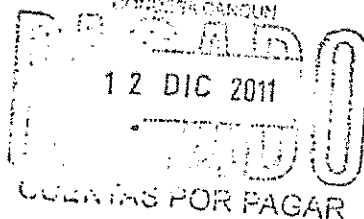


881011004812141112311199905087

Sub Total	\$1,389,363.78
+ Multas	\$0.00
+ Gastos Ejecución	\$0.00
+ Gastos Embargo	\$0.00
+ D.R.P.P.	\$0.00
+ Otros	\$0.00
- Descuento Predial: (15.00%)	\$189,458.70

Total: \$1,199,905.08
Total a Pagar: \$1,199,905.08

PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
HOTEL FIESTA AMERICANA
CARRILLO GARCIA



Referencia Bancaria: 101100481214 8927 4 2 72 Monto a Pagar: 1,199,905.08 Fecha de Vencimiento: 31/12/2011

Usted podrá efectuar el pago de este pase de caja en los siguientes lugares:

Modulos Permanentes de la Tesorería Municipal

Bancos (Usando Referencia Bancaria): BBVA BANCOMER (CIE: 1048058), BANORTE (Num. de Facturador: 27142) Y HSBC

DESCUENTO APLICABLE (%) Y TOTAL A PAGAR EN BASE A FECHA DE PAGO:

Si Paga entre el 01/12/2011 y el 31/12/2011 (15.00%): \$1,199,905.09

Si Paga entre el 01/01/2012 y el 31/01/2012 (10.00%): \$1,263,057.98

Si Paga entre el 01/02/2012 y el 29/02/2012 (05.00%): \$1,326,210.88

EL DESCUENTO SOLO APLICA PARA IMPUESTO CORRIENTE DEL EJERCICIO 2012 EFECTUADO EN UN SOLO PAGO.

LOS MODULOS PERMANENTES DE LA TESORERÍA MUNICIPAL PARA EFECTUAR SUS PAGOS SON LOS SIGUIENTES:

DIRECCIÓN DE INGRESOS HORARIO DE LUNES A VIERNES DE 08:00 A 18:00 HRS. Y SABADOS DE 9:00 A 13:00 HRS.

CATASTRO MUNICIPAL DE 08:00 A 15:00 HRS.

CANAL DE 08:00 A 15:00 HRS.

REGISTRO CIVIL CENTRO DE 09:00 A 20:00 HRS.

DELEGACIÓN DEL BONHIL DE 08:00 A 15:00 HRS.

DELEGACIÓN DEL PUERTO MORELOS DE 08:00 A 15:00 HRS.

TRANSITO MUNICIPAL DE 08:00 A 22:00 HRS.

REGISTRO CIVIL EN LA REGIÓN 94 (DIF) DE 08:00 A 15:00

REGISTRO CIVIL DE LA REGIÓN 95 DE 08:00 A 15:00 HRS.

DELEGACIÓN ELONA VICARIO DE 08:00 A 15:00 HRS.

Municipio Benito Juárez

Tesorería Municipal

0202-1011-00023838

Recibo Oficial

PRODUCCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
VIAZ-53 L-44 SECC. A RET. DE LOS RIOS Z. T.

394269

INFLESIOS
do Ambiente
Naturales
ción de
: Fisiologías

Cuenta
401

SUB CUENTAS
001

Liquidación

1,255,057.96

Y. Cui and Y. Zhang

0.00

 Springer

2.00

 **Springer**

ADDITIONAL

126,395.82

THE CHAIRS

0.03

1.359.343,78

0.00

0.00

0.09

Total 1,199,905.08

Lugar y fecha de expedición

Cancún, Quintana Roo

14/12/2011 13:24:59

Nombre del cargo

Patricia Enduze

R.F.C MBI750410-JT4

SECRET

Av. Tulum No. 3, 312, 3, Palacio Municipal
CE. 77500 Cancun, Quintana Roo

COLEADO

000062

FESTAMERICANA
ONDESA CANCUN

PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
BLVD. KUKULCAN LOTE 44 II SECCION-ZONA HOTELERA
APOD. POSTAL 5478 TELS: (938)885-10-00 885-12-65
FAX: 885-16-00
C.P. 77500 CANCUN QUINTANA ROO, MEXICO
R.F.C. PHC-870511-4N0

OPERADO POR:
POSADAS DE MEXICO,
S.A. DE C.V.
DIV. FIESTA AMERICANA

4Q2761002

No. 0049742

FECHA

11 DICIEMBRE

2011

Secretaria de
y Finanzas
Cancun
Aguas-Naturales

Para abono en cuenta del beneficiario

PAGUESE POR ESTE CHEQUE A:

MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ

\$1,199,905.08

(UN MILLON CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS 08/100 M/MONEDA NACIONAL)



Nulo después de 90 días

Banco Nacional de México, SA
Integrante del Grupo Financiero Banamex

SUC. TERRAMAR 0657

NUM. CTA. 101036-2

FIRMAS AUTORIZADAS

804415169100250657101036200049742

CONCEPTO DE PAGO:

PREDIAL 2012

FIRMA CHEQUE RECIBIDO

CUENTA	SUB-CUENTA	DESCRIPCION	DEBE	HABER
--------	------------	-------------	------	-------

SUMAS IGUALES →

FORMULADO	REVISADO	AUTORIZADO	AUXILIARES	DIARIO
-----------	----------	------------	------------	--------

535128

518318

POLIZA No.

COTEJADO



RESULTADOS
QUE TRANSFORMAN



MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ
Tesorería Municipal

RECIBO OFICIAL

Folio electrónico: A489842
Fecha: 11/12/2014 12:19:03p.m.
Lugar: Palacio Municipal

Medio Ambiente

DATOS DEL RECEPTOR

Acciones de
RFCs Protegidas
CONTRIBUYENTE: PHC8706114N0
PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
DIRECCIÓN: BLVD. KUKULCAN KM. 16.5 2DA SECCIÓN LOTE 44
Zona Hotelera Benito Juárez Quintana Roo
C.P. 77500

DATOS DEL EMISOR

MBJ750410JT4
Benito Juárez
Av. Tulum No.5 S.M. 5
Quintana Roo
México

DESCRIPCIÓN

Ref. Padron: 601300B05301400000

Categoría Predio: 010302-Urbano Obra en Funcionamiento (NO Habitacional)

Valor Catastral: 2013-03-09 \$515,533,870.04

Periodo de Pago: 1 BIM 2015 AL 6 BIM 2015

Forma de Pago: CHEQUE
413

CANTIDAD	LIQUIDACIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	IMPORTE
1.000	Corriente	No aplica	\$1,263,057.96
0.000	Rezago	No aplica	\$0.00
1.000	Adicional	No aplica	\$126,305.82
0.000	Actualizaci?n	No aplica	\$0.00
0.000	Recargos	No aplica	\$0.00
0.000	Multas	No aplica	\$0.00
0.000	Gastos de embargo	No aplica	\$0.00
0.000	Gastos de Ejecuci?n	No aplica	\$0.00

CANTIDAD EN LETRA

TOTAL

\$1,199,905.09

MILLON CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS 09/100 MXN

Descuento:

\$189,458.69

Salvo del Descuento:

SELLO DIGITAL

No. de serie del CSD del Emisor: 00001000000303257135
Fecha y hora de Certificación: 11/12/2014 12:19:03p.m.
Fecha y hora de Emisión: 11/12/2014 12:18:42p.m.
No. de serie del CSD del SAT: 00001000000301205071

Folio Fiscal: 426353B4-03EF-4DD6-8D1E-2A78C6B2CA48
Método de Pago: Cheque Cuenta de Pago: 0362
Forma de Pago: PAGO EN UNA SOLA EXHIBICI?N



CADENA ORIGINAL

Sello Digital del Emisor:
W2KZiiafuFSPShn|NnjVnZ/dCLplcJT39HH+VzQIHr5aC7SPJHCcLOnR4lbwrbdY7A3JPzuODaFF9ePs6hpDVgwwQodV6ma7dA4UOZZISRK
WlamTqtPTEICxCGS/VwKCaavamwQw/Brfj|LX25PKPJ5s603elDpNfL/Rzp/|=
Sello Digital del SAT:
bxPKEUoq8QEYqQI003kDD0HOFmEFUqY5ICVaDZgM+QnoAGfSkd7P1x8Nfh4Q63KWkv+2LCQOywwHCvJQKf56G/r5Tc7431MLSeBFeIVY
q+RzGvLvaRhRRobiCDI4GdSGZzE6WQiyJKW+2LXDQnxmZW4bLkO6mPjgubZE4R8g2A=
Cadena Original del Complemento de Certificación Digital del SAT:
||1.0|426353B4-03EF-4DD6-8D1E-2A78C6B2CA48|2014-12-11T12:19:03|W2KZiiafuFSPShn|NnjVnZ/dCLplcJT39HH+VzQIHr5aC7SPJHCcLOn
R4lbwrbdY7A3JPzuODaFF9ePs6hpDVgwwQodV6ma7dA4UOZZISRKWlamTqtPTEICxCGS/VwKCaavamwQw/Brfj|LX25PKPJ5s603elDpN
fL/Rzp/|=|00001000000301205071||
Expedido en: Municipio de Benito Juárez Av. Tulum No.5 S.M. 5, C.P. 77500 Cancún, Quintana Roo M?xico

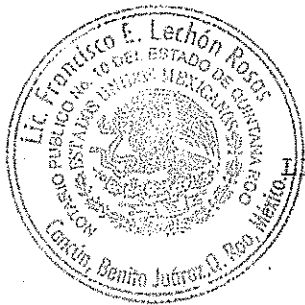
ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CFDI

- EL SUSCRITO LICENCIADO FRANCISCO EDMUNDO LECHÓN ROSAS, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO DIEZ DEL ESTADO, EN EJERCICIO Y CON RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD, CERTIFICO Y HAGO CONSTAR:-----

Qué la presente copia fotostática, que antecede constante ocho hojas útiles, es una reproducción fiel y exacta del original. La cual consta copia debidamente certificada en el Acta Número 46,478 Volumen 150-"C", del protocolo a mi cargo.-Doy fe.-----

- CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, SIENDO LOS DIECISIETE DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL QUINCE.-----

EL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO DIEZ
DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.



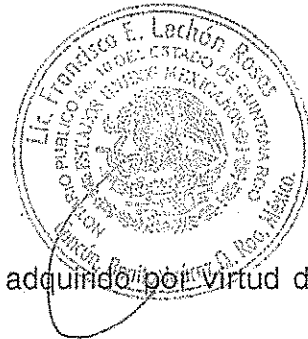
[Signature]
LIC. FRANCISCO EDMUNDO LECHÓN ROSAS
LERF-500326-QNA.

COTEJADO



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES.
Protección y
Protección

CONCESION MR N° DGZF-288/03.
EXPEDIENTE: 53/38108.



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.

DECIMA OCTAVA.- 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.

DECIMA NOVENA.- Para el eventual caso de sobreposición de límites entre "EL CONCESIONARIO" y otros concesionarios o permisionarios, "LA SECRETARIA" 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 SECRETARIA", en cuyo caso el acuerdo o convenio formará parte integrante del presente título.

VIGESIMA.- Cualquier otro aspecto no contemplado específicamente en la presente concesión, se regirá con apego a la Ley General de Bienes Nacionales y al 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.

El presente instrumento jurídico se expide en la Ciudad de México, Distrito Federal a los ocho días del mes de abril del año dos mil tres.

EL DIRECTOR GENERAL DE ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE
Y AMBIENTES COSTEROS.

LIC. JAVIER FRANCISCO ESPARZA CONTRERAS

EL CONCESIONARIO
ACEPTA LAS OBLIGACIONES DE ESTE TITULO

PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
Carlos Meneses López
Apoderado Legal

COTEJADO

000064
8

COTEJADO

~~COTEJADO~~



Secretaría de
y
Asesoría



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES.
del
Protección

CONCESION MR N° DGZF-288/03.
EXPEDIENTE: 53/38108.



congruencia de uso de suelo número DGDU/025, de fecha 21 de enero del 2000, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Benito Juárez, Quintana Roo.

III.- Que en relación a lo dispuesto por el artículo 50 de la Ley General de Bienes Nacionales, 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 a través de las correspondientes constancias estatales o municipales; así como la satisfacción de los requerimientos de la navegación y el comercio marítimo, de la defensa del país, el impulso a las actividades pesqueras y el fomento de las actividades turísticas y recreativas, a través de la valoración de la información y documentos que indicaron que con el otorgamiento del título se favorecerá la satisfacción de tales conceptos; así como 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, en relación con lo dispuesto por el artículo 20 fracciones I, II, III y IV de la Ley General de Bienes Nacionales, se determinó que con la información y documentación que fue proporcionada respecto al monto de la inversión, al plazo de amortización de esta; 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.

IV.- Que la solicitud de concesión fue presentada por escrito ante la Secretaría, debidamente firmada y en los términos de lo dispuesto por 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; habiéndose proporcionado para tal efecto los datos y documentos a que se refiere el artículo 26 del citado Reglamento, consistentes en: nombre, nacionalidad, domicilio y acta de nacimiento o constitutiva del solicitante (fracción I); plano de levantamiento topográfico (fracción II); descripción detallada del uso, aprovechamiento o explotación que se dará al área (fracción III); planos, memorias descriptivas, monto de inversión y programa de aplicación por etapas de las instalaciones que pretenden llevarse a cabo (fracciones VI y VIII); o bien, planos y memorias de las edificaciones o instalaciones existentes que hubieren sido realizadas por el solicitante (fracción VII); constancias de las autoridades estatales o municipales, respecto de la congruencia de los usos del suelo en relación al predio colindante (fracción IX); y término por el que se solicita la concesión (fracción X).

Por lo que se refiere a la "reversión" o accesión a que se refiere la fracción VII del artículo 26 del citado Reglamento, esta se valora y determina en términos del Capítulo VI, de las Condiciones del presente título; toda vez que se trata de un acto jurídico emitido por esta misma autoridad y que en razón de que ni la ley ni el reglamento exigen formalidad o solemnidad alguna el mismo se ejecuta y hace constar en el presente título.

000065

COTEJADO

~~SP
WV
TENT
O~~



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES.
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales
Instituto Nacional de Recursos Naturales
Instituto Nacional de Recursos Naturales

CONCESION MR N° DGZF-288/03.
EXPEDIENTE: 53/38108.



V.- Para los efectos de la presente concesión, la empresa Promociones Hoteleras del Caribe, S.A. de C.V., señaló como domicilio el ubicado en Hotel Fiesta Americana Cónseda, Boulevard Kukulcán, kilómetro 16.5, lote 44, Zona Hotelera, C.P. 77500, Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, así como el lugar materia de esta concesión.

En lo sucesivo en el texto de este instrumento a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, se le denominará "LA SECRETARIA" y a la empresa Promociones Hoteleras del Caribe, S.A. de C.V., se le denominará "EL CONCESIONARIO".

La presente concesión se otorga al tenor de las siguientes:

CONDICIONES

CAPITULO I

DEL OBJETO DE LA CONCESION

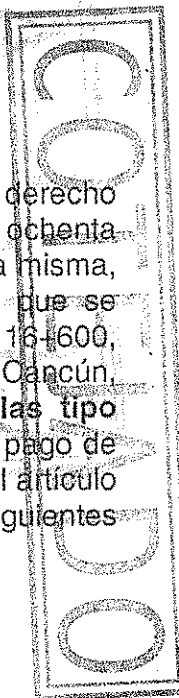
PRIMERA.- La presente concesión tiene por objeto otorgar a "EL CONCESIONARIO" el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de 4,112.80 m² (cuatro mil ciento doce punto ochenta metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, así como las obras existentes en la misma, consistentes en **22 sombrillas tipo palapa, muro de contención y escaleras** y las que se autorizan en el presente título consistentes en **20 sombrillas**, localizada en el kilómetro 16+600, colindante al lote N° 44, Boulevard Kukulcán, sección A, segunda etapa, Zona Turística, Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para **sombrillas tipo palapa, snack bar y muro de contención**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar el titular de la presente concesión, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como **uso general**, con las siguientes medidas:

CUADRO DE CONSTRUCCION DE ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE

LADOS	DIST.	RUMBOS	Y	X
A-B	205.84	N 17.30352 E	330,782.47	523,611.24
B-C	20.00	S 70.03394 E	330,978.77	523,673.17
C-D	205.84	S 17.30352 W	330,971.95	523,691.97
D-A	20.00	N 70.03394 W	330,775.65	523,630.04

SUPERFICIE : 4,112.80 m²

Las medidas a que se refiere el párrafo anterior, concuerdan con la descripción técnico-topográfica aprobada por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, habiéndose tomado como base el plano número 1, de octubre de 1999, presentado por el solicitante, soportado con el dictamen técnico número 170 de fecha 5 de julio de 2000.

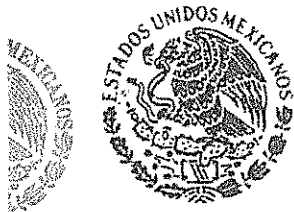


COTEIADO

SECRET

Secret

10



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES.
Ambiente
natural de
protegidas

CONCESION MR N° DGZF-288/03.
EXPEDIENTE: 53/38108.



SEGUNDA.- La superficie materia de esta concesión solo podrá ser aprovechada en los términos que le fueron aprobados a "EL CONCESIONARIO" y que obran en el expediente citado al rubro de esta concesión.

TERCERA.- La presente concesión no crea derechos reales en favor de "EL CONCESIONARIO", otorgándole exclusivamente el derecho de usar, ocupar y aprovechar los terrenos concesionados en los términos de los artículos 20 de la Ley General de Bienes Nacionales y 35 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

CAPITULO II DE LA VIGENCIA DE LA CONCESION

CUARTA.- La presente concesión, se otorga por un término de **quince años**, contados a partir de la fecha de su entrega y prorrogable en los términos del artículo 20 de la Ley General de Bienes Nacionales.

QUINTA.- 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.

CAPITULO III • DE LAS OBLIGACIONES DE "EL CONCESIONARIO"

SEXTA.- "EL CONCESIONARIO" se obliga a:

- I.- No transmitir a terceras personas parte o la totalidad de los derechos de esta concesión.
- II.- Abstenerse de realizar cualquier acto que tenga por objeto impedir el libre acceso al litoral.
- III.- Ejecutar las inversiones presupuestadas en la solicitud de concesión.
- IV.- Solicitar las licencias de construcción que se requieren de acuerdo a la legislación del lugar.
- V.- Iniciar las obras autorizadas consistentes en 20 sombrillas, en un plazo no mayor de noventa días naturales, contados a partir de la fecha de entrega de este título.
- VI.- Garantizar el libre tránsito por la zona federal marítimo terrestre, para cuyo efecto establecerá accesos específicos con este objeto, en el entendido de que "LA SECRETARIA" podrá determinar el establecimiento de los accesos que se consideren necesarios.
- VII.- Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción, adicional a las autorizadas, ya sea fija o semifija.

000067

COTEJADO

~~SUMARIO~~

Sección

12



- VIII.- Conservar en óptimas condiciones de higiene, el área concesionada y mantener las instalaciones existentes y las que se autorizan en buen estado de conservación.
- IX.- 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.
- X.- No permitir o tolerar en el área concesionada el establecimiento de centros de vicio ni la práctica de actos que vayan en contra de la moral pública y las buenas costumbres.
- XI.- No almacenar en el área concesionada, ninguna sustancia u objeto flamable, explosiva o peligrosa, sin previa autorización de "LA SECRETARIA" y demás autoridades competentes.
- XII.- No expender bebidas alcohólicas sin autorización expresa de las autoridades competentes.
- XIII.- Informar a "LA SECRETARIA" de las modificaciones que por causas naturales o artificiales sufra la zona federal marítimo terrestre concesionada, tan luego tenga conocimiento de ellas.
- XIV.- Coadyuvar con el Gobierno Federal en la preservación del medio ecológico y la protección al ambiente.
- XV.- Permitir y otorgar las facilidades necesarias al personal de "LA SECRETARIA", 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.
- XVI.- "LA SECRETARIA" podrá en cualquier momento realizar la delimitación correspondiente y las coordenadas de los vértices, rumbos y distancias del polígono, podrán ser modificadas.
- XVII.- Presentar en un plazo no mayor de noventa días naturales, contados a partir de la entrega de la presente concesión, las constancias de haber regularizado la situación jurídica de las obras y construcciones existentes en el área concesionada ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.
- XVIII.- Cumplir con todas y cada una de las disposiciones establecidas por la en ese entonces Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental del en ese entonces Instituto Nacional de Ecología, en su resolución de Impacto Ambiental N° D.O.O.DGOEIA.-04669, de fecha 23 de septiembre de 1998.
- XIX.- Se deberá tomar las medidas apropiadas para evitar la proliferación de fauna nociva en el área concesionada.
- XX.- "EL CONCESIONARIO" deberá coadyuvar en las campañas de limpieza y mejoramiento ambiental de playas y zona federal marítimo terrestre que "LA SECRETARIA" implemente.

Secretaría
Fiscal
Cada
Arzobispo

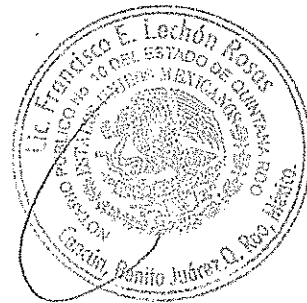
COTEJADO

~~SECRETADO~~



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES.

CONCESION MR N° DGZF-288/03.
EXPEDIENTE: 53/38108.



CAPITULO IV DEL PAGO DE DERECHOS

SEPTIMA.- "EL CONCESIONARIO", deberá en un término de treinta días naturales, contados a partir de la fecha de entrega de la presente concesión, comparecer ante la autoridad fiscal correspondiente, para que de acuerdo con lo previsto en la Ley Federal de Derechos vigente, le fije la cantidad por concepto de derechos que deberá enterar a la Federación.

OCTAVA.- "EL CONCESIONARIO", deberá pagar los derechos a que se refiere la condición anterior, en los términos que señale la Ley Federal de Derechos.

NOVENA.- "EL CONCESIONARIO" deberá acreditar bimestralmente ante "LA SECRETARIA", el pago de los derechos por el uso y aprovechamiento del área materia de la concesión.

CAPITULO V DE LA EXTINCION

DECIMA.- La presente concesión se extingue por:

- a) Vencimiento de su término.
- b) Renuncia de "EL CONCESIONARIO".
- 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 "EL CONCESIONARIO".

DECIMA PRIMERA.- 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 al Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítima Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.
- c) Dejar de pagar oportunamente los derechos que determine la autoridad fiscal.
- d) Realizar obras no autorizadas.
- e) Dañar ecosistemas, como consecuencia del uso y aprovechamiento del bien objeto de la concesión.
- f) El incumplimiento a cualesquiera de las condiciones de la presente concesión.

000067

COTEJADO

~~COTEJADO~~

Secretaría de
y Recursos
Cobertura
Áreas

Ambiente
natura
recursos

DECIMA SEGUNDA.- Son causas de caducidad:

- No utilizar los bienes objeto de la presente concesión por más de ciento ochenta días naturales consecutivos.
- 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 al programa autorizado.

DECIMA TERCERA.- Son causas de nulidad:

- Que la presente concesión se haya expedido por error.
- Que la presente concesión se haya expedido con violación a lo dispuesto en la Ley General de Bienes Nacionales o al 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.

DECIMA CUARTA.- Es causa de rescate de la presente concesión, la prevista en el artículo 26 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.

CAPITULO VI DE LA REVERSION

DECIMA QUINTA.- Las instalaciones, obras y construcciones existentes en el área concesionada, consistentes en 22 sombrillas tipo palapa, muro de contención y escaleras, realizadas sin la previa y expresa autorización de la autoridad competente, se declaran revertidas y accesadas en favor del patrimonio federal mediante el presente título. A cuyo efecto, correrán a cargo del concesionario los gastos que se generen por tal motivo.

Al término del plazo de la presente concesión, o de la última prórroga en su caso, las obras e instalaciones adheridas de manera permanente al inmueble concesionado, se revertirán a favor de la Nación.

DECIMA SEXTA.- Las obras e instalaciones que se realicen en el área concesionada, sin la autorización de "LA SECRETARIA", se perderán en beneficio de la Nación.

CAPITULO VII DE LAS ESTIPULACIONES FINALES

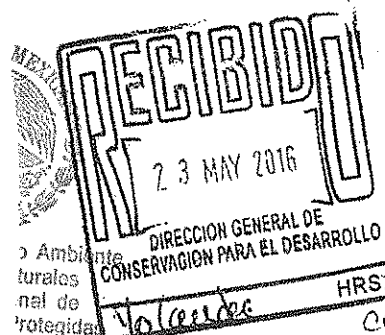
DECIMA SEPTIMA.- Los Gobiernos Extranjeros no podrán ser socios ni constituir a su favor ningún derecho sobre esta concesión. Los actos realizados en contravención a esta condición,

COTEJADO

~~SECRETADO~~



Secretaría
y Relaciones
Exteriores
Área Jurídica



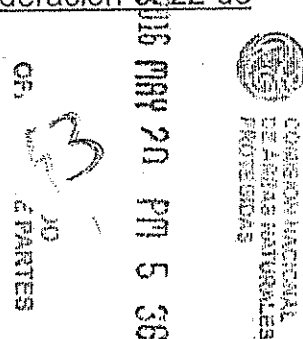
Asunto: Se realizan manifestaciones.

Referencia: Aviso publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de abril de 2016

INGENIERO RAFAEL PACCHIANO ALAMÁN
SECRETARIO DE MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES

Y
LICENCIADO ALEJANDRO DEL MAZO MAZA
COMISIONADO NACIONAL DE LA COMISIÓN NACIONAL
DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS.

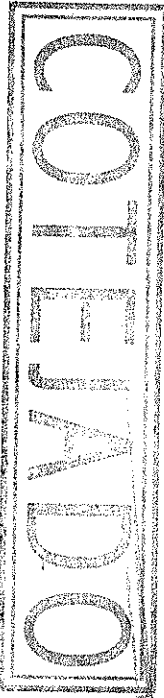
Presentes.



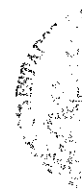
0612

MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO, promoviendo en mi carácter de Representante Legal de la empresa **PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V. (GRUPO POSADAS)**, personalidad que acredito con la copia certificada que se agrega al presente como **ANEXO 1**, misma que solicito me sea devuelta previo cotejo, señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el ubicado en Avenida Ejército Nacional 678, Despacho 302, Colonia Polanco Reforma, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11550, Ciudad de México, y autorizando en los términos más amplios del artículo 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo a los Licenciados en Derecho Martín Alberto Sosa Sierra, Dulce Fiorella Guadalupe Corona Velázquez, Mario Márquez Buenrostro, Julio Damián Martínez Barreiro y Gabriela Jocelyn Palacios Mejorada, así como para oír y recibir notificaciones a los Ciudadanos Martha Gabriela Loyola Elizondo, María Angélica Rojas Castro, Mónica Patricia Huertas Rodríguez y Jorge Erick Alva González, con el debido respeto comparezco y expongo lo siguiente:

Por medio del presente escrito y con fundamento en los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (**CPEM**); 44, 47, 48, 58, fracción III, de la Ley General del Equilibrio y Protección al Ambiente (**LGEEPA**), 47 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Áreas Naturales Protegidas, 4, 71 y 72 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y de conformidad con lo establecido en el AVISO por el que se informa al público en general que está a su disposición el estudio realizado para justificar la expedición del Decreto por el que se pretende declarar como área natural protegida con el



000071



Secretaría
y
C
Are

SIN TEXTO

0612

carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano, consistente en una porción terrestre, así como la parte costera y marina frente a los municipios de Lázaro Cárdenas, Isla Mujeres y Benito Juárez; la porción costera colindante con el límite este del Parque Nacional Tulum y la porción marina frente a los municipios de Puerto Morelos, Tulum, Solidaridad y Cozumel, y la ubicada al este de las Reservas de la Biosfera Sian Ka' an y Arrecifes de Sian Ka' an, frente al Municipio de Felipe Carrillo Puerto; por último la porción marina frente a los municipios de Bacalar y Othón P. Blanco, todos en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 5,662,859.1 hectáreas; con una superficie marina de 5,546,075.3 hectáreas y una superficie terrestre de 116,783.8 hectáreas (**Aviso**), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de abril de 2016; vengo a realizar manifestaciones al Estudio Previo Justificativo para el establecimiento del área natural protegida Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES.

Bajo protesta de decir verdad, señalo lo siguiente:

1. Mi representada es propietaria del predio en donde se ubica el Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún, ubicado en Boulevard Kukulcan km. 16.5, Zona Hotelera, C.P. 77500, Municipio Benito Juárez, Cancún, Estado de Quintana Roo, tal como lo acredito con la copia de la escritura que se adjunta al presente como **Anexo 2**.
2. El hotel Fiesta Americana Condesa Cancún cuenta con la resolución administrativa número MR DGZF-288103 de fecha 8 de abril de 2003 emitida por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros (DGZOFEMATAC), mediante la cual otorga el derecho de uso y aprovechamiento de una superficie de 4,112.80 m² de zona federal marítimo terrestre, para la colocación de sombrillas tipo palapa, snack bar y muro de contención, con uso general.
3. En el año 2010 el Hotel formó parte del proyecto de recuperación de playas del Gobierno Federal, misma que incluyó el Estado de Quintana Roo, producto de una vieja demanda de todo el sector hotelero empresarial y de la comunidad del Estado por mejorar su condición, debido a que han sido grave y regularmente erosionadas por la incidencia de fenómenos hidrometeorológicos.

COTEJADO

Sec

Ar.

SINTEXTO



Medio Ambiente y Recursos Naturales
Nacional de Áreas Protegidas

4. El proyecto se definió como una construcción de seis meses, a lo largo de los cuales se repararían, de sur a norte, 500 metros semanales de playa, en un total de 24 semanas para reducir el cierre de la playa a los turistas al mínimo, manteniéndose siempre abierta la gran longitud de la playa. Los bancos con la arena adecuada para el proyecto, se buscaron a una distancia razonable de la playa, al sur de Isla Mujeres, precisamente en donde había suficiente arena de este tipo, acarreada por el propio Huracán Gilberto y a suficiente distancia de los Parques Marinos de la región, proyectándose rutas de navegación de las barcazas con arena, para librar el área de las áreas naturales protegidas.

5. Como resultado de la rehabilitación, la playa colindante con el Hotel Fiesta Americana Condesa Cancún se muestra con una gran cantidad de arena, que ha modificado las dimensiones originales contenidas en el título de concesión que le fue otorgado en el año 2003, por lo que la distancia entre el muro de contención y el nivel máximo de pleamar oscila entre 29 y 36 metros, mostrando cierta estabilidad en términos generales; lo que se puede comprobar en los predios de los hoteles colindantes, los cuales también se encuentran en buenas condiciones de playa, tanto al norte como al sur, lo que sugiere un buen comportamiento desde la rehabilitación hasta el momento, en la franja costera de esta zona hotelera.

6. No obstante, lo anterior motiva a Promociones Hoteleras del Caribe, S.A. de C.V., a regularizar las dimensiones de la zona federal que tiene concesionada y las instalaciones que en ella se encuentran, considerando que éstas han quedado fuera de lo que su momento se consideró como Zona Federal Marítimo Terrestre y en consecuencia, de la delimitación oficial registrada a la fecha ante la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

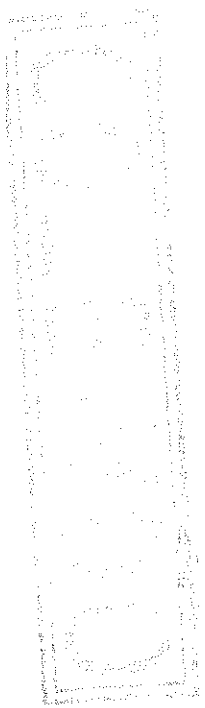
7. Con fecha 22 de abril se publicó en el Diario Oficial de la Federación el AVISO por el que se informa al público en general que está a su disposición el estudio realizado para justificar la expedición del Decreto por el que se pretende declarar como área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano, consistente en una porción terrestre, así como la parte costera y marina frente a los municipios de Lázaro Cárdenas, Isla Mujeres y Benito Juárez; la porción costera colindante con el límite este del Parque Nacional Tulum y la porción marina frente a los municipios de Puerto Morelos, Tulum, Solidaridad y

COTEJADO



Secretaría de
Recursos
Humanos y Capacitación
Área de Recursos

SIN TEXTO





io Ambiente
nturales
nel de
Protegidas

Cozumel, y la ubicada al este de las Reservas de la Biosfera Sian Ka' an y Arrecifes de Sian Ka' an, frente al Municipio de Felipe Carrillo Puerto; por último la porción marina frente a los municipios de Bacalar y Othón P. Blanco, todos en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 5,662,859.1 hectáreas; con una superficie marina de 5,546,075.3 hectáreas y una superficie terrestre de 116,783.8 hectáreas, no obstante, se hace de su conocimiento que mi representada intentó consultar el Estudio realizado para justificar la expedición del Decreto que supuestamente se puso a disposición, lo cual no fue posible ya que no le fue permitido su acceso en las oficinas centrales de esa Secretaría, obteniéndolo por un medio distinto a la autoridad.

8. Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. es una empresa mexicana con más de 45 años como propietario y operador de hoteles, desarrollos turísticos y de tiempo compartido, ubicados en México y Estados Unidos de América. Actualmente opera 23,413 cuartos hoteleros bajo sus marcas propias: Live Aqua, Live Aqua Preferred Residences, Fiesta Americana Grand, Fiesta Americana, Fiesta Americana Vacation Club, Fiesta Inn, Lat 20, The Explorean y Gamma.

En virtud de los antecedentes narrados con anterioridad, realizo las siguientes:

MANIFESTACIONES

1. El Estudio Previo Justificativo (EPJ), afecta la propiedad de mi mandante, así como los derechos de su título de concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre.

Tal como se advierte del análisis al EPJ, la superficie que pretende abarcar el Decreto de Reserva, afecta la zona federal marítimo terrestre colindante con la propiedad de mi poderdante, así como parte de la propiedad privada, lo que se traduce en una afectación física que conculca los derechos de propiedad y de aprovechamiento tal como se puede advertir en la siguiente imagen tomada del propio Estudio:

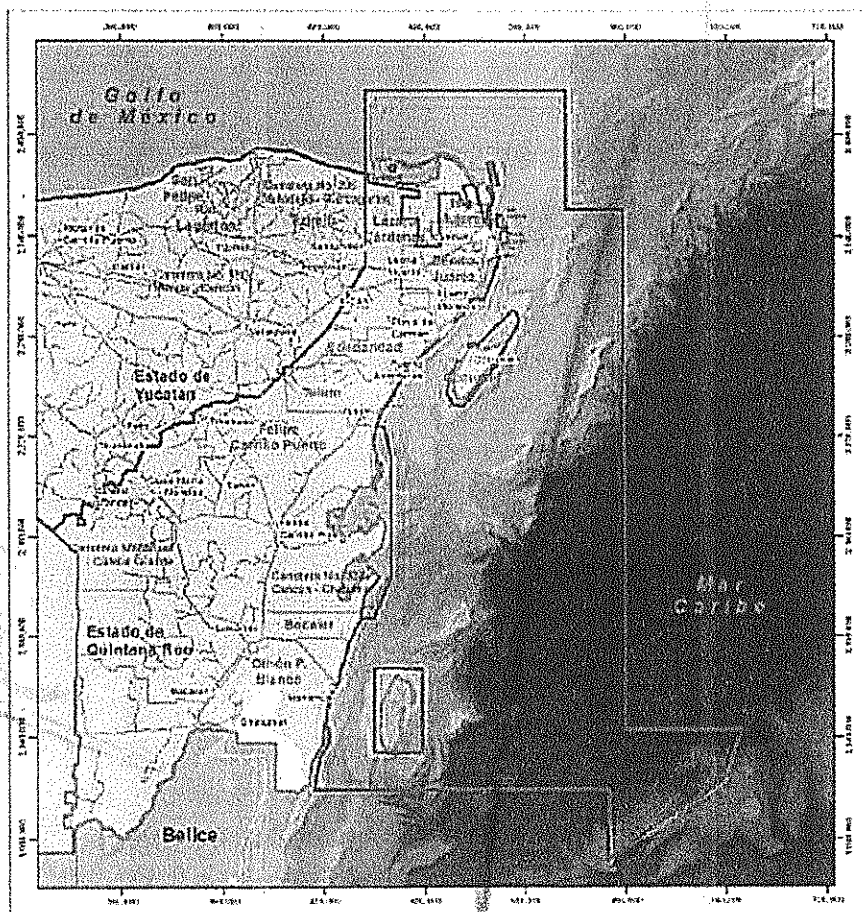
COTEJADO

Secretaría
y R.
Cont.
Anexo II

SIN TEXTO



Medio Ambiente
Naturales
Nacional de
Protegidas



Además, no se establecen de manera precisa las coordenadas que abarca el EPJ, pues al referir los extremos de las superficies dejan en estado de indefensión a mi mandante ya que carece de certeza al no conocer los límites en los que incide dicho estudio para considerar el Decreto de Reserva de la Biósfera del Caribe Mexicano.

En efecto, de ser publicado el Decreto en los términos que establece el EPJ, se conculcaría lo establecido en los artículos 14 y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con el numeral 72, fracción V, de la Ley General de Bienes Nacionales (LGBN), toda vez que al crearse un área de protección que se traslapa con la superficie concesionada con anterioridad, afectaría, además del interés público, los derechos de uso y goce de dicha zona federal, cuestión que produce grave perjuicio jurídico y económico del cual me manifiesto.

COTEJADO

005075



Secretaría de
Educación
Pública
Aguascalientes

SIN TEXTO



lo Ambiente
Naturales
onal de
Protegidas

En esa tesitura, y a guisa de introducción, sería pertinente poner de relieve lo establecido por el artículo 72 de la LGBN:

ARTÍCULO 72.- Las dependencias administradoras de inmuebles podrán otorgar a los particulares derechos de uso o aprovechamiento sobre los inmuebles federales, mediante concesión, para la realización de actividades económicas, sociales o culturales, sin perjuicio de leyes específicas que regulen el otorgamiento de concesiones, permisos o autorizaciones sobre inmuebles federales.

Para el otorgamiento de concesiones, las dependencias administradoras de inmuebles deberán atender lo siguiente:

I.- Que el solicitante cumpla con los requisitos establecidos en las leyes específicas que regulen inmuebles federales;

II.- Evitar el acaparamiento o concentración de concesiones en una sola persona;

III.- Que no sea posible o conveniente que la Federación emprenda la explotación directa de los inmuebles de que se trate;

IV.- No podrán otorgarlas a favor de los servidores públicos que en cualquier forma intervengan en el trámite de las concesiones, ni de sus cónyuges o parientes consanguíneos y por afinidad hasta el cuarto grado o civiles, o de terceros con los que dichos servidores tengan vínculos privados o de negocios. Las concesiones que se otorguen en contravención a lo dispuesto en esta fracción serán causa de responsabilidades y de nulidad;

V.- Que no se afecte el interés público;

VI.- La información relativa a los inmuebles que serán objeto de concesión, será publicada con dos meses de anticipación al inicio de la vigencia de la concesión respectiva, en un diario de circulación nacional y en internet, y

VII.- En el caso de concesiones de espacios sobre inmuebles federales que ocupen las dependencias administradoras de inmuebles, que la actividad a desarrollar por el concesionario sea compatible y no interfiera con las actividades propias de dichas dependencias, sujetándose a las disposiciones que las mismas expidan para tal efecto.

Las dependencias administradoras de inmuebles, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, conforme a las condiciones a que se refiere el artículo siguiente, emitirán los lineamientos para el otorgamiento o prórroga de las concesiones sobre los inmuebles federales de su competencia, sin perjuicio de las disposiciones legales aplicables. Asimismo, presentarán un informe anual a la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión sobre las concesiones otorgadas en el periodo correspondiente.

(Énfasis añadido).

COTEJADO

Aducido lo anterior, por orden público o interés social (o interés público) se podrían entender las condiciones esenciales para el desarrollo armónico de una comunidad, es decir, las reglas mínimas de convivencia social que facilitan

009076



Secretaría
General
Congreso
Nacional

SIN TEXTO



Medio Ambiente
Naturales
cional de
s Protegidas

la existencia social de una comunidad de personas, inhibiendo cualquier conflicto que pudiera generarse al seno de la misma, o creando los instrumentos necesarios para zanjarlos.

Sirve de asidero el siguiente criterio de interpretación:

Época: Novena

Registro: 177560

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXII, Agosto de 2005

Materia(s): Común

Tesis: I.4o.A.63 K

Página: 1956

ORDEN PÚBLICO. ES UN CONCEPTO JURÍDICO INDETERMINADO QUE SE ACTUALIZA EN CADA CASO CONCRETO, ATENDIENDO A LAS REGLAS MÍNIMAS DE CONVIVENCIA SOCIAL. El orden público no constituye una noción que pueda configurarse a partir de la declaración formal contenida en una ley. Por el contrario, ha sido criterio constante de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que corresponde al juzgador examinar su presencia en cada caso concreto, de tal suerte que se perfila como un concepto jurídico indeterminado de imposible definición cuyo contenido sólo puede ser delineado por las circunstancias de modo, tiempo y lugar que prevalezcan en el momento en que se realice la valoración. En todo caso, para darle significado, el juzgador debe tener presentes las condiciones esenciales para el desarrollo armónico de la comunidad, es decir, las reglas mínimas de convivencia social; en la inteligencia de que la decisión que se tome en el caso específico no puede descansar en meras apreciaciones subjetivas, sino en elementos objetivos que traduzcan las preocupaciones fundamentales de la sociedad, siempre buscando no obstaculizar la eficacia de los derechos de tercero.

En ese tenor, se debe considerar que la publicación de un Decreto sobre una superficie de zona federal marítimo terrestre autorizada con anterioridad, conculca el interés público, lo que, a la luz de la LGBN, produciría la imposibilidad de goce y aprovechamiento de la impetrante que además, afecta los señalados intereses públicos.

Al respecto, es de señalar que la **CONDICIÓN SEGUNDA** del título de concesión otorgada a mi representada, establece:

"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."

COTEJADO

009077



Secretaría de Medio
Ambiente y Recursos Naturales
Comisión Nacional
Áreas Naturales

SIN TEXTO

En este sentido, en el gobierno federal reside la obligación de respetar y hacer respetar el uso y aprovechamiento de la zona federal.

Por tanto, el emitir un Decreto que afecte los derechos previamente adquiridos por mi representada, afectaría la seguridad jurídica que debe imperar en todo Estado de Derecho, cuestión que produce la conculcación de los derechos constitucionales de los particulares.

En ese tenor, es de explorado Derecho que las concesiones administrativas se otorgan *intuitu personae*, en virtud de que sólo el concesionario será el titular de los derechos y obligaciones que se desprendan de, *verbigracia*, la citada concesión, en la especie el derecho para usar y explotar una superficie de zona federal marítimo terrestre.

En este orden de ideas, se deberá tomar en consideración que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que el principio de seguridad jurídica consagrado en la Constitución General de la República, es la base sobre la cual descansa el sistema jurídico mexicano, de manera tal que lo que tutela es que el gobernado jamás se encuentre en una situación de incertidumbre jurídica y, por tanto, en estado de indefensión. En ese sentido, el contenido esencial de dicho principio radica en "saber a qué atenerse" respecto de la regulación normativa prevista en la ley y a la actuación de la autoridad.

Orienta en la especie, lo siguiente:

Época: Novena

Registro: 1011612

Instancia: Segunda Sala

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Apéndice 1917-Septiembre 2011

Tomo I. Constitucional 3. Derechos Fundamentales Primera Parte - SCJN

Décima Cuarta Sección - Seguridad jurídica

Materia(s): Constitucional

Tesis: 320

Página: 1309

GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. SUS ALCANCES. La garantía de seguridad jurídica prevista en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no debe entenderse en el sentido de que la ley ha de señalar de manera especial y precisa un procedimiento para regular cada una de las relaciones que se entablen entre las autoridades y los particulares, sino que debe contener los elementos mínimos para hacer valer el derecho del gobernado y para que, sobre

COTEJADO

008078



Secretaría d
y Econ
Comisión
Área de

SIN TEXTO



Medio Ambiente
Naturales
Federal de
Protegidas

este aspecto, la autoridad no incurra en arbitrariedades, lo que explica que existen trámites o relaciones que por su simplicidad o sencillez, no requieren de que la ley pormenore un procedimiento detallado para ejercer el derecho correlativo. Lo anterior corrobora que es innecesario que en todos los supuestos de la ley se deba detallar minuciosamente el procedimiento, cuando éste se encuentra definido de manera sencilla para evidenciar la forma en que debe hacerse valer el derecho por el particular, así como las facultades y obligaciones que le corresponden a la autoridad.

2. El EPJ deberá prever la expectativa de derecho de mi representada.

Tal como se ha manifestado en párrafos anteriores, derivado de la rehabilitación de playa llevada a cabo por el Gobierno Federal, mi mandante se verá obligada a iniciar los trámites para actualizar su título de concesión de zona federal marítimo terrestre, lo cual deberá prever el EPJ así como el Decreto.

Para mayor referencia y de manera ilustrativa, se hace de su conocimiento es proceso por el cual atravesó el hotel de mi mandante que hace necesaria la actualización de su concesión:

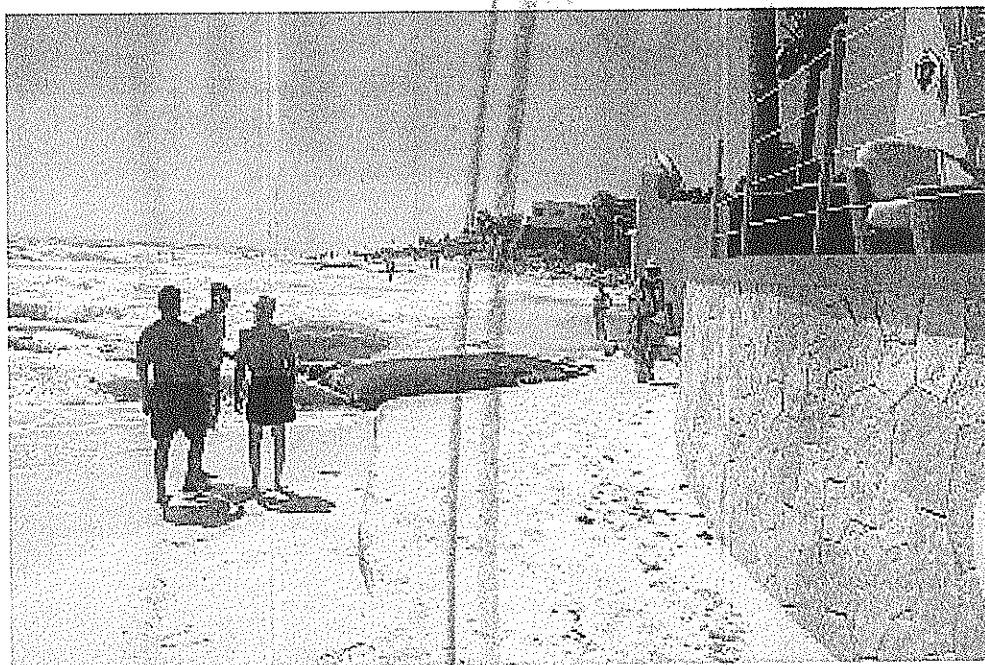


Foto 1. Se muestran la condición de la playa antes de ser rehabilitada y datan de febrero de 2010. Se puede observar como medida de protección la colocación de geotubos por parte de los vecinos ante la erosión de arena por el oleaje, también queda al descubierto parte de la cimentación del hotel.

COTEJADO

000079



Secretaría de Medio
y Recursos Nat
Comisión Nacio
Áreas Naturales P

SIN TEXTO

ambiente
ales
l de
legidas



Foto 2. Se muestra el avance de las actividades de rehabilitación de la playa, en la cual se ha vertido una gran cantidad de arena.



COTEJADO



Secretaría
y Asesor
Cultural
Artes y Oficios

SIN TEXTO



Medio Ambiente
Biosfera
Nacional de
Reserva de la Biosfera



Foto 3. Resultado de la rehabilitación de la playa de frente al hotel, en la actualidad la playa se muestra con una gran cantidad de arena, tan es así que la distancia entre el muro de contención y el nivel máximo de pleamar oscila entre 29 y 36 metros. Como se muestra en la siguiente imagen la condición de la playa se ha mantenido estable en términos generales.

COTEJADO

437931

Secret
y
Cc
A.L.S.

SINTEXTO



de Medio Ambiente
Recursos Naturales
ión Nacional de
Naturales Protegidos

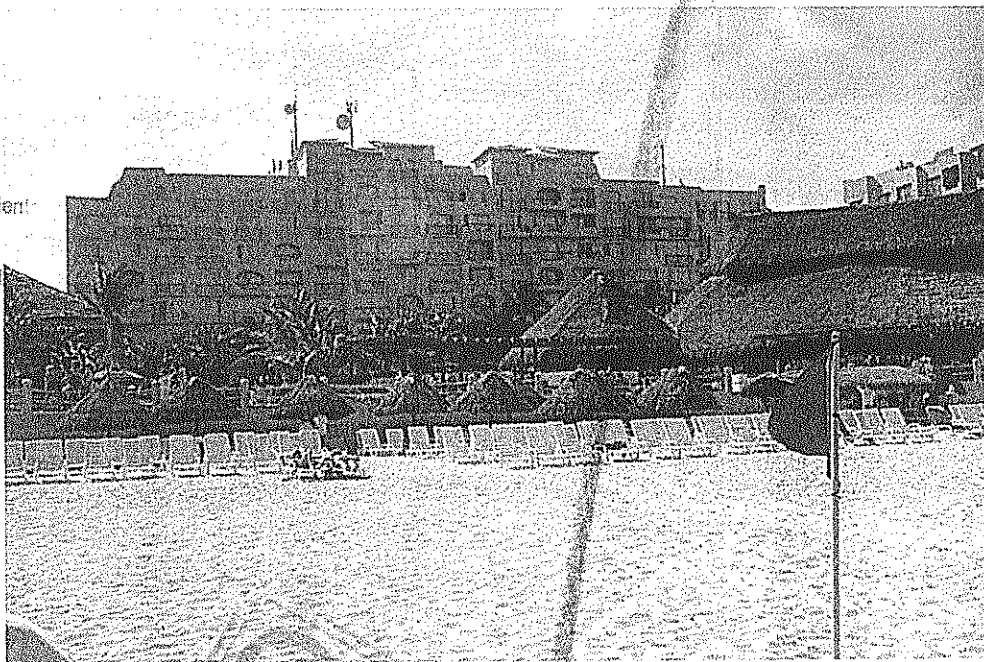


Foto 4. Se muestra la perspectiva que actualmente impera en el hotel propiedad de mi representada, en donde se aprecia con claridad la zona federal marítimo terrestre y de playa.

Como se puede notar, esta situación constituye una expectativa de derecho, es decir, una razonable previsión de las acciones que pretende llevar a cabo mi representada, para lo cual se encuentran fundadas en normas vigentes, relativas a la adquisición de un derecho.

Esta expectativa debe constituirse como una posibilidad que se debe prevé en el Decreto de Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano a favor del particular.

3. El EPJ no se ajusta al contenido del artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, toda vez que no fundó ni motivó debidamente las facultades de las autoridades referidas en el estudio, lo que se traduce en un estado de indefensión de mi representada ya que desconoce quién fue la autoridad que ordenó la emisión del EPJ y con base en qué facultades se ordenó su creación.

Se dice lo anterior, en virtud de que únicamente se menciona en el EPJ que participaron:

- Ing. Rafael Pacchiano Alamán
Secretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales

COTEJADO



Secretaría d
y de
Cancillería
Área de

SIN TEXTO



Medio Ambiente
y Naturales
Nacional de
Áreas Protegidas

- Lic. Alejandro Del Mazo Maza
Comisionado Nacional de Áreas Naturales Protegidas
- Biól. David Gutiérrez Carbonell
Encargado de la Dirección General de Conservación para el Desarrollo
- Biól. Francisco Ricardo Gómez Lozano
Director Regional Península de Yucatán y Caribe Mexicano
- Biól. César Sánchez Ibarra
Director de Representatividad y Creación de Nuevas Áreas Naturales Protegidas

No obstante, no se expresa el ordenamiento, preceptos ni la motivación que se consideró al momento de realizar el EPJ, vulnerando, en consecuencia, lo establecido en el artículo 16 constitucional:

Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento.

Dicho esto, la Constitución Federal, entre las garantías que consagra en favor del gobernado, incluye la de legalidad, que debe entenderse como la satisfacción que todo acto de autoridad ha de realizarse conforme al texto expreso de la ley, a su espíritu o interpretación jurídica; esta garantía forma parte de la genérica de seguridad jurídica que tiene como finalidad que, al gobernado se proporcionen los elementos necesarios para que esté en aptitud de defender sus derechos, bien ante la propia autoridad administrativa a través de los recursos, bien ante la autoridad judicial por medio de las acciones que las leyes respectivas establezcan; así, para satisfacer el principio de seguridad jurídica la Constitución establece las garantías de audiencia, de fundamentación y motivación, las formalidades del acto autoritario, y las de legalidad.

Orienta al respecto lo siguiente:

GARANTIA DE LEGALIDAD. QUE DEBE ENTENDERSE POR. La Constitución Federal, entre las garantías que consagra en favor del gobernado, incluye la de legalidad, la que debe entenderse como la satisfacción que todo acto de autoridad ha de realizarse conforme al texto expreso de la ley, a su espíritu o interpretación jurídica; esta garantía forma parte de la genérica de seguridad jurídica que tiene como finalidad que, al gobernado se proporcionen los elementos necesarios para que esté en aptitud de defender sus derechos, bien ante la propia autoridad administrativa a través de los recursos, bien ante la autoridad judicial por medio de las acciones que las leyes respectivas establezcan; así, para

COTEJADO

000003



Secretaría de Medio
y Recursos Na-
cionales
Comisión Nacional
de Áreas Naturales F

SIN TEXTO

satisfacer el principio de seguridad jurídica la Constitución establece las garantías de audiencia, de fundamentación y motivación, las formalidades del acto autoritario, y las de legalidad.¹

Ambiente
natura
les
del
territorio
nacional

En ese sentido, se finca una grave violación a los derechos constitucionales de mi representada al omitir cumplir con el principio de legalidad que impera en el territorio nacional.

4. El EPJ debe considerar las afectaciones al sector turístico y las implicaciones que ello conlleva con base en un estudio de campo verificable.

En efecto, aunque el turismo no es considerado objeto de estudio por los científicos sociales, su importancia económica, su creciente impacto cultural y ambiental justifican la realización de un estudio que debe ser considerado en la creación del Decreto.

Esto es así, toda vez que el turismo es en la actualidad una de las ramas más importantes del sector servicios y de las de mayor crecimiento para el país. Por tanto, si el turismo ha representado una actividad importante para la economía no sólo quintanarroense sino para el país, debe ser considerado dicho sector como un importante factor para no descuidar dichos aspectos.

De acuerdo a los datos de la Organización Mundial de Turismo (OMT), el segmento turístico es el que experimenta el más acelerado crecimiento. En nuestro país, el turismo es considerado como un sector estratégico para el desarrollo económico nacional, en tanto captador de divisas, generador de empleos e impulsor del desarrollo regional. Constituye, después de las ventas de petróleo y gas, y las maquiladoras, la actividad más importante en la generación de ingresos.

Por ello, se debe considerar en el EPJ un desarrollo sustentable que no acabe con la vida turística de todo el Estado de Quintana Roo, pues se debe lograr el crecimiento económico continuo mediante un manejo racional de los recursos naturales y la utilización de tecnologías más eficientes y menos contaminantes.

Es decir, debe preverse un desarrollo sustentable a través de mecanismo que mantengan la armonía con la naturaleza.

5. No existe justificación para el establecimiento del Área de Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano.

¹ Tesis Aislada, Octava Época, Registro 217539, publicada en el Semanario Judicial de la Federación Localización: Tomo XI, enero de 1993, Pág.: 263.

COTEJADO

004034



Secretaría de Medio
Ambiente y Recursos Naturales
Comisión Nacional de Áreas Naturales
Protegidas

SIN TEXTO



lo Amb
turales
onal de
Protegidas

Considerando lo previsto en el artículo 49 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio y Protección al Ambiente en materia de áreas naturales protegidas, no se advierte que la justificación del EPJ y el Decreto se realice con el objetivo de protección o de uso restringido:

Artículo 49.- Para el cumplimiento de los objetivos previstos en la Ley, en relación al establecimiento y manejo de las áreas naturales protegidas, se realizará una subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, por lo que cuando se realice la delimitación territorial de las actividades en las áreas naturales protegidas, ésta se llevará a cabo a través de las siguientes zonas y sus respectivas subzonas, de acuerdo a su categoría de manejo:

I. Las zonas núcleo, que tendrán como principal objetivo la preservación de los ecosistemas a mediano y largo plazo, y que podrán estar conformadas por las siguientes subzonas:

a) De protección: Aquellas superficies dentro del área natural protegida, que han sufrido muy poca alteración, así como ecosistemas relevantes o frágiles y fenómenos naturales, que requieren de un cuidado especial para asegurar su conservación a largo plazo, y

b) De uso restringido: Aquellas superficies en buen estado de conservación donde se busca mantener las condiciones actuales de los ecosistemas, e incluso mejorarlas en los sitios que así se requieran, y en las que se podrán realizar excepcionalmente actividades de aprovechamiento que no modifiquen los ecosistemas y que se encuentren sujetas a estrictas medidas de control.

Se expresa lo anterior, toda vez que es conocido que el Caribe Mexicano desarrolla un gran potencial turístico que ha tenido impactos ambientales importantes dentro de la superficie propuesta para determinar el Decreto, sin embargo, no puede decirse que el área ha sufrido muy poca alteración o se encuentra en un estado de conservación en la que se desarrollen actividades que no modifiquen el ecosistema, lo cual resulta incongruente para establecer el Decreto que se propone y justifica a través del EPJ.

6. El EPJ que pretende dar vida jurídica al Decreto deja de observar la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 de la Constitución, toda vez que, de conformidad con la doctrina, la propiedad^[1] es el dominio que

[1] La propiedad ha sido definida de diferentes maneras por los distintos autores, así encontraremos entre las diferentes definiciones, las siguientes:

COTEJADO

037035



Secretaría de Medio
y Recursos Naturales
Comisión Nacional de
Áreas Naturales Protegidas

SIN TEXTO

se ejerce sobre la cosa poseída, tratándose de una figura retomada por el Derecho Romano en donde se concibió como la manera más completa de gozar de los beneficios de una cosa. Estos beneficios comprendían el *ius utendi o usus*, es decir, la facultad de servirse de la cosa conforme a su naturaleza; el *ius fruendi o fructus*, que otorgaba el derecho a percibir el producto de la misma, el *ius abutendi o abusus*, que confería incluso el poder de distribuirla y, por último, el *ius vindicando* que permitía su reclamo de otros detentadores o poseedores.

De esta manera, atendiendo a lo dispuesto por el Maestro Rojina Villegas, la propiedad, es el poder que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, por ello, en virtud del derecho de accesión todo lo que la propiedad produzca se le una o incorpore de manera natural o artificialmente se vincula entonces con ella por lo que resulta una extensión del dominio.

La propiedad privada, es el derecho que tiene un particular, persona física o moral de derecho privado, para usar, gozar y disponer de un bien con las limitaciones establecidas en la Ley, de acuerdo con las modalidades que dicte el interés público y de modo que no se afecte a la colectividad.

Nuestra Carta Magna, en su artículo 27, establece los fundamentos de la propiedad para todos los mexicanos, las modalidades y sus restricciones, así como, realza la importancia de esta garantía individual de la siguiente forma:

"Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originariamente a la Nación,

- "La propiedad (dominio): es el derecho real de más amplio contenido, ya que comprende todas las facultades que el titular puede ejercer sobre las cosas y es un derecho autónomo por cuanto no depende de ningún otro. Es el dominio más general que puede ejercer sobre las cosas".
- Existen otros autores que definen a la propiedad como:
- "La propiedad como una facultad que corresponde a una persona llamada propietario, de obtener directamente de una cosa determinada, toda la utilidad jurídica que esa cosa es susceptible de proporcionar".
- "La propiedad es el derecho de obtener de un objetivo toda la satisfacción que éste pueda proporcionar".
- "La propiedad es definida por Acarrias, como aquello "en virtud" de lo cual las ventajas que pueden procurar una cosa corporal son atribuidas totalmente a una persona".
- "La propiedad" Girard la concibe como: "el derecho real por excelencia, el más conocido y antiguo de todos los derechos reales o el dominio completo o exclusivo que ejerce una persona sobre una cosa corporal (plena in res protesta)".



Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales
Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas

SIN TEXTO



Medio Ambiente
Naturales
nacional de
as Protegidas

la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. . ."

Por su parte, el Código Civil Federal aborda el derecho de propiedad de la siguiente manera:

"Artículo 16.- Los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes relativas."

"Artículo 830.- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes."

"Artículo 831.- La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización."

Así, en la legislación civil, se refiere a limitaciones y modalidades que, de una u otra manera, constriñen el derecho absoluto del propietario para disponer y gozar de la cosa. No obstante ello, dichas limitaciones deben estar debidamente fundadas y motivadas por la autoridad competente y desde luego publicadas debidamente en el medio oficial de difusión, según sea el caso, o en los instrumentos públicos de difusión oficial para que surtan efectos jurídicos y obliguen a los particulares a su cumplimiento, habiendo escuchado con antelación a los particulares perjudicados. De lo contrario se atentaría de manera directa en contra de las garantías Constitucionales de legalidad y de la propiedad de acuerdo a lo siguiente:

Registro No. 172260

COTEJADO

0017087



Secretaría de M
y Recursos
Comisión N:
Áreas Naturales

SIN TEXTO



Medio Ambiente
Naturales
cional de
Protegidas

Localización:

Novena Época

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXV, Junio de 2007

Página: 340

Tesis: 2a. LXIII/2007

Tesis Aislada

Materia(s): Constitucional, Administrativa

AUDIENCIA. LAS AUTORIDADES DEBEN RESPETAR ESA GARANTÍA EN CUALQUIER MATERIA, INCLUYENDO LAS SEÑALADAS EN EL TERCER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, CUANDO IMPONGAN MODALIDADES A LA PROPIEDAD PRIVADA POR LAS QUE SE PRIVE DEFINITIVAMENTE AL GOBERNADO EN LOS DERECHOS DE USO, GOCE O DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD.

Las autoridades deben respetar la garantía de audiencia establecida en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no sólo cuando expropien un bien, sino también cuando impongan modalidades a la propiedad privada que impliquen para el gobernado una privación definitiva en los derechos de uso, goce o disposición de aquélla, sea en materia de asentamientos humanos o en cualquiera de las señaladas en el tercer párrafo del artículo 27 de la propia Norma Fundamental, pues la obligación de respetarle al particular su derecho a defenderse contra un acto del Estado, no surge de la materia en que éste se realiza, sino de la privación definitiva que con él se haga de su libertad, propiedades, posesiones o derechos.

En ese sentido, la propiedad privada está sujeta principalmente a dos tipos distintos de limitaciones que solo el **Poder Legislativo** puede imponer: la expropiación por causa de utilidad pública y las modalidades que dicte el interés público.^[2] Estas modalidades constituyen el derecho que tiene el Estado para modificar el modo de ser o de extenuación de los atributos de la propiedad (*ius utendi, ius fruendi, ius abutendi*) en correspondencia con los dictados del interés público.

De este modo puede afirmarse que las modalidades se traducen en restricciones o limitaciones que se imponen al propietario, en forma temporal o transitoria, para usar gozar o disponer de su propiedad.

Al respecto, se cita la siguiente tesis jurisprudencial:

Registro No. 190599

Localización:

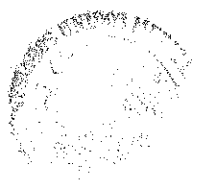
Novena Época

Instancia: Primera Sala

^[2] Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, UNAM, Ed. Porrúa, Pp.2609 México.

COTEJANDO

000038



Recd. 9
L. 11
Acad. 11

SIN TEXTO

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XII, Diciembre de 2000
Página: 257
Tesis: 1a. XLI/2000
Tesis Aislada
Materia(s): Constitucional, Civil

PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES A LA. SU IMPOSICIÓN, CONFORME AL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, ESTÁ REFERIDA A LOS DERECHOS REALES QUE SE TENGAN SOBRE LA COSA O EL BIEN.

El Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis visible en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volúmenes 157-162, Primera Parte, página 315, de rubro: "PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDAD A LA. ELEMENTOS NECESARIOS PARA QUE SE CONFIGURE.", estableció que por modalidad a la propiedad privada debe entenderse el establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente que modifique, esencialmente, la forma de ese derecho y que sus efectos consisten en una extinción parcial de los atributos del propietario, de manera que éste no sigue gozando, en virtud de las limitaciones estatuidas por el Poder Legislativo, de todas las facultades inherentes a la extensión actual de su derecho. De lo anterior puede estimarse que la imposición de modalidades a la propiedad privada se traduce necesariamente en la supresión o en la limitación de alguno de los derechos reales inherentes y consustanciales a ella, como lo son el derecho a usar la cosa, el de disfrutar de la misma y el de disponer de ésta, de manera que sólo a través de estos elementos puede existir la posibilidad de que se impongan las referidas modalidades y no simplemente cuando se afecte de cualquier manera la cosa o bien, pues debe tenerse en cuenta que no es lo mismo la materia de un derecho, que el derecho en cuanto tal; es decir, la imposición de modalidades a una cosa o bien no equivale a la imposición de modalidades a los derechos reales que sobre dicha cosa o bien se tengan, sino sólo en la medida que éstos se limiten o restrinjan.

En consecuencia, el EPJ que pretende dar vida jurídica al Decreto, impone limitaciones a la propiedad privada ya que pretende limitar el uso y aprovechamiento del predio de interés, situación del todo inconstitucional, de acuerdo a lo antes señalado, pues el órgano del Estado que lo impuso no es el Poder Legislativo.

Se robustece lo antes señalado, y determinado en el artículo 14 de la CPEUM, con lo señalado por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Registro No. 172260

Seer

A

SIAMTEXT

Localización:

Novena Época

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXV, Junio de 2007

Página: 340

Tesis: 2a. LXIII/2007

Tesis Aislada

Materia(s): Constitucional, Administrativa

AUDIENCIA. LAS AUTORIDADES DEBEN RESPETAR ESA GARANTÍA EN CUALQUIER MATERIA, INCLUYENDO LAS SEÑALADAS EN EL TERCER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, CUANDO IMPONGAN MODALIDADES A LA PROPIEDAD PRIVADA POR LAS QUE SE PRIVE DEFINITIVAMENTE AL GOBERNADO EN LOS DERECHOS DE USO, GOCE O DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD.

Las autoridades deben respetar la garantía de audiencia establecida en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no sólo cuando expropien un bien, sino también cuando impongan modalidades a la propiedad privada que impliquen para el gobernado una privación definitiva en los derechos de uso, goce o disposición de aquélla, sea en materia de asentamientos humanos o en cualquiera de las señaladas en el tercer párrafo del artículo 27 de la propia Norma Fundamental, pues la obligación de respetarle al particular su derecho a defenderse contra un acto del Estado, no surge de la materia en que éste se realiza, sino de la privación definitiva que con él se haga de su libertad, propiedades, posesiones o derechos.

Amparo en revisión 136/2007. María de la Paz Campos Hernández y otro. 18 de abril de 2007. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretaria: Blanca Lobo Domínguez.

7. El EPJ no pone a disposición de los particulares la Manifestación de Impacto Regulatorio (MIR).

En efecto, de la lectura al Estudio no se desprende que la autoridad haya puesto a disposición y consulta pública la MIR, cuya finalidad es promover la transparencia en la elaboración y aplicación de las regulaciones y que éstas generen beneficios superiores a sus costos y el máximo beneficio para la sociedad. Dentro de sus objetivos tiene la eficiencia, eficacia, elevar la competencia, incentivar la innovación y promover inversiones en nuestro país.

Es fundamental que los particulares tengan acceso a dicho documento pues es una herramienta cuyo objetivo es mejorar la calidad de los proyectos federales que

COTEJADO

2.400
A.1000
C.100
Soc
A.

SINTEXTO

incidan en la actividad económica de los gobernados. La MIR es responsabilidad exclusiva de la dependencia o entidad que elabora el proyecto, y en ella deben identificarse claramente, para su presentación al público en general y a funcionarios del Gobierno Federal, el objetivo de la disposición propuesta, la estrategia para lograrlo y los efectos probables en la economía y la sociedad.

Ello, en virtud de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69-H de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, debe realizarse dicha manifestación cuando las dependencias y los organismos descentralizados de la APF, elaboren actos administrativos como es el caso del presente Decreto.

8. El EPJ carece de claridad y técnicas empleados para su elaboración.

Dicho Estudio no refiere de manera precisa los pasos seguidos en el procedimiento que llevaron a concluir a la autoridad la viabilidad para proponer la emisión del Decreto de Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano.

En efecto, el EPJ debe contener los elementos técnicos necesarios que otorguen al particular la garantía de que la superficie que se pretende incorporar como un área natural protegida fue determinada con base en estudios y análisis necesarios que llevaron a concluir la necesidad de realizar dicho acto.

No obstante, derivado del análisis que realizó mi mandante al citado EPJ no se advierte que éste cuente con todos los elementos técnicos necesarios que motiven la emisión del Decreto que se pretende.

En este sentido, mi representada considera que es necesario que al EPJ se adicione lo siguiente:

❖ Visita de reconocimiento.

De la lectura al EPJ no se advierte que en su elaboración el personal técnico correspondiente se haya constituido en el lugar de referencia con el objetivo de realizar un levantamiento de área, el cual, sin lugar a duda, permite determinar si se cumple con al menos uno de los criterios establecidos en la Ley Federal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA) y, habiéndose realizado el levantamiento de campo, determinar la idoneidad del sitio para ser decretada el Área de Reserva de la Biosfera.

❖ Delimitación topográfica del área.

El plano de los terrenos del sitio tendiente a declarar el Área de Reserva debió ser elaborado por el personal técnico conjuntamente con representantes de los

COTEJADO

Secretaría
J. R.
Cao
Arce

SINTEXTO

ayuntamientos correspondientes, definiendo catastralmente los nombres de los propietarios y/o poseedores de propiedad alguna de dicha zona, tal como lo prevé el artículo 44 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Áreas Naturales Protegidas.

Ambiente
ales
l de
egidas

"Artículo 44.- Para el mejor desempeño de la función registral, la Secretaría podrá solicitar a las autoridades federales, estatales y municipales la información estadística, técnica, catastral y de planificación que requiera."

Este trabajo resulta de vital importancia, porque mediante la elaboración de los planos se puede identificar de manera plena la afectación que sufrirán los propietarios y poseedores de los predios ubicados dentro del sitio a declararse como área de reserva, lo cual debe notificarse personalmente.

❖ Soporte científico.

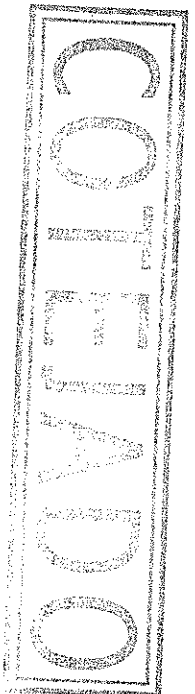
Si bien en el EPJ se refiere el Diagnóstico del área propuesta se puede evidenciar que dicho diagnóstico se realizó con base en bibliografía y sin considerar elementos científicos o muestreos significativos que permitan conocer los diagnósticos del área propuesta, es decir, por lo menos, se debe considerar incluir estudios que acrediten los siguientes elementos:

1. Características físicas:

- a) Geomorfología: Estableciendo las diferentes geoformas existentes dentro del área.
- b) Geología.
- c) Edafología: Indicando los grupos de suelos predominantes; tipo y grado de erosión, así como porcentaje del área afectada.
- d) Hidrología: Describiendo los cuerpos de agua y posibles fuentes de contaminación de cada uno de ellos.
- e) Clima: Que permita advertir comportamiento, tipo, temperaturas y precipitación máxima y mínima, porcentaje de humedad.
- f) Tipos de vegetación: porcentaje en hectáreas de cada tipo dentro del área y grado de perturbación.

2. Características biológicas:

- Listados de flora y fauna representativos del área, incluyendo para cada especie nombre científico; indicar si se trata de especies endémicas y si



SIN TEXTO



se encuentran en alguna categoría de riesgo de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana vigente 059-2002.

9. Es indispensable realizar una actualización de la información contenida en el EPJ.

Dentro del contenido del Estudio Previo Justificativo para el establecimiento del área natural protegida denominada "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano", se observa que se citan distintos trabajos para justificar la condición actual de la zona. Sin embargo, los estudios y/o trabajos citados en su mayoría son de fechas de 2011 o anteriores, por lo que se dice que las condiciones de los ambientes: marino, terrestre y costero no están actualizadas (con excepción de los arrecifes). Asimismo, no es posible determinar ni confirmar la existencia de las especies descritas en el estudio.

De igual manera, se advierte que, para obtener el análisis de viabilidad de los objetos de conservación, el EPJ se apoya en la Figura 20 "Evaluación del estado de conservación de la zona Noreste de la Península de Yucatán (Fuente: Rodríguez y García, 2007)" sin embargo, la publicación del Plan de Conservación citado es del 2007, por tanto, no es viable el apoyo de dicha fuente, ya que la publicación data de hace 9 años y es complicado que las condiciones que se mencionan sigan manteniéndose.

Es por ello, que si se requiere conocer y/o determinar las condiciones actuales de los ambientes mencionados y las especies que se desarrollan en él, es importante que se realice lo siguiente:

- Realizar muestreos en los sitios, con el fin de determinar los indicadores (Factores bióticos y factores abióticos (físicoquímicos)) ambientales que permitan observar y analizar la calidad del ambiente y/o ecosistema (marino, terrestre y costero).
- Efectuar muestreos sobre la flora y fauna del área denominada "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano" para determinar los tipos de especies y la densidad existente en el medio.

Asimismo, en el estudio hay una sección denominada "Usos y aprovechamientos, actuales y potenciales de los recursos naturales" la cual fue desarrollada por medio de trabajos y referencias bibliográficas que datan del 2002 y 2011. Se considera que estos datos son obsoletos debido a que no se encuentran actualizados, ya que del año 2011 a la fecha, se ha incrementado considerablemente la infraestructura hotelera en todo el Estado.

COTEJANDO



Secretary of Defense
Office of the Secretary of Defense
Armed Forces

SINTEXTTO

Finalmente, en la sección de "Propuesta de Manejo del Área", en la figura 57 se muestran las áreas de zona núcleo del estudio, sin embargo, no se cuenta con los detalles de cómo se concluyó que las áreas fueran clasificadas de esta forma.

Ambiente

Por lo anterior, resulta cuestionable que, con los datos mencionados en el estudio se pueda determinar el tipo de zona y/o áreas naturales protegidas propuestas en la "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano".

10. Es imperativo de la autoridad considerar las manifestaciones que se presentan por medio del presente escrito.

En efecto, esa autoridad deberá atender lo dispuesto por el artículo 47 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Áreas Naturales Protegidas, pues dispone que las opiniones que se realicen deberán ser tomadas en cuenta por la Secretaría:

Artículo 47.- Los estudios previos justificativos, una vez concluidos, deberán ser puestos a disposición del público para su consulta por un plazo de 30 días naturales, en las oficinas de la Secretaría y en las de sus Delegaciones ubicadas en las entidades federativas donde se localice el área que se pretende establecer. Para tal efecto, la Secretaría publicará en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Ecológica un aviso a través del cual se dé a conocer esta circunstancia.

Asimismo, la Secretaría solicitará la opinión de los gobiernos de los Estados y Municipios que correspondan y de las demás instituciones a las que se refiere el artículo 58 de la Ley. La consulta y la opinión deberán ser tomadas en cuenta por la Secretaría, antes de proponer al Titular del Poder Ejecutivo Federal el establecimiento del área natural protegida de que se trate.

(énfasis añadido)

PRUEBAS.

- A. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia certificada que acredita la personalidad del representante legal de la empresa PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
- B. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en la copia del instrumento notarial que acredita la titularidad de la propiedad de mi representada.
- C. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia de los pagos del impuesto predial de los últimos 5 años. Mismos que, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 15-A, fracción III, de la Ley Federal de

COTEJADO

0000074

SIN TEXTO

Procedimiento Administrativo, solicito sean cotejados con sus originales, los cuales obran en el expediente que guarda mi mandante ante la Tesorería del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en copia de la resolución administrativa número MR DGZF-288103 de fecha 8 de abril de 2003 emitida por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, mediante la cual otorga el derecho de uso y aprovechamiento de una superficie de 4,112.80 m2 de zona federal marítimo terrestre, para la colocación de sombrillas tipo palapa, snack bar y muro de contención, con uso general.

Por lo antes expuesto y fundado, solicitamos a ustedes Secretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales y Comisionado Nacional de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas:

PRIMERO. Se tenga por reconocida la personalidad con la que me ostento, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados a los profesionistas que se mencionan.

SEGUNDO. Se tengan por hechas las manifestaciones vertidas en el presente curso de conformidad con el Aviso publicado el 22 de abril del presente año en el Diario Oficial de la Federación.

TERCERO. En el momento procesal oportuno, se consideren e incluyan las consideraciones propuestas por mi mandante.

CUARTO. Se integre a mi mandante en las mesas o discusiones relativas al proceso para decretar el Área de Reserva de la Biósfera del Caribe Mexicano con participación de su personal técnico y legal.

Protesto lo justo y legal

MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO

Representante Legal de la empresa

PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.

(GRUPO POSADAS)

COTEJADO



Secretary of State
U.S. Department of State
Washington, D.C. 20520-1224

SINTEXTO

COMISIÓN NACIONAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS
DIRECCIÓN GENERAL DE CONSERVACIÓN PARA EL DESARROLLO

Oficio Núm. F00.DGCD.-0307/2016

Ciudad de México, a 11 de mayo del 2016

Ambiente
Natural

LUIS MIGUEL DEL VILLAR PONCE

CENTRAL DE TALABARTEROS No. 103.

COLONIA EMILIANO CARRANZA

DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA, CIUDAD DE MÉXICO

C.P. 15230

PRESENTE:

En atención a su escrito de fecha 27 de abril del 2016, mediante el cual manifiesta:

"Se expida a su cargo copia del Estudio Previo Justificativo para la expedición del Decreto por el que se pretende declarar como área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano, integrada por los cuatro siguientes polígonos: (1) una porción terrestres, así como la parte costera y marina frente a los municipios de Lázaro Cárdenas, Isla Mujeres y Benito Juárez; (2) la porción costera colindante con el límite Este del Parque Nacional Tulum y la porción marina frente a los municipios de Puerto Morelos, Tulum, Solidaridad y Cozumel; (3) la ubicada al Este de las Reservas de la Biosfera Sian Ka'an y Arrecifes de Sian Ka'an, frente al Municipio de Felipe Carrillo Puerto; y, (4) la porción marina frente a los municipios de Bacalar y Othón P. Blanco, todos en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 5,662,859.1 hectáreas, de las cuales 5,546,075.3 hectáreas corresponden a su superficie marina y las 119,783.8 hectáreas restantes son terrestres.

... solicitando:

PRIMERO.- Se sirva proporcionarme copia del "Estudio Justificativo para declarar el área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano."

SEGUNDO.- Así como las coordenadas UTM cada uno de los cuatro polígonos que comprenden lo que será la Reserva de la Biosfera denominada Caribe Mexicano." (sic)

Primeramente me permito aclarar que la propuesta para la expedición del Decreto por el que se pretende declarar la Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano comprende un único polígono. Las porciones que se describen en el encabezado del Aviso publicado el pasado 22 de abril en el Diario Oficial de la Federación exclusivamente señalan la ubicación de la propuesta del área natural protegida.

Ahora bien, respecto a la solicitud de copias que a su cargo se expidan, el artículo 5 de la Ley Federal de Derechos establece un costo de 17.25 por cada hoja tamaño carta u oficio, mismo que puede realizar vía internet a través de los bancos autorizados o directamente en la ventanilla bancaria, utilizando el formato e5 del Servicio de Administración Tributaria (SAT).

Para mayor claridad se transcribe el artículo citado y se recomienda consultar el siguiente enlace:

Ley Federal de Derechos

Artículo 5o.- Tratándose de los servicios que a continuación se enumeran que sean prestados por cualquiera de las Secretarías de Estado y Procuraduría General de la República, se pagarán derechos conforme a las cuotas que para cada caso a continuación se señalan, salvo en aquellos casos que en esta Ley se establecen expresamente.

Fracción I: Expedición de copias certificadas de documentos, por cada hoja tamaño carta u oficio..... \$17.25

Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, I Sección, Deleg. Miguel Hidalgo. C.P. 11320, México D.F.

Tel. (55)54497000 EXT. 17146 www.conanp.gob.mx

000096

COMISIÓN NACIONAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS
DIRECCIÓN GENERAL DE CONSERVACIÓN PARA EL DESARROLLO

Oficio Núm. F00.DGCD-0307/2016

Ciudad de México, a 11 de mayo del 2016

http://www.sat.gob.mx/fichas_tematicas/e5/Paginas/default.aspx

Puntualizado lo anterior me permito informarle que el estudio previo justificativo y la descripción de las coordenadas comprenden un total de 354 páginas.

Una vez que exhiba el pago de derechos correspondiente en un plazo máximo de 5 días hábiles se le expedirán las copias conforme Ud las solicita.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA
DIRECCIÓN GENERAL.

BIÓL. DAVID GUTIÉRREZ CARBONELL

Por un uso eficiente del papel, las copias de conocimiento del presente oficio se enviarán vía correo electrónico.

C.c.e.p. Lic. Alejandro Del Mazo Maza, Comisionado Nacional. CONANP

M en D. César Sánchez Ibarra, Director de Representatividad y Creación de Nuevas Áreas Naturales Protegidas. CONANP
Folio CN/2016-0000204 y CN/2016-0001148

YCS/LCF



NOTARIA

UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

atadas

INSTRUMENTO NUMERO

SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE

VOLUMEN UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES

— En la Ciudad de México, Distrito Federal, a los cuatro días del mes de diciembre de dos mil trece.

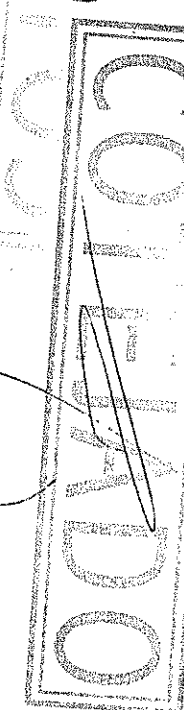
— ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA, Notario en Ejercicio, Titular de la Notaria Número Uno de este Distrito, identificándome como Notario ante los otorgantes de este instrumento, hago constar:

— La TRANSMISION DE PROPIEDAD DE INMUEBLE EN EJECUCION DE FIDEICOMISO Y EXTINCION TOTAL DEL MISMO que otorga BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 100366-4 (cien mil trescientos sesenta y seis guión cuatro), representado por sus Delegados Fiduciarios Licenciados Eduardo Chávez Huitrón y Octavio Osnaya Vázquez, en favor de la Fideicomisaria PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por los Señores JOSE CARLOS AZCARRAGA ANDRADE, GABRIEL ELIAS GUZMAN y VICTOR ANGEL BOHON DEVARS, en términos de los siguientes antecedente, declaraciones y cláusulas:

ANTECEDENTE UNICO

— Por escritura número ciento cuarenta y cinco, otorgada en Cancún, Estado de Quintana Roo, el siete de diciembre de mil novecientos ochenta y siete, ante el Notario número siete de esa Ciudad, Licenciado Francisco Xavier López Mena, se constituyó un fideicomiso traslativo de dominio y de garantía, en el cual intervinieron como Fideicomitente Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, en su carácter de fiduciaria del gobierno federal en el fideicomiso denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo (denominado "FONATUR"), como Fideicomisaria la sociedad denominada Promociones Hoteleras del Caribe, Sociedad Anónima de Capital Variable, y como Fiduciario Banco Nacional de México, Sociedad Nacional de Crédito, División Fiduciaria, en el cual se transmitió en fideicomiso a Banco Nacional de México, Sociedad Nacional de Crédito, División Fiduciaria la propiedad del inmueble identificado como terreno formado por el lote cuarenta y cuatro la Sección "A" de la Segunda Etapa de la Zona Turística de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, con la superficie, medidas y linderos que en dicha escritura se describieron como sigue:-----

— "... Terreno urbano formado por el lote cuarenta y cuatro la Sección "A" de la Segunda



8327

COPIADO

cuarenta y tres centímetros lineales, con lote cuarenta y cinco de Retorno de los Pucs; y (iv) al Oeste, en línea quebrada que consta de líneas rectas de ciento ochenta y cuatro metros lineales con cinco centímetros lineales y veintidós metros lineales, que sumadas dan una distancia de doscientos seis metros lineales con cinco centímetros lineales, lindando con retorno de los Pucs y Zona del Palmar. ..."

--- En la escritura que se relaciona se establecieron como fines del fideicomiso los siguientes:-----

--- "... QUINTA.- FINES DEL FIDEICOMISO.- Los siguientes constituyen los fines del fideicomiso: -----

--- a).- Que la fideicomisaria realice la construcción, equipamiento y explotación, por si o a través del terceros(sic), de un hotel categoría "Gran Turismo", conforme a lo señalado en el permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores que se ha agregado al presente instrumento bajo la letra "B" -----

--- b).- Garantizar a Fonatur el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que la Fideicomisaria asume bajo el presente contrato y que más adelante se detallan.-----

--- Para cumplir con los fines del fideicomiso, el Fiduciario: -----

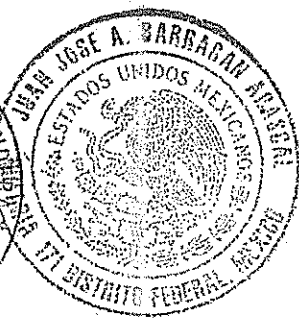
--- 1.- Mantendrá el Inmueble en propiedad fiduciaria, permitiendo a la Fideicomisaria administrar dicho Inmueble conforme a los usos y destinos que la Fideicomisaria y Fonatur convengan. -----

--- 2.- Otorga a la Fideicomisaria el uso y aprovechamiento del Inmueble, para destinarlo a fines turísticos, sin concederle derecho real alguno. -----

--- 3.- En este acto autoriza irrevocablemente a la Fideicomisaria para que ésta solicite, gestiones(sic) y obtenga los permisos, autorizados, licenciados y demás requisitos que sean necesarios para destinar el Inmueble al uso para el cual se ha constituido el fideicomiso. -----

--- 4.- En este acto autoriza irrevocablemente a la Fideicomisaria efectuar sobre el Inmueble las construcciones que ésta considere convenientes y que le hayan sido aprobadas por Fonatur, las que incrementarán el patrimonio fiduciario y formarán parte integrante del Inmueble. -----

--- 5.- Por instrucciones escritas de la Fideicomisaria, la Fiduciaria transmitirá a las personas que ésta le indique, o a la propia Fideicomisaria, la propiedad del Inmueble o de las unidades resultantes de que desarrollo y comercialización siempre que conforme a las leyes mexicanas, dichos adquirentes tengan capacidad jurídica para adquirir dicho Inmueble. De la misma manera, la Fiduciaria aprobará y llevará a cabo todas aquellas cesiones de derechos sobre el Inmueble que cumplan con la limitación señalada en este mismo punto. -----



NOTARÍA

UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

3

ESC.- 69,579

--- 6.- Por instrucciones por escrito de la Fideicomisaria:-----

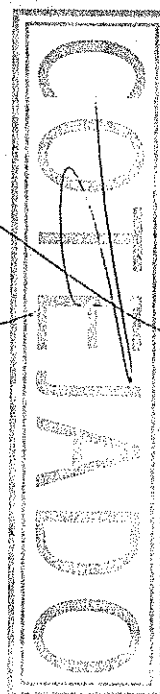
--- a) Constituirá sobre el Inmueble materia del Fideicomiso, los gravámenes que la Fideicomisaria le indique, con el fin de garantizar obligaciones contraídas por ésta para la construcción y equipamiento de un hotel categoría "Gran turismo", así como cualquiera otra obligación a cargo de la Fideicomisaria y que esta determine. -----

--- b) Arrendará el Inmueble a quien le indique la Fideicomisaria, parcial o totalmente, por plazos que no excederán de diez (10) años.-----

--- Con excepción de aquellos actos o negocios jurídicos que requieran la intervención expresa de la Fiduciaria, los cuales se señalan limitativamente en los puntos cinco (5) y seis (6) de la presente cláusula, en este acto la Fideicomisaria queda autorizada irrevocablemente para celebrar todos aquellos otros actos o negocios jurídicos relacionados con el Inmueble que estime conveniente, que sean compatibles con los fines del Fideicomiso y que se ajusten a las disposiciones legales aplicables...".-----

--- También en la referida escritura consta íntegramente transcrito el permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores de fecha diecisiete de agosto de mil novecientos ochenta y siete, número 049469 (cero cuatro nueve cuatro seis nueve) expedición 8881-54397 (ocho ocho ocho uno guión cinco cuatro tres nueve siete), cuyos lineamientos transcribo en lo conducente:-----

--- "... a.- La Institución Fiduciaria conservará siempre la propiedad del (de los) inmueble(s). 2.- El (los) inmueble(s) solo podrá(n) ser destinado(s) para fines turísticos. 3.- La fiduciaria tendrá la facultad(sic) de arrendar dicho(s) inmueble (s) por plazos no superiores a diez años 4.- La duración del fideicomiso en ningún caso excederá de treinta años; a la extención(sic) del mismo la Institución Fiduciaria podrá transmitir la propiedad del (de los) inmueble(s) a persona(s) legalmente capacitada(s) para adquirirla.- 5.- El Gobierno Federal se reserva la facultad de verificar en cualquier tiempo el cumplimiento de los fines del fideicomiso.- 6.- En caso de que se viole cualquiera de las condiciones que este permiso establece, el Fiduciario procederá, a petición de la Secretaría de Relaciones Exteriores, a cancelar y liquidar el fideicomiso dentro de un plazo de 180 días. 7.- En caso de cesión de derechos personales de uso y aprovechamiento sobre el inmueble materia del fideicomiso, la fiduciaria, previo el registro de cada cesión, deberá notificar en un término no mayor de 30 días a la Secretaría de Relaciones Exteriores, el nombre, nacionalidad y domicilio del nuevo fideicomisario. En el supuesto de que se realicen actos contrarios a las leyes mexicanas, a las buenas costumbres o en contra de los intereses de la Nación del (de los) inmueble(s) fideicomitado(s), por cualquiera de los



600028

derecho derivado de éste, acepta, por ese mismo hecho, en considerarse como mexicano respecto de dicho derecho y en que no invocará por lo mismo la protección de su Gobierno, bajo la pena en caso de faltar al convenio de perder en beneficio de la Nación Mexicana los derechos que hubiere adquirido. 10.- El Notario no deberá autorizar en la escritura del contrato de fideicomiso otros fines que no sean los estrictamente señalados en este permiso...". -----

--- Como contraprestación por la transmisión mencionada en el párrafo anterior, la Fideicomisaria Promociones Hoteleras del Caribe, Sociedad Anónima de Capital Variable entregó a FONATUR, la cantidad de dos mil cuatrocientos sesenta y ocho millones ciento ochenta y ocho mil quinientos noventa y dos pesos con diez centavos, moneda nacional, el cual representa el precio total por el lote descrito anteriormente. -----

--- Dicha escritura fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Cancún, Quintana Roo, bajo el número doscientos sesenta y ocho, a fojas ciento noventa y siete, del tomo cuarenta y uno romano, Sección Primera. -----

DECLARACIONES -----

--- I. Declara PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, a través de sus representantes comparecientes que: -----

--- a) El inmueble a que se refiere el antecedente de este instrumento se encuentra libre de todo gravamen y al corriente en el pago de sus contribuciones. -----

--- b) No tienen adeudos por concepto de impuestos o derechos que graven los inmuebles. -----

--- Al apéndice de este protocolo con el número de este instrumento y letra "A" agrego el certificado de libertad de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad de Cancún, Quintana Roo. -----

--- c) En su calidad de fideicomisaria con fecha veintidós de abril de dos mil trece giró instrucciones a Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, como Fiduciario del Fideicomiso a que el presente instrumento se refiere para formalizar la transmisión de propiedad y extinción de fideicomiso que en este instrumento se consigna. -----

--- d) En su calidad de Fideicomisaria, en términos de lo establecido en el Artículo dieciséis de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, manifiesta al Fiduciario que opta y se obliga a cumplir por su cuenta con las obligaciones que en su caso deriven de esta Ley y del cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. -----

--- II. Declara BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, a través de sus representantes comparecientes y bajo formal protesta de decir verdad: -----

COPIADO



NOTARÍA

UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

5

ESC.- 69,579

— a) Que es una Institución de Crédito facultada en los términos de la fracción XV (décima quinta) del Artículo cuarenta y seis y el Artículo setenta y siete de la Ley de Instituciones de Crédito para prestar servicios en materia fiduciaria. —

— b) Que sus representantes cuentan con facultades suficientes para celebrar el presente contrato y para obligarla conforme a los términos del mismo, y que dichas facultades no han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna. —

— Las partes hacen constar que se reconocen mutuamente sus respectivas capacidades y personalidades para celebrar este contrato, y que lo celebran por su libre y espontánea voluntad y bien enterados de su naturaleza y efectos legales por lo que renuncian desde ahora a atacar su contenido o a invocar como causales de su rescisión la violencia, el error o el engaño. —

— Esto expuesto los comparecientes otorgan: —

CLAUSULAS

— PRIMERA.- BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO (ahora BANCO NACIONAL DE MEXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX), en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 100366-4 (cien mil trescientos sesenta y seis guión cuatro), representado por sus Delegados Fiduciarios Licenciados Eduardo Chávez Huitrón y Octavio Osnaya Vázquez, por instrucciones de la fideicomisaria, y en cumplimiento de los fines del fideicomiso transmite a la propia fideicomisaria PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, la totalidad del patrimonio fideicomitado y el dominio directo, consistente en el lote de terreno formado por el lote cuarenta y cuatro la Sección "A" de la Segunda Etapa de la Zona Turística de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, con la superficie, medidas y linderos que han sido descritos en el antecedente de este instrumento y que se tienen aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra. —

— En virtud de la transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso a que se refiere la presente escritura, las partes EXTINGUEN TOTALMENTE el Fideicomiso identificado con el número 100366-4 (cien mil trescientos sesenta y seis guión cuatro), toda vez que a esta fecha no existen activos en el Patrimonio Fideicomitado. —

— SEGUNDA.- El presente instrumento queda sujeto a los siguientes pactos: —

— a) La transmisión comprende el inmueble en el estado en que actualmente se encuentra, con todas sus accesiones. —

— b) El inmueble se transmite a la fideicomisaria libre de todo gravamen. —



COPIADO

000099

a sacar y mantener en paz y a salvo a BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX (antes Sociedad Nacional de Crédito), sus subsidiarias, filiales y sociedades relacionadas tanto en su carácter de fiduciario como en su capacidad corporativa, a sus Delegados, representantes o Consejeros de la Institución, respecto de cualquier reclamación, demanda, queja, acción judicial, daño, responsabilidad contractual o extracontractual que se presente por cualquier tercero con interés jurídico, asumiendo a su cargo cualquier gasto de la defensa legal, daños y perjuicios, costas judiciales o consecuencia económica, derivadas de reclamaciones o juicios relacionados con los inmuebles materia de este instrumento, razón por la cual le otorga el finiquito más amplio que en derecho proceda. La fideicomisaria libera al fiduciario de cualquier responsabilidad por la inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente de la presente escritura.

g) La transmisión se rige en todo por lo dispuesto en el Código Civil en vigor en el Distrito Federal.

Las partes establecen que para dar cumplimiento a lo establecido en la Cláusula Séptima del contrato de Fideicomiso mencionado en el antecedente único del presente instrumento, la fideicomisaria deberá de cumplir con lo estipulado en su inciso e), el cual a la letra dice:

"... e) La fideicomisaria se obliga a respetar en todo tiempo el proyecto aprobado, el destino del inmueble y a no realizar sobre el mismo cambios que contraríen dicho proyecto y el Plan Maestro, sin que exista previamente autorización escrita por parte de Fonatur, en la inteligencia de que si llegare a existir incumplimiento de la Fideicomisaria respecto de lo anterior, se causará a favor de Fonatur una pena convencional diaria cuyo importe se calculará multiplicando trescientos (300) por el salario mínimo general diario que se tenga establecido en el Distrito Federal y que se aplicará durante todo el tiempo en que la Fideicomisaria omita corregir las obras realizadas, para que el destino del inmueble y sus características se apeguen a las reglas establecidas en el Plan Maestro, tal y como dicho Plan Maestro se encuentra redactado actualmente, y al proyecto aprobado por Fonatur.

Las partes acuerdan que en toda sucesiva operación de transmisión de la propiedad del inmueble o de los derechos sobre éste, se incluirá la estipulación en el inciso e) anterior a cargo del nuevo adquirente..."

TERCERA.- La Fideicomisaria manifiesta que conoce el estado físico del inmueble a que se refiere el antecedente de este instrumento ya que mantiene la posesión de él desde la constitución del Fideicomiso, estando obligada a cubrir de su exclusiva cuenta

COPIADO



NOTARIA

UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

7

ESC.- 69,579

los cargos fiscales y de cualquier índole que correspondan a dicho inmueble y a cumplir con las disposiciones municipales, estatales y de sanidad que sean aplicables al mismo. -

--- CUARTA.- La Fideicomisaria se obliga a responder del saneamiento para el caso de evicción a favor de terceros que llegaren a adquirir el inmueble a que se refiere el antecedente de esta escritura, en un futuro, por lo que libera a El Fiduciario de cualquier responsabilidad al respecto. -----

--- QUINTA.- En virtud de la transmisión de propiedad que se consigna en el presente instrumento, por instrucciones de la Fideicomisaria mismas que en este acto ratifica y en cumplimiento a los fines del fideicomiso a que se refiere el antecedente de este instrumento, se extingue totalmente el Fideicomiso y el Fiduciario autoriza al Registro Público de la Propiedad de Cancún, Quintana Roo, para que se hagan las anotaciones y tildaciones que correspondan. -----

--- SEXTA.- Para la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente instrumento las partes se someten a las Leyes y Tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal. -----

--- SEPTIMA.- Todos los gastos, derechos, impuestos y honorarios que se causen con motivo de esta Escritura, serán por cuenta de PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, liberando expresamente al Fiduciario de cualquier responsabilidad por estos conceptos. -----

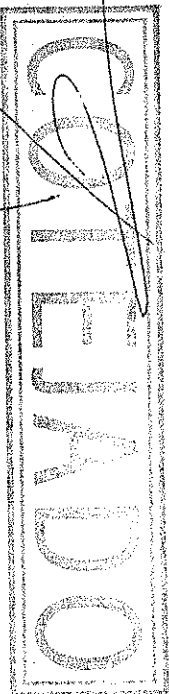
PERSONALIDAD

--- Los comparecientes acreditan las respectivas personalidades con las que comparecen al otorgamiento del presente instrumento en la siguiente forma: -----

--- A).- Los Licenciados Eduardo Chávez Huitrón y Octavio Osnaya Vázquez: -----

--- (i) por escritura número cuarenta y ocho mil ochocientos, otorgada en esta Ciudad, el treinta de octubre de dos mil dos, ante el suscrito Notario, BANCO NACIONAL DE MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, por acuerdo del Consejo de Administración tomado en sesión el veinticinco de abril de dos mil dos, los designó como Delegados Fiduciarios. Dicha escritura fue inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Capital, en el Folio Mercantil número sesenta y cinco mil ciento veintiséis. -----

--- (ii) Por escritura número sesenta y cuatro mil cuatrocientos setenta y tres, otorgada en esta Ciudad, el treinta y uno de agosto de dos mil once, ante el suscrito Notario, BANCO NACIONAL DE MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, por acuerdo del Consejo de Administración, les otorgó en su carácter de delegados fiduciarios, poder general para pleitos y cobranzas, en términos del



0001.0

ciento treinta y cinco, otorgada en esta Ciudad, el veintiuno de noviembre de dos mil doce, ante el Notario número ciento setenta y uno del Distrito Federal, Licenciado Juan José A. Barragán Abascal, por la cual su representada por acuerdo de la Asamblea General Ordinaria celebrada el quince de noviembre de dos mil doce, representadas la totalidad de las acciones en que se divide el capital social, acordaron otorgar poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos de dominio, en términos de los tres primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, poder para suscribir títulos de crédito, en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y facultad especial para que presenten, realicen y formulen ante las autoridades hacendarias federales, locales o municipales, entre otros, las declaraciones trámites, pagos y demás actuaciones que sean necesarios o simplemente convenientes, para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes aplicables a cargo de la poderdante. Para el ejercicio de las facultades anteriormente contenidas se identificarán a los apoderados de la siguiente manera: José Carlos Azcárraga Andrade como firma "A"; Gabriel Elías Guzmán como firma "B"; y, Víctor Angel Bohon Devars como firma "C". Para el ejercicio del poder general para actos de dominio, deberán actuar cualquiera de los señores, entre otros, José Carlos Azcárraga Andrade con cualquiera de los señores, entre otros, Gabriel Elías Guzmán, quienes deberán actuar siempre conjuntamente con cualquier apoderado del grupo "C".

En dichas escrituras quedó debidamente acreditada la constitución y capacidad legal de las sociedades poderdantes.

Los comparecientes declaran que las personalidades que respectivamente ostentan están vigentes en sus términos.

GENERALES

Los comparecientes declaran por las suyas ser:

— El SEÑOR OCTAVIO OSNAYA VÁZQUEZ, originario de esta Ciudad, que nació el seis de agosto de mil novecientos sesenta y tres, mexicano por nacimiento, soltero, funcionario bancario, con domicilio en Bosque de Duraznos Número Setenta y Cinco, Pent House, Colonia Bosques de las Lomas, en esta Ciudad, y se identifica con credencial para votar número cero cero cero cero cero cero ocho millones quinientos cincuenta mil seiscientos cuarenta y seis.

— El SEÑOR EDUARDO CHAVEZ HUITRON, originario de esta Ciudad, que nació el quince de febrero de mil novecientos sesenta y ocho, mexicano por nacimiento, casado, funcionario bancario, con domicilio en Bosque de Duraznos Número Setenta y Cinco, Pent House, Colonia Bosques de las Lomas, en esta Ciudad, y se identifica con



NOTARÍA

UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

9

ESC.- 69,579

pasaporte número cero seis mil trescientos setenta millones veintiséis mil cuatrocientos cuarenta y siete. -----

— EL SEÑOR JOSE CARLOS AZCARRAGA ANDRADE, originario de esta Ciudad, que nació el treinta de agosto de mil novecientos sesenta y cinco, mexicano por nacimiento, casado, licenciado en ingeniería mecánica y eléctrica, con domicilio en Avenida Paseo de la Reforma Número Ciento Cincuenta y Cinco, Piso Cuatro, Colonia Lomas de Chapultepec, en esta Ciudad, en esta Ciudad, y se identifica con credencial para votar número cero cero cero cero cero sesenta y cinco millones doscientos cincuenta y cuatro mil trescientos catorce. -----

— EL SEÑOR GABRIEL ELIAS GUZMAN, originario de esta Ciudad, que nació el dieciséis de mayo de mil novecientos sesenta y uno, mexicano por nacimiento, casado, contador público, con domicilio en Avenida Paseo de la Reforma Número Ciento Cincuenta y Cinco, Piso Cuatro, Colonia Lomas de Chapultepec, en esta Ciudad, y se identifica con credencial para votar número cero doce millones trescientos cincuenta y tres mil treinta y ocho. -----

— EL SEÑOR VICTOR ANGEL BOHON DEVARS, Originario de esta Ciudad, que nació el veintiuno de octubre de mil novecientos sesenta y uno, mexicano por nacimiento, casado, abogado, con domicilio en Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, cuarto piso, Colonia Lomas de Chapultepec, en esta Ciudad, y se identifica con credencial para votar número cero cero cero cero cero once millones novecientos cuarenta y nueve mil ciento setenta y cinco. -----

— YO, EL NOTARIO, DOY FE Y CERTIFICO:-----

--- a) Que los comparecientes se identificaron con los documentos relacionados en sus respectivos generales, que en fotocopias que certifico, concuerdan con su correspondiente original, agrego al Apéndice de este instrumento con la letra "B" y que a mi juicio tienen capacidad legal por no constarme nada en contrario. -----

--- b) Los comparecientes manifiestan bajo su estricta, personal y exclusiva responsabilidad, que para los efectos previstos en el artículo diecisiete de la Ley de Extinción de Dominio para el Distrito Federal, el suscrito Notario les explicó el contenido de los artículos cuarto y quinto de dicha Ley, declarando las referidas comparecientes, bajo protesta de decir verdad y advertidas de las penas en que incurren quienes declaran falsamente, que el inmueble y los recursos objeto del presente instrumento, son de procedencia lícita, y que su actuación es de buena fe en su calidad de representantes de los titulares de los mismos. -----



COPIADO

000111

agregan que se dedican a actividades u ocupaciones lícitas de las que obtuvieron los recursos económicos necesarios para el otorgamiento del presente instrumento. -----

--- e) Que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales a que me remito y tuve a la vista. -----

--- f) Que hice saber a las comparecientes el derecho que tienen de leer personalmente este instrumento y de que su contenido les sea explicado por el suscrito. -----

--- g) Que no obstante lo anterior, les fue leído este instrumento en su integridad a las comparecientes y les ilustré sobre el valor y las consecuencias legales del contenido de esta escritura, les informé de las penas en que incurre quien declara con falsedad ante Notario o exhibe documentos falsos o apócrifos y les hice saber que sus declaraciones se entienden hechas bajo protesta de decir verdad. -----

--- h) Que los comparecientes manifestaron al suscrito Notario su conformidad con esta escritura y su comprensión plena, para constancia de lo cual la firman el día seis de diciembre de dos mil trece, momento en que la autorizo definitivamente. Doy fe. -----

--- Firma del Señor Octavio Osnaya Vázquez. -----

--- Firma del Señor Eduardo Chavez Huitron -----

--- Firma del Señor Jose Carlos Azcarraga Andrade. -----

--- Firma del Señor Gabriel Elias Guzman. -----

--- Firma del Señor Victor Angel Bohon Devars. -----

--- R. Núñez. Firmado. -----

--- Un sello: Lic. Roberto Núñez y Bandera Notaría 1 Distrito Federal: México. Estados Unidos Mexicanos. -----

----- NOTAS COMPLEMENTARIAS -----

--- NOTA PRIMERA.- MEXICO A DIEZ DE DICIEMBRE DE DOS MIL TRECE. CON ESTA FECHA AGREGO AL APENDICE DE ESTE INSTRUMENTO CON LA LETRA "D" EL AVISO PREVENTIVO DADO A LA DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, OFICINA REGISTRAL CANCUN. DOY FE. NUÑEZ. FIRMADO. -----

COTEJADO



NOTARIA UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA



Secretaría de Hacienda
Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del
Comercio del Estado de Quintana Roo.

Oficina Registral CANCÚN

Emisión: 27/11/2013

CERTIFICADO DE GRAVÁMEN

REGRAV, RDP

No. de Certificado: 242470



EL SUSCRITO LIC. RICARDO IGNACIO MARTIN ARJONA, DELEGADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO.

C E R T I F I C A

QUE DESPUÉS DE LLEVAR A CABO UNA MINUCIOSA REVISIÓN EN LOS ARCHIVOS DE ESTA OFICINA SE LOCALIZO(ARON) DE 10 AÑOS ANTERIORES A LA FECHA EL(LOS) SIGUIENTE(S) GRAVÁMEN(ES) Y ANOTACIÓN(ES):

FIDEICOMISO DE TIPO TRASLATIVO DE DOMINIO A FAVOR DE FIDEICOMITENTE: , NACIONAL FINANCIERA S.N.C ; FIDUCIARIO: , BANCO NACIONAL DE MEXICO SNC DIVISION FIDUCIARIA; FIDEICOMISARIO: , PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE SA DE CV INSCRITO BAJO EL # 1 EL 06/05/1988 A LAS 09:00:00.

1er AVISO PREVENTIVO DE CONTRATO DE TRANSMISION DE PROPIEDAD DE INMUEBLE EN EJECUCION DE FIDEICOMISO Y EXTINCION TOTAL DEL A FAVOR DE BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A., INTEGRAN PROPIETARIO (FIDUCIARIO), PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. D FIDEICOMISARIO SEGÚN EL PRESENTE DE LA NOTARIA # 1 DE DISTRITO FEDERAL INSCRITO BAJO EL # 4 EL 27/11/2013 A LAS 09:34:17.

EN EL INMUEBLE LOCALIZADO EN FOLIO 177217 DE LA OFICINA CANCUN CON DOMICILIO EN: SECCION A, DE LA SEGUNDA ETAPA DE LA ZONA HOTELERA, LOTE: 44 LOCALIDAD: CANCUN
CON UNA SUPERFICIE DE: 41413.95 METROS CUADRADOS

INSCRITO A NOMBRE DE:

Titular	Porcentaje de Propiedad	Tipo de Derecho Real
BANCO NACIONAL DE MEXICO SNC DIVISION FIDUCIARIA	100	TOTAL

LA PRESENTE SE EXTIENDE A SOLICITUD DEL INTERESADO, EN LA CIUDAD DE CANCUN QUINTANA ROO SIENDO LAS 10:22 AM HORAS DEL DÍA 27 DE NOVIEMBRE DE 2013.

Reviso y Elabora

SOFIA CHEN YUCHIM



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO
DELEGACIÓN CANCÚN, Q. ROO

INTERAMENTE

000102

--- MEXICO, DISTRITO FEDERAL A DIEZ DE DICIEMBRE DE DOS MIL TRECE. DOY
FE. -----



[Handwritten signature]



COTEJADO



--- NOTA SEXTA.- MÉXICO A CUATRO DE JUNIO DE DOS MIL CATORCE. CON ESTA
FECHA LOS REPRESENTANTES DE PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE,
SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, ME EXHIBEN Y AGREGO AL
APÉNDICE, CON LA LETRA "F": (1) RECIBO DE PAGO DE IMPUESTO POR
ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES; (2) CÉDULA CATASTRAL; (3) CONSTANCIA
DE NOMENCLATURA; Y (4) DICTAMEN DE VALUACIÓN. DOY FE. NÚÑEZ. FIRMADO.

[Handwritten signature]





030853

RESULTADOS
QUE TRANSFORMANMUNICIPIO BENITO JUÁREZ
TESORERÍA MUNICIPAL

RECIBO OFICIAL

FOLIO: F-2014-00250525
FOLIO ELECTRÓNICO: 0413-1014-0000028915
FECHA: 2014-06-03 15:42:19
LUGAR: Palacio Municipal

DATOS DEL RECEPTOR

RFC:
CONTRIBUYENTE: PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
DIRECCION: MZ-53 L-44 SECC.A RET. DE LOS PUCS Z. T.
CONTRIBUCION: IMPUESTOS
CONCEPTO: IMPUESTO S/ADQUISICION DE INMUEBLES
REG: 413 - ROGELIO ALVAREZ MARTINEZ

DATOS DEL EMISOR

MBJ750410JT4
Municipio de Benito Juárez
Av. Tulum No. 5, S.M. 5, C.P. 77500
Cancún, Quintana Roo
Mexico

LIQUIDACION

Ref. Padron: 101414000004809 Liquidacion: 144401402244
Escritura No: 69,579 Fecha: 04/12/2013
Precio Oper: \$515,533,670.04 Deducible: \$0.00
Clave Catastral: 601300805301400000
Tipo Operacion: TRANSMISION DE PROPIEDAD
Forma de Pago: CHEQUE
Observaciones: SOLO TERRENO \$217,413,300.00

LIQUIDACION	IMPORTE
0.00	\$ 4,348,368.00
0.00	\$ 0.00
0.00	\$ 434,836.60
0.00	\$ 132,494.72
0.00	\$ 259,550.64
0.00	\$ 0.00
0.00	\$ 0.00
0.00	\$ 0.00
0.00	\$ 0.00

CANTIDAD EN LETRA

CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL VEINTISIETE PESOS
96/100 M.N.

\$ 5,155,027.90

FOLIO OFICIAL

hfgmoeh/kkrv8T513/ew5VAi14t9XF4wMfo8HjgnL175g03oSC7pc3W3oQu4rM1wGj5WkD1E
/J80CPnN:QRnhzD32Foio+d1v3EGIHrBerqpsquYH3IZC7YUqtpa9I1Uc32i/buQgpcz/VELiBnyhHzxY
/EZp/QvUSgsdxxue1owd9rvz5sxcgvfP1Nkvj193z8u6vXyplwdr2
/hZPhxy560CHphfFjffaoY6Dn46u/rdFpIG4z6DrgKl1ofuVlovx
/CE006v77R25AVO38xKgaK1cayJmciR+CEigx8671SqsE5T51bWshwdn1VrcUCP6c127OLWYL2j3Zw==

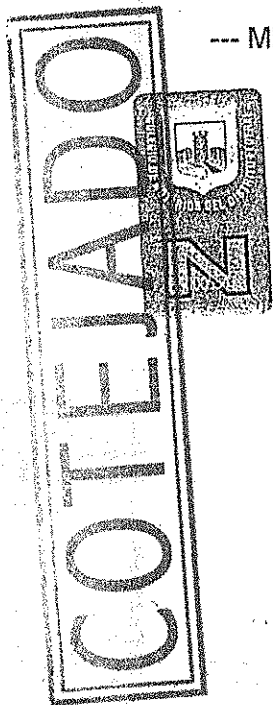
CADENA ORIGINAL

[[FIF-2014-00250525|0413-1014-0000028915|101414000004809|PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.]]
[[MZ-53 L-44 SECC.A RET. DE LOS PUCS Z. T.]]
[[IMPUESTO S/ADQUISICION DE INMUEBLES]]
[[S15533670.04]]
[[PERIODO DE PAGO: JUNIO 2014 AL JUNIO 2014]]

--- EL LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO UNO DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTÁTICA COMPUESTA DE 1 FOJA, QUE CONTIENE TEXTO SOLO POR EL ANVERSO, FUE COMPULSADA POR MI CON SU ORIGINAL QUE OBRA AGREGADO AL APÉNDICE DEL INSTRUMENTO 69,579 DEL PROTOCOLO A MI CARGO Y CONCUERDA FIELMENTE. -----

--- PARA CONSTANCIA PONGO ESTA CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL ART. 154 DE LA LEY DEL NOTARIADO EN VIGOR. -----

--- MÉXICO, DISTRITO FEDERAL A 04 DE JUNIO DE 2014. DOY FE. -----



A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a horizontal line and a diagonal stroke.



**Benito Juárez**

¡Compromiso de Todos!

H. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUAREZ
TESORERIA MUNICIPAL DIRECCION DE CATASTRO
CANCUN, QUINTANA ROO



CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 6 Y FRACCION V DE LA LEY DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EN LA LEY DE TRANSACCIONES Y EN LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, ARTICULO 9 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, SE LE PRESENTA LA PRESENTE:

CEDULA CATASTRAL

CLAVE CATASTRAL
601300B05301400000

CATEGORIA
URBANO

CONDICION
EN FUNCIONAMIENTO

FECHA
12/02/2014

FOLIO
242157
24157

UBICACION DEL PREDIO
MZ-53 L-44 SECCA RET. DE LOS PUCS Z. T.

LOCALIDAD
CANCUN

MUNICIPIO
BENITO JUAREZ

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE
PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS

AL NORTE 196.98 MTS.
AL SUR 204.43 MTS.
AL ESTE 205.97 MTS.
AL OESTE 206.05 MTS.

CON: LOTE-43
CON: LOTE-45
CON: ZONA FEDERAL MARITIMO TERR
CON: PALMAR III RET. DE LOS PUCS

M2 TERRENO 41,413.95
M2 CONSTRUCCION 55,075.16

AREA PRIVATIVA
NIVELES 9

VALOR DEL TERRENO \$213,364,670.40

VALOR DE LA CONSTRUCCION \$302,769,199.64

M2 TERRENO 0.00
M2 CONSTRUCCION 0.00

AREA COMUN
NIVELES

VALOR DEL TERRENO \$0.00

VALOR DE LA CONSTRUCCION \$0.00

TIPO DE OBRA

OBRAS COMPLEMENTARIAS

MTS. CONSTRUCCION 0.00

VALOR DE LA CONSTRUCCION \$0.00

AVALUO CATASTRAL
\$515,533,870.04

FECHA
09/03/2013

VALOR DECLARADO

\$0.00

FECHA

USO O DESTINO
HOTELES Y CONDOMINIOS DE TIPO HOTELERO
DE MAS DE 47 COMERCIOS

REGIMEN DE PROPIEDAD: PARTICULAR
FECHA DE ADQUISICION

CALIDAD
PROPIEDAD DEFINITIVA

DATOS DE ESCRITURA Y DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

ESCRIT. PUB. NO: 145

FECHA: 07/12/1987

NOTARIA NO: 7

DE: CANCUN, Q. ROO.

REG. PUB. DE LA PROP. NO. 258

PARTIDA:

FOJAS: 137

TOMO: XL

SEC. I

FECHA: 06/08/1988

FOLIO ESC.

FECHA DEL FOLIO

000104

0059742157

SE CAMBIA Cedula ANT. DEL REG. PUBLICO DE LA PROPIEDAD

--- EL LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO UNO DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTÁTICA COMPUESTA DE 1 FOJA, QUE CONTIENE TEXTO SOLO POR EL ANVERSO, FUE COMPULSADA POR MI CON SU ORIGINAL QUE OBRA AGREGADO AL APÉNDICE DEL INSTRUMENTO 69,579 DEL PROTOCOLO A MI CARGO Y CONCUERDA FIELMENTE. _____

--- PARA CONSTANCIA PONGO ESTA CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL ART. 154 DE LA LEY DEL NOTARIADO EN VIGOR. _____

--- MÉXICO, DISTRITO FEDERAL A 04 DE JUNIO DE 2014. DOY FE. _____



[Handwritten signature]



COTEJADO



**RESULTADOS
QUE TRANSFORMAN**



FOLIO : 201400976

FECHA : 05 DE MAYO DE 2014

ASUNTO : CONSTANCIA DE NOMENCLATURA

LIC. RICARDO IGNACIO MARTIN ARJONA
DELEGADO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
PRESENTE.

ING. Y E.V. HEYDEN JOSÉ CEBADA RAMÍREZ en mi carácter de **DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL**, en términos de lo dispuesto por los artículos 1º fracción III, 3º, 4º, 7º y 8º de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, y los artículos Primero, Segundo Transitorios de la Ley en comento, publicada en el Periódico Oficial mediante decreto número 276 de fecha 11 de Marzo del Dos Mil Ocho, así como los artículos 1º, 2º y 3º 115, 116 fracción II de la Ley de Municipios del Estado de Quintana Roo, bajo esta premisa la Dirección de Catastro Municipal:

HACE CONSTAR

Fué presentado(a) el(la) Escritura Pública número 145, registrado bajo el número 268, a fojas 197, tomo XLI, sección I, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Cancún, que describe el predio ubicado en el lote cuarenta y cuatro, la sección "A" de la segunda etapa de la zona turística de la ciudad de Cancun, Municipio de Benito Juárez, y según el documento antes mencionado el predio colinda:

al norte, con lote cuarenta y tres de retorno de los Itzaes
al este, con la zona Federal Marítimo Terrestre del Mar Caribe
al sur, con lote cuarenta y cinco de retorno de los Pecs
al oeste, con retorno de los Pucs y zona del Mar

Así mismo y de acuerdo a los planos que obran en los archivos de esta Dirección, tiene la siguiente descripción: MZ-53 L-44 SECC.A RET. DE LOS PUCS Z. T. de la ciudad de Cancun, Municipio de Benito Juárez, con clave catastral 601300B05301400000. Siendo sus colindantes actuales los siguientes :

Al Norte con LOTE-43
Al Sur con LOTE-45
Al Este con ZONA FEDERAL MARITIMO TERR
Al Oeste con PALMAR III RET. DE LOS PUCS

En base a lo anterior, solicito a usted tome debida nota para la corrección en el libro que corresponda.

ATENTAMENTE

ING. Y E.V. HEYDEN JOSÉ CEBADA RAMÍREZ

000125



--- EL LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO UNO DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTÁTICA COMPUESTA DE 1 FOJA, QUE CONTIENE TEXTO SOLO POR EL ANVERSO, FUE COMPULSADA POR MI CON SU ORIGINAL QUE OBRA AGREGADO AL APÉNDICE DEL INSTRUMENTO 69,579 DEL PROTOCOLO A MI CARGO Y CONCUERDA FIELMENTE. -----

--- PARA CONSTANCIA PONGO ESTA CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL ART. 154 DE LA LEY DEL NOTARIADO EN VIGOR. -----

--- MÉXICO, DISTRITO FEDERAL A 04 DE JUNIO DE 2014. DOY FE. -----

COTEJADO



[Handwritten signature]





11

Correduría 11, Q. Roo.

LIC. JAVIER GONZÁLEZ ALEGRE
CORREDOR PUBLICO NUM 11 DE Q. ROO.

0102-14

----- DICTAMEN DE VALUACIÓN ----- 0102-14-----

--- EN LA CIUDAD DE CANCÚN, QUINTANA ROO, A VEINTE DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL CATORCE, LICENCIADO JAVIER GONZÁLEZ ALEGRE, TITULAR DE LA CORREDURÍA PUBLICA NUMERO ONCE DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, ACTUANDO CON EL CARÁCTER LEGAL DE PERITO VALUADOR, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO SEXTO FRACCION SEGUNDA, DE LA LEY FEDERAL DE CORREDURIA PÚBLICA, CUARENTA Y SEIS FRACCION VEINTIDÓS DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO, TERCERO DEL REGLAMENTO DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN, CIENTO CINCUENTA Y TRES DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS DEL CÓDIGO DE COMERCIO, FORMULO UN DICTAMEN VALUATORIO EN EL ORDEN PREVISTO EN LO DISPUESTO EN EL ARTICULO SEGUNDO DEL ACUERDO QUE ESTABLECE LOS LINEAMIENTOS A SEGUIR POR LOS CORREDORES PÚBLICOS PARA EMITIR AVALUOS. SUJETÁNDOME A LA NORMATIVIDAD RELATIVA PARA EL ESTADO DE Q. ROO.

I.- ANTECEDENTES.

REGISTRO DEL PERITO: HABILITACIÓN NÚMERO 2301161 EXPEDIDA POR LA SECRETARÍA DE ECONOMÍA FEDERAL.

REGISTRO ESTATAL: 066.

NOMBRE DEL SOLICITANTE: PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (A TRAVÉS DE LA NOTARIA SESENTA Y CUATRO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO).

NOMBRE DEL PROPIETARIO: PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

DOMICILIO DEL PROPIETARIO: MANZANA CINCUENTA Y TRES, LOTE CUARENTA Y CUATRO, SECCIÓN A, RETORNO DE LOS PUCS, ZONA TURÍSTICA, CANCÚN, BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.

INMUEBLE QUE SE VALÚA: A SOLICITUD DEL CLIENTE SOLO SE EMITE EL PRESENTE DICTAMEN POR EL TERRENO.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PARTICULAR.

COTEJADO

000116



Secretaría de M
y Recursos
Comisión N
Áreas Naturales

COTEJADO

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACION
DE LA ESCRITURA No. 69579





Correduría 11, Q. Roo.

LIC. JAVIER GONZÁLEZ ALEGRE
CORREDOR PUBLICO NUM 11 DE Q. ROO.

2

0102-14

VIGENCIA DEL AVALÚO: 6 MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL MISMO (SIEMPRE Y CUANDO NO EXISTAN MODIFICACIONES AL INMUEBLE) DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN FISCAL LOCAL APLICABLE.-----

II.- DATOS DEL BIEN O SERVICIO SUJETO A VALUACIÓN.-----

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: LOTE CUARENTA Y CUATRO, SECCIÓN "A", MANZANA CINCUENTA Y TRES, ZONA TURÍSTICA DE CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO (CATASTRALMENTE UBICADO EN RETORNO DE LOS PUCS). -

CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES SEGÚN CÉDULA CATASTRAL:-----

NORTE: 196.98 METROS CON LOTE 43.-----

SUR: 204.43 METROS CON LOTE 45.-----

ESTE: 205.97 METROS CON ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE.-----

OESTE: 206.05 METROS CON PALMAR III RETORNO DE LOS PUCS.-----

CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES SEGÚN ESCRITURA:-----

NORTE: EN LINEA RECTA DE CIENTO NOVENTA Y SEIS METROS LINEALES CON NOVENTA Y OCHO CENTÍMETROS LINEALES CON LOTE CUARENTA Y TRES DE RETORNO DE LOS ITZAES;-----

ESTE: EN LINEA QUEBRADA QUE CONSTA DE LINEAS RECTAS DE CIENTO VEINTIDOS METROS LINEALES CON SIETE CENTÍMETROS LINEALES Y OCHENTA Y TRES METROS LINEALES CON NOVENTA CENTÍMETROS LINEALES QUE SUMADAS DAN DISTANCIA DE DOSCIENTOS CINCO METROS LINEALES CON NOVENTA Y SIETE CENTÍMETROS LINEALES CON LA ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE DEL MAR CARIBE.-----

SUR: EN LINEA RECTA DE DOSCIENTOS CUATRO METROS LINEALES CON CUARENTA Y TRES CENTÍMETROS LINEALES CON LOTE CUARENTA Y CINCO DE RETORNO DE LOS PUCS.-----

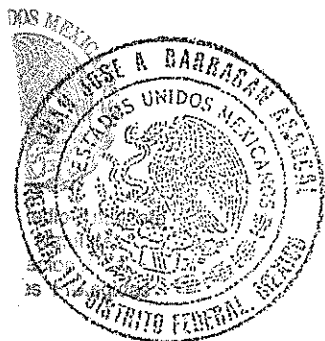
OESTE: EN LINEA QUEBRADA QUE CONSTA DE LINEAS RECTAS DE CIENTO OCHENTA Y CUATRO METROS LINEALES CON CINCO CENTÍMETROS LINEALES Y VEINTIDOS METROS LINEALES QUE SUMADAS DAN UNA DISTANCIA DE DOSCIENTOS SEIS METROS LINEALES CON CINCO CENTÍMETROS LINEALES LINDANDO CON RETORNO DE LOS PUCS Y ZONA DEL PALMAR.-----

COTEJADO

00017

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACION
DE LA ESCRITURA No. 69579





Correduría 11, Q. Roo.

LIC. JAVIER GONZÁLEZ ALEGRE
CORREDOR PUBLICO NUM 11 DE Q. ROO.

4

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: HOTELES DE GRAN TURISMO Y CINCO RESTAURANTES, CENTROS NOCTURNOS VISTA A LA ZONA FEDERAL COLINDANTE DEL MAR CARIBE.

IV.- ANÁLISIS METODOLÓGICO Y CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.

LOS VALORES UNITARIOS DESCRITOS EN EL PRESENTE AVALÚO, FUERON INVESTIGADOS EN EL MERCADO Y PONDERADOS DE ACUERDO AL BANCO DE DATOS DEL SUSCRITO, UTILIZANDO MÉTODOS DE COMPARACIÓN O DE MERCADO, FÍSICO O DIRECTO, DE RENTABILIDAD O INDIRECTO, ASÍ COMO EL ESTUDIO DE MERCADO: ---

A) DEL TERRENO: ---

MÉTODO DE MERCADO

FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						VALOR METRO CUADRO	VALOR AJUSTADO
Caso	Factor de Comercialización	Factor de Superficie	Factor de uso de suelo	Factor de Zona	Factor Resultante		
	FCom	Fsup	Fuso	Fzo	Fre		
1	1.00	.70	.80	1.00	.56	10,535.60	5,899.93
2	1.00	.80	.80	1.00	.64	8,599.68	5,503.79
3	1.00	1.10	.100	1.00	1.10	3,950.85	4,345.93

VALOR HOMOLOGADO POR M2: \$5,249.88 M. N. ---

RESUMEN DE VALORES: ---

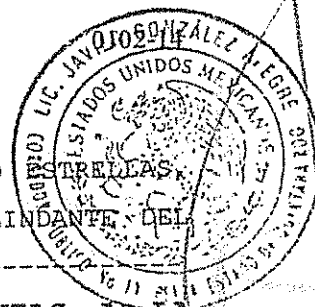
VALOR FÍSICO O DIRECTO: \$217,418,267.88 M. N. ---

VALOR BASADO EN EL ESTUDIO DE MERCADO: NO APLICA. ---

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: NO APLICA. ---

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

--- EL INMUEBLE EN CUESTIÓN ES UN LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL SE UBICA UN HOTEL CLASIFICADO GRAN TURISMO, COLINDANTE CON LA ZONA MARITIMO FEDERAL DEL MAR CARIABE, EXISTIENDO VALORES SIMILARES DENTRO DE LA ZONA PARA EL TIPO DE INMUEBLE QUE HOY SE VALÚA, POR LO QUE EL SUSCRITO



VALOR HOMOLOGADO

00118

--- EL LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO UNO DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTATICA COMPUESTA DE 5 FOJAS, QUE CONTIENEN TEXTO SOLO POR EL ANVERSO, FUE COMPULSADA POR MI CON SU ORIGINAL QUE OBRA AGREGADO AL APÉNDICE DEL INSTRUMENTO 69,579 DEL PROTOCOLO A MI CARGO Y CONCUERDA FIELMENTE. -----

--- PARA CONSTANCIA PONGO ESTA CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL ART. 154 DE LA LEY DEL NOTARIADO EN VIGOR. -----

--- MÉXICO, DISTRITO FEDERAL A 04 DE JUNIO DE 2014. DOY FE. -----



COTEJADO



500000



Secretaría de Finanzas y Planeación

Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo.

OFICINA REGISTRAL: CANCUN

Emisión: 11/11/2014

BOLETA DE REGISTRO

CalificaciónFirma.RDP
565380 29-07-2014 13-10-45.tif

565380

EL C. CALIFICADOR HELEN PEREZ RAMIREZ HACE CONSTAR QUE EN VIRTUD DE LA SOLICITUD PRESENTADA POR LIC. JOSE HIGINIO NUÑEZ Y BANDERA CON MOTIVO DEL DOCUMENTO NO. 69579 QUEDA(N) REGISTRADO(S) EL(LOS) ACTO(S) QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE(N)

DESCRIPCIÓN ACTO	FOLIO	OFICINA	FECHA DE REGISTRO	HORA DE REGISTRO	NÚM. CONSECUTIVO DEL ACTO
Transmisión en ejecución de Fideicomiso	177217	CANCUN	11/11/2014	12:30:25	7
Cancelación o Extinción de Fideicomiso	177217	CANCUN	11/11/2014	13:25:56	8

SELLO OFICIAL

C. CALIFICADOR

HELEN PEREZ RAMIREZ

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO
DELEGACIÓN CANCÚN, Q. ROO

Analizó: VIELI WIGELMI CANUL

AUTORIZÓ

LIC. RICARDO IGNACIO MARTIN ARJONA
DELEGADO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO CANCUN.

COTEJADO



GOB EDO
QUINTANA ROO

Oficina Registral: CANCUN

Emisión: 29 Jul 2014 12:57 PM

BOLETA DE ENTRADA

RGR0101.RDF
User: 227

FAVOR DE VERIFICAR QUE EL NUMERO DE **FOLIO Y ACTOS** SOLICITADOS SEAN LOS CORRECTOS

Sección: BIENES INMUEBLES

Número de entrada: 565380

Fecha: 29/07/2014

Hora: 13:10:45

Notaria ó Autoridad: LIC. JOSE HIGINIO NÚÑEZ Y BANDERA
MEXICO, DISTRITO FEDERAL

Número Escritura ó Documento: 69,579

Nombre del Solicitante: ALIOTH GARCIA

Heven

Sección de A
y Recursos
Cesión M.
Áreas Naturales

Consecutivo	Servicios Solicitados	Folio	Oficina
1	Transmisión en ejecución de fideicomiso	177217	2
2	Cancelación o Extinción de Fideicomiso	177217	2

COTEJADO

ISABEL MANZANILLA FUENTES



Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de
Quintana Roo.

BOLETA DE RECHAZO

Emisión: 26 Jun 2014 02:05 PM

CalificaciónRechazo.RDF

EL C. HELEN PEREZ RAMIREZ HACE CONSTAR QUE SE RECHAZA EL ACTO TRANSMISIÓN EN
EJECUCIÓN DE FIDEICOMISO PRESENTADO CON EL NUMERO DE SOLICITUD 557307 - 1
DE FECHA 11/06/2014 DE HORA 15:08:14

RAZON DE LA DEVOLUCIÓN: SE RECHAZA LA PRESENTE SOLICITUD EN VIRTUD DE QUE EL FOLIO
SE ENCUENTRA CERRADO YA QUE EXISTE INTERPUESTO UN RECURSO ANTE LA SECRETARIA DE HACIENDA
DEL ESTADO, POR LO CUAL SE INAMOVILIZA EL FOLIO PARA NO ENTORPECER EL PROCESO HASTA EN
ANTO SE EMITA UNA RESOLUCION AL RESPECTO. LO ANTERIOR ACATANDO LAS INSTRUCCIONES DIRIGIDAS
A ESTA DEPENDENCIA MEDIANTE OFICIO NUMERO 624/2012 EMITIDO POR LA SECRETARIA DE HACIENDA
DEL ESTADO. ESTO CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 3185 FRACCION IX DEL CODIGO CIVIL VIGENTE
PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO..... RECHAZO ANALIZADO POR LA LIC. OFELIA ALFONSECA.

SIENDO LA DEVOLUCIÓN: INSUBSANABLE ☒

SUBSANABLE ☐

FECHA Y HORA DEL RECHAZO 26/06/2014 13:26:18

SECRETARÍA DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO
ESTADO DE QUINTANA ROO

SELLO Y FIRMA DEL REGISTRADOR PÚBLICO

000110

COTEJADO

~~SIN TEXTO~~



Secretaría de Medio
Ambiente y Recursos Naturales
Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas

5

C

3

C

3



GOB EDO
QUINTANA ROO

Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo.

Oficina Registral: CANCUN

BOLETA DE ENTRADA

Sección: BIENES INMUEBLES

Número de entrada: 534202

Fecha: 13/12/2013

Notaria ó Autoridad: ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA
MEXICO, D.F.

Número Escritura ó Documento: 69, 579

Nombre del Solicitante: ALIOTH ADRIAN GARCIA

Emisión: 13/12/2013 02:27 PM

Hora: 1:20 PM

Consecutivo	Servicios Solicitados	Folio	Oficina
1	Transmisión en ejecución de fideicomiso	177217	2
2	Cancelación o Extinción de Fideicomiso	177217	2

Rechazo

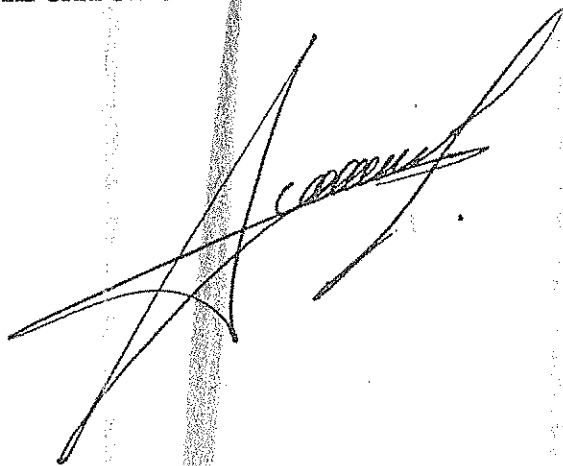
*He en
Tambien tiene
vigente.*

aviso

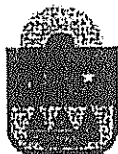
----- LICENCIADA IVONNE LEMUS ARELLANO, TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO SESENTA Y CUATRO DEL ESTADO Y DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL, CON RESIDENCIA EN LA LOCALIDAD DE PUERTO MORELOS, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EN EJERCICIO, CERTIFICO: -----

----- QUE LA PRESENTE COPIA QUE CONSTA DE UNA FOJA ÚTIL ES UNA FIEL REPRODUCCIÓN DE SU ORIGINAL, MISMA QUE TUVE A LA VISTA PARA COTEJO EN TODAS SUS PARTES, LEVANTANDO PARA CONSTANCIA EL ACTA NÚMERO NOVECIENTOS CUARENTA, DEL VOLUMEN CUARTO, TOMO "A", DE FECHA VEINTIUNO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE, DEL PROTOCOLO ABIERTO A MI CARGO.- DOY FE. -----

----- EXPIDO LA PRESENTE A LOS VEINTIUN DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE. DOY FE. -----



COTEJADO



Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de
Quintana Roo.

BOLETA DE RECHAZO

Emisión: 26 Jun 2014 02:05 PM

CalificacionRechazo.RDF

EL C. HELEN PEREZ RAMIREZ HACE CONSTAR QUE SE RECHAZA EL ACTO TRANSMISIÓN EN
EJECUCIÓN DE FIDEICOMISO PRESENTADO CON EL NUMERO DE SOLICITUD 557307 - 1
DE FECHA 11/06/2014 DE HORA 15:08:14
RAZON DE LA DEVOLUCIÓN: SE RECHAZA LA PRESENTE SOLICITUD EN VIRTUD DE QUE EL FOLIO
SE ENCUENTRA CERRADO YA QUE EXISTE INTERPUESTO UN RECURSO ANTE LA SECRETARIA DE HACIENDA
DEL ESTADO, POR LO CUAL SE INAMOVILIZA EL FOLIO PARA NO ENTORPECER EL PROCESO HASTA EN
ENTO SE EMITA UNA RESOLUCION AL RESPECTO. LO ANTERIOR ACATANDO LAS INSTRUCCIONES GIRADAS
A ESTA DEPENDENCIA MEDIANTE OFICIO NUMERO 624/2012 EMITIDO POR LA SECRETARIA DE HACIENDA
DEL ESTADO. ESTO CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 3185 FRACCION IX DEL CODIGO CIVIL VIGENTE
PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO..... RECHAZO ANALIZADO POR LA LIC. OFELIA ALFONSECA.

SIENDO LA DEVOLUCIÓN: INSUBSANABLE



SUBSANABLE



FECHA Y HORA DEL RECHAZO 26/06/2014 13:26:18



SECRETARÍA DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO
ESTADO DE QUINTANA ROO

SELLO Y FIRMA DEL REGISTRADOR PÚBLICO

000112



G.O.B. EDO
QUINTANA ROO

Oficina Registral: CANCÚN

Emisión: 11 Jun 2014 02:57 PM

RGR0101.RDF
User 224

BOLETA DE ENTRADA

FAVOR DE VERIFICAR QUE EL NUMERO DE FOLIO Y ACTOS SOLICITADOS SEAN LOS CORRECTOS

Sección: BIENES INMUEBLES

Número de entrada: 557307

Fecha: 11/06/2014

Hora: 15:08

Notaria ó Autoridad: LIC. JOSE HIGINIO NÚÑEZ Y BANDERA
MEXICO, DISTRITO FEDERAL

Número Escritura ó Documento: 69, 579

Nombre del Solicitante: ALIOTH ADRIAN GARCIA

Consecutivo	Servicios Solicitados	Folio	Oficina
1	Transmisión en ejecución de fideicomiso	177217	2
2	Cancelación o Extinción de Fideicomiso	177217	2

COTEJADO

*Recuerdo
Helen*

GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO
DELEGACIÓN CANCÚN, Q. ROO

11 JUN 2014

RECIBIDO

541658

ISABEL MANZANILLA FUENTES



RESULTADOS
QUE TRANSFORMAN



MUNICIPIO BENITO JUÁREZ
TESORERÍA MUNICIPAL

RECIBO OFICIAL	
FOLIO:	F-2013-002636
FOLIO ELECTRÓNICO:	0344-2013-00000
FECHA:	2013-12-10
LUGAR:	Palacio Municipal

DATOS DEL RECEPTOR

RFC:
CONTRIBUYENTE: PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
DIRECCIÓN: VZ. 33 L-41 SECC. A RET. DE LOS PUES Z. T.
CONTRIBUCIÓN: IMPUESTOS
CONCEPTO: PREDIAL
CAJERO: 344

DATOS DEL EMISOR

MBJ750410JT4
Municipio de Benito Juárez
Av. Tulum No. 5, S.M. 5, C.P. 77500
Cancún, Quintana Roo
México

DESCRIPCIÓN	LIQUIDACIÓN	IMPORTE
Ref. Padron: 601300605301400000 Categoría Predio: 010302-Urbano Obra en Funcionamiento (No Habitación)	● CORRIENTE	\$ 1,263,057.91
Valor Catastral: 2013-03-09 \$519,533,870.04	● REZAGO	\$ 0.00
Periodo de Pago: 1 BIM 2014 AL 6 BIM 2014	● ADICIONAL	\$ 116,808.81
Forma de Pago: CHEQUE	● ACTUALIZACIÓN	\$ 0.00
Descuento: 20%	● RECARGOS	\$ 0.00
	● MULTAS	\$ 0.00
	● DESCUENTO	\$ 252,611.59
	● GASTOS DE EMBARGO	\$ 0.00
	● GASTOS DE EJECUCIÓN	\$ 0.00

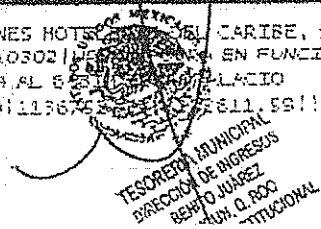
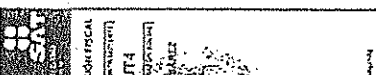
CANTIDAD EN LETRA	TOTAL
UN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 13-100 M.N.	\$ 1,136,752.1

SELLO DIGITAL

rrGR6GmQNYJF6ob/Oq08TsCNPvjZqHlKdohd7fOkMQwSAmberxywRdJj2Puimtaw3Xksq2QL1eqKf8fwixzSn8xPOI4k:jGrPEa5W
QysIDFS8ci/7KcsyZYPnqRACN1kGffwq92jtf7CW7/DpLU+Pivae/vQZpDwHouaIgADKekH27X4ZZZ8;
/s9TY10jnmU7ZU4MGK5Q6vMR68IE2Uf8eARCCATHdeyaqwpJft4IQ
/v56K1aebDncQyZC+AuFm7LCvKtTVXWILG402TIEA02FVPnmxtv5UwiVw1VAWEJDSIm0yly9ELTSqVRO+8XlpurV4tw6lHck984d
-25==

CADENA ORIGINAL

F-2013-0026364|0344-2013-0000013338|601300605301400000|PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V. |VZ-33 L-41 SECC. A RET. DE LOS PUES Z. T. |IMPUESTOS| | | | |PREDIAL| |010302|URBANO OBRA EN FUNCIONAMIENTO (NO HABITACIONAL)| |519533870.04| |2013-03-09| |PERIODO DE PAGO: 1-BIM 2014 AL 6-BIM 2014| |PALACIO MUNICIPAL| |2013-12-10 17:26:19| |344| |01263057.96| |0101126305.82| |01010113675261159|



**DECLARACIÓN GENERAL DE
PAGO DE DERECHOS**

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN
MES AÑO MES AÑO

05 2014 06 2014

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES (cantidades sin centavos, alineadas a la derecha, sin caracteres distintos a los números).

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S) O DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL
PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.

SECRETARÍA

SIGLAS 499901

SEMARNAT

NOMBRE

SECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DESCRIPCIÓN DEL CONCEPTO

CLAVE

CANTIDAD A PAGAR

ARTICULO 232-C Y 232-D PAGO DE DERECHO POR USO, GOCE Y

400133

76608

APROVECHAMIENTO DE LA ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE.

DOMICILIO: BLVD. KUKULCAN LOTE 44 2DA. SECCION KM 16.5

MZA. 53 RET. DE LOS PUCS Z.H.

PERIODO DE PAGO: 3er BIMESTRE 2014

EXPEDIENTE 203

CONCESION MR No DGZF-288/03

OBSERVACIONES

TOTAL DE DERECHOS

499902

76608

PARTE ACTUALIZADA DE DERECHOS

400147

RECARGOS

100000

MULTA CORRECCION

100013

CANTIDAD A PAGAR

900000

76608

NÚMERO DE TRANSFERENCIA
ELECTRÓNICA DE FONDOS

205001

DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS
CONTENIDOS EN ESTA DECLARACIÓN SON CIENTOS

REGISTRO FEDERAL
DE CONTRIBUYENTES

AUPC720331MS7

CLAVE ÚNICA DE
REGISTRO DE POBLACIÓN

APELLIDO
PATERNO

AGUILAR

APELLIDO
MATERNO

PERALTA

NOMBRE(S)

CARLOS ALBERTO

INSTRUCCIONES

- Esta declaración será llenada a máquina. Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos color rosa para ello establecidos.
- Anotarán su clave del RFC cuando se encuentren inscritos en el mismo. Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP) la anotarán a la posición en el espacio correspondiente.
- PERIODO.** Se anotará el periodo que corresponda utilizando los números arábigos para el mes y contra para el año. Ejemplo: Enero a Diciembre del año 2000, 01 2000/12/2000. Cuando se trate de pagos de derechos que no se tenga la obligación de pagar periódicamente, se deberá anotar el mes y año del pago en ambas posiciones. Ejemplo: Enero del año 2000, 01 2000 01 2000.

- Se anotarán las siglas de la SECRETARÍA a la que correspondan los derechos que se pagan, el CONCEPTO y la CLAVE respectiva conforme al listado que aparece al reverso. En caso de que el concepto requiera no aparezca en esta relación, deberá acudir a la dependencia que presta el servicio, a fin de que le proporcione la clave correspondiente.
- CANTIDAD A PAGAR.** En caso de que la dependencia prestadora del servicio determine la base para el cálculo del monto de los derechos, se acompañará con el documento respectivo.
- Tratándose de servicios diversos, se anotarán las siglas de la SECRETARÍA que corresponda.

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

PROGRADI
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO



COTEJADO

DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL

[Handwritten signature]

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

[illegible]

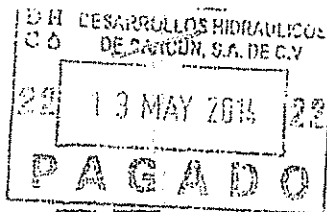
ZCFBNA

473

\$ 75,500.00

NON-ORIGINAL

[illegible]



DESARROLLOS HIDRAULICOS DE
CANCUN S.A. DE C.V.
AV. SAYIL LOTE NUMERO 4C-07
SM 4A MZA 01 PISOS 1 Y 2
CANCUN QROO. MEXICO C.P. 77500
DHC900607-T23

CLIENTE: 284412
FOLIO: 11975709
HOTELES Y VILLAS POSADAS S.A. DE

CK Certificado 438,871.06
Cambio 0.00

Por la cantidad de

438,871.06

Fecha 13/05/14 14:50:21
GRACIAS POR SU PAGO
1615 SANCHEZ MORENO BLDA REYNA

ATN CLIENTES
073

Comprobante fiscal complementario.

Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo vigesimoprimer de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2014, así como lo dispuesto por el artículo 12 del Código Fiscal de la Federación.

Folio
CONTRATO: 13282

A0275576



do: abr-14 Vencimiento de pago: 14-may-2014

ITEM	CONCEPTO	VALOR UNITARIO	IMPORTE
IA	Consumo de Agua Potable	\$ 217,015.74	\$ 217,015.74
IA	Alcantarillado	\$ 60,968.41	\$ 60,968.41
IA	Desagüe	\$ 10,860.78	\$ 10,860.78
IA	Alcantarillado Descarga en Ex	\$ 88,042.19	\$ 88,042.19
		IVA	\$ 60,533.95
		IMPORTE DEL MES	\$ 438,871.08

ochientos Treinta y Ocho Mil Ochocientos Setenta y Un
08/100 MN

Secretaría de
y Recursos
Comisión
Área Natural

DOCUMENTO NO ES UN COMPROBANTE FISCAL*
dego a las disposiciones contenidas en los artículos 29, 29-A y 29-B
del Código Fiscal de la Federación y las reglas 1.2.7.1.3. y 1.2.8.1.1. de la
Resolución Miscelánea Fiscal para el 2013, usted podrá obtener sus
datos con requisitos fiscales (Comprobantes Fiscales Digitales por
Internet - CFDI), en nuestro portal <http://www.aguakm.com/CFDI>

RESUMEN DE SALDOS

Saldo de pago \$ 0.00
Saldo a favor \$ 0.57
Saldo a acreditar \$ 0.49
TOTAL A PAGAR \$ 438,871.00

SALDO A LA FECHA \$ 438,871.00
neto de manejo de cuenta ni reconciliaciones por documentos vencidos

Sal	Final	Consumo	Area Comun	Total	M3
1,719	331,525	5,810	0	5,810	
1,854	587,157	13,303	0	13,303	
7,493					

vigente, contenida en la reforma fiscal aprobada en
la Ley de la Federación el 11 de
de C.V., así como las demás personas físicas y morales
que sean pagados con posterioridad al 1 de enero de
la diferencia de la nueva tasa de IVA mediante

Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo vigesimoprimer de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2014, así como lo dispuesto por el artículo 12 del Código Fiscal de la Federación.

COTEJADO



la zona de
as Protegidas

**EMISOR**

DESARROLLOS HIDRAULICOS DE CANCUN, S.A. DE C.V.
RFC: DHC900607TZ3

AVENIDA SAYIL MZA. 01, LOTE 4C-07, PISOS 1 Y 2, SM. 4A,
CANCUN, BENITO JUAREZ, QUINTANA ROO, C.P.77500, MEXICO

RÉGIMEN FISCAL

REGIMEN GENERAL DE LEY PERSONAS MORALES

Factura

Folio Fiscal	231A0463-0268-4F88-818B-170909497955	Fecha y hora de certificación	2014-04-29T23:42:51
Certificado del SAT	00001000000300250292	Fecha y hora de expedición	2014-04-29T23:42:51
Certificado del emisor	00001000000301021344	Tipo de comprobante	Ingreso
Forma de pago	PAGO EN UNA SOLA EXHIBICIÓN	Método de pago	No identificado
Serie - Folio Interno	A027557643		
Lugar de expedición	CANCUN, QUINTANA ROO		

RECEPTOR

Razón social: HOTELES Y VILLAS POSADAS S.A DE C.V

RFC: ASO0408178B2

Dirección: AVENIDA PASEO DE LA REFORMA 155 PISO 4 LOMAS DE CHAPULTEPEC I SECCION MIGUEL HIDALGO DISTRITO FEDERAL C.P. 11000

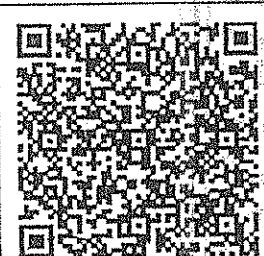
Conceptos

Cantidad	Descripción	Unidad Medida	Precio U.	Importe
1	*Alcantarillado Descarga en Exceso	No Aplica	\$ 88642.19	\$ 88642.19
1	Saneamiento	No Aplica	\$ 10890.79	\$ 10890.79
1	Alcantarillado	No Aplica	\$ 60988.41	\$ 60988.41
1	Consumo de Agua Potable	No Aplica	\$ 217815.74	\$ 217815.74

SUBTOTAL \$ 378337.13
IVA 16% \$ 60533.95
TOTAL \$ 438871.08

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CFDI

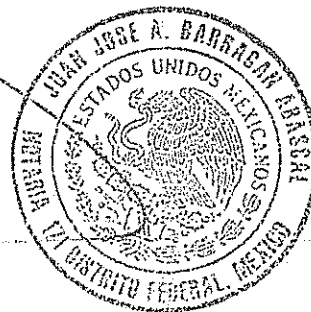
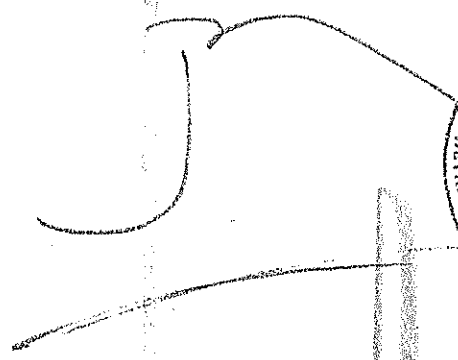
IMPORTE CON LETRA
.....*Cuatrocientos treinta y ocho mil ochocientos setenta y uno pesos 08/100 M.N.*.....
SELLO DIGITAL DEL EMISOR
JPINmzkWSZAHhJdhixQjkiroJxLi+DTKXThHpBpHn4Lu9BB3SIVrTJ9EIUMr9NloqkMxrhgISsK1LbOfaiN2E a4erbDcFKw8xhQocZrPm1NkWFBLyIXwxj1AaO8Bld4krN9LinsavrEx4rFiZIL+C+L0yRJgRsl+L92CHuOaM=
SELLO DEL SAT
ZiWEV+qymZgUmQB6p4E6HZqzE7n5VwIwBCskm4TQwo+GP4qGAHzSMxAC497/H9oNF8sdc1ruPBGW9ouMq9QU7KB LlvKGRXZl+cFIRGuA6/dRFk1s60Vh5P8W4ypPJqMjlsOEs6/yAC8ClobK93IPTDRE9lvcQ6d89p28Gks7mZdA=
Cadena Original del Complemento de certificación digital del SAT
1.0 231A0463-0268-4F88-818B-170909497955 2014-04-29T23:42:51 JPINmzkWSZAHhJdhixQjkiroJxLi+DTKXThHpBpHn4Lu9BB3SIVrTJ9EIUMr9NloqkMxrhgISsK1LbOfaiN2E a4erbDcFKw8xhQocZrPm1NkWFBLyIXwxj1AaO8Bld4krN9LinsavrEx4rFiZIL+C+L0yRJgRsl+L92CHuOaM= [00001000000300250292]



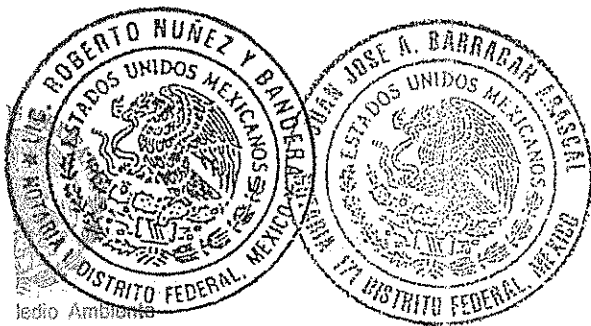
PC-2073432

02/05/14
5

COTEJADO



Secretaría de
y Recursos
Comisión N
Áreas Naturales



NOTARÍA

UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

Medio Ambiente
Naturales
nacional de
Protegidas

INSTRUMENTO NUMERO

SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE

VOLUMEN UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES

— En la Ciudad de México, Distrito Federal, a los cuatro días del mes de diciembre de dos mil trece.

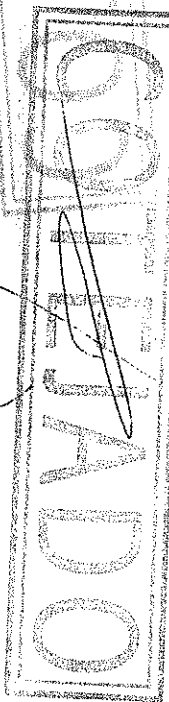
— ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA, Notario en Ejercicio, Titular de la Notaría Número Uno de este Distrito, identificándome como Notario ante los otorgantes de este instrumento, hago constar:

— La TRANSMISION DE PROPIEDAD DE INMUEBLE EN EJECUCION DE FIDEICOMISO Y EXTINCION TOTAL DEL MISMO que otorga BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 100366-4 (cien mil trescientos sesenta y seis guión cuatro), representado por sus Delegados Fiduciarios Licenciados Eduardo Chávez Huitrón y Octavio Osnaya Vázquez, en favor de la Fideicomisaria PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por los Señores JOSE CARLOS AZCARRAGA ANDRADE, GABRIEL ELIAS GUZMAN y VICTOR ANGEL BOHON DEVAR, en términos de los siguientes antecedente, declaraciones y cláusulas:

ANTECEDENTE UNICO

— Por escritura número ciento cuarenta y cinco, otorgada en Cancún, Estado de Quintana Roo, el siete de diciembre de mil novecientos ochenta y siete, ante el Notario número siete de esa Ciudad, Licenciado Francisco Xavier López Mena, se constituyó un fideicomiso traslativo de dominio y de garantía, en el cual intervinieron como Fideicomitente Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, en su carácter de fiduciaria del gobierno federal en el fideicomiso denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo (denominado "FONATUR"), como Fideicomisaria la sociedad denominada Promociones Hoteleras del Caribe, Sociedad Anónima de Capital Variable, y como Fiduciario Banco Nacional de México, Sociedad Nacional de Crédito, División Fiduciaria, en el cual se transmitió en fideicomiso a Banco Nacional de México, Sociedad Nacional de Crédito, División Fiduciaria la propiedad del inmueble identificado como terreno formado por el lote cuarenta y cuatro la Sección "A" de la Segunda Etapa de la Zona Turística de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, con la superficie, medidas y linderos que en dicha escritura se describieron como sigue:

— "... Terreno urbano formado por el lote cuarenta y cuatro la Sección "A" de la Segunda



000116

COTEJADO

cuarenta y tres centímetros lineales, con lote cuarenta y cinco de Retorno de los Pucs; y (iv) al Oeste, en línea quebrada que consta de líneas rectas de ciento ochenta y cuatro metros lineales con cinco centímetros lineales y veintidós metros lineales, que sumadas dan una distancia de doscientos seis metros lineales con cinco centímetros lineales, lindando con retorno de los Pucs y Zona del Palmar. ..."

--- En la escritura que se relaciona se establecieron como fines del fideicomiso los siguientes: -----

--- "... QUINTA.- FINES DEL FIDEICOMISO.- Los siguientes constituyen los fines del fideicomiso: -----

--- a).- Que la fideicomisaria realice la construcción, equipamiento y explotación, por si o a través del terceros(sic), de un hotel categoría "Gran Turismo", conforme a lo señalado en el permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores que se ha agregado al presente instrumento bajo la letra "B". -----

--- b).- Garantizar a Fonatur el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que la Fideicomisaria asume bajo el presente contrato y que más adelante se detallan. -----

--- Para cumplir con los fines del fideicomiso, el Fiduciario: -----

--- 1.- Mantendrá el Inmueble en propiedad fiduciaria, permitiendo a la Fideicomisaria administrar dicho Inmueble conforme a los usos y destinos que la Fideicomisaria y Fonatur convengan. -----

--- 2.- Otorga a la Fideicomisaria el uso y aprovechamiento del Inmueble, para destinarlo a fines turísticos, sin concederle derecho real alguno. -----

--- 3.- En este acto autoriza irrevocablemente a la Fideicomisaria para que ésta solicite, gestiones(sic) y obtenga los permisos, autorizados, licenciados y demás requisitos que sean necesarios para destinar el Inmueble al uso para el cual se ha constituido el fideicomiso. -----

--- 4.- En este acto autoriza irrevocablemente a la Fideicomisaria efectuar sobre el Inmueble las construcciones que ésta considere convenientes y que le hayan sido aprobadas por Fonatur, las que incrementarán el patrimonio fiduciario y formarán parte integrante del Inmueble. -----

--- 5.- Por instrucciones escritas de la Fideicomisaria, la Fiduciaria transmitirá a las personas que ésta le indique, o a la propia Fideicomisaria, la propiedad del Inmueble o de las unidades resultantes de que desarrollo y comercialización siempre que conforme a las leyes mexicanas, dichos adquirentes tengan capacidad jurídica para adquirir dicho Inmueble. De la misma manera, la Fiduciaria aprobará y llevará a cabo todas aquellas cesiones de derechos sobre el Inmueble que cumplan con la limitación señalada en este mismo punto. -----



NOTARÍA

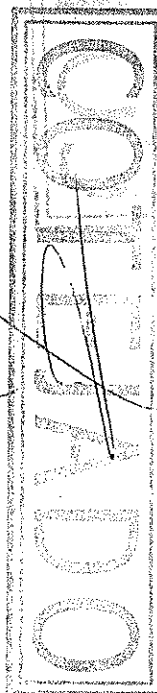
UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

3

ESC.- 69,579

- 6.- Por instrucciones por escrito de la Fideicomisaria:-----
- a) Constituirá sobre el Inmueble materia del Fideicomiso, los gravámenes que la Fideicomisaria le indique, con el fin de garantizar obligaciones contraídas por ésta para la construcción y equipamiento de un hotel categoría "Gran turismo", así como cualquiera otra obligación a cargo de la Fideicomisaria y que esta determine. -----
- b) Arrendará el Inmueble a quien le indique la Fideicomisaria, parcial o totalmente, por plazos que no excederán de diez (10) años.-----
- Con excepción de aquellos actos o negocios jurídicos que requieran la intervención expresa de la Fiduciaria, los cuales se señalan limitativamente en los puntos cinco (5) y seis (6) de la presente cláusula, en este acto la Fideicomisaria queda autorizada irrevocablemente para celebrar todos aquellos otros actos o negocios jurídicos relacionados con el Inmueble que estime conveniente, que sean compatibles con los fines del Fideicomiso y que se ajusten a las disposiciones legales aplicables...".-----
- También en la referida escritura consta íntegramente transcrito el permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores de fecha diecisiete de agosto de mil novecientos ochenta y siete, número 049469 (cero cuatro nueve cuatro seis nueve) expedición 8881-54397 (ocho ocho ocho uno guión cinco cuatro tres nueve siete), cuyos lineamientos transcribo en lo conducente:-----
- "... a.- La Institución Fiduciaria conservará siempre la propiedad del (de los) inmueble(s). 2.- El (los) inmueble(s) solo podrá(n) ser destinado(s) para fines turísticos. 3.- La fiduciaria tendrá la facultad(sic) de arrendar dicho(s) inmueble (s) por plazos no superiores a diez años 4.- La duración del fideicomiso en ningún caso excederá de treinta años; a la extención(sic) del mismo la Institución Fiduciaria podrá transmitir la propiedad del (de los) inmueble(s) a persona(s) legalmente capacitada(s) para adquirirla.- 5.- El Gobierno Federal se reserva la facultad de verificar en cualquier tiempo el cumplimiento de los fines del fideicomiso.- 6.- En caso de que se viole cualquiera de las condiciones que este permiso establece, el Fiduciario procederá, a petición de la Secretaría de Relaciones Exteriores, a cancelar y liquidar el fideicomiso dentro de un plazo de 180 días. 7.- En caso de cesión de derechos personales de uso y aprovechamiento sobre el inmueble materia del fideicomiso, la fiduciaria, previo el registro de cada cesión, deberá notificar en un término no mayor de 30 días a la Secretaría de Relaciones Exteriores, el nombre, nacionalidad y domicilio del nuevo fideicomisario. En el supuesto de que se realicen actos contrarios a las leyes mexicanas, a las buenas costumbres o en contra de los intereses de la Nación del (de los) inmueble(s) fideicomitado(s), por cualquiera de los



000117

derecho derivado de éste, acepta, por ese mismo hecho, en considerarse como mexicano respecto de dicho derecho y en que no invocará por lo mismo la protección de su Gobierno, bajo la pena en caso de faltar al convenio de perder en beneficio de la Nación Mexicana los derechos que hubiere adquirido. 10.- El Notario no deberá autorizar en la escritura del contrato de fideicomiso otros fines que no sean los estrictamente señalados en este permiso...".-----

--- Como contraprestación por la transmisión mencionada en el párrafo anterior, la Fideicomisaria Promociones Hoteleras del Caribe, Sociedad Anónima de Capital Variable entregó a FONATUR, la cantidad de dos mil cuatrocientos sesenta y ocho millones ciento ochenta y ocho mil quinientos noventa y dos pesos con diez centavos, moneda nacional, el cual representa el precio total por el lote descrito anteriormente. -----

--- Dicha escritura fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Cancún, Quintana Roo, bajo el número doscientos sesenta y ocho, a fojas ciento noventa y siete, del tomo cuarenta y uno romano, Sección Primera. -----

----- DECLARACIONES -----

--- I. Declara PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, a través de sus representantes comparecientes que: -----

--- a) El inmueble a que se refiere el antecedente de este instrumento se encuentra libre de todo gravamen y al corriente en el pago de sus contribuciones. -----

--- b) No tienen adeudos por concepto de impuestos o derechos que graven los inmuebles.-----

--- Al apéndice de este protocolo con el número de este instrumento y letra "A" agrego el certificado de libertad de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad de Cancún, Quintana Roo.-----

--- c) En su calidad de fideicomisaria con fecha veintidós de abril de dos mil trece giró instrucciones a Banco Nacional de México, Sociedad Anónima, Integrante del Grupo Financiero Banamex, como Fiduciario del Fideicomiso a que el presente instrumento se refiere para formalizar la transmisión de propiedad y extinción de fideicomiso que en este instrumento se consigna.-----

--- d) En su calidad de Fideicomisaria, en términos de lo establecido en el Artículo dieciséis de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, manifiesta al Fiduciario que opta y se obliga a cumplir por su cuenta con las obligaciones que en su caso deriven de esta Ley y del cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. -----

--- II. Declara BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, a través de sus representantes comparecientes y bajo formal protesta de decir verdad: -----

COTEJADO



NOTARIA

UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

7

ESC.- 69,579

los cargos fiscales y de cualquier índole que correspondan a dicho inmueble y a cumplir con las disposiciones municipales, estatales y de sanidad que sean aplicables al mismo. -

--- CUARTA.- La Fideicomisaria se obliga a responder del saneamiento para el caso de evicción a favor de terceros que llegaren a adquirir el inmueble a que se refiere el antecedente de esta escritura, en un futuro, por lo que libera a El Fiduciario de cualquier responsabilidad al respecto.-----

--- QUINTA.- En virtud de la transmisión de propiedad que se consigna en el presente instrumento, por instrucciones de la Fideicomisaria mismas que en este acto ratifica y en cumplimiento a los fines del fideicomiso a que se refiere el antecedente de este instrumento, se extingue totalmente el Fideicomiso y el Fiduciario autoriza al Registro Público de la Propiedad de Cancún, Quintana Roo, para que se hagan las anotaciones y tildaciones que correspondan.-----

--- SEXTA.- Para la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente instrumento las partes se someten a las Leyes y Tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal.-----

--- SEPTIMA.- Todos los gastos, derechos, impuestos y honorarios que se causen con motivo de esta Escritura, serán por cuenta de PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, liberando expresamente al Fiduciario de cualquier responsabilidad por estos conceptos.-----

PERSONALIDAD

--- Los comparecientes acreditan las respectivas personalidades con las que comparecen al otorgamiento del presente instrumento en la siguiente forma:-----

--- A).- Los Licenciados Eduardo Chávez Huitrón y Octavio Osnaya Vázquez:-----

--- (i) por escritura número cuarenta y ocho mil ochocientos, otorgada en esta Ciudad, el treinta de octubre de dos mil dos, ante el suscrito Notario, BANCO NACIONAL DE MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, por acuerdo del Consejo de Administración tomado en sesión el veinticinco de abril de dos mil dos, los designó como Delegados Fiduciarios. Dicha escritura fue inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Capital, en el Folio Mercantil número sesenta y cinco mil ciento veintiséis.-----

--- (ii) Por escritura número sesenta y cuatro mil cuatrocientos setenta y tres, otorgada en esta Ciudad, el treinta y uno de agosto de dos mil once, ante el suscrito Notario, BANCO NACIONAL DE MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, por acuerdo del Consejo de Administración, les otorgó en su carácter de delegados fiduciarios, poder general para pleitos y cobranzas, en términos del



000118

ciento treinta y cinco, otorgada en esta Ciudad, el veintiuno de noviembre de dos mil doce, ante el Notario número ciento setenta y uno del Distrito Federal, Licenciado Juan José A. Barragán Abascal, por la cual su representada por acuerdo de la Asamblea General Ordinaria celebrada el quince de noviembre de dos mil doce, representadas la totalidad de las acciones en que se divide el capital social, acordaron otorgar poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos de dominio, en términos de los tres primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, poder para suscribir títulos de crédito, en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y facultad especial para que presenten, realicen y formulen ante las autoridades hacendarias federales, locales o municipales, entre otros, las declaraciones trámites, pagos y demás actuaciones que sean necesarios o simplemente convenientes, para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes aplicables a cargo de la poderdante. Para el ejercicio de las facultades anteriormente contenidas se identificarán a los apoderados de la siguiente manera: José Carlos Azcárraga Andrade como firma "A"; Gabriel Elías Guzmán como firma "B"; y, Víctor Angel Bohon Devars como firma "C". Para el ejercicio del poder general para actos de dominio, deberán actuar cualquiera de los señores, entre otros, José Carlos Azcárraga Andrade con cualquiera de los señores, entre otros, Gabriel Elías Guzmán, quienes deberán actuar siempre conjuntamente con cualquier apoderado del grupo "C".

--- En dichas escrituras quedó debidamente acreditada la constitución y capacidad legal de las sociedades poderdantes.

--- Los comparecientes declaran que las personalidades que respectivamente ostentan están vigentes en sus términos.

--- G E N E R A L E S ---

--- Los comparecientes declaran por las suyas ser:

--- El SEÑOR OCTAVIO OSNAYA VÁZQUEZ, originario de esta Ciudad, que nació el seis de agosto de mil novecientos sesenta y tres, mexicano por nacimiento, soltero, funcionario bancario, con domicilio en Bosque de Duraznos Número Setenta y Cinco, Pent House, Colonia Bosques de las Lomas, en esta Ciudad, y se identifica con credencial para votar número cero cero cero cero cero ocho millones quinientos cincuenta mil seiscientos cuarenta y seis.

--- El SEÑOR EDUARDO CHAVEZ HUITRON, originario de esta Ciudad, que nació el quince de febrero de mil novecientos sesenta y ocho, mexicano por nacimiento, casado, funcionario bancario, con domicilio en Bosque de Duraznos Número Setenta y Cinco, Pent House, Colonia Bosques de las Lomas, en esta Ciudad, y se identifica con

COTEJADO



NOTARÍA

UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

5

ESC.- 69,579

— a) Que es una Institución de Crédito facultada en los términos de la fracción XV (décima quinta) del Artículo cuarenta y seis y el Artículo setenta y siete de la Ley de Instituciones de Crédito para prestar servicios en materia fiduciaria. —

— b) Que sus representantes cuentan con facultades suficientes para celebrar el presente contrato y para obligarla conforme a los términos del mismo, y que dichas facultades no han sido modificadas, revocadas ni limitadas en forma alguna. —

— Las partes hacen constar que se reconocen mutuamente sus respectivas capacidades y personalidades para celebrar este contrato, y que lo celebran por su libre y espontánea voluntad y bien enterados de su naturaleza y efectos legales por lo que renuncian desde ahora a atacar su contenido o a invocar como causales de su rescisión la violencia, el error o el engaño. —

— Esto expuesto los comparecientes otorgan: —

CLAUSULAS

— PRIMERA.- BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO (ahora BANCO NACIONAL DE MEXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX), en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 100366-4 (cien mil trescientos sesenta y seis guión cuatro), representado por sus Delegados Fiduciarios Licenciados Eduardo Chávez Huitrón y Octavio Osnaya Vázquez, por instrucciones de la fideicomisaria, y en cumplimiento de los fines del fideicomiso transmite a la propia fideicomisaria PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, la totalidad del patrimonio fideicomitado y el dominio directo, consistente en el lote de terreno formado por el lote cuarenta y cuatro la Sección "A" de la Segunda Etapa de la Zona Turística de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, con la superficie, medidas y linderos que han sido descritos en el antecedente de este instrumento y que se tienen aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra. —

— En virtud de la transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso a que se refiere la presente escritura, las partes EXTINGUEN TOTALMENTE el Fideicomiso identificado con el número 100366-4 (cien mil trescientos sesenta y seis guión cuatro), toda vez que a esta fecha no existen activos en el Patrimonio Fideicomitado. —

— SEGUNDA.- El presente instrumento queda sujeto a los siguientes pactos: —

— a) La transmisión comprende el inmueble en el estado en que actualmente se encuentra, con todas sus accesiones. —

— b) El inmueble se transmite a la fideicomisaria libre de todo gravamen. —



000119

a sacar y mantener en paz y a salvo a BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANONIMA, INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX (antes Sociedad Nacional de Crédito), sus subsidiarias, filiales y sociedades relacionadas tanto en su carácter de fiduciario como en su capacidad corporativa, a sus Delegados, representantes o Consejeros de la Institución, respecto de cualquier reclamación, demanda, queja, acción judicial, daño, responsabilidad contractual o extracontractual que se presente por cualquier tercero con interés jurídico, asumiendo a su cargo cualquier gasto de la defensa legal, daños y perjuicios, costas judiciales o consecuencia económica, derivadas de reclamaciones o juicios relacionados con los inmuebles materia de este instrumento, razón por la cual le otorga el finiquito más amplio que en derecho proceda. La fideicomisaria libera al fiduciario de cualquier responsabilidad por la inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente de la presente escritura.-----

--- g) La transmisión se rige en todo por lo dispuesto en el Código Civil en vigor en el Distrito Federal.-----

--- Las partes establecen que para dar cumplimiento a lo establecido en la Cláusula Séptima del contrato de Fideicomiso mencionado en el antecedente único del presente instrumento, la fideicomisaria deberá de cumplir con lo estipulado en su inciso e), el cual a la letra dice: -----

--- "... e) La fideicomisaria se obliga a respetar en todo tiempo el proyecto aprobado, el destino del inmueble y a no realizar sobre el mismo cambios que contrarién dicho proyecto y el Plan Maestro, sin que exista previamente autorización escrita por parte de Fonatur, en la inteligencia de que si llegare a existir incumplimiento de la Fideicomisaria respecto de lo anterior, se causará a favor de Fonatur una pena convencional diaria cuyo importe se calculará multiplicando trescientos (300) por el salario mínimo general diario que se tenga establecido en el Distrito Federal y que se aplicará durante todo el tiempo en que la Fideicomisaria omita corregir las obras realizadas, para que el destino del inmueble y sus características se apeguen a las reglas establecidas en el Plan Maestro, tal y como dicho Plan Maestro se encuentra redactado actualmente, y al proyecto aprobado por Fonatur. -----

--- Las partes acuerdan que en toda sucesiva operación de transmisión de la propiedad del inmueble o de los derechos sobre éste, se incluirá la estipulación en el inciso e) anterior a cargo del nuevo adquirente...". -----

--- TERCERA.- La Fideicomisaria manifiesta que conoce el estado físico del inmueble a que se refiere el antecedente de este instrumento ya que mantiene la posesión de él desde la constitución del Fideicomiso, estando obligada a cubrir de su exclusiva cuenta

COTEJADO



NOTARÍA UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

9

ESC.- 69,579

pasaporte número cero seis mil trescientos setenta millones veintiséis mil cuatrocientos cuarenta y siete. -----

— EL SEÑOR JOSE CARLOS AZCARRAGA ANDRADE, originario de esta Ciudad, que nació el treinta de agosto de mil novecientos sesenta y cinco, mexicano por nacimiento, casado, licenciado en ingeniería mecánica y eléctrica, con domicilio en Avenida Paseo de la Reforma Número Ciento Cincuenta y Cinco, Piso Cuatro, Colonia Lomas de Chapultepec, en esta Ciudad, en esta Ciudad, y se identifica con credencial para votar número cero cero cero cero sesenta y cinco millones doscientos cincuenta y cuatro mil trescientos catorce. -----

— EL SEÑOR GABRIEL ELIAS GUZMAN, originario de esta Ciudad, que nació el dieciséis de mayo de mil novecientos sesenta y uno, mexicano por nacimiento, casado, contador público, con domicilio en Avenida Paseo de la Reforma Número Ciento Cincuenta y Cinco, Piso Cuatro, Colonia Lomas de Chapultepec, en esta Ciudad, y se identifica con credencial para votar número cero doce millones trescientos cincuenta y tres mil treinta y ocho. -----

— EL SEÑOR VICTOR ANGEL BOHON DEVARS, Originario de esta Ciudad, que nació el veintiuno de octubre de mil novecientos sesenta y uno, mexicano por nacimiento, casado, abogado, con domicilio en Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, cuarto piso, Colonia Lomas de Chapultepec, en esta Ciudad, y se identifica con credencial para votar número cero cero cero cero once millones novecientos cuarenta y nueve mil ciento setenta y cinco. -----

— YO, EL NOTARIO, DOY FE Y CERTIFICO:-----

--- a) Que los comparecientes se identificaron con los documentos relacionados en sus respectivos generales, que en fotocopias que certifico, concuerdan con su correspondiente original, agrego al Apéndice de este instrumento con la letra "B" y que a mi juicio tienen capacidad legal por no constarme nada en contrario. -----

--- b) Los comparecientes manifiestan bajo su estricta, personal y exclusiva responsabilidad, que para los efectos previstos en el artículo diecisiete de la Ley de Extinción de Dominio para el Distrito Federal, el suscrito Notario les explicó el contenido de los artículos cuarto y quinto de dicha Ley, declarando las referidas comparecientes, bajo protesta de decir verdad y advertidas de las penas en que incurren quienes declaran falsamente, que el inmueble y los recursos objeto del presente instrumento, son de procedencia lícita, y que su actuación es de buena fe en su calidad de representantes de los titulares de los mismos. -----



000120

agregan que se dedican a actividades u ocupaciones lícitas de las que obtuvieron los recursos económicos necesarios para el otorgamiento del presente instrumento. -----

--- e) Que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales a que me remito y tuve a la vista. -----

--- f) Que hice saber a las comparecientes el derecho que tienen de leer personalmente este instrumento y de que su contenido les sea explicado por el suscrito. -----

--- g) Que no obstante lo anterior, les fue leído este instrumento en su integridad a las comparecientes y les ilustré sobre el valor y las consecuencias legales del contenido de esta escritura, les informé de las penas en que incurre quien declara con falsedad ante Notario o exhibe documentos falsos o apócrifos y les hice saber que sus declaraciones se entienden hechas bajo protesta de decir verdad. -----

--- h) Que los comparecientes manifestaron al suscrito Notario su conformidad con esta escritura y su comprensión plena, para constancia de lo cual la firman el día seis de diciembre de dos mil trece, momento en que la autorizo definitivamente. Doy fe. -----

--- Firma del Señor Octavio Osnaya Vázquez. -----

--- Firma del Señor Eduardo Chavez Huitron -----

--- Firma del Señor Jose Carlos Azcarraga Andrade. -----

--- Firma del Señor Gabriel Elias Guzman. -----

--- Firma del Señor Victor Angel Bohon Devars. -----

--- R. Núñez. Firmado. -----

--- Un sello: Lic. Roberto Núñez y Bandera Notaría 1 Distrito Federal. México. Estados Unidos Mexicanos. -----

----- NOTAS COMPLEMENTARIAS -----

--- NOTA PRIMERA.- MEXICO A DIEZ DE DICIEMBRE DE DOS MIL TRECE. CON ESTA FECHA AGREGO AL APENDICE DE ESTE INSTRUMENTO CON LA LETRA "D" EL AVISO PREVENTIVO DADO A LA DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, OFICINA REGISTRAL CANCUN. DOY FE. NUÑEZ. FIRMADO. -----

COTEJADO



NOTARÍA UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA



Secretaría de Hacienda
Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del
Comercio del Estado de Quintana Roo.
Oficina Registral CANCUN

Emisión: 27/11/2013

CERTIFICADO DE GRAVÁMEN

RMGRW, RUF

No. de Certificado: 242470

EL SUSCRITO LIC. RICARDO IGNACIO MARTIN ARJONA, DELEGADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO.

C E R T I F I C A

QUE DESPUÉS DE LLEVAR A CABO UNA MINUCIOSA REVISIÓN EN LOS ARCHIVOS DE ESTA OFICINA SE LOCALIZO(ARON) DE 10 AÑOS ANTERIORES A LA FECHA EL(LOS) SIGUIENTE(S) GRAVÁMEN(ES) Y ANOTACIÓN(ES):

FIDEICOMISO DE TIPO TRASLATIVO DE DOMINIO A FAVOR DE FIDEICOMITENTE: , NACIONAL FINANCIERA S.N.C ; FIDUCIARIO: , BANCO NACIONAL DE MEXICO SNC DIVISION FIDUCIARIA; FIDEICOMISARIO: , PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE SA DE CV INSCRITO BAJO EL # 1 EL 06/05/1988 A LAS 09:00:00.

1er AVISO PREVENTIVO DE CONTRATO DE TRANSMISION DE PROPIEDAD DE INMUEBLE EN EJECUCION DE FIDEICOMISO Y EXTINCION TOTAL DEL A FAVOR DE BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.A., INTEGRAN PROPIETARIO (FIDUCIARIO), PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. D FIDEICOMISARIO SEGÚN EL PRESENTE DE LA NOTARIA # 1 DE DISTRITO FEDERAL INSCRITO BAJO EL # 4 EL 27/11/2013 A LAS 09:34:17.

EN EL INMUEBLE LOCALIZADO EN FOLIO 177217 DE LA OFICINA CANCUN CON DOMICILIO EN: SECCION A, DE LA SEGUNDA ETAPA DE LA ZONA HOTELERA, LOTE: 44 LOCALIDAD: CANCUN
CON UNA SUPERFICIE DE: 41413.95 METROS CUADRADOS

INSCRITO A NOMBRE DE:

Titular	Porcentaje de Propiedad	Tipo de Derecho Real
BANCO NACIONAL DE MEXICO SNC DIVISION FIDUCIARIA	100	TOTAL

LA PRESENTE SE EXTIENDE A SOLICITUD DEL INTERESADO, EN LA CIUDAD DE CANCUN QUINTANA ROO SIENDO LAS 10:22 AM HORAS DEL DÍA 27 DE NOVIEMBRE DE 2013.

Reviso y Elabora

SOFIA CHEN YU CHIM



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO
DELEGACIÓN CANCUN, Q. ROO

ENTRAMENTE

--- MEXICO, DISTRITO FEDERAL A DIEZ DE DICIEMBRE DE DOS MIL TRECE. DOY
FE. -----



[Handwritten signature]

--- NOTA SEXTA.- MÉXICO A CUATRO DE JUNIO DE DOS MIL CATORCE. CON ESTA
FECHA LOS REPRESENTANTES DE PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE,
SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, ME EXHIBEN Y AGREGO AL
APÉNDICE, CON LA LETRA "F": (1) RECIBO DE PAGO DE IMPUESTO POR
ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES; (2) CÉDULA CATASTRAL; (3) CONSTANCIA
DE NOMENCLATURA; Y (4) DICTAMEN DE VALUACIÓN. DOY FE. NÚÑEZ. FIRMADO.

COTEJADO



[Handwritten signature]

MUNICIPIO BENITO JUÁREZ
TESORERÍA MUNICIPAL

FOLIO: F-2014-00250525
FOLIO ELECTRÓNICO: 0413-1014-0000023919
FECHA: 2014-06-03 15:12:49
LUGAR: Palacio Municipal

2 DATOS DE EMISOR

RFC: PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
CONTRIBUYENTE:
DIRECCION: HZ-53 L-44 SECC. A RET. DE LOS PUCS Z. T.
CONTRIBUCION: IMPUESTOS
CONCEPTO: IMPUESTO S/ADQUISICION DE INMUEBLES
CAJERO: 413 - ROGELIO ALVAREZ MARTINEZ

MBJ750410JT4
Municipio de Benito Juárez
Av. Tulum No. 5, S.M. 5, C.P. 77500
Cancún, Quintana Roo
México

IMPORTER

Ref. Padron: 101414000004809 Liquidacion:144401402244
Escritura No: 69,579 Fecha:04/12/2013
Precio Oper:\$515,533,870.04 Deducible:\$0.00
Clave Catastral: 601300605301400000
Tipo Operacion: TRANSMISION DE PROPIEDAD
Forma de Pago: CHEQUE
Observaciones: SOLO TERRENO \$217,418,300.00

OCEAN	\$4,348,368.00
O	\$0.00
O	\$4,836.60
O	\$2,494.72
O	\$9,350.60
O	\$0.00
O	\$0.00
O	\$0.00
O	\$0.00

TOTALS

CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL VEINTISIETE PESOS
\$6/100 N.N.

\$ 5,455,027.96

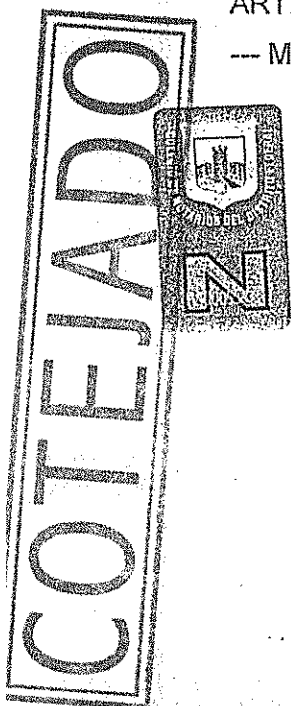
hfqmoeh/kkRvBT513/ew5VAi14t9XFx4wMf08HjgnL175g03o5C7pc3W3oQu4rH1wIgj5wK01E
/J80CPNnRQRnhz032Foio+dlv3EGIHrB8rqpssquvH3IZC7Vvqbpa9i1uc32i/bu0gpcz/vEL18nynH2xvJ
/Ezp/QusgdxXXXUe1owdwrz5sXcgvF1Nxxv15j28u6vYp1vdr2
/h2Pky580ZhpHfjffacy6Dn46u/rdFpIG4e60rgk1IOfuY10Vx
/CE316+77825+5w0c6sK0ak1cayJmcie+CEiqx8671SqaEST1bvwshwgn1VrcUCP6c1z7QLWYL2j3Zw==

|F|F-2014-002905ZS|0413-1014-Q000028915|101414Q000004809|PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.||MZ-E3 L-44 SECC. A RET. DE LOS PUES Z. T. |IMPUESTOS|||I|IMPUESTO S/ADQUISICION DE BIENES|||515633870.04||PERIODO DE PAGOS: 01 MAY 2014 AL 31 MAY 2014|

--- EI LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO UNO⁸⁸ DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTÁTICA COMPUESTA DE 1 FOJA, QUE CONTIENE TEXTO SOLO POR EL ANVERSO, FUE COMPULSADA POR MI CON SU ORIGINAL QUE OBRA AGREGADO AL APÉNDICE DEL INSTRUMENTO 69,579 DEL PROTOCOLO A MI CARGO Y CONCUERDA FIELMENTE. -----

--- PARA CONSTANCIA PONGO ESTA CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL ART. 154 DE LA LEY DEL NOTARIADO EN VIGOR. -----

--- MÉXICO, DISTRITO FEDERAL A 04 DE JUNIO DE 2014. DOY FE. -----



A handwritten signature in black ink, appearing to be "R. Núñez y Bandera", written over a horizontal line.





Benito Juárez

¡Compromiso de Todos!

H. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUAREZ
TESORERIA MUNICIPAL DIRECCION DE CATASTRO
CANCUN, QUINTANA ROO

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 6 Y FRACCION V DE LA LEY DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUATEMALA Y EN LA FRACCION III DE LA LEY DE CANTONAMIENTO URBANO, ARTICULO 9 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE CANTONAMIENTO URBANO DEL ESTADO DE GUATEMALA Y EN LA LEY DE CANTONAMIENTO URBANO DEL ESTADO DE GUATEMALA, SE DICTA LA SIGUIENTE

CEDULA CATASTRAL

CLAVE CATASTRAL
601300205301400000

CATEGORIA
URBANO

CONDICION
EN FUNCIONAMIENTO

FECHA
12/02/2014

FOLIO
242157

UBICACION DEL PREDIC
MZ-53 L-44 SECC. RET. DE LOS PUCS. Z. T.

LOCALIDAD
CANCUN

MUNICIPIO
BENITO JUÁREZ

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE
PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS

AL	NORTE	198.98 MTS.
AL	SUR	204.43 MTS.
AL	ESTE	205.97 MTS.
AL	OESTE	206.05 MTS.

CON: LOTE-43
CON: LOTE-45
CON: ZONA FEDERAL MARITIMO TERR.
CON: PALMAR III RET. DE LOS FUCS

M2 TERRENO		M2 CONSTRUCCION		NIVELES	AREA PRIVATIVA	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCION
41,413.95		55,075.16		9		\$213,364,570.40	\$302,69,193.64

M2 TERRENO		M2 CONSTRUCCION		NIVELES	AREA COMUN	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCION
0.00		0.00				\$0.00	\$0.00

OBRAS COMPLEMENTARIAS		VALOR DE LA CONSTRUCCION
TIPO DE OBRA	MIS CONSTRUCCION	
	0.00	0.00

AVALUO CATASTRAL	FECHA	VALOR DECLARADO	FECHA
\$515,533,870.04	09/03/2018	\$0.00	

USO O DESTINO	REGIMEN DE PROPIEDAD	FECHA DE ADQUISICION	CALIDAD
HOTELES Y CONDOMINIOS DE TIPO HOTELERO	PARTICULAR		PROPIEDAD DEFINITIVA
DE MAS DE 41 COMERCIOS			

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
84

ESCRIT. PUB. NO: 146	FECHA: 07/12/1987	NOTARIA NO: 7	DE: CANCUN, Q. ROO.
REG. PUB. DE LA PROP. NO. 250	PARTIDA:	FOJAS: 197	TOMO: XL
FECHA: 05/05/1988	FOLIO ESC.	FECHA DEL FOLIO:	SEC 00

OBSERVATIONS

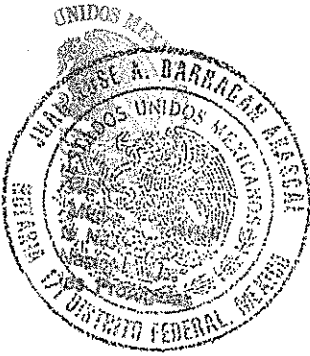
--- EL LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO UNO DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTÁTICA COMPUESTA DE 1 FOJA, QUE CONTIENE TEXTO SOLO POR EL ANVERSO, FUE COMPULSADA POR MI CON SU ORIGINAL QUE OBRA AGREGADO AL APÉNDICE DEL INSTRUMENTO 69,579 DEL PROTOCOLO A MI CARGO Y CONCUERDA FIELMENTE. -----

--- PARA CONSTANCIA PONGO ESTA CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL ART. 154 DE LA LEY DEL NOTARIADO EN VIGOR. -----

--- MÉXICO, DISTRITO FEDERAL A 04 DE JUNIO DE 2014. DOY FE. -----

COTEJADO





FOLIO : 201400976

FECHA : 05 DE MAYO DE 2014

ASUNTO : CONSTANCIA DE NOMENCLATURA

LIC. RICARDO IGNACIO MARTIN ARJONA
DELEGADO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
PRESENTE.

ING. Y E.V. HEYDEN JOSÉ CEBADA RAMÍREZ en mi carácter de DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL, en términos de lo dispuesto por los artículos 1º fracción III, 3º, 4º, 7º y 8º de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, y los artículos Primero, Segundo Transitorios de la Ley en comento, publicada en el Periódico Oficial mediante decreto número 276 de fecha 11 de Marzo del Dos Mil Ocho, así como los artículos 1º, 2º 3º, 115, 116 fracción II de la Ley de Municipios del Estado de Quintana Roo, bajo esta premisa la Dirección de Catastro Municipal:

----- HACE CONSTAR -----

Fué presentado(a) el(la) Escritura Pública número 145, registrado bajo el número 268, a fojas 197, tomo XLI, sección I, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Cancún, que describe el predio ubicado en el lote cuarenta y cuatro, la sección "A" de la segunda etapa de la zona turística de la ciudad de Cancun, Municipio de Benito Juárez, y según el documento antes mencionado el predio colinda:

al norte, con lote cuarenta y tres de retorno de los Itzaes
al este, con la zona Federal Marítimo Terrestre del Mar Caribe
al sur, con lote cuarenta y cinco de retorno de los Pecs
al oeste, con retorno de los Pucs y zona del Mar

Así mismo y de acuerdo a los planos que obran en los archivos de esta Dirección, tiene la siguiente descripción: MZ-53 L-44 SECC.A RET. DE LOS PUCS Z. T. de la ciudad de Cancun, Municipio de Benito Juárez, con clave catastral 601300B05301400000.. Siendo sus colindantes actuales los siguientes :

Al Norte con LOTE-43
Al Sur con LOTE-45
Al Este con ZONA FEDERAL MARITIMO TERR
Al Oeste con PALMAR III RET. DE LOS PUCS

En base a lo anterior, solicito a usted tome debida nota para la corrección en el libro que corresponda.

ATENTAMENTE

ING. Y E.V. HEYDEN JOSÉ CEBADA RAMÍREZ

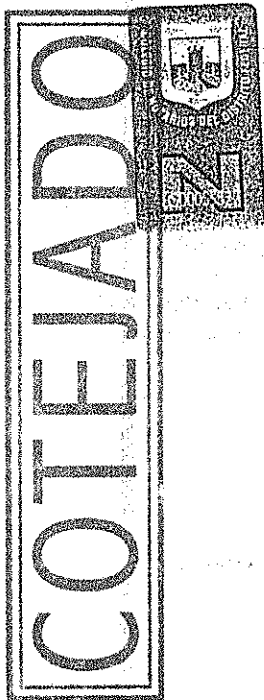
000124

Se:

--- EL LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO UNO DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTÁTICA COMPUESTA DE 1 FOJA, QUE CONTIENE TEXTO SOLO POR EL ANVERSO, FUE COMPULSADA POR MI CON SU ORIGINAL QUE OBRA AGREGADO AL APÉNDICE DEL INSTRUMENTO 69,579 DEL PROTOCOLO A MI CARGO Y CONCUERDA FIELMENTE. -----

--- PARA CONSTANCIA PONGO ESTA CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL ART. 154 DE LA LEY DEL NOTARIADO EN VIGOR. -----

--- MÉXICO, DISTRITO FEDERAL A 04 DE JUNIO DE 2014. DOY FE. -----



A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a trailing line.





11

Correduría 11, Q. Roo.

LIC. JAVIER GONZÁLEZ ALEGRE
CORREDOR PUBLICO NUM 11 DE Q. ROO.

0102-14

----- DICTAMEN DE VALUACIÓN ----- 0102-14-----

--- EN LA CIUDAD DE CANCÚN, QUINTANA ROO, A VEINTE DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL CATORCE, LICENCIADO JAVIER GONZÁLEZ ALEGRE, TITULAR DE LA CORREDURÍA PUBLICA NUMERO ONCE DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, ACTUANDO CON EL CARÁCTER LEGAL DE PERITO VALUADOR, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO SEXTO FRACCION SEGUNDA, DE LA LEY FEDERAL DE CORREDURIA PÚBLICA, CUARENTA Y SEIS FRACCION VEINTIDÓS DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO, TERCERO DEL REGLAMENTO DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN, CIENTO CINCUENTA Y TRES DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS DEL CÓDIGO DE COMERCIO, FORMULO UN DICTAMEN VALUATORIO EN EL ORDEN PREVISTO EN LO DISPUESTO EN EL ARTICULO SEGUNDO DEL ACUERDO QUE ESTABLECE LOS LINEAMIENTOS A SEGUIR POR LOS CORREDORES PÚBLICOS PARA EMITIR AVALUOS. SUJETÁNDOME A LA NORMATIVIDAD RELATIVA PARA EL ESTADO DE Q. ROO.

I. - ANTECEDENTES. -----

REGISTRO DEL PERITO: HABILITACIÓN NÚMERO 2301161 EXPEDIDA POR LA SECRETARÍA DE ECONOMÍA FEDERAL. -----

REGISTRO ESTATAL: 066. -----

NOMBRE DEL SOLICITANTE: PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (A TRAVÉS DE LA NOTARIA SESENTA Y CUATRO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO). -----

NOMBRE DEL PROPIETARIO: PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. -----

DOMICILIO DEL PROPIETARIO: MANZANA CINCUENTA Y TRES, LOTE CUARENTA Y CUATRO, SECCIÓN A, RETORNO DE LOS PUCS, ZONA TURÍSTICA, CANCÚN, BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO. -----

INMUEBLE QUE SE VALÚA: A SOLICITUD DEL CLIENTE SOLO SE EMITE EL PRESENTE 000125

DICTAMEN POR EL TERRENO. -----

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PARTICULAR. -----

COPIA OTORGADA

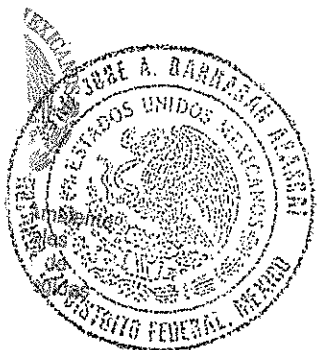
COTEJADO

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACION
DE LA ESCRITURA No. 6.9579



Secretaría

Are



Correduría 11, Q. Roo.

LIC. JAVIER GONZÁLEZ ALEGRE
CORREDOR PUBLICO NUM 11 DE Q. ROO.

2

0102-14

VIGENCIA DEL AVALÚO: 6 MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL MISMO (SIEMPRE Y CUANDO NO EXISTAN MODIFICACIONES AL INMUEBLE) DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN FISCAL LOCAL APLICABLE.-----

II.- DATOS DEL BIEN O SERVICIO SUJETO A VALUACIÓN.-----

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: LOTE CUARENTA Y CUATRO, SECCIÓN "A", MANZANA CINCUENTA Y TRES, ZONA TURÍSTICA DE CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO (CATASTRALMENTE UBICADO EN RETORNO DE LOS PUCS). -
CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES SEGÚN CÉDULA CATASTRAL:-----

NORTE: 196.98 METROS CON LOTE 43.-----

SUR: 204.43 METROS CON LOTE 45.-----

ESTE: 205.97 METROS CON ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE.-----

OESTE: 206.05 METROS CON PALMAR III RETORNO DE LOS PUCS.-----

CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES SEGÚN ESCRITURA:-----

NORTE: EN LINEA RECTA DE CIENTO NOVENTA Y SEIS METROS LINEALES CON NOVENTA Y OCHO CENTÍMETROS LINEALES CON LOTE CUARENTA Y TRES DE RETORNO DE LOS ITZAES;-----

ESTE: EN LINEA QUEBRADA QUE CONSTA DE LINEAS RECTAS DE CIENTO VEINTIDOS METROS LINEALES CON SIETE CENTÍMETROS LINEALES Y OCHENTA Y TRES METROS LINEALES CON NOVENTA CENTÍMETROS LINEALES QUE SUMADAS DAN DISTANCIA DE DOSCIENTOS CINCO METROS LINEALES CON NOVENTA Y SIETE CENTÍMETROS LINEALES CON LA ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE DEL MAR CARIBE.-----

SUR: EN LINEA RECTA DE DOSCIENTOS CUATRO METROS LINEALES CON CUARENTA Y TRES CENTÍMETROS LINEALES CON LOTE CUARENTA Y CINCO DE RETORNO DE LOS PUCS.-----

OESTE: EN LINEA QUEBRADA QUE CONSTA DE LINEAS RECTAS DE CIENTO OCHENTA Y CUATRO METROS LINEALES CON CINCO CENTÍMETROS LINEALES Y VEINTIDOS METROS LINEALES QUE SUMADAS DAN UNA DISTANCIA DE DOSCIENTOS SEIS METROS LINEALES CON CINCO CENTÍMETROS LINEALES LINDANDO CON RETORNO DE LOS PUCS Y ZONA DEL PALMAR.-----

COPIA COPIADO

000126

COLEJADO

ESTA PAGINA FORMA PARTE DE LA CERTIFICACION
DE LA ESCRITURA No. 6.957.9



Secretaría
de
Arquitectura

COLEJADO



11

Correduría 11, Q. Roo.

LIC. JAVIER GONZÁLEZ ALEGRE
CORREDOR PÚBLICO NUM 11 DE Q. ROO.

4

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: HOTELES DE GRAN TURISMO Y CINCO RESTAURANTES, CENTROS NOCTURNOS VISTA A LA ZONA FEDERAL COLINDANTE DEL MAR CARIBE.

IV.- ANÁLISIS METODOLÓGICO Y CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.

LOS VALORES UNITARIOS DESCRITOS EN EL PRESENTE AVALÚO, FUERON INVESTIGADOS EN EL MERCADO Y PONDERADOS DE ACUERDO AL BANCO DE DATOS DEL SUSCRITO, UTILIZADO MÉTODOS DE COMPARACIÓN O DE MERCADO, FÍSICO O DIRECTO, DE RENTABILIDAD O INDIRECTO, ASÍ COMO EL ESTUDIO DE MERCADO: ---

A) DEL TERRENO: ---

MÉTODO DE MERCADO

FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						VALOR METRO CUADRO	VALOR AJUSTADO
Caso	Factor de Comercialización	Factor de Superficie	Factor de uso de suelo	Factor de Zona	Factor Resultante		
	FCom	Fsup	Fuso	Fzo	Fre		
1	1.00	.70	.80	1.00	.56	10,535.60	5,899.93
2	1.00	.80	.80	1.00	.64	8,599.68	5,503.79
3	1.00	1.10	.100	1.00	1.10	3,950.85	4,345.93

VALOR HOMOLOGADO POR M2: \$5,249.88 M. N.

RESUMEN DE VALORES:

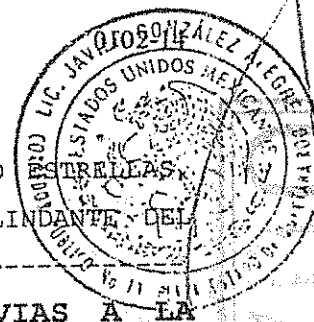
VALOR FÍSICO O DIRECTO: \$217,418,267.88 M. N.

VALOR BASADO EN EL ESTUDIO DE MERCADO: NO APLICA.

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: NO APLICA.

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

--- EL INMUEBLE EN CUESTIÓN ES UN LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL SE UBICA UN HOTEL CLASIFICADO GRAN TURISMO, COLINDANTE CON LA ZONA MARITIMO FEDERAL DEL MAR CARIIBE, EXISTIENDO VALORES SIMILARES DENTRO DE LA ZONA PARA EL TIPO DE INMUEBLE QUE HOY SE VALÚA, POR LO QUE EL SUSCRITO



COLINDANTE

000127

--- EL LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO UNO DEL DISTRITO FEDERAL, CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTÁTICA COMPUESTA DE 5 FOJAS, QUE CONTIENEN TEXTO SOLO POR EL ANVERSO, FUE COMPULSADA POR MI CON SU ORIGINAL QUE OBRA AGREGADO AL APÉNDICE DEL INSTRUMENTO 69,579 DEL PROTOCOLO A MI CARGO Y CONCUERDA FIELMENTE. -----

--- PARA CONSTANCIA PONGO ESTA CERTIFICACIÓN DE CONFORMIDAD CON EL ART. 154 DE LA LEY DEL NOTARIADO EN VIGOR. -----

--- MÉXICO, DISTRITO FEDERAL A 04 DE JUNIO DE 2014. DOY FE. -----

COTEJADO



[Handwritten signature]





Secretaría de Finanzas y Planeación

Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del
Comercio del Estado de Quintana Roo.

OFICINA REGISTRAL: CANCUN

Emisión: 11/11/2014

BOLETA DE REGISTRO

CalificacionFirma.RDF
565380 29-07-2014 13-10-45.tif

565380

EL C. CALIFICADOR HELEN PEREZ RAMIREZ HACE CONSTAR QUE EN VIRTUD DE LA
SOLICITUD PRESENTADA POR LIC. JOSE HIGINIO NUÑEZ Y BANDERA CON MOTIVO DEL
DOCUMENTO NO. 69579 QUEDA(N) REGISTRADO(S) EL(LOS) ACTO(S) QUE A
CONTINUACIÓN SE DESCRIBE(N)

DESCRIPCIÓN ACTO	FOLIO	OFICINA	FECHA DE REGISTRO	HORA DE REGISTRO	NÚM. CONSECUTIVO DEL ACTO
Transmisión en ejecución de Fideicomiso	177217	CANCUN	11/11/2014	12:30:25	7
Cancelación o Extinción de Fideicomiso	177217	CANCUN	11/11/2014	13:25:56	8

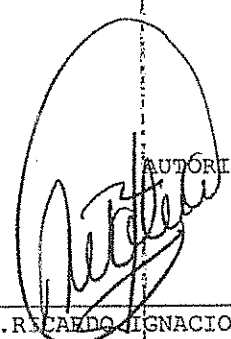
SELLO OFICIAL

C. CALIFICADOR


HELEN PEREZ RAMIREZ



AUTORIZÓ


LIC. RICARDO IGNACIO MARTIN ARJONA
DELEGADO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO CANCUN.

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO
DELEGACIÓN CANCÚN, Q. ROO

Analizó: VIELI WIGELMI CANUL



GOB EDO
QUINTANA ROO

Oficina Registral: CANCUN

Emisión: 29 Jul 2014 12:57 PM

RGR0101.RDF
User 227

BOLETA DE ENTRADA

FAVOR DE VERIFICAR QUE EL NUMERO DE FOLIO Y ACTOS SOLICITADOS SEAN LOS CORRECTOS

Sección: BIENES INMUEBLES

Número de entrada: 565380

Fecha: 29/07/2014

Hora: 13:10:45

Notaria ó Autoridad: LIC. JOSE HIGINIO NUÑEZ Y BANDERA
MEXICO, DISTRITO FEDERAL

Número Escritura ó Documento: 69,579

Nombre del Solicitante: ALIOTH GARCIA

Helen

Consecutivo	Servicios Solicitados	Folio	Oficina
1	Transmisión en ejecución de fideicomiso	177217	2
2	Cancelación o Extinción de Fideicomiso	177217	2

COTEJADO

ISABEL MANZANILLA FUENTES



Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de
Quintana Roo.

BOLETA DE RECHAZO

Emisión: 26 Jun 2014 02:05 PM

CalificacionRechazo.RDF

EL C. HELEN PEREZ RAMIREZ HACE CONSTAR QUE SE RECHAZA EL ACTO TRANSMISIÓN EN
EJECUCIÓN DE FIDEICOMISO PRESENTADO CON EL NUMERO DE SOLICITUD 557307 - 1
DE FECHA 11/06/2014 DE HORA 15:08:14

RAZON DE LA DEVOLUCIÓN: SE RECHAZA LA PRESENTE SOLICITUD EN VIRTUD DE QUE EL FOLIO
SE ENCUENTRA CERRADO YA QUE EXISTE INTERPUESTO UN RECURSO ANTE LA SECRETARIA DE HACIENDA
DEL ESTADO, POR LO CUAL SE INAMOVILIZA EL FOLIO PARA NO ENTORPECER EL PROCESO HASTA EN
LA MANTO SE EMITA UNA RESOLUCION AL RESPECTO. LO ANTERIOR ACEPTANDO LAS INSTRUCCIONES GIRADAS
A ESTA DEPENDENCIA MEDIANTE OFICIO NUMERO 624/2012 EMITIDO POR LA SECRETARIA DE HACIENDA
DEL ESTADO. ESTO CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 3185 FRACCION IX DEL CODIGO CIVIL VIGENTE
PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO..... RECHAZO ANALIZADO POR LA LIC. OFELIA ALFONSECA.

SIENDO LA DEVOLUCIÓN: INSUBSANABLE



SUBSANABLE



FECHA Y HORA DEL RECHAZO 26/06/2014 13:26:18



SECRETARÍA DE LA FISCALÍA
Y DEL REGISTRO
PÚBLICO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

[Handwritten signature]

SELLO Y FIRMA DEL REGISTRADOR PÚBLICO

000129

COTEJADO

~~QUINTO~~



GOR EDO
QUINTANA ROO

Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo.

Oficina Registral: CANCUN

BOLETA DE ENTRADA

Emisión: 13/12/2013 02:00 PM

Sección: BIENES INMUEBLES

Número de entrada: 534202

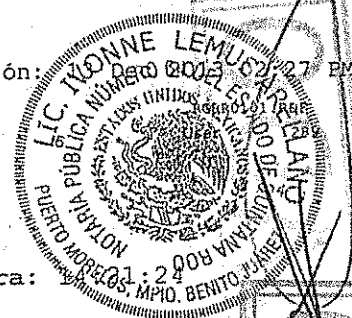
Fecha: 13/12/2013

Notaria ó Autoridad: ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA
MEXICO, D.F.

Número Escritura ó Documento: 69, 579

Nombre del Solicitante: ALIOTH ADRIAN GARCIA

Hora: 1:20 PM



Consecutivo	Servicios Solicitados	Folio	Oficina
1	Transmisión en ejecución de fideicomiso	177217	2
2	Cancelación o Extinción de Fideicomiso	177217	2

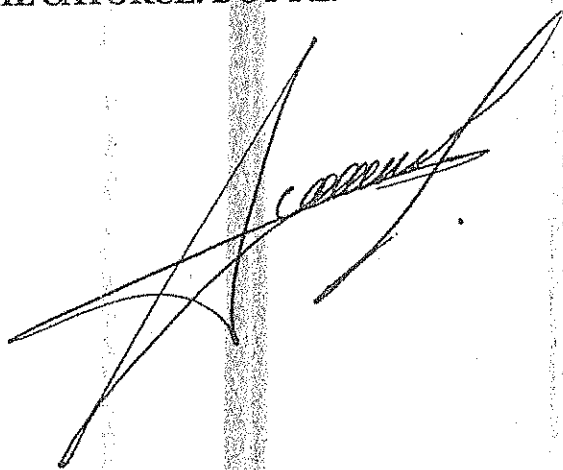
Rechazo
He en
Tambien tiene
regente

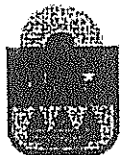
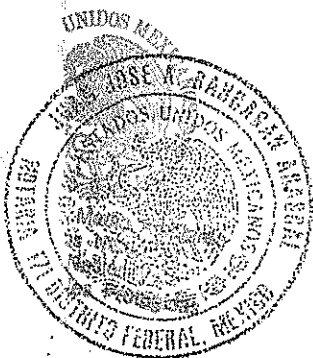
----- LICENCIADA IVONNE LEMUS ARELLANO, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO SESENTA Y CUATRO DEL ESTADO Y DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL, CON RESIDENCIA EN LA LOCALIDAD DE PUERTO MORELOS, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EN EJERCICIO, CERTIFICO: -----

----- QUE LA PRESENTE COPIA QUE CONSTA DE UNA FOJA ÚTIL ES UNA FIEL REPRODUCCIÓN DE SU ORIGINAL, MISMA QUE TUVE A LA VISTA PARA COTEJO EN TODAS SUS PARTES, LEVANTANDO PARA CONSTANCIA EL ACTA NÚMERO NOVECIENTOS CUARENTA, DEL VOLUMEN CUARTO, TOMO "A", DE FECHA VEINTIUNO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE, DEL PROTOCOLO ABIERTO A MI CARGO.- DOY FE. -----

----- EXPIDO LA PRESENTE A LOS VEINTIUN DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE. DOY FE. -----

COTEJADO





Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo.

BOLETA DE RECHAZO

Emisión: 26 Jun 2014 02:05 PM

CalificaciónRechazo.RDF

EL C. HELEN PEREZ RAMIREZ HACE CONSTAR QUE SE RECHAZA EL ACTO TRANSMISIÓN EN
EJECUCIÓN DE FIDEICOMISO PRESENTADO CON EL NUMERO DE SOLICITUD 557307 - 1
 DE FECHA 11/06/2014 DE HORA 15:08:14

RAZON DE LA DEVOLUCIÓN: SE RECHAZA LA PRESENTE SOLICITUD EN VIRTUD DE QUE EL FOLIO
SE ENCUENTRA CERRADO YA QUE EXISTE INTERPUESTO UN RECURSO ANTE LA SECRETARIA DE HACIENDA
DEL ESTADO, POR LO CUAL SE INAMOVILIZA EL FOLIO PARA NO ENTORPECER EL PROCESO HASTA EN
ANTO SE EMITA UNA RESOLUCION AL RESPECTO. LO ANTERIOR ACATANDO LAS INSTRUCCIONES GIRADAS
A ESTA DEPENDENCIA MEDIANTE OFICIO NUMERO 624/2012 EMITIDO POR LA SECRETARIA DE HACIENDA
DEL ESTADO. ESTO CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 3185 FRACCION IX DEL CODIGO CIVIL VIGENTE
PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO..... RECHAZO ANALIZADO POR LA LIC. OFELIA ALFONSECA.

SIENDO LA DEVOLUCIÓN: INSUBSANABLE ☒ SUBSANABLE ☐

FECHA Y HORA DEL RECHAZO 26/06/2014 13:26:18



SELLO Y FIRMA DEL REGISTRADOR PÚBLICO

000131



GOB EDO
QUINTANA ROO

Oficina Registral: CANCUN

Emisión: 11 Jun 2014 02:57 PM

BOLETA DE ENTRADA

RGR0101.RDF
User 224

FAVOR DE VERIFICAR QUE EL NUMERO DE **FOLIO Y ACTOS** SOLICITADOS SEAN LOS CORRECTOS

Sección: BIENES INMUEBLES

Número de entrada: 557307

Fecha: 11/06/2014

Hora: 15:08:14

Notaria ó Autoridad: LIC. JOSE HIGINIO NÚÑEZ Y BANDERA
MEXICO, DISTRITO FEDERAL

Número Escritura ó Documento: 69, 579

Nombre del Solicitante: ALIOTH ADRIAN GARCIA

Secretaría

Arce

Consecutivo	Servicios Solicitados	Folio	Oficina
1	Transmisión en ejecución de fideicomiso	177217	2
	Cancelación o Extinción de Fideicomiso	177217	2

COTEJADO

Recibido
Helen

GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO
DELEGACIÓN CANCÚN, Q. ROO

11 JUN 2014

RECIBIDO

541658

ISABEL MANZANILLA FUENTES



**DECLARACIÓN GENERAL DE
PAGO DE DERECHOS**

PHC8706114N0

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES

CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN

PERIODO	
MES	AÑO
05	2014

ANTES DE INICIAR EL LLENADO, LEA LAS INSTRUCCIONES (cantidades sin centavos, alineadas a la derecha, sin caracteres distintos a los números).

APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE(S) O DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL
PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.

SECRETARÍA

SIGLAS 499901

SEMARNAT

NOMBRE

SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DESCRIPCIÓN DEL CONCEPTO

CLAVE

CANTIDAD A PAGAR

ARTICULO 232-C Y 232-D PAGO DE DERECHO POR USO, GOCE Y

400133

76608

APROVECHAMIENTO DE LA ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE.

DOMICILIO: BLVD. KUKULCAN LOTE 44.2DA. SECCION KM.16.5

MZA. 53 RET. DE LOS PUCS Z.H.

PERIODO DE PAGO: 3er BIMESTRE 2014

EXPEDIENTE 203

CONCESION MR No: DGZF-288/03

OBSERVACIONES

TOTAL DE DERECHOS

499902

76608

PARTE ACTUALIZADA DE DERECHOS

400147

RECARGOS

100000

MULTA CORRECCION

100013

CANTIDAD A PAGAR

000000

76608

NÚMERO DE TRANSFERENCIA
ELECTRÓNICA DE FONDOS

205001

DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS
CONTENIDOS EN ESTA DECLARACIÓN SON CIERTOS

[Firma manuscrita]

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

REGISTRO FEDERAL
DE CONTRIBUYENTES

AUPC720331MS7

CLAVE ÚNICA DE
REGISTRO DE POBLACIÓN

APELLIDO
PATERNO

AGUILAR

APELLIDO
MATERNO

PERALTA

NOMBRE(S)

CARLOS ALBERTO

INSTRUCCIONES

- Esta declaración será llenada a máquina. Únicamente se harán anotaciones dentro de los campos color rosa para ello establecidos.
- Anotar su clave del RFC cuando se encuentren inscritas en el mismo. Los contribuyentes que cuenten con la Clave Única de Registro de Población (CURP), la anotarán a 15 posiciones en el espacio correspondiente.
- PERIODO. Se anotará el periodo que corresponda utilizando dos números arábigos para el mes y cuatro para el año. Ejemplo: Enero a Diciembre del año 2000 01 2000 12 2000. Cuando se trate de pagos de derechos que no se tenga la obligación de pagar periódicamente, se deberá anotar el mes y año del pago en ambas posiciones. Ejemplo: Enero del año 2000 01 2000 01 2000.
- Se anotarán las siglas de la SECRETARÍA a la que correspondan los derechos que se pagan, el CONCEPTO y la CLAVE respectiva conforme al listado que aparece al reverso. En caso de que el concepto requerido no aparezca en esta relación, deberá acudir a la dependencia que presta el servicio, a fin de que le proporcione la clave correspondiente.
- CANTIDAD A PAGAR. En caso de que la dependencia prestadora del servicio determine la base para el cálculo del monto de los derechos, se acompañará con el documento respectivo.
- Tratándose de servicios diversos, se anotarán las siglas de la SECRETARÍA que corresponda.

SE PRESENTA POR TRIPLICADO

PROGRADI

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO

COTEJADO

MUNICIPIO BENITO JUÁREZ
TESORERÍA MUNICIPAL

FOLIO: F-7014
FOLIO ELECTRONICO: 0252-3
FECHA: 2014-0
LUGAR: ZOFEMA

DAVIS 11/19/93 P 10R

RFC: PHC-870611
CONTRIBUYENTE: PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE
DIRECCION: A-53 L-44 RETORNO DE LOS PUCS SECCION-A
CONTRIBUCION: PARTICIPACIONES
CONCEPTO: ZOFEMAT
CAJERO:

MBJ750410JT4
Municipio de Benito Juárez
Av. Tulum No. 5, S.M. 5, C.P. 77500
Cancún, Quintana Roo
México

DESCRIPTION

Ref. Padron: 103 Folio Padron: 1013140000000176
 Período de Pago: 5 ENE 2014 AL 5 ENE 2014
 Forma de Pago: Cheque
 Retraso Cesación: 4112.80
 Folio Propiedad: 0000-0000/00

○ CORRIENTE	\$ 608.00
○ RETAGO	\$ 0.00
○ NACIONAL	\$ 0.00
○ ACTUALIZACIÓN	\$ 0.00
○ RECURSOS	\$ 0.00
○ MULTAS	\$ 0.00
○ DESCUENTO	\$ 0.00
○ GASTOS DE EMBAQUE	\$ 0.00
○ GASTOS DE EDUCACIÓN	\$ 0.00

CANTIDAD EXTRA

DATE:

\$ 6,500.00

SELODIGITAL

[illegible]

LEADER OF THE RACE

141F-2014-002200F310252-2314-00000000091203|PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE|PHC-870611W-9100133
 RETORNO DE LOS PUES CORRESPONDIENTES A PARTICIPACIONES|111130FENAT111111|PERIODO DE PAGO: 3 MES 2014 AL 3 MES
 2014 30FENAT1014-09-12 11:25:46|52|23|76808|0|0|0|0|0|0|0|76808|0|0|

DESARROLLOS HIDRAULICOS
DE CANCUN, S.A. DE C.V.
13 MAY 2014
PAGADO
DH
CO

DESARROLLOS HIDRAULICOS DE
CANCUN S.A. DE C.V.
AV. SAYIL LOTE NUMERO 40-07
SM 4A MEA 01 PISOS 1 Y 2
CANCUN QROO. MEXICO C.P. 77500
DHC900607-723

CLIENTE: 284412
FOLIO: 11975709
HOTEL Y VILLAS POSADAS S.A. DE

CK Certificado 438,871.06
Cambio 0.00

Por la cantidad de

438,871.06

Fecha 13/05/14 14:50:21
GRACIAS POR SU PAGO
1615 SANCHEZ MORENO BLDA REINA

ATN CLIENTES
073

comprobante fiscal complementario.

Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo vigesimoprimer de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2014, así como lo dispuesto por el artículo 12 del Código Fiscal de la Federación.

Folio
CONTRATO: 13282



Ido: abr-14 Vencimiento de pago: 14-may-2014

ITEM	CONCEPTO	VALOR UNITARIO	IMPORTE
IA	Consumo de Agua Potable	\$ 217,815.74	\$ 217,815.74
IA	Alcantarillado	\$ 60,668.41	\$ 60,668.41
IA	Sanearamiento	\$ 10,800.78	\$ 10,800.78
IA	*Alcantarillado Descarga en Ex	\$ 68,642.19	\$ 68,642.19
			IVA \$ 60,533.95
IMPORTE DEL MES			\$ 438,871.08

ochientos Treinta y Ocho Mil Ochocientos Setenta y Un
08/100 MN

DOCUMENTO NO ES UN COMPROBANTE FISCAL*
dego a las disposiciones contenidas en los artículos 29, 29-A y 29-B
digo Fiscal de la Federación y las reglas 1.2.7.1.3. y 1.2.8.1.1. de la
ción Miscelánea Fiscal para el 2013, usted podrá obtener sus
is con requisitos fiscales (Comprobantes Fiscales Digitales por
al - CFDI), en nuestro portal <http://www.aguakan.com/CFDI>

RESUMEN DE SALDOS

Depende de pago \$ 0.00
o a favor \$ 0.57
acreditar sin boleto \$ 0.49
TOTAL A PAGAR \$ 438,871.00

EUDO A LA FECHA * \$ 438,871.00
incluye manejo de cuenta ni reconexiones por documentos vencidos

Sal	Final	Consumo	Area Comun	Total	M3
1,715	331,525	5,810	0	5,810	
1,854	587,157	13,303	0	13,303	
7,493					

vigente, contenida en la reforma fiscal aprobada en
icada en el Diario Oficial de la Federación el 11 de
de C.V., así como las demás personas físicas y morales
nes fiscales mexicanas, para lo cual deberán aplicar
is que sean pagados con posterioridad al onceavo día
orte de la diferencia de la nueva tasa de IVA mediante

COTEJADO

**EMISOR**

OESARROLLOS HIDRAULICOS DE CANCUN, S.A. DE C.V.
RFC: DHC900607TZ3

AVENIDA SAYIL MZA. 01, LOTE 4C-07, PISOS 1 Y 2, SM. 4A,
CANCUN, BENITO JUAREZ, QUINTANA ROO, C.P.77500, MEXICO

RÉGIMEN FISCAL

REGIMEN GENERAL DE LEY PERSONAS MORALES

Factura

Folio Fiscal	231A0463-0268-4F88-818B-170909497955	Fecha y hora de certificación	2014-04-29T23:42:51
Certificado del SAT	00001000000300250292	Fecha y hora de expedición	2014-04-29T23:42:51
Certificado del emisor	00001000000301021344	Tipo de comprobante	Ingreso
Forma de pago	PAGO EN UNA SOLA EXHIBICIÓN	Método de pago	No Identificado
Serie - Folio Interno	A027557643		
Lugar de expedición	CANCUN, QUINTANA ROO		

RECEPTOR

Razón social: HOTELES Y VILLAS POSADAS S.A. DE C.V.

RFC: ASO0408178B2

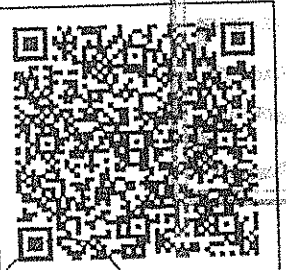
Dirección: AVENIDA PASEO DE LA REFORMA 155 PISO 4 LOMAS DE CHAPULTEPEC I SECCION MIGUEL HIDALGO DISTRITO FEDERAL C.P. 1000

Conceptos

Cantidad	Descripción	Unidad Medida	Precio U.	Importe
1	*Alcantarillado Descarga en Exceso	No Aplica	\$ 88642.19	\$ 88642.19
1	Saneamiento	No Aplica	\$ 10890.79	\$ 10890.79
1	Alcantarillado	No Aplica	\$ 60988.41	\$ 60988.41
1	Consumo de Agua Potable	No Aplica	\$ 217815.74	\$ 217815.74
SUBTOTAL				\$ 378337.13
IVA 16%				\$ 60533.95
TOTAL				\$ 438871.08

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CFDI

IMPORTE CON LETRA
..... *Cuatrocientos treinta y ocho mil ochocientos setenta y uno pesos 08/100 M.N.*
SELLO DIGITAL DEL EMISOR
JPINmzkWSZAHhJdhfxQjklroJxLf+DTKXThHpHn4Lu9BB3SIVrTJ9EIUMr9NloqkMxrhgISsK1LbOfaIN2E a4erbDcFKw8xhQocZrPm1NKWFBLYIXwxj1AaO8Bld4krN9LinsavrEx4rFiZIL+C+L0yRJgRsi+L92CHuOaM=
SELLO DEL SAT
ZWEV+qymZgUmQB6p4E6HZqzE7n5VwtwBCsKm4TQwo+GP4qGAHzSMxAC497/H9oNF8sdc1ruPBGW9ouMq9QU7KB LlvKGRXZL+cFIRGuA6/dRFk1s60Vh5P8W4ypPjQmJlsOEs6/yAC8ClobK93IPTDRE9IvcQ6dB9pZ8Gks7mZdA=
Cadena Original del Complemento de certificación digital del SAT
[[1.0 231A0463-0268-4F88-818B-170909497955 2014-04-29T23:42:51 JPINmzkWSZAHhJdhfxQjklroJxLf+DTKXThHpHn4Lu9BB3SIVrTJ9EIUMr9NloqkMxrhgISsK1LbOfaIN2E a4erbDcFKw8xhQocZrPm1NKWFBLYIXwxj1AaO8Bld4krN9LinsavrEx4rFiZIL+C+L0yRJgRsi+L92CHuOaM= 00001000000300250292]]



02/05/14
34

AC-2073432

COTEJADO



Secretaría de
y Recursos
Comunales y
Áreas Naturales

C-185



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES.

Ambiente
ales
sionas

CONCESION MR N° DGZF-288/03.
EXPEDIENTE: 53/38108.



TÍTULO DE CONCESION QUE OTORGA 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, A FAVOR DE LA EMPRESA PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.

JAVIER FRANCISCO ESPARZA CONTRERAS, Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, con fundamento en los artículos 32 Bis fracciones VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2° fracciones I y IX, 8° fracciones II y III, 16 y 17 fracciones IV y V, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 29 fracciones IV y V, 30, 49, 50 y 97 segundo párrafo de la Ley General de Bienes Nacionales; 1°, 2°, 3°, 5°, 14, 23, 29, 35, 36, 38, 40, 42, 44, 47 y 50 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, 234 y 235 de la Ley Federal de Derechos; 30 fracciones I, XV y XVI del Reglamento Interior de esta Secretaría y de conformidad con la modalidad SEMARNAP-01-001-A del Acuerdo por el que se dan a conocer los trámites inscritos en el Registro Federal de Trámites Empresariales que aplica la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca (actualmente Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales) y sus órganos administrativos desconcentrados y se establecen diversas medidas de mejora regulatoria, otorga la presente concesión al tenor de las siguientes bases y condiciones:

BASES

I.- La empresa Promociones Hoteleras del Caribe, S.A. de C.V., constituida mediante Escritura Pública número veintitrés mil quinientos sesenta y siete, de fecha once de junio de mil novecientos ochenta y siete otorgada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera Notario Público número uno en México Distrito Federal, solicitó se le otorgara en concesión una superficie de zona federal marítimo terrestre, localizada en el kilómetro 16+600, colindante al lote N° 44, Boulevard Kukulkán, sección A, segunda etapa, Zona Turística, Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, para sombrillas tipo palapa, snack bar y muro de contención.

La empresa Promociones Hoteleras del Caribe, S.A. de C.V., promovió por conducto del C. Carlos Meneses López, en su apoderado legal de dicha empresa, como lo acredita mediante la Escritura Pública número setenta y siete mil noventa de fecha veintinueve de septiembre de mil novecientos noventa y siete, otorgada ante la fe del Lic. José Visoso del Valle, Notario Público número noventa y dos del Distrito Federal.

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 al Plan de Desarrollo Urbano de la Región; de acuerdo con la constancia de

000135

COTEJADO

~~SECRETADO~~



Secretaría de
y Relaciones
Exteriores
Áreas Adm.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES.

Ambiente
Natura

CONCESION MR N° DGZF-288/03.
EXPEDIENTE: 53/38108.



congruencia de uso de suelo número DGDU/025, de fecha 21 de enero del 2000, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Benito Juárez, Quintana Roo.

III.- Que en relación a lo dispuesto por el artículo 50 de la Ley General de Bienes Nacionales, 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 a través de las correspondientes constancias estatales o municipales; así como la satisfacción de los requerimientos de la navegación y el comercio marítimo, de la defensa del país, el impulso a las actividades pesqueras y el fomento de las actividades turísticas y recreativas, a través de la valoración de la información y documentos que indicaron que con el otorgamiento del título se favorecerá la satisfacción de tales conceptos; así como 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, en relación con lo dispuesto por el artículo 20 fracciones I, II, III y IV de la Ley General de Bienes Nacionales, se determinó que con la información y documentación que fue proporcionada respecto al monto de la inversión, al plazo de amortización de esta; 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.

IV.- Que la solicitud de concesión fue presentada por escrito ante la Secretaría, debidamente firmada y en los términos de lo dispuesto por 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; habiéndose proporcionado para tal efecto los datos y documentos a que se refiere el artículo 26 del citado Reglamento, consistentes en: nombre, nacionalidad, domicilio y acta de nacimiento o constitutiva del solicitante (fracción I); plano de levantamiento topográfico (fracción II); descripción detallada del uso, aprovechamiento o explotación que se dará al área (fracción III); planos, memorias descriptivas, monto de inversión y programa de aplicación por etapas de las instalaciones que pretenden llevarse a cabo (fracciones VI y VIII); o bien, planos y memorias de las edificaciones o instalaciones existentes que hubieran sido realizadas por el solicitante (fracción VII); constancias de las autoridades estatales o municipales, respecto de la congruencia de los usos del suelo en relación al predio colindante (fracción IX); y término por el que se solicita la concesión (fracción X).

Por lo que se refiere a la "reversión" o accesión a que se refiere la fracción VII del artículo 26 del citado Reglamento, esta se valora y determina en términos del Capítulo VI, de las Condiciones del presente título; toda vez que se trata de un acto jurídico emitido por esta misma autoridad y que en razón de que ni la ley ni el reglamento exigen formalidad o solemnidad alguna el mismo se ejecuta y hace constar en el presente título.

000136

COTEJADO

~~SECRET~~



Secretaría
de
Cultura
Artes y
Literatura



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES.

lo Ambiente
NATURALES
onal de
Protegidas

CONCESION MR N° DGZF-288/03.
EXPEDIENTE: 53/38108.



V.- Para los efectos de la presente concesión, la empresa Promociones Hoteleras del Caribe, S.A. de C.V., señaló como domicilio el ubicado en Hotel Fiesta Americana Condessa, Boulevard Kukulcán, kilómetro 16.5, lote 44, Zona Hotelera, C.P. 77500, Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, así como el lugar materia de esta concesión.

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 la empresa Promociones Hoteleras del Caribe, S.A. de C.V., se le denominará "EL CONCESIONARIO".

La presente concesión se otorga al tenor de las siguientes:

CONDICIONES

CAPITULO I DEL OBJETO DE LA CONCESION

PRIMERA.- La presente concesión tiene por objeto otorgar a "EL CONCESIONARIO" el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de 4,112.80 m² (cuatro mil ciento doce punto ochenta metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, así como las obras existentes en la misma, consistentes en **22 sombrillas tipo palapa, muro de contención y escaleras** y las que se autorizan en el presente título consistentes en **20 sombrillas**, localizada en el kilómetro 16+600, colindante al lote N° 44, Boulevard Kukulcán, sección A, segunda etapa, Zona Turística, Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para **sombrillas tipo palapa, snack bar y muro de contención**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar el titular de la presente concesión, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como **uso general**, con las siguientes medidas:

CUADRO DE CONSTRUCCION DE ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE

LADOS	DIST.	RUMBOS	Y	X
A-B	205.84	N 17.30352 E	330,782.47	523,611.24
B-C	20.00	S 70.03394 E	330,978.77	523,673.17
C-D	205.84	S 17.30352 W	330,971.95	523,691.97
D-A	20.00	N 70.03394 W	330,775.65	523,630.04

SUPERFICIE : 4,112.80 m²

Las medidas a que se refiere el párrafo anterior, concuerdan con la descripción técnico-topográfica aprobada por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, habiéndose tomado como base el plano número 1, de octubre de 1999, presentado por el solicitante, soportado con el dictamen técnico número 170 de fecha 5 de julio de 2000.

000137

COTEJADO

~~SE
RECEBIDO~~



Secretaría de Medio
Ambiente y Recursos
Naturales
Áreas Naturales



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES.

Ambiente
Naturales
Mar de
Protección

CONCESION MR N° DGZF-288/03.
EXPEDIENTE: 53/38108.



SEGUNDA.- La superficie materia de esta concesión solo podrá ser aprovechada en los términos que le fueron aprobados a "EL CONCESIONARIO" y que obran en el expediente citado al rubro de esta concesión.

TERCERA.- La presente concesión no crea derechos reales en favor de "EL CONCESIONARIO", otorgándole exclusivamente el derecho de usar, ocupar y aprovechar los terrenos concesionados en los términos de los artículos 20 de la Ley General de Bienes Nacionales y 35 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

CAPITULO II DE LA VIGENCIA DE LA CONCESION

CUARTA.- La presente concesión, se otorga por un término de **quince años**, contados a partir de la fecha de su entrega y prorrogable en los términos del artículo 20 de la Ley General de Bienes Nacionales.

QUINTA.- 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.

CAPITULO III DE LAS OBLIGACIONES DE "EL CONCESIONARIO"

SEXTA.- "EL CONCESIONARIO" se obliga a:

- I.- No transmitir a terceras personas parte o la totalidad de los derechos de esta concesión.
- II.- Abstenerse de realizar cualquier acto que tenga por objeto impedir el libre acceso al litoral.
- III.- Ejecutar las inversiones presupuestadas en la solicitud de concesión.
- IV.- Solicitar las licencias de construcción que se requieren de acuerdo a la legislación del lugar.
- V.- Iniciar las obras autorizadas consistentes en 20 sombrillas, en un plazo no mayor de noventa días naturales, contados a partir de la fecha de entrega de este título.
- VI.- Garantizar el libre tránsito por la zona federal marítimo terrestre, para cuyo efecto establecerá accesos específicos con este objeto, en el entendido de que "LA SECRETARIA" podrá determinar el establecimiento de los accesos que se consideren necesarios.
- VII.- Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción, adicional a las autorizadas, ya sea fija o semifija.

000130



Secretaría de
y Recursos
Comisión
Áreas Naturales

COTEJADO

~~CONFIDENTIAL~~



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES.

Medio
Ambiente
Natural
Protegido

CONCESION MR N° DGZF-288/03.
EXPEDIENTE: 53/38108.



VIII.- Conservar en óptimas condiciones de higiene, el área concesionada y mantener las instalaciones existentes y las que se autorizan en buen estado de conservación.

IX.- 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.

X.- No permitir o tolerar en el área concesionada el establecimiento de centros de vicio ni la práctica de actos que vayan en contra de la moral pública y las buenas costumbres.

XI.- No almacenar en el área concesionada, ninguna sustancia u objeto flamable, explosiva o peligrosa, sin previa autorización de "LA SECRETARIA" y demás autoridades competentes.

XII.- No expendir bebidas alcohólicas sin autorización expresa de las autoridades competentes.

XIII.- Informar a "LA SECRETARIA", de las modificaciones que por causas naturales o artificiales sufra la zona federal marítimo terrestre concesionada, tan luego tenga conocimiento de ellas.

XIV.- Coadyuvar con el Gobierno Federal en la preservación del medio ecológico y la protección al ambiente.

XV.- Permitir y otorgar las facilidades necesarias al personal de "LA SECRETARIA", 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.

XVI.- "LA SECRETARIA" podrá en cualquier momento realizar la delimitación correspondiente y las coordenadas de los vértices, rumbos y distancias del polígono, podrán ser modificadas.

XVII.- Presentar en un plazo no mayor de noventa días naturales, contados a partir de la entrega de la presente concesión, las constancias de haber regularizado la situación jurídica de las obras y construcciones existentes en el área concesionada ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.

XVIII.- Cumplir con todas y cada una de las disposiciones establecidas por la en ese entonces Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental del en ese entonces Instituto Nacional de Ecología, en su resolución de Impacto Ambiental N° D.O.O.DGOEIA.-04669, de fecha 23 de septiembre de 1998.

XIX.- Se deberá tomar las medidas apropiadas para evitar la proliferación de fauna nociva en el área concesionada.

XX.- "EL CONCESIONARIO" deberá coadyuvar en las campañas de limpieza y mejoramiento ambiental de playas y zona federal marítimo terrestre que "LA SECRETARIA" implemente.

00013

COTEJADO

~~SECRETADO~~



Secretaría de
y Recursos
Cambio y
Áreas Naturales



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES.

o Ambiente
urales
del uso
rotegidas

CONCESION MR N° DGZF-288/03.
EXPEDIENTE: 53/38108.



CAPITULO IV DEL PAGO DE DERECHOS

SEPTIMA.- "EL CONCESIONARIO", deberá en un término de treinta días naturales, contados a partir de la fecha de entrega de la presente concesión, comparecer ante la autoridad fiscal correspondiente, para que de acuerdo con lo previsto en la Ley Federal de Derechos vigente, le fije la cantidad por concepto de derechos que deberá enterar a la Federación.

OCTAVA.- "EL CONCESIONARIO", deberá pagar los derechos a que se refiere la condición anterior, en los términos que señale la Ley Federal de Derechos.

NOVENA.- "EL CONCESIONARIO" deberá acreditar bimestralmente ante "LA SECRETARIA", el pago de los derechos por el uso y aprovechamiento del área materia de la concesión.

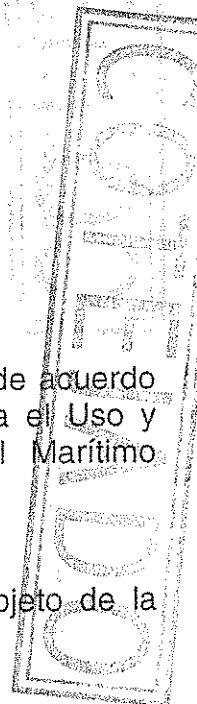
CAPITULO V DE LA EXTINCION

DECIMA.- La presente concesión se extingue por:

- a) Vencimiento de su término.
- b) Renuncia de "EL CONCESIONARIO".
- 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 "EL CONCESIONARIO".

DECIMA PRIMERA.- 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 al 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) Realizar obras no autorizadas.
- e) Dañar ecosistemas, como consecuencia del uso y aprovechamiento del bien objeto de la concesión.
- f) El incumplimiento a cualesquiera de las condiciones de la presente concesión.



000143

COTEJADO

~~COPIA DESTROYED~~



Secretaría de Medio
y Recursos Naturales
Comisión Nacional
Áreas Naturales Protegidas



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES.

biente

en

das

DECIMA SEGUNDA.- 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 al programa autorizado.

DECIMA TERCERA.- 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 o al 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.

DECIMA CUARTA.- Es causa de rescate de la presente concesión, la prevista en el artículo 26 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.

CAPITULO VI DE LA REVERSION

DECIMA QUINTA.- Las instalaciones, obras y construcciones existentes en el área concesionada, consistentes en 22 sombrillas tipo palapa, muro de contención y escaleras, realizadas sin la previa y expresa autorización de la autoridad competente, se declaran revertidas y accesadas en favor del patrimonio federal mediante el presente título. A cuyo efecto, correrán a cargo del concesionario los gastos que se generen por tal motivo.

Al término del plazo de la presente concesión, o de la última prórroga en su caso, las obras e instalaciones adheridas de manera permanente al inmueble concesionado, se revertirán a favor de la Nación.

DECIMA SEXTA.- Las obras e instalaciones que se realicen en el área concesionada, sin la autorización de "LA SECRETARIA", se perderán en beneficio de la Nación.

CAPITULO VII DE LAS ESTIPULACIONES FINALES

DECIMA SEPTIMA.- 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,

000141

COTEJADO

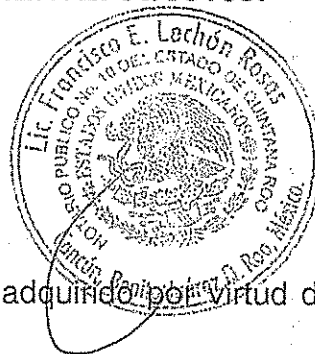
~~SIN TEXTO~~

Secretaría
y R.
Comis.
Área I.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES.
Medio Ambiente
y Recursos
Naturales
Nacional de
las Protegidas

CONCESION MR N° DGZF-288/03.
EXPEDIENTE: 53/38108.



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.

DECIMA OCTAVA.- 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.

DECIMA NOVENA.- Para el eventual caso de sobreposición de límites entre "EL CONCESIONARIO" y otros concesionarios o permisionarios, "LA SECRETARIA" 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 SECRETARIA", en cuyo caso el acuerdo o convenio formará parte integrante del presente título.

VIGESIMA.- Cualquier otro aspecto no contemplado específicamente en la presente concesión, se regirá con apego a la Ley General de Bienes Nacionales y al 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.

El presente instrumento jurídico se expide en la Ciudad de México, Distrito Federal a los ocho días del mes de abril del año dos mil tres.

EL DIRECTOR GENERAL DE ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE
Y AMBIENTES COSTEROS.

LIC. JAVIER FRANCISCO ESPARZA CONTRERAS

EL CONCESIONARIO
ACEPTA LAS OBLIGACIONES DE ESTE TITULO

PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
Carlos Meneses López
Apoderado Legal

000142

- -EL SUSCRITO LICENCIADO FRANCISCO EDMUNDO LECHÓN ROSAS, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO DIEZ DEL ESTADO, EN EJERCICIO Y CON RESIDENCIA EN ESTA CIUDAD, CERTIFICO Y HAGO CONSTAR:-----

Qué la presente copia fotostática, que antecede constante ocho hojas útiles, es una reproducción fiel y exacta del original. La cual consta copia debidamente certificada en el Acta Número 46,478 Volumen 150-"C", del protocolo a mi cargo.-Doy fe.-----

- -CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, SIENDO LOS DIECISIETE DIAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL QUINCE.-----

EL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO DIEZ
DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

LIC. FRANCISCO EDMUNDO LECHÓN ROSAS

LERE-500326-QNA.



COTEJADO

Folio electrónico: A489842
Fecha: 11/12/2014 12:19:03p.m.
Lugar: Palacio Municipal

DATOS DEL RECEPTOR

RFC: 3dlo A-PHC8706114N0
CONTRIBUYENTE: PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
DIRECCIÓN: Blvd. Kukulcan KM. 16.5 2DA SECCIÓN LOTE 44
Zona Hotelera Benito Juárez Quintana Roo
C.P. 77500

DATOS DEL EMISOR

MBJ750410JT4
Benito Juárez
Av. Tulum No.5 S.M. 5
Quintana Roo
México

DESCRIPCIÓN

Ref. Padron: 601300B05301400000
Categoria Predio: 010302-Urbano Obra en Funcionamiento (NO Habitacional)
Valor Catastral: 2013-03-09 \$515,533,870.04
Periodo de Pago: 1 BIM 2015 AL 6 BIM 2015

Forma de Pago: CHEQUE
413

CANTIDAD	LIQUIDACIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	IMPORTE
1.000	Corriente	No aplica	\$1,263,057.96
00	Rezago	No aplica	\$0.00
1.000	Adicional	No aplica	\$126,305.82
0.000	Actualizaci?n	No aplica	\$0.00
0.000	Recargos	No aplica	\$0.00
0.000	Multas	No aplica	\$0.00
0.000	Gastos de embargo	No aplica	\$0.00
0.000	Gastos de Ejecuci?n	No aplica	\$0.00

CANTIDAD EN LETRA

TOTAL

\$1,199,905.09

MILLON CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS 09/100 MXN
del Descuento:

Descuento:

\$189,458.69

SELLO DIGITAL

No. de serie del CSD del Emisor: 00001000000303257135
Fecha y hora de Certificación: 11/12/2014 12:19:03p.m.
Fecha y hora de Emisión: 11/12/2014 12:18:42p.m.
No. serie del CSD del SAT: 00001000000301205071

Folio Fiscal: 426353B4-03EF-4DD6-8D1E-2A78C6B2CA48
Método de Pago: Cheque Cuenta de Pago: 0362
Forma de Pago: PAGO EN UNA SOLA EXHIBICI?N



CADENA ORIGINAL

Sello Digital del Emisor:
W2KZiiafuFPShnIjNnjVnZdCLplcJT39HH+UzQIHr5aC7SPJHCcLOnR4lbwrbdY7A3JPzuODaFF9ePs6hpDVgwwQodV6ma7dA4UOZZfSRK
WlamTqtPTEICxCGS/VwKCcaavamwQu/BrfjLX25PKPj5s603elDpNfL/Rzp/l=
Sello Digital del SAT:
bxPKEUoq8QEYqOI003kDD0HOFmEFUqY5ICVaDZgM+QnoAGfSKd7P1x8Nm4Q63KWkv+2LCQOywwHCVJQKf56G/r5Tc7431MLSeBFeIVY
q+RzGvILvaRhRobiCDt4GdSGZzE6WfQiyJKW+2LXDQnxmZW4bLkO6mPjgubZE4R8g2A=
Cadena Original del Complemento de Certificación Digital del SAT:
||1.0|426353B4-03EF-4DD6-8D1E-2A78C6B2CA48|2014-12-11T12:19:03|W2KZiiafuFPShnIjNnjVnZdCLplcJT39HH+UzQIHr5aC7SPJHCcLOn
R4lbwrbdY7A3JPzuODaFF9ePs6hpDVgwwQodV6ma7dA4UOZZfSRKWlamTqtPTEICxCGS/VwKCcaavamwQu/BrfjLX25PKPj5s603elDpN
FL/Rzp/l=|00001000000301205071||
Expedido en: Municipio de Benito Juárez Av. Tulum No.5 S.M. 5, C.P. 77500 Cancún, Quintana Roo México

ADO



Secretaría de Medio
y Recursos Naturales
Comisión Nacional
Áreas Naturales Protegidas

SIN TEXTO

No. 0049742

R.F.C. PHC-870611-4ND
Para abono en cuenta del beneficiario

FECHA

11 DICEMBRE 2011

PAGUESE POR ESTE CHEQUE A

MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ

\$1,199,905.08

(UN MILLON CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS 08/100 M.N.) MONEDA NACIONAL



Banamex

Nulo después de 90 días

Banco Nacional de México, SA
Integrante del Grupo Financiero Banamex

SUC. TERRAMAR 0657

NUM. CTA. 101036-2

FIRMAS AUTORIZADAS

80141251691002510657101036210049742

CONCEPTO DE PAGO:

PREVIEW 2012

FIRMA CHEQUE RECIBIDO

CUENTA	SUB-CUENTA
--------	------------

DESCRIPCION

DEBE

SHABER

SUMAS IGUALES

FORMULADO

REVISADO

AUTORIZADO

AUXILIARES

DIARIO

POLIZA No.

000144

Secretaría
y Recorrido
Comisi
Arriba No

SIN TEXTO

Municipio Benito Juárez

Tesorería Municipal

0202-1011-00023838

Recibo Oficial

Continuación PROYECCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.

Domicilio: PZ-53 L-44 SECC.A RET. DE LOS PUOS Z. T.

Folio No

E 394269

Liquidación

Cuenta	Sub Cuenta
401	001
401	1001

Ref. Padrón: 60130005301400000 Pase de Caja: 101100590477
 Categoría Predio: 010302 - Urbano Obra en Funcionamiento (HD Habitacional)
 Valor Catastral Vigente: 2012-01-01 \$515,533,870.04
 Periodo de Pago: 1er Bim. de 2012 al 6to Bim. de 2012
 Descuento POR PAGO ANTICIPADO 15.00%: 189,458.70

Comento	1,263,057.96
Recepción	0.00
Actualización	0.00
ADICIONAL	126,305.82
TIR: 504269	0.00
	1,389,363.78
	0.00
	0.00
	0.00

CHEQUE 9742 BANAMEX: \$1,199,905.08. Pago recibido salvo buen cobro. Si el cheque no se hace efectivo la institución bancaria, el pago que ampara este recibo se tendrá que pagar.

El pago se cancela en la sucursal de la institución bancaria, el pago que ampara este recibo se tendrá que pagar.

Total 1,199,905.08

Lugar y fecha de expedición

Cancún, Quintana Roo

14/12/2011 13:24:58

Nombre del cajero

Patricia Anduze

R.F.C MBJ750410-JT4

Az. Tulum No. 5, B.M. 5, Palacio Municipal
 CP 77500 Cancún, Quintana Roo

COTEJADO

000145



Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales
Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas

SIN TEXTO

Municipio de Benito Juárez
Tesorería Municipal
Pase de Caja para Pago de Obligaciones

Pase de Caja 101100481214 Fecha de Impresión: 01/12/2011
Nombre Padrón IMPUESTO PREDIAL
Clave Catastral 601300B05301400000 Folio padrón: 101109000052638
Contribuyente PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
Domicilio MZ-53 L-44 SECC.A RET. DE LOS PUCS Z. T.

Periodo Calculado: 1er Bim. de 2012 al 6to Bim. de 2012

Pase de Caja válido hasta: 31/12/2011

Ultimo Bim. Pagado: 06 de 2011

Categoría Predio: 010302 - Urbano Obra en Funcionamiento (NO Habitacional)

OBSERV. CATASTRO: (2011-11-29) SE CANCELA CEDULA ANTERIOR POR ACTUALIZACION DE VALORES DE ACUERDO A APLICACIÓN DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS PARA LA VALUACION DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2012

31/12/1997	\$103,696,667.40 VC
31/12/1998	\$103,696,667.40 VC
01/07/2000	\$119,251,226.25 VC
16/12/2003	\$386,165,531.47 VC
31/12/2006	\$441,708,841.76 VC
10/11/2008	\$441,708,841.76 VC
13/07/2010	\$811,084,838.41 VC
01/01/2011	\$502,642,126.82 VC
01/01/2012	\$515,533,870.04 VC

00-1810566
R-48039

Corriente	\$1,263,057.96
Rezago	\$0.00
Adicional	\$126,305.82
Actualización	\$0.00
Recargos	\$0.00
SubTotal	\$1,389,363.78
+ Multas	\$0.00
+ Gastos Ejecución	\$0.00
+ Gastos Embargo	\$0.00
+ D.R.P.P.	\$0.00
+ Otros	\$0.00
- Descuento Predial: (15.00%)	\$189,453.70



881011004812141112311199905087

Total: \$1,199,905.08
Total a Pagar: \$1,199,905.08

PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
HOTEL FIESTA AMERICANA
CANCUN, Q.R.

12 DIC 2011

CUENTAS POR PAGAR

Referencia Bancaria: 101100481214 8927 4 2 72 Monto a Pagar: 1,199,905.08 Fecha de Vencimiento: 31/12/2011

Usted podrá efectuar el pago de este pase de caja en los siguientes lugares

Modulos Permanentes de la Tesorería Municipal

Bancos (Usando Referencia Bancaria): BBVA BANCOMER (CIE 1048058), BANORTE (Num. de Facturador 27142) Y HSBC

DESCUENTO APLICABLE (%) Y TOTAL A PAGAR EN BASE A FECHA DE PAGO:

Si Paga entre el 01/12/2011 y el 31/12/2011 (15.00%): \$1,199,905.09

Si Paga entre el 01/01/2012 y el 31/01/2012 (10.00%): \$1,263,057.98

Si Paga entre el 01/02/2012 y el 29/02/2012 (05.00%): \$1,326,210.88

EL DESCUENTO SOLO APLICA PARA IMPUESTO CORRIENTE DEL EJERCICIO 2012 EFECTUADO EN UN SOLO PAGO

LOS MODULOS PERMANENTES DE LA TESORERIA MUNICIPAL PARA EFECTUAR SUS PAGOS SON LOS SIGUIENTES:

DIRECCION DE INGRESOS HORARIO DE LUNES A VIERNES DE 08:00 A 18:00 HRS. Y SABADOS DE 9:00 A 13:00 HRS.

CATASTRO MUNICIPAL DE 08:30 A 15:00 HRS.

CATASTRO DE 08:00 A 15:00 HRS.

REGISTRO CIVIL CENTRO DE 09:00 A 20:00 HRS.

REGISTRACION DE BOHIO DE 08:00 A 15:00 HRS.

REGISTRACION DE PUERTO MORELOS DE 08:00 A 15:00 HRS.

TRANSITO MUNICIPAL DE 08:00 A 22:00 HRS.

REGISTRO CIVIL EN LA REGION 94 (DIF) DE 08:00 A 15:00

REGISTRO CIVIL DE LA REGION 95 DE 08:00 A 15:00 HRS.

REGISTRACION LLONA VICARIO DE 08:00 A 15:00 HRS.

Imprimió: Enrique Toledo - PREDIALDOMO4-PC

01/12/2011 10:23:05 a.m.

Página: 1 de 1

000146

Secretaría de
y Recursos
Comisión
Áreas Naturales

SINTEXTO

FIESTA AMERICANA

CONDESA CANCUN

PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
BLVD. KUKULCAN LOTE 44 II SECCION ZONA HOTELERA
APOD. POSTAL 5478 TELS.: (998) 885-10-00 885-12-66
FAX: 885-18-00
C.P. 77500 CANCUN QUINTANA ROO, MEXICO
R.F.C. PHC-870611-4R3

OPERADO POR:
POSADAS DE MEXICO,
S.A. DE C.V.
DIV. FIESTA AMERICANA

No. 0050732

FECHA

Para abono en cuenta del beneficiario

12 DICIEMBRE 2012

CUESE POR ESTE CHEQUE A

MUNICIPIO DE BENTTO JUAREZ

\$ 1,199,905.09

Medio Ambiente

UNION MILION CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS, 09/100 M.N. MONEDA NACIONAL

cional de

Protegidas



Banamex

Banco Nacional de México, S.A.
Integrante del Grupo Financiero Banamex

SUC. TERRAMAR, CANCUN, Q ROO 0657

NUM. CTA. 1010362

FIRMAS AUTORIZADAS

5305:516910025:06571010362:0050732

CONCEPTO DE PAGO:

PREDIAL 2013

FIRMA CHEQUE RECIBIDO

CUENTA	SUB-CUENTA	DESCRIPCION	DEBE	HABER
--------	------------	-------------	------	-------

SUMAS IGUALES

FORMULADO

REVISADO

AUTORIZADO

AUXILIARES

DIARIO

POLIZA No.

COPIADO

000147

Secretaría
y Relaciones
Exteriores
Área: Not

SINTEXTO



Folio:	F-2012-00054725
Folio Electrónico:	0301-1012-8000000556
Fecha:	2012-12-27 17:04:23
Lugar:	Delatoro Municipal

Datos del Receptor

RFC:	S. KANTAR
Contribuyente:	PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE S.A. DE C.V.
Dirección:	MEXICALTUN L-44 SECC. A RET. DE LOS PUERTOS Z.
Contribución:	IMPUESTOS
Concepto:	PREDIAL
Cajero:	

Datos del Emisor

MBJ750410JT4

Municipio de Benito Juárez
Av. Tulum No. 5, S.M. 5, C.P. 77500
Cancún, Quintana Roo
México

Descripción

Ref. Padrón: 601300205301400000
Categoría predio: 010302 - Urbano Obra en Funcionamiento NO Habitacional
Valor Catastral Vigente: 2012-01-01 a 515,533,870.04
Periodo de Pago: 1-BIM 2013 AL 6-BIM 2013
Forma de pago: CHEQUE
Descuento: 15%

Cantidad en letra

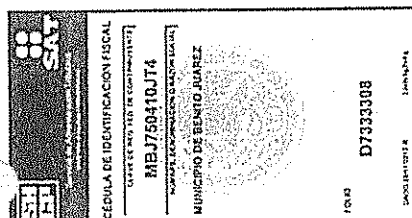
UN MILLON CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCO 9/100 PESOS M.N.

Sello Digital

PyqubzwXcDwOfZC8ylaf6Q9Sas0W+ZYOC9vE9wInox++m+cQ9yZylbO9XfbXYoXC5iWNRB+wwmgBqsJW/yR6NFfINIDkSic6HxXda3C
rVwGZABEONxKOZw0AmNbkzbcGElma3J3rb529cBZ
/6YwR TJNGF4YxMYZ1LtaZijYJTJhen3ZAK4uZR GllfrnqQVla9Y4ZStfDE0cTbZ9ChcDcQxaz3KQCEKhrxla0vxxVZmYNPis8D/BQK/LrpJ
ofrVcwh3i3KXKAYGmkw++GY0phYzP35T9ibAZkpgQvpsU3/CRDSuTyanfCzuY31ckeszUBHvaymalfier78P5-UA==

Cadena Original

||F||F-2012-00054725|0301-1012-0000000555|601200805301400000|PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE S.A. DE C.V.||MZ-53
L-44 SECC. A RET. DE LOS PUOS Z. T. | IMPUESTOS ||||| PREDIAL ||010202|URBANO CERA EN FUNCIONAMIENTO NO
HABITACIONAL |515533970.04|2012-01-01|||PERIODO DE PAGO: 1-BIM 2013 AL 6-BIM 2013|PALACIO MUNICIPAL|2012-12-31
17-04-25|30110|1263057.55|0|0|126305.52|0|0|0|0|155505.09||185458.69||



Este documento es una representación impresa de un CFD 000148



Secretaría de
y Recursos
Condiciones
Áreas Naturales

SIN TEXTO

RECIBO OFICIAL

FOLIO: F-2013-00263634
FOLIO ELECTRÓNICO: 0344-1013-0000013338
FECHA: 2013-12-10 17:16:19
LUGAR: Palacio Municipal

DATOS DEL RECEPTOR

DATOS DEL EMISOR

RFC: edio Ambiente
CONTRIBUYENTE: PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
DIRECCIÓN: MZ-53 L-44 SECC. A RET. DE LOS PUCS Z. T.
CONTRIBUCIÓN: IMPUESTOS
CONCEPTO: PREDIAL
CAJERO: 344

MBJ750410JT4
Municipio de Benito Juárez
Av. Tulum No. 5, S.M. 5, C.P. 77500
Cancún, Quintana Roo
México

DESCRIPCIÓN

LIQUIDACIÓN

IMPORTE

Ref: Padron: 601300805301400000
Categoría Predio: 010302-Urbano Obra en Funcionamiento (NO Habitacional)
Valor Catastral: 2013-03-09 \$515,533,870.04
Período de Pago: 1 BIM 2014 AL 6 BIM 2014
Forma de Pago: CHEQUE
Descuento: 20%

○ CORRIENTE \$ 1,263,057.91
○ REZAGO \$ 0.00
○ ADICIONAL \$ 126,305.81
○ ACTUALIZACIÓN \$ 0.00
○ RECARGOS \$ 0.00
○ MULTAS \$ 0.00
○ DESCUENTO \$ 252,611.59
○ GASTOS DE EMBARGO \$ 0.00
○ GASTOS DE EJECUCIÓN \$ 0.00

CANTIDAD EN LETRA

TOTAL:

UN MILLON CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 19/100 M.N.

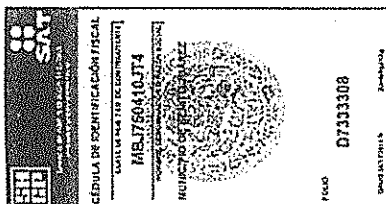
\$ 1,136,752.12

SELLO DIGITAL

rrGR6GmgNYJF80b/Og06TsCNPvjzqH1Kdethd7rokHQw9AmbcrxyWrdjZpuimtAW3Xk5q2QL1eqKf6Fw1xzSn8xPOI4k:jGRPE49U
qyaIDF8hoI/7kcsYZPNqrACN1kGFfwq92jtf7CW7/DpLU+Pivae/VQZpDwHoubIg4DK8kH27X42ZZz6B
/eP7Y10jnmUtZU4MGK5Q8VIR68IEeU18a/RCCA5HdeyaqwpJft4IQ
/vmbk1aahDncQyZC+Airrm7LOWKetVxwMLGw0ZTLEAOZFVPrnmxtvGLwiVw1VAWEJD5ImcylySELT5qR0+8xlpurV4tw6lHok9BAd4
Hfves

CADENA ORIGINAL

||F|F-2013-00263634|0344-1013-0000013338|601300805301400000|PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.||MZ-53 L-44 SECC. A RET. DE LOS PUCS Z. T.||IMPUESTOS|||||PREDIAL||010302|URBANO OBRA EN FUNCIONAMIENTO (NO HABITACIONAL)||515533870.04|2013-03-09||PERIODO DE PAGO: 1-BIM 2014 AL 6 BIM 2014||PALACIO MUNICIPAL|2013-12-10 17:16:19|344|10|1263057.96|0|0|126305.82|0|0|0|0|1136752.12|252611.59||



TESORERÍA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE INGRESOS
BENITO JUÁREZ
CANCÚN, Q. ROO
PERIODO CONSTITUCIONAL
2013 2016
CAJERO 344



Secretaría de
y Recursos
Condiciones
Áreas Naturales

SINTEXTO

Folio electrónico: A1084601
Fecha: 16/12/2015 07:31:20a.m.
Lugar: Palacio Municipal

DATOS DEL RECEPTOR
RFC: PHC8706114N0
CONTRIBUYENTE: PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
DIRECCIÓN: BLVD. KUKULCAN KM. 16.5 2DA SECCIÓN LOTE 44
 Zona Hotelera Cancún Benito Juárez Quintana Roo
 C.P. 77500

DATOS DEL EMISOR
MBJ750410JT4
 Benito Juárez
 Av. Tulum No.5 S.M. 5
 Quintana Roo
 México

DESCRIPCIÓN
Ref. Padron: 601300B05301460000
Categoría Predio: 010302-Urbano Obra en Funcionamiento (NO Habitacional)
Valor Catastral: 2015-02-20 \$515,533,870.04
Periodo de Pago: 1 BIM 2016 AL 6 BIM 2016

Forma de Pago: CHEQUE
 392

CANTIDAD	LIQUIDACIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	IMPORTE
700	Corriente	No aplica	\$1,263,057.96
0.000	Rezago	No aplica	\$0.00
1.000	Adicional	No aplica	\$126,305.82
0.000	Actualización	No aplica	\$0.00
0.000	Recargos	No aplica	\$0.00
0.000	Multas	No aplica	\$0.00
0.000	Gastos de embargo	No aplica	\$0.00
0.000	Gastos de Ejecución	No aplica	\$0.00

CANTIDAD EN LETRA
TOTAL
\$1,136,752.19

MILLON CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 19/100

Motivo del Descuento:
Descuento:
\$252,611.59
SELLO DIGITAL
No. de serie del CSD del Emisor: 00001000000303257135
Fecha y hora de Certificación: 16/12/2015 07:31:20a.m.
Fecha y hora de Emisión: 16/12/2015 07:31:04a.m.
No. de serie del CSD del SAT: 00001000000301751173

Folio Fiscal: 6A79E1DF-708E-4CE0-8894-F0A3EDF39301
Método de Pago: Transferencia Cuenta de Pago: NO IDENTIFICADO
Forma de Pago: PAGO EN UNA SOLA EXHIBICIÓN

CADENA ORIGINAL
Sello Digital del Emisor:
 L9BmVWb69vYMuS9K9SpkOVE63LROYBi19Q+IThcNYnwf2n3GH5Yi9inDZTlqhiAa9OQhgk34wkJWRv0lwguPzjTUoy4T/smls!MMfKe+H6dzX
 YjuBaIWwKR03CPWRSdglFk3es4gxyynvtdmjzgfUkCwGdGFzAwI4vD5kl3vgc=
Sello Digital del SAT:
 LLINxMa4bag4ek6okvBdYXdFEXT0/MwlbRz57We5mz4LhL1yCMwd2Y5WK8FkGxbf7+J4wv45p+H6f4+D7T1MdhTgt+Pxqi6/ljmR54ILNft1X
 Yqwob3Vca3OwuYevx55kGVRYWawArJeVNeXpX5vMh3mW2wag+eYcq67slQo=
Cadena Original del Complemento de Certificación Digital del SAT:
 ||1.0|6A79E1DF-708E-4CE0-8894-F0A3EDF39301|2015-12-16T07:31:20||L9BmVWb69vYMuS9K9SpkOVE63LROYBi19Q+IThcNYnwf2n3GH5
 YI9inDZTlqhiAa9OQhgk34wkJWRv0lwguPzjTUoy4T/smls!MMfKe+H6dzXYjuBaIWwKR03CPWRSdglFk3es4gxyynvtdmjzgfUkCwGdGFzAwI
 4vD5kl3vgc=|00001000000301751173||
Expedido en: Municipio de Benito Juárez Av. Tulum No.5 S.M. 5, C.P. 77500 Cancún, Quintana Roo México

COTEJADO

SIN TEXTO

SECRETARÍA
y
Comisión
Área Nat



le Medio Ambiente
son Naturales
y Nacional de
rales Protegidas



JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL
Notario 171 Del D.F.

Notaría

8327

LIBRO TRESCIENTOS SETENTA Y UNO.

INSTRUMENTO VEINTICUATRO MIL CIENTO TREINTA Y CINCO

En MEXICO, DISTRITO FEDERAL el día veintiuno de noviembre del dos mil doce, yo, el Licenciado JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, titular de la Notaría número CIENTO SETENTA Y UNO del Distrito Federal, hago constar la PROTOCOLIZACION PARCIAL del acta de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada en la fecha única de la Propiedad y de Comercio

noviembre del dos mil doce, que contiene como actos:

I.- La DESIGNACION de los Miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACION y de los SECRETARIOS, COMISARIO y FUNCIONARIOS de la SOCIEDAD.

II.- La REVOCACION DE PODERES.

III.- El otorgamiento de poderes en favor de los señores PABLO AZCARRAGA ANDRADE, JOSÉ CARLOS AZCARRAGA ANDRADE, RUBÉN GUILLERMO CAMIRO VÁZQUEZ, JORGE GARVALLO COUTTOLENC, FRANCISCO JAVIER BARRERA SEGURA, RAFAEL DE LA MORA CESA, GERARDO ALONSO RIOSECO ORIHUELA, GABRIEL ELÍAS GUZMÁN, OLGA PATRICIA GUTIERREZ NEVAREZ, MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO, JOSÉ ANTONIO MONTE ARRIOLA, VÍCTOR ÁNGEL BOHON DEVARS y JULIO ALFONSO MARTÍNEZ GARZA.

IV.- La DESIGNACION de REPRESENTANTES PATRONALES en favor de los señores JULIO ALFONSO MARTÍNEZ GARZA y MARIBEL HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, y el consecuente OTORGAMIENTO DE PODERES.

V.- Modificación de los ESTATUTOS SOCIALES.

Que realizo a solicitud del señor MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO, en su carácter de Delegado Especial de la mencionada Asamblea, de conformidad con los siguientes antecedentes y cláusulas:

ANTECEDENTES.

I.- ESCRITURA CONSTITUTIVA.- Por instrumento número veintitrés mil quinientos sesenta y siete, de fecha once de junio de mil novecientos ochenta y siete, pasado ante el Licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la Notaría número Uno del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil número CIENTO UN MIL DIEZ, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, se constituyó "PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en el DISTRITO FEDERAL, con duración de NOVENTA Y NUEVE AÑOS, con cláusula de ADMISION DE EXTRANJEROS y con capital social, con un mínimo fijo de DIEZ MILLONES DE PESOS, Moneda Nacional, (equivalentes actualmente a DIEZ MIL PESOS, Moneda Nacional) y el objeto social que se precisa en el instrumento.

II.- REFORMA TOTAL DE ESTATUTOS.- Por instrumento número veintisiete mil ciento ochenta y cinco, de fecha dieciocho de agosto de mil novecientos ochenta y nueve, pasado ante el mismo Notario que el anterior, inscrito en el Registro Público de Comercio Distrito Federal, en el Folio Mercantil número CIENTO UN MIL DIEZ, "PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE hizo constar la reforma total de estatutos.

III.- REFORMA TOTAL DE ESTATUTOS.- Por instrumento número seis mil treinta y tres, de fecha diecinueve de octubre del mil novecientos noventa y nueve, pasado ante el Licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular del Notaría número Sesenta y Siete del Distrito Federal, se hizo constar la reforma total de los estatutos sociales, entre otros del aumento del capital social, a la suma de SETENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO NUEVE MIL SETENTA PESOS, Moneda Nacional, para que sumado al capital mínimo fijo quedara con un capital social de SETENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL SETENTA PESOS Moneda Nacional, para quedar con domicilio en el Distrito Federal, duración de NOVENTA Y NUEVE AÑOS, cláusula de Admisión de EXTRANJEROS, capital social mínimo de DIEZ MIL PESOS, Moneda Nacional, máximo ilimitado y teniendo por objeto: 1.- Promoción, desarrollo y fomento del turismo en general en la República Mexicana y en el extranjero, así como su programación.

DOMERIO 1804 - 201, Colonia Los Morales POLANCO, Miguel Hidalgo, D.F.
Tel: 55-80-62-62. Fax: Ext. - 110 jib@notaria171.com.mx

000151

organización y coordinación, y estimular el turismo nacional y extranjero en coordinación con las autoridades y dependencias oficiales correspondientes e instituciones y asociaciones privadas respectivas.

2.- El diseño, construcción, desarrollo, operación, administración, explotación, compra, venta, arrendamiento, permuta y cualquier otra clase de negocios jurídicos posibles y lícitos con toda clase de hoteles, moteles, condominios, villas, restaurantes, bares, apartamentos o cualquier otra clase de alojamientos y complejos turísticos y bienes inmuebles en sitios necesarios o convenientes para cumplir las finalidades corporativas de la sociedad y, en general, todo lo que tienda a fomentar y promover el turismo. 3.- El estudio, planeación y explotación, ya sea directamente o a través de las empresas especializadas con las que para ese fin se asocie o con las cuales contrate, del turismo en México y de sus posibilidades de acrecentarlo. 4.- La realización de estudios, ya sea por sí o a través de empresas especializadas, con el objeto de determinar cuales son los sitios de la República Mexicana que pueden ofrecer interés al turismo nacional y extranjero. 5.- Construir y operar comercialmente con bienes inmuebles, a nombre propio o de terceras personas, así como el ejercitar todos los derechos relativos a dichos bienes inmuebles. 6.- Registrar marcas nombres comerciales, adquirir o vender toda clase de derechos de propiedad industrial y derechos de autor, así como el recibir u otorgar licencias o autorizaciones para el uso y explotación de toda clase de derechos de propiedad industrial y derechos de autor. 7.- Recibir u otorgar préstamos, con o sin garantía personal o real, y expedir títulos de crédito, incluso obligaciones de acuerdo con la ley, así como el solicitar, obtener fianzas de toda clase, solicitar y otorgar seguros, y descontar títulos de crédito y facturas; y otorgar garantías por obligaciones de terceros. 8.- Representar a toda clase de personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras en los Estados Unidos Mexicanos o en otros países. 9.- Adquirir, poseer y disponer de toda clase de títulos de crédito expedidos en México y en el extranjero, y 10.- En general, el celebrar y llevar a cabo toda clase de actos civiles o mercantiles que directamente se relacionen con las actividades arriba indicadas y que estén permitidos por la ley.

V.- REFORMA AL ARTICULO SEXTO.- Por instrumento número siete mil ochocientos cincuenta y cuatro de fecha cinco de abril del dos mil uno, pasado ante el mismo Notario que la anterior, "PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, formalizó la reforma a la cláusula sexta de sus estatutos sociales. De dicho instrumento copio en su parte conducente lo siguiente: "..... RESOLUCION.- UNICA.- Es de aprobarse y se aprueba modificar los Estatutos Sociales de la Sociedad en su cláusula sexta para quedar en los siguientes términos: SEXTA.- El capital de la sociedad es variable a).- El capital social fijo o mínimo es por la cantidad de \$10,000.000 (Diez mil pesos 00/100 M.N.) Moneda Nacional, dividido en 900 acciones nominativas de la Serie "A-1", sin expresión de valor nominal y por 100 acciones nominativas de la Serie "A-2", sin expresión de valor nominal. Este capital está suscrito y pagado."

De conformidad con lo dispuesto en el artículo ciento dos fracción novena de la ley del Notariado para el Distrito Federal.- En los Estatutos Sociales se relaciona la forma y términos en que se deben desarrollar las Asambleas y que consecuentemente se cumplen en el acta que se protocoliza con los requisitos para la validez y eficacia de las mismas.

Declara el compareciente que los estatutos que me exhibe y que han quedado relacionados en los antecedentes del presente instrumento son los vigentes y que ésta sociedad no ha tenido modificaciones que afecten la validez y eficacia de los acuerdos respectivos de conformidad con su régimen legal por exhibirme sus estatutos vigentes.

V.- CAPITAL SOCIAL VIGENTE.- El compareciente declara que por diversos aumentos y disminuciones al capital social de la sociedad denominada "PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su parte fija y variable, estaba representada al momento de celebrarse la Asamblea cuya acta se protocoliza por SIETE MILLONES CUATROCIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS SIETE, acciones sin expresión de valor nominal, de las cuales corresponde al capital social de la Sociedad, en su parte mínima fija, NOVECIENTOS, y el restante a su parte variable. --



Medio Ambiente
y Naturales
Nacional de
el. Protegidas



JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL
Notario 171 Del D.F.

832
N¹⁷¹ Notaría

VI. ACTA QUE SE PROTOCOLIZA PARCIALMENTE.- El compareciente me exhibe en catorce hojas tamaño oficio, las cuales únicamente por su frente, el acta de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada con fecha quince de noviembre del dos mil doce, debidamente firmada por los que intervinieron como lo declara el compareciente bajo protesta de decir verdad, así como su respectivo anexo misma que agrego en copia cotejada al apéndice del presente instrumento marcada con la letra "A" y que transcribo a continuación parcialmente en su parte conducente y a solicitud del compareciente, a renglón cerrado con fundamento en lo dispuesto en el artículo ochenta y cinco de la Ley del Notariado para el Distrito Federal:

Promociones Hoteleras del Caribe, S.A. de C.V.
Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas
15 de Noviembre de 2012

En la Ciudad de México, Distrito Federal, a las 11:00 horas del día 15 de Noviembre de 2012, se reunieron en las oficinas ubicadas en Paseo de la Reforma No. 155 PH, Colonia Lomas de Chapultepec, el Señor Víctor Angel Bohon Devars, en representación de Promotora del Caribe, S.A., el Señor Manuel Ariel Garzón Guapo, en representación de Posadas de México, S.A. de C.V. y la Señora Surelhy Dorantes Baca, en representación de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V., con el propósito de celebrar una Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas sin necesidad de convocatoria previa, debido a que se encuentran debidamente representadas la totalidad de las acciones representativas del capital social.

La Asamblea se instaló bajo la presidencia del Señor Víctor Angel Bohon Devars y actuó como Secretario el Señor Manuel Ariel Garzón Guapo.

El Presidente designó como escrutador a la Señora Surelhy Dorantes Baca quien, habiendo aceptado el cargo, procedió a desempeñarlo, haciendo el cómputo de las acciones representadas en esta asamblea.

Una vez verificado el cómputo, el escrutador y el Secretario certificaron que se encuentran debidamente representadas 7'411,907 acciones, sin expresión de valor nominal, es decir, el total de las acciones en que se divide el capital social de la sociedad, mismo que a la fecha asciende a la cantidad de \$74,119,070.00 (setenta y cuatro millones ciento diez y nueve mil setenta pesos 00/100 M.N.), con arreglo a la lista de asistencia a esta asamblea, cuyo texto literal es el siguiente:

Lista de asistencia a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Promociones Hoteleras del Caribe, S.A. de C.V., celebrada el día de hoy, con expresión del número de acciones y, por consiguiente, de votos que poseen o representan los concurrentes:

Accionistas	Acciones			
	Serie "A-1"	Serie "A-2"	Serie "B"	Serie "C"
Promotora del Caribe, S.A., representada por el Sr. Víctor Angel Bohon Devars	900			6,669,816
Posadas de México, S.A. de C.V., representada por el Señor Manuel Ariel Garzón Guapo		100	589,673	
Grupo Posadas, S.A.B. de C.V., representada por la Sra. Surelhy Dorantes Baca		0	151,418	
Subtotal	900	100	741,091	6,669,816
Total			7'411,907	

La suscrita, señora Surelhy Dorantes Baca en mi carácter de escrutador y después de examinar las cartas poder a que se refiere el artículo Décimo Séptimo de los Estatutos de la Sociedad y de realizar el recuento de las acciones exhibidas y el libro de registro de acciones, certifica que se encuentra representada la totalidad de las acciones que integran el capital social de la sociedad.

México, Distrito Federal, a 15 de Noviembre de 2012. El Escrutador: Surelhy Dorantes Baca.
De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 188 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y la cincuena Décima-Séptima de los Estatutos Sociales, el Presidente declaró legalmente constituida la Asamblea y consecuentemente válidas las resoluciones que la misma adopte con apego a la ley y a los estatutos sociales, no obstante no haberse publicado la convocatoria respectiva.

A continuación el Secretario, a petición del Presidente, dio lectura al siguiente:

Orden del Día
Asamblea Ordinaria..... IV. Propuesta, y en su caso, nombramiento y/o ratificación de los miembros del Consejo de Administración, del Consejo y su suplente, del Secretario y su suplente y Funcionarios de la Sociedad.

V. Propuesta para la revocación y otorgamiento de poderes.

Asamblea Extraordinaria

VI. Modificación de los Estatutos Sociales. Resoluciones al respecto.

VII. Sustitución de títulos accionarios. Resoluciones al respecto.

Acuerdos Comunes a ambas Asambleas

HOMERO 1804 - 201, Colonia Los Morales POLANCO, Miguel Hidalgo, D.F.
Tel: 55-80-62-62. Fax: Ext. - 110 jlb@notaria171.com.mx

000152

COPIA



VIII. Designación de Delegados Especiales para formalizar los acuerdos tomados por la Asamblea de Accionistas. Resoluciones al respecto.

IX. Redacción, lectura y aprobación, en su caso, del acta de asamblea de accionistas. Seguidamente, el Presidente sometió a debate y resolución cada uno de los puntos del Orden del Día que corresponden a la Asamblea Ordinaria de Accionistas, los cuales fueron desahogados y resueltos en los términos que a continuación se indican.

Asamblea Ordinaria..... IV. Ratificación y designación de consejeros, funcionarios y Comisario de la Sociedad.

En desahogo del sexto punto del Orden del Día, el Presidente informó a los presentes sobre la necesidad de modificar la Integración del Consejo de Administración de la Sociedad y sus funcionarios. Después de una breve deliberación al respecto, los accionistas presentes o representados adoptaron, por unanimidad de votos, las siguientes:

RESOLUCIONES

1ª. "Se resuelve aceptar con efectos retroactivos en la fecha de su presentación, la renuncia de los señores Pablo Azcárraga Andrade, Manuel Borja Chico, Rafael De la Mora Ceja, Abdulla R. Naama y Mohamed Younsi, de sus cargos como miembros propietarios del Consejo de Administración de la Sociedad, así como a los señores Carlos De la Fuente Altaba y Roberto Álvarez López, de sus cargos como miembros suplentes del Consejo de Administración. Asimismo se aprueba la confirmación del Señor Fernando Loera Aguilar como Comisario Propietario de la Sociedad y como comisario suplente al Señor Carlos M. Pantoja Flores.

En virtud de lo anterior, se resuelve otorgar a los señores Pablo Azcárraga Andrade, Manuel Borja Chico, Rafael De la Mora Ceja, Abdulla R. Naama y Mohamed Younsi, de sus cargos como miembros propietarios del Consejo de Administración de la Sociedad; así como a los Señores Carlos De la Fuente Altaba y Roberto Álvarez López, de sus cargos como miembros suplentes del Consejo de Administración, el finiquito más amplio que conforme a derecho proceda respecto, del ejercicio de los cargos que ocupaban como miembros del Consejo de Administración, y se resuelve sacarlos en paz y a salvo respecto de cualquier reclamación de la sociedad que pudiere surgir con motivo del ejercicio de los cargos. Asimismo, reconocieron en su momento que la Sociedad no les adeudó emolumento alguno por el desempeño de sus cargos como consejeros de la Sociedad."

2ª. "Se resuelve que a partir de la fecha de la presente, el Consejo de Administración de la Sociedad, quede integrado de la siguiente manera:

Miembros Propietarios	Miembros Suplentes
Pablo Azcárraga Andrade	Rafael De la Mora Ceja
Jorge Carvallo Couttolenc	Fernando Vicente Millán-Bautista
Rubén Guillermo Camilo Vázquez	Gabriel Elias Guzmán
Funcionarios	Cargo
Pablo Azcárraga Andrade	Presidente
Manuel Ariel Garzón Guapo	Secretario Propietario
Olga Patricia Gutiérrez Navárez	Secretaria Suplente

Asimismo se hace constar que cada uno de los Consejeros Propietarios y Suplentes de nueva designación, enviaron comunicaciones aceptando los cargos que les son conferidos, quedando tales comunicaciones en poder de la sociedad."

V. Propuesta para la revocación y otorgamiento de poderes.

En desahogo del presente punto del Orden del Día, el Presidente expuso a los presentes sobre la necesidad de revocar y otorgar diversos poderes.

Después de una breve deliberación al respecto, los accionistas presentes o representados adoptaron, por unanimidad de votos, las siguientes:

RESOLUCIONES

1ª. "Se resuelve revocar todos los poderes otorgados por la Sociedad a favor de los señores Pablo Azcárraga Andrade, Manuel Borja Chico, Gabriel Elias Guzmán, Olier-Harte Fuentes, Francisco Javier López Segura, Manuel Ariel Garzón Guapo, Julio Alfonso Martínez Garza y contadores públicos Roberto Álvarez López, Fernando López Vázquez, Heriberto Sánchez Camilo y José de Jesús Francisco Goldis Ortega, otorgados mediante escritura pública número 15,539, de fecha 25 de Octubre de 2006, ante la fe del licenciado Mario Evangelo Vivanco Barredas, Notario Público número 67 del Distrito Federal e inscritos debidamente en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el Folio Mercantil número 101010."

2ª. "Se resuelve nombrar a los señores Pablo Azcárraga Andrade, José Carlos Azcárraga Andrade, Rubén Guillermo Camilo Vázquez, Jorge Carvallo Couttolenc, Francisco Javier Barrera Segura, Rafael De la Mora Ceja, Gerardo Antonio Ríosaco Ortuño, Gabriel Elias Guzmán, Olga Patricia Gutiérrez Navárez, Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Ariola-Victor Ángel Böhön Devars y Julio Alfonso Martínez Garza como apoderados generales de la Sociedad, así como otorgarles poderes para el óptimo desempeño de su cargo, con las facultades y limitaciones que se señalan a continuación:

1. **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS**, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro, y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil vigente en el Distrito Federal, aplicable localmente y en toda la República en Materia Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal, facultando especialmente a los apoderados para representar a la sociedad poderdante ante toda clase de autoridades Administrativas o Judiciales de cualquier fuero, tanto de orden federal como local, en toda la extensión de la República; promover toda clase de juicios civiles, penales incluyendo el juicio de amparo, así como juicios y recursos administrativos, seguirlos en todos sus trámites, interponer recursos contra autos y sentencias interlocutorias y definitivas, representar a la sociedad en todo negocio de jurisdicción



Ambient
urales
al de
otegidas



JUAN JOSÉ BARRAGÁN ABASCAL

Notario 171 Del D.F.

Notaría



voluntaria, desde su principio hasta su fin, contestar las demandas que se interpongan en contra de su poderdante y seguir los juicios por sus demás trámites legales; interponer toda clase de recursos en las instancias y ante las autoridades que procedan; presentar testigos, ver y protestar a los de la contraria, tacharlos y repreguntarlos; articular y absolver posiciones; recusar magistrados, jueces y demás funcionarios judiciales, o administrativos, sin causa o con causa, o bajo protesta de ley; recibir pagos y valores en los casos de cobranzas que realicen; nombrar peritos; otorgar recibos y carta de pago; formular y presentar denuncias y querrelas ante todo tipo de autoridades penales, ante la Procuraduría General de la República, Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, Procuradurías Generales de Justicia en las Entidades Federativas, Agencias del Ministerio Público Federales, y locales, en toda la República, así como para desistirse de todo tipo de instancias, juicios o demandas civiles, penales, administrativas, laborales o de cualquier índole, y del juicio de amparo y de cualquier trámite, procedimiento o gestión; otorgar el perdón de la sociedad cuando sea ofendida, en los casos en que a su juicio, lo amerite; coadyuvar con el Ministerio Público y constituirse en parte civil cuando la Ley lo permita. "LOS APODERADOS" podrán otorgar y suscribir todos los documentos públicos y privados que el ejercicio del poder requiera. En general, se entiende que los apoderados estarán facultados para actuar como mandatarios en materia de pleitos y cobranzas, y de actos de gestión en favor de la sociedad mandante, con toda la suma de facultades que correspondan a los de su clase, y que resulten necesarios o simplemente convenientes para el desarrollo de las actividades de pleitos y cobranzas, y su última ejecución en favor de la sociedad mandante en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete, del Código Civil para el Distrito Federal, los correlativos de éstos en las demás entidades federativas en donde se ejercite el mandato y del Código Civil Federal.

En el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas que aquí se otorga, los apoderados designados **NO TENDRÁN FACULTADES PARA HACER CESIÓN DE BIENES, NI PARA SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO.**

II. PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal.

III. PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal.

IV. PODER PARA GIRAR, EMITIR, OTORGAR, SUSCRIBIR, AVALAR, ACEPTAR, ENBOSAR Y NEGOCIAR TÍTULOS DE CRÉDITO en nombre de la Mandante, en los términos de los artículos noveno y ochenta y cinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; abrir cuentas de cheques y designar personas que libren o giren en contra de las mismas; y hacer inversiones en valores, dando instrucciones sobre su administración.

V. PODER ESPECIAL PARA QUE PRESENTEN, REALICEN Y FORMULEN ante las Autoridades Hacendarias Federales, Locales o Municipales, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las declaraciones, trámites, pagos y demás actuaciones que sean necesarios o simplemente convenientes, para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes aplicables a cargo de "LA PODERDANTE".

REGLAS Y LIMITACIONES:

Para que "LOS APODERADOS" anteriormente designados ejerciten válidamente los poderes que se les confieren, en cada ocasión que realicen algún acto, deberán sujetarse a las siguientes reglas y limitaciones:

1. Para el ejercicio de las facultades anteriormente conferidas se identificará a los apoderados de la siguiente manera:

A los señores Pablo Azcárraga Andrade y José Carlos Azcárraga Andrade como firma "A".
A los señores Rubén Guillermo Camiro Vázquez, Jorge Carvallo Couttolenc, Francisco Javier Barrera Segura, Rafael De la Mora Ceja, Gerardo Alonso Riosco Orihuela y Gabriel Elías Guzmán como firma "B".

A la señorita Olga Patricia Gutiérrez Nevárez y a los señores Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Arriola, Víctor Ángel Bohon Devars y Julio Alfonso Martínez Garza, como firma "C".

2. En el ejercicio de los poderes para pleitos y cobranzas, y el especial contenido en el inciso V que antecede, los apoderados podrán actuar individualmente, en el entendido de que los señores Pablo Azcárraga Andrade y José Carlos Azcárraga Andrade no tendrán facultades para absolver posiciones en el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas.

3. En el ejercicio del poder general para actos de administración, podrán actuar cualquier apoderado del grupo "A" o cualquier apoderado del grupo "B", conjuntamente con cualquier apoderado del grupo "C".

4. Para girar, emitir, otorgar, suscribir, aceptar, avalar, endosar y negociar títulos de crédito, así como para abrir cuentas de cheques y de inversiones en valores, designar personas que libren o giren en contra de las mismas, y dar instrucciones sobre su administración, podrán actuar cualquier apoderado del grupo "A" o cualquier apoderado del grupo "B" conjuntamente con cualquier apoderado del grupo "C".

5. En el ejercicio del poder general para actos de dominio, deberán actuar cualquiera de los señores Pablo Azcárraga Andrade o José Carlos Azcárraga Andrade con cualquiera de los señores Rubén Guillermo Camiro Vázquez o Jorge Carvallo Couttolenc o Gabriel Elías Guzmán o Francisco Javier Barrera Segura, quienes deberán actuar siempre conjuntamente con cualquier apoderado del grupo "C".

1325

6. Para poder conferir poderes generales o especiales y revocarlos, así como revocar también los poderes otorgados anteriormente por la sociedad mandante, y ratificar cualquier actuación de uno o más apoderados, todos los apoderados nombrados de los grupos "A", "B" y "C" deberán actuar siempre dentro del límite de sus facultades conferidas en los numerales anteriores, pero con la limitación contenida en el numeral siguiente.

7. Los apoderados designados no tendrán facultades para conferir poderes generales con facultades de dominio, pero sí tendrán facultades para revocar este tipo de poderes, cuando hubieran sido otorgados con anterioridad o posterioridad a la fecha de este mandato.

8. Los apoderados instituidos en este mandato, al ejercer el poder que se les confiere, tendrán por consentido que la notificación de revocación que en su caso se hiciera del poder que se les concede en los términos de los párrafos que anteceden, se tenga por perfeccionada en cuanto les sea notificada en el domicilio que al efecto señalan y que es el ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, cuarto piso, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, en México, Distrito Federal.

3º "Se resolvió delegar a favor de los señores Julio Alfonso Martínez Garza y Maribel Hernández Hernández, la REPRESENTACIÓN PATRONAL de la Sociedad denominada Promociones Hoteleras del Caribe, S.A. de C.V., en los términos del artículo once de la Ley Federal del Trabajo vigente y en tal carácter se les faculta para actuar ante o frente a los sindicatos con los cuales se celebren contratos colectivos de trabajo y para todos los efectos de conflictos colectivos; podrán actuar ante o frente a los trabajadores personalmente considerados y para todos los efectos de conflictos individuales, y en general, para todos los asuntos obrero patronales y ante cualesquiera de las autoridades del trabajo y servicios sociales a que se refiere el artículo quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo; podrán asimismo comparecer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean Locales o Federales; en consecuencia, llevarán la representación patronal para efectos de los artículos once, cuarenta y seis, cuarenta y siete y demás aplicables de la Ley Federal del Trabajo y también la representación legal de la Sociedad para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad en juicios o fuera de ellos, en los términos del artículo seiscientos noventa y dos, fracciones segunda y tercera; podrán comparecer al desahogo de la prueba confesional, en los términos de los artículos setecientos ochenta y siete y setecientos ochenta y ocho de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para articular y absolver posiciones y desahogar la prueba confesional en todas sus partes; podrán señalar domicilios para recibir notificaciones en los términos del artículo ochocientos sesenta y seis; podrán comparecer con toda la representación legal, bastante y suficiente a la audiencia a que se refiere el artículo ochocientos setenta y tres en sus tres fases de conciliación, de demanda y excepciones y de ofrecimiento y admisión de pruebas, en los términos de los artículos ochocientos setenta y cinco, ochocientos setenta y seis, fracciones primera y sexta, ochocientos setenta y siete, ochocientos setenta y ocho, ochocientos setenta y nueve y ochocientos ochenta; también podrán acudir a la audiencia de desahogo de pruebas en los términos de los artículos ochocientos setenta y tres y ochocientos setenta y cuatro; asimismo se les confieren facultades para proponer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, para tomar toda clase de decisiones, para negociar y suscribir convenios laborales, y para actuar como representantes de la empresa en calidad de administradores, respecto y para toda clase de juicios y procedimientos de trabajo que se tramiten ante cualesquier autoridad. Igualmente, podrán realizar actos de celebración de contratos de trabajo y rescindirlos y comparecer ante el Instituto Mexicano del Seguro Social, el Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y el Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores.

Asimismo, los apoderados quedan facultados para ejercer la representación legal de su poderdante en juicios de amparo ya sea en el carácter de quejoso o de tercero perjudicado en términos de lo dispuesto en el artículo 27 de la ley de la materia.

Por lo que hace al apoderado Julio Alfonso Martínez Garza queda facultado para delegar los poderes y autorizaciones antes conferidos a favor de terceros, ya sea en forma general o especial, así como para revocar dichos poderes y autorizaciones, conservando en todo caso el ejercicio pleno del mandato.

Para que los apoderados anteriormente designados ejerciten los poderes que se les confieren, en la celebración de cualquier acto deberán sujetarse a las siguientes reglas y limitaciones:

1. Para el ejercicio de las facultades anteriormente conferidas, los apoderados anteriormente mencionados, podrán actuar conjunta o separadamente.

2. Los apoderados, al ejercer el poder que se les confiere, consienten en forma expresa que la notificación de revocación que en su caso se hiciera del poder que se les otorga en los términos de los párrafos que anteceden, se tenga por realizada cuando les sea notificada en el domicilio ubicado en Av. Paseo de la Reforma 155, Cuarto Piso, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Delegación Miguel Hidalgo, México, Distrito Federal."

Asamblea Extraordinaria

Seguidamente, el Presidente sometió a debate y resolución cada una de los puntos del Orden del Día que corresponden a la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, las cuales fueron desahogadas y resueltas en los términos que a continuación se indican.

VI. Modificación de los Estatutos Sociales. Resoluciones al respecto.

El Sr. Presidente somete a la Asamblea de Accionistas este Punto Sexto del Orden del Día, señalando la conveniencia de llevar a cabo ciertas modificaciones en los actuales estatutos, con el fin de recoger los acuerdos tomados por los accionistas días atrás, consistentes en la eliminación del valor nominal de las acciones representativas del capital social de la Sociedad. En concreto, propone la modificación de las Cláusulas Cuarta, Quinta integrando un nuevo numeral 10., por lo que el anterior 10. pasará a ser 11., Sexta, Séptima inciso k), Octava, Novena, Décima Séptima inciso r) e integrando un inciso u), Décima Octava, Vigésima, Vigésima Primera, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Vigésima Cuarta, Vigésima Séptima y Vigésima Octava de estos estatutos; así como también se elimina la Cláusula Décima Tercera de los mismos, por lo que todas las cláusulas se recorren en su numeración ordinal a la



Medio Ambiente
y Recursos
Naturales
Protegidos



JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL

Notario 171 Del D.F.

Notaría



anterior, de tal forma que la Décima Cuarta pasa a ser la nueva Décima Tercera, la anterior Décima Quinta pasa a ser la nueva Décima Cuarta y así sucesivamente, por lo que los Estatutos Sociales están conformados por Treinta y Cinco Cláusulas designadas de manera ordinal.

La Asamblea, después de discutir la propuesta de modificación de los Estatutos Sociales y de escuchar la propuesta de resoluciones leída por el Secretario, tomó por unanimidad de voto, las siguientes:

RESOLUCIONES

1ª. "Es de aprobarse y se aprueba modificar los Estatutos Sociales de la Sociedad en sus Cláusulas Cuarta, Quinta integrando un nuevo numeral 10. por lo que el anterior 10. pasará a ser 11. Sexta, Séptima inciso k), Octava, Novena, Décima Séptima inciso r) e integrando un inciso u), Décima Octava, Vigésima, Vigésima Primera, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Vigésima Cuarta, Vigésima Séptima y Vigésima Octava, así como también se elimina la Cláusula Décima Tercera, por lo que todas las cláusulas se recorren en su numeración ordinal a la anterior, de tal forma que la Décima Cuarta pasa a ser la nueva Décima Tercera, la anterior Décima Quinta pasa a ser la nueva Décima Cuarta y así sucesivamente, por lo que los Estatutos Sociales están conformados por Treinta y Cinco Cláusulas designadas de manera ordinal. En consecuencia, las modificaciones quedan en los siguientes términos:

"CUARTA. La duración de la sociedad será indefinida a partir de la fecha de protocolización de estos estatutos sociales."

"QUINTA. El objeto social de la sociedad será el siguiente:

1.- al 9.-

10.- Contraer pasivos directos o contingentes; actuar como obligada solidaria de terceras personas; obtener o conceder préstamos; otorgando y recibiendo garantías específicas sean reales o personales, emitir obligaciones, papel comercial u otro tipo de valores; aceptar, girar, endosar, avalar, suscribir y emitir toda clase de títulos de crédito para efectos de este inciso; otorgar y contratar fianzas y garantizar o avalar de cualquier forma, con o sin contraprestación, obligaciones propias o de terceros y

11.-"

"SEXTA. El capital de la sociedad es variable:"

a) El capital social fijo o mínimo es por la cantidad de \$10,000.00. (Diez Mil Pesos 00/100 M.N.), Moneda Nacional, está representado por acciones nominativas de la Serie "A", sin expresión de valor nominal. Este capital está totalmente suscrito y pagado.

b) El capital social variable es ilimitado y está representado por acciones nominativas de la Serie "B", sin expresión de valor nominal.

Todas las acciones de las Series "A" y "B" son de libre negociación.

"SÉPTIMA. Las acciones del capital social mínimo y variable de esta sociedad estarán sujetas a las siguientes reglamentaciones:

"a) al j)..."

k) Si el valor de las acciones redimidas no es retirado por los propietarios dentro de un año siguiente a la publicación mencionada en los párrafos i) y j) anteriores, se perderá en beneficio de la sociedad.

l)..."

"OCTAVA. En el caso de aumento de capital social, los accionistas tendrán el derecho preferente de suscribir las nuevas acciones proporcionalmente entre el número de acciones de que sean propietarios y el total de acciones emitidas y suscritas antes de la emisión de las nuevas acciones."

"NOVENA. Los certificados provisionales y los títulos definitivos de acciones llevarán numeración progresiva y contendrán todos los datos que requieren los artículos 111, 125 y 127 y demás relativos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y el texto completo de la Cláusula Décima Tercera de este instrumento y serán firmadas por dos Consejeros."

"DÉCIMA SÉPTIMA. Las asambleas de accionistas quedan sujetas a las siguientes disposiciones:

"a) al q)..."

r) Para la validez de las resoluciones adoptadas en cualquier asamblea ordinaria o extraordinaria de accionistas, celebrada en primera o ulterior convocatoria, se requerirá el voto afirmativo de cuando menos la mayoría del total de las acciones representadas en la asamblea.

s) al t)..."

u) Sin perjuicio de lo anterior, con sujeción a los requerimientos de votación anteriormente indicados, las resoluciones tomadas fuera de Asamblea por unanimidad de los accionistas que representen la totalidad de las acciones con derecho a voto tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas por dichos accionistas reunidos en asamblea legalmente instalada, siempre que se confirmen por escrito. El Secretario de la Sociedad deberá recibir los documentos que acrediten la adopción de cualquier resolución conforme a este procedimiento y hará las anotaciones en los libros respectivos."

"DÉCIMA OCTAVA. La Sociedad será administrada por un Consejo de Administración integrado por el número de miembros que determine la Asamblea General Ordinaria de Accionistas."

"VIGÉSIMA. En asamblea ordinaria de accionistas o en junta del Consejo de Administración se designará a un Presidente y a un Secretario. El Presidente necesita ser miembro del Consejo, no así el Secretario."

"VIGÉSIMA PRIMERA. Si cualesquiera de los miembros del Consejo de Administración no pudiera desempeñar sus funciones en virtud de muerte, remoción, renuncia, incapacidad legal o impedimento permanente y esto aconteciera también en relación con su suplente, el comisario o los comisarios designarán a uno o más sucesores, según el caso, para desempeñar el cargo o cargos vacantes, hasta que la asamblea de accionistas designe al sucesor o sucesores en su caso."

"VIGÉSIMA SEGUNDA. El Consejo de Administración podrá reunirse en cualquier lugar de los Estados Unidos Mexicanos o del extranjero, en donde sea previamente acordado por el propio Consejo."

"VIGÉSIMA TERCERA. Habrá quórum en cualquier sesión del Consejo de Administración, cuando esté presente, por lo menos, la mayoría de los consejeros propietarios o de sus respectivos suplentes, y las

resoluciones del Consejo de Administración únicamente serán válidas cuando sean aprobadas, por lo menos, por la mayoría de los consejeros o sus respectivos suplentes presentes en la reunión.

El presidente del Consejo o su suplente, o la persona que presida las juntas, tendrá voto de calidad en caso de empate.

De toda sesión del Consejo de Administración se levantará una acta que se asentará en el libro de actas correspondiente y que será firmada por lo menos por el presidente y el secretario de la sesión, y el o los comisarios.

Sin perjuicio de lo anterior, con sujeción a los requerimientos de votación arriba mencionados, las resoluciones tomadas fuera de Sesión de Consejo por unanimidad de sus miembros, tendrán la misma validez que si hubieren sido aprobadas en Sesión de Consejo siempre que se confirmen por escrito. Para tal efecto el Secretario del Consejo deberá recibir los documentos que acrediten la adopción de resoluciones conforme a este procedimiento y deberá hacer las anotaciones en los libros respectivos.

VIGÉSIMA CUARTA. El Consejo de Administración tendrá la representación legal de la Sociedad con las más amplias facultades reconocidas por la ley a un mandatario general para celebrar todo tipo de contratos y para realizar toda serie de actos y operaciones que por ley o por disposición de estos estatutos no estén reservados a una Asamblea de Accionistas, así como para administrar y dirigir los negocios de la Sociedad, para realizar todos y cada uno de los objetos sociales de la misma y para representar a ésta ante toda clase de autoridades judiciales, civiles, administrativas, mercantiles, penales o laborales, ya sean federales, estatales o municipales, con el más amplio poder para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, en los términos de los tres primeros párrafos del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles para los estados, gozando aún de aquéllas que requieren cláusula especial y a las cuales se refiere el artículo 2587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correspondientes de los Códigos Civiles para los Estados y aquellas facultades a que se refieren los artículos 2574 (dos mil quinientos setenta y cuatro), 2582 (dos mil quinientos ochenta y dos) y 2593 (dos mil quinientos noventa y tres) del código Civil para el Distrito Federal y los artículos correlativos de los Códigos Civiles para los Estados, y poder para suscribir en cualquier carácter títulos de crédito, en los términos del artículo 9º (novenno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Dichas facultades incluirán en forma enunciativa, pero de ninguna manera limitativa, lo siguiente:

a) Promover quejas y querrelas y desistirse de ellas, presentar acusaciones, constituirse en codadyuvante del Ministerio Público y otorgar el perdón;

b) Iniciar juicios de amparo y desistirse de ellos;

c) Desistirse;

d) Transigir;

e) Comprometer en árbitros;

f) Absolver y articular posiciones;

g) Hacer cesión de bienes;

h) Recusar;

i) Recibir pagos;

j) Otorgar poderes en materia laboral de conformidad con el alcance y contenido del documento que como Anexo "B" se agrega a los presentes Estatutos Sociales y revocar dichos poderes;

k) Poder general para actos de administración laboral, en los términos de los Artículos 11 (once) y 692 (seiscientos noventa y dos) de la Ley Federal del Trabajo, pudiendo conferir poderes para representar a la Sociedad en juicios o procedimientos laborales en los términos y para los efectos a los que se refieren los Artículos 11 (once), 46 (cuarenta y seis), 47 (cuarenta y siete), 134 (ciento treinta y cuatro) Fracción III (tercera), 523 (quinientos veintitrés), 692 (seiscientos noventa y dos) Fracción II y III (segunda y tercera), 694 (seiscientos noventa y cuatro), 695 (seiscientos noventa y cinco), 786 (setecientos ochenta y seis), 787 (setecientos ochenta y siete), 873 (ochocientos setenta y tres), 874 (ochocientos setenta y cuatro), 876 (ochocientos setenta y seis), 878 (ochocientos setenta y ocho), 880 (ochocientos ochenta), 883 (ochocientos ochenta y tres), 884 (ochocientos ochenta y cuatro) y 899 (ochocientos noventa y nueve), en relación a lo aplicable con las normas de los Capítulos XII (Décimo Segundo) y XVII (Décimo Séptimo) del Título Catorce (14), todos de la Ley Federal del Trabajo, con las atribuciones, obligaciones y derechos a los que en materia de personalidad se refieren dichas disposiciones legales. Los poderes anteriores implicarán que los mandatarios gozarán de la representación laboral de la sociedad, en los términos del Artículo 11 (once) de la Ley Federal del Trabajo. En forma enunciativa pero no limitativa, en el presente poder se entenderán incluidas facultades para que los mandatarios puedan:

1. Actuar ante o frente a los sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos de trabajo y para todos los efectos de conflictos colectivos;

2. Actuar ante o frente a los trabajadores personalmente considerados y para todos los efectos de conflictos individuales y, en general, para todos los asuntos obrero-patronales;

3. Comparecer ante cualesquiera de las autoridades del trabajo y de servicio social a las que se refiere el Artículo 523 (Quinientos veintitrés) de la Ley Federal del Trabajo;

4. Comparecer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean locales o federales.

5. Comparecer a juicios laborales con todas las atribuciones y facultades que se mencionan en los incisos a) y b) de la presente cláusula, en lo aplicable, y además llevar la representación patronal de la sociedad para efectos del Artículo 11 (once), 46 (cuarenta y seis) y 47 (cuarenta y siete) de la Ley Federal del Trabajo, así como también la representación legal de la Sociedad para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad de la Sociedad en juicio o fuera de él, en los términos del Artículo 692 (seiscientos noventa y dos) Fracción II (segunda) y III (tercera) del señalado ordenamiento;

6. Comparecer al desahogo de la prueba confesional, en los términos de los Artículos 787 (setecientos ochenta y siete) y 788 (setecientos ochenta y ocho) de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para articular y absolver posiciones y desahogar la prueba confesional en todas sus partes;



Medio Ambiente,
Naturales
Cultural de
Protegidas



JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL

Notario 171 Del D.F.

N171
Notaría



7. Señalar domicilios convencionales para recibir notificaciones, en los términos del Artículo 876 (ochocientos setenta y seis) de la Ley Federal del Trabajo;

8. Comparecer a la audiencia a la que se refiere el Artículo 873 (ochocientos setenta y tres) de la Ley Federal del Trabajo en sus tres fases: de conciliación, de demanda y excepciones y de ofrecimiento y admisión de pruebas, en los términos del Artículo 875 (ochocientos setenta y cinco), 876 (ochocientos setenta y seis) Fracciones I (primera) y VI (sesta), 877 (ochocientos setenta y siete), 878 (ochocientos setenta y ocho), 879 (ochocientos setenta y nueve), 880 (ochocientos ochenta) de la Ley Federal del Trabajo;

9. Acudir a la audiencia de desahogo de la prueba en los términos de los Artículos 873 (ochocientos setenta y tres) y 874 (ochocientos setenta y cuatro) de la Ley Federal del Trabajo y

10. Ofrecer y aceptar fórmulas de conciliación, celebrar transacciones, tomar toda Serie de decisiones, negociar y suscribir convenios laborales, judiciales o extrajudiciales; al mismo tiempo podrán actuar como representantes de la sociedad en calidad de administrador, respecto y para toda Serie de Juicios o procedimientos de trabajo, individuales o colectivos, que se tramiten ante cualesquier autoridades; podrá celebrar contratos de trabajo individuales y colectivos, y rescindirlos, ofrecer reinstalaciones, contestar todo tipo de demandas, reclamaciones o emplazamientos.

Ningún miembro del Consejo de Administración podrá individual y separadamente ejercitar los poderes arriba mencionados salvo autorización expresa del Consejo de Administración o de la Asamblea de Accionistas.

"VIGÉSIMA SÉPTIMA. No será necesario que los miembros propietarios y suplentes del Consejo de Administración y los funcionarios, directores, gerentes generales o especiales, Comisarios y Comisarios suplentes, caucionen el fiel cumplimiento de sus obligaciones, a menos que la Asamblea de Accionistas decida lo contrario, en cuyo caso dicha Asamblea deberá establecer los términos y condiciones aplicables a dichas garantías."

"VIGÉSIMA OCTAVA. El ejercicio social de la Sociedad será igual al año de calendario."

2ª. "Es de aprobarse y se aprueba refundir los Estatutos Sociales de la Sociedad, que en los sucesivos quedarán redactados de conformidad con el Anexo "A" que se agrega a la presente acta, formando parte integrante de la misma."

VII. Sustitución de títulos accionarios. Resoluciones al respecto.

En atención a la modificación aprobada de los Estatutos Sociales el Presidente informó a los presentes la conveniencia de sustituir los títulos accionarios anteriores por aquéllas que se emitirán en los que se integrará la modificación estatutaria aprobada.

Después de escuchar lo anterior y de que los accionistas debatieran e hicieran los comentarios y preguntas que consideraron convenientes, en la Asamblea de Accionistas se tomaron, por unanimidad de votos, las siguientes:

RESOLUCIONES

1ª. "Se aprueba la sustitución de los títulos accionarios en los términos planteados por el Presidente."

2ª. "Se instruye al secretario de la Asamblea para que proceda a la elaboración de los títulos accionarios y efectúe el canje respectivo, así como para que lleve a cabo las anotaciones en los libros sociales que correspondan."

Acuerdos Comunes a ambas Asambleas.

VIII. Designación de Delegados Especiales para formalizar los acuerdos tomados por la Asamblea de Accionistas. Resoluciones al respecto.

A propuesta del Presidente, y tras debate, la Asamblea de Accionistas acordó por unanimidad de votos tomar la siguiente:

RESOLUCIÓN

1ª. "Se acuerda en designar a los señores Víctor Ángel Bohon Devars, José Antonio Monte Arriola, Surelhy Dorantes Baca y Manuel Ariel Garzón Guapo, indistintamente, como Delegados Especiales de esta Asamblea para que conjunta o separadamente, procedan a protocolizar parcial o totalmente ante el Notario Público de su elección las resoluciones adoptadas por esta Asamblea, inscriban los acuerdos respectivos en el Registro Público de Comercio correspondiente a su domicilio social y expidan las copias certificadas que de la presente acta les sean solicitadas. Los delegados aquí referidos se encontrarán asimismo facultados para presentar toda clase de avisos y notificaciones que, en términos de las disposiciones legales aplicables, deban realizarse a efecto de inscribir o notificar los acuerdos adoptados en la presente asamblea."

IX. Redacción, lectura y aprobación, en su caso, del acta de Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas.

No habiendo más asuntos que tratar, el Presidente con el acuerdo unánime de todos los asistentes levantó la asamblea. No habiendo otro asunto que tratar, por haberse agotado el Orden del Día, se levantó la asamblea a las 12:00 horas de su fecha de celebración, previa la redacción de la presente acta que, una vez leída y aprobada por todos los presentes, fue suscrita por el Presidente y por el Secretario de la misma.

Una firma ilegible.- PRESIDENTE.- Una firma ilegible.- SECRETARIO."

Anexo "A" de los Estatutos Sociales se agrega al apéndice del presente instrumento marcado con la letra "A"

Expuesto lo anterior, se otorgan las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA.- Queda protocolizada parcialmente a solicitud del compareciente el acta de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "PROMOCIONES

HOTELERAS DEL CARIBE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada con fecha quince de noviembre del dos mil doce, en la forma y términos en que se ha dejado transcrita en el antecedente sexto de este instrumento.

— SEGUNDA.- Por rogación específica del compareciente, señor MANUEL ARIEL GARZON GUAPO, en su carácter de Delegado Especial, según el Acta que ha quedado protocolizada conforme a la cláusula anterior, se formaliza:

— I.- La DESIGNACION de los Miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACION y de los SECRETARIOS, COMISARIO y FUNCIONARIOS de la SOCIEDAD, para quedar integrado por las siguientes personas:

Miembros Propietarios	Miembros Suplentes
Pablo Azcárraga Andrade	Rafael De la Mora Ceja
Jorge Carvallo Couttolenc	Fernando Vicente Millán Bautista
Rubén Guillermo Camiro Vázquez	Gabriel Elías Guzmán
Funcionarios	Cargo
Pablo Azcárraga Andrade	Presidente
Manuel Ariel Garzón Guapo	Secretario Propietario
Olga Patricia Gutiérrez Nevárez	Secretario Suplente
Comisario Propietario	Comisario Suplente
Fernando Loera Aguilar	Carlos M. Pantoja Flores

— II.- La REVOCACION de TODOS los PODERES otorgados por la sociedad con anterioridad en favor de los señores PABLO AZCÁRRAGA ANDRADE, MANUEL BORJA CHICO, GABRIEL ELÍAS GUZMÁN, OLIVER IRIARTE FUENTES, FRANCISCO JAVIER LÓPEZ SEGURA, MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO, JULIO ALFONSO MARTÍNEZ GARZA, ROBERTO ÁLVAREZ LÓPEZ, FERNANDO LÓPEZ VÁZQUEZ, HERIBERTO SÁNCHEZ CARRILLO y JOSÉ DE JESÚS FRANCISCO GOLDIS ORTEGA, en especial, los conferidos mediante los instrumentos relacionados en el acta que se protocoliza;

— III.- El OTORGAMIENTO DE PODERES GENERALES en favor de los señores PABLO AZCÁRRAGA ANDRADE, JOSÉ CARLOS AZCÁRRAGA ANDRADE, RUBÉN GUILLERMO CAMIRO VÁZQUEZ, JORGE CARVALLO COUTTOLENC, FRANCISCO JAVIER BARRERA SEGURA, RAFAEL DE LA MORA CEJA, GERARDO ALONSO RIOSECO ORIHUELA, GABRIEL ELÍAS GUZMÁN, OLGA PATRICIA GUTIÉRREZ NEVÁREZ, MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO, JOSÉ ANTONIO MONTE ARRIOLA, VÍCTOR ÁNGEL BOHON DEVARIS y JULIO ALFONSO MARTÍNEZ GARZA, en la forma y términos que han quedado transcritos en el Acta que ha quedado protocolizada.

— IV.- La DESIGNACION de REPRESENTANTES PATRONALES en favor de los señores JULIO ALFONSO MARTÍNEZ GARZA y MARIBEL HERNANDEZ HERNANDEZ, y el consecuente OTORGAMIENTO DE PODERES, en la forma y términos que han quedado transcritos en el Acta que ha quedado protocolizada.

— V.- La MODIFICACION a los ESTATUTOS SOCIALES, en la forma y términos que han quedado transcritos en el Acta que ha quedado protocolizada y que se agregan al apéndice del presente instrumento marcada con la letra "A".

— VI.- Los demás acuerdos contenidos en el acta objeto de este instrumento que se tiene aquí por íntegramente reproducida en su parte conducente como si a la letra se insertase.

PERSONALIDAD.

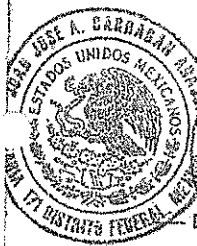
— La acredita el compareciente, con los siguientes documentos.

— a).- Con el acta que se ha dejado protocolizada.

— b).- Con los testimonios de los instrumentos que se han dejado relacionados en los antecedentes de este instrumento.



Ho Ambiente
turales
onal de
Protegidas



JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL
Notario 171 Del D.F.

N¹⁷¹ Notario



Declara el compareciente bajo protesta de decir verdad en su carácter de Delegado Especial que la persona moral a la que comparece es una persona capaz, que su carácter de ejecutor que ostenta y por el que actúa está vigente y que por lo mismo no tiene conocimiento de que le haya sido revocado ni en forma alguna modificado y que la sociedad por la que comparece no está obligada a inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

GENERALES

— Bajo protesta de decir verdad, el compareciente por sus generales declaró ser mexicano por nacimiento, originario del Distrito Federal, donde nació el día catorce de abril de mil novecientos sesenta y nueve, casado, abogado, con Registro Federal de Contribuyentes: "GAGM, SESENTA Y NUEVE, CERO CUATRO, CATORCE, GK SIETE", con Clave Única de Registro de Población: "GAGM, SESENTA Y NUEVE, CERO CUATRO, CATORCE, HDPRPN CERO CINCO" con domicilio en Avenida Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, Piso cuatro, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal, se identifica con el personal conocimiento que el suscrito Notario tiene de él.

— **YO, EL NOTARIO, HAGO CONSTAR BAJO MI FE:**

— I.- Que me identifiqué plenamente como Notario ante el compareciente.

— II.- Que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con los documentos a que me remito y he tenido a la vista.

— III.- Que al compareciente le hice las advertencias de las penas en que incurrir los que declaran con falsedad ante Notario y de que sus declaraciones se consideran hechas bajo protesta de decir verdad.

— IV.- Que me aseguré de la identidad del compareciente como consta en generales y que tiene a mi juicio capacidad.

— V.- Certifico que no tengo indicio alguno de la falsedad del acta que se protocoliza, cumpliéndose los requisitos específicos para la validez de la misma en términos de lo dispuesto en el artículo ciento treinta y ocho de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

— VI.- Que solicité al compareciente las Cédulas de Identidad fiscal que contienen el Registro Federal de Contribuyentes de los accionistas, quien no me las presentó por lo que daré el aviso respectivo en términos de Ley y de la Miscelánea Fiscal vigente a través de DECLARANOT.

— VII.- Que le advertí que el ejercicio en territorio nacional de las actividades así como de los cargos y poderes conferidos en favor de personas de nacionalidad extranjera, estará sujeto a la obtención de las autorizaciones correspondientes por parte de la Secretaría de Gobernación.

— VIII.- Que le fue leído al compareciente este instrumento y le hice saber el derecho que tiene de leerlo personalmente y de que le sea explicado, por lo que lo ilustré claramente acerca de su contenido, valor y consecuencias legales respondiendo a sus cuestionamientos.

— IX.- Que el compareciente manifestó su comprensión plena firmando de conformidad el día de su fecha en unión del suscrito Notario y **AUTORIZO DEFINITIVAMENTE ESTE INSTRUMENTO.- DOY FE.**

— FIRMA DEL SEÑOR MANUEL ARIEL GARZON GUAPO.

— FIRMA DEL NOTARIO.- EL SELLO DE AUTORIZAR.

DOCUMENTOS DEL APENDICE.

— LETRA "A".- COPIA COTEJADA DEL ACTA QUE SE PROTOCOLIZA.

INSERCIÓN:

— ARTICULO DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL.

— "En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.

— En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

--- En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.

--- Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales.

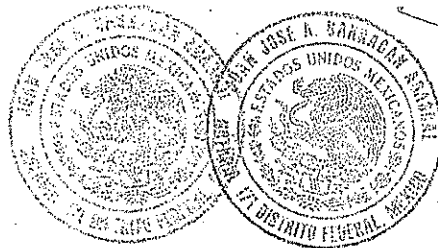
--- Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.

--- YO, EL LICENCIADO JUAN JOSÉ A. BARRAGAN ABASCAL, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO CIENTO SETENTA Y UNO DEL DISTRITO FEDERAL.- EXPIDO ESTE PRIMER TESTIMONIO EN SU ORDEN, DEL PROTOCOLO INDICADO, QUE VA EN DOCE PAGINAS, SELLADAS Y RUBRICADAS POR MI.- ESTA COTEJADO E IMPRESO EN TINTA FIJA, JUNTO CON LOS DOCUMENTOS QUE SE AGREGAN AL APENDICE, EN SU CASO Y QUE TAMBIEN VAN SELLADOS Y RUBRICADOS POR EL SUSCRITO NOTARIO.- SE EXPIDE PARA LA SOCIEDAD DENOMINADA "PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, A TITULO DE CONSTANCIA.- MEXICO, DISTRITO FEDERAL A VEINTIUNO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DOCE.- DOY FE.

JJB/VTV/harg



COTEJADO



ANEXO "A"

ESTATUTOS
TÍTULO PRIMERO
ORGANIZACIÓN

PRIMERA. Esta es una sociedad anónima de capital variable que se registrará por estos estatutos y, en lo no previsto en ellos, por la Ley General de Sociedades Mercantiles.

TÍTULO SEGUNDO

DENOMINACIÓN, DOMICILIO, DURACIÓN Y OBJETO SOCIAL

SEGUNDA. La sociedad se denominará PROMOCIONES HOTELERAS DEL CARIBE, denominación que siempre irá seguida de las palabras "SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" o de su abreviación "S.A. DE C.V.".

TERCERA. El domicilio social de la sociedad será la ciudad de México, Distrito Federal, pero la sociedad por conducto de la asamblea de accionistas o el Consejo de Administración, podrá establecer oficinas, bodegas, centros de distribución y venta, agencias o sucursales de la sociedad en cualquier parte de la República Mexicana y del extranjero, sin que por ello se entienda cambiado su domicilio.

CUARTA. La duración de la sociedad será indefinida a partir de la fecha de protocolización de estos estatutos sociales.

QUINTA. El objeto social de la sociedad será el siguiente:

- 1.- Promoción, desarrollo y fomento del turismo en general en la República Mexicana y en el extranjero, así como su programación, organización y coordinación, y estimular el turismo nacional y extranjero en coordinación con las autoridades y dependencias oficiales correspondientes e instituciones y asociaciones privadas respectivas;
- 2.- El diseño, construcción, desarrollo, operación, administración, explotación, compra, venta, arrendamiento, permuta y cualquier otra clase de negocios jurídicos posibles y lícitos con toda clase de hoteles, moteles, condominios, villas, restaurantes, bares, apartamentos o cualquier otra clase de alojamientos y complejos turísticos y bienes inmuebles en sitios necesarios o convenientes para cumplir las finalidades corporativas de la sociedad y, en general, todo lo que tienda a fomentar y promover el turismo;
- 3.- El estudio, planeación y explotación, ya sea directamente o a través de las empresas especializadas con las que para ese fin se asocie o con las cuales contrate, del turismo en México, y de sus posibilidades de acrecentarlo;
- 4.- La realización de estudios, ya sea por sí o a través de empresas especializadas, con objeto de determinar cuáles son los sitios de la República Mexicana que pueden ofrecer interés al turismo nacional y extranjero;
- 5.- Construir y operar comercialmente con bienes inmuebles, a nombre propio o de terceras personas, así como el ejercitar todos los derechos relativos a dichos bienes inmuebles;
- 6.- Registrar marcas, nombres comerciales, adquirir o vender toda clase de derechos de propiedad industrial y derechos de autor, así como el recibir u otorgar licencias o autorizaciones para el uso y explotación de toda clase de derechos de propiedad industrial y derechos de autor;
- 7.- Recibir u otorgar préstamos, con o sin garantía personal o real, y expedir títulos de crédito, incluso obligaciones de acuerdo con la ley, así como el solicitar, obtener fianzas de todas clases, solicitar y obtener seguros, y descontar títulos de crédito y facturas; y otorgar garantías por obligaciones de terceros;
- 8.- Representar a toda clase de personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras en los Estados Unidos Mexicanos o en otros países;
- 9.- Adquirir, poseer y disponer de toda clase de títulos de crédito expedidos en México y en el extranjero;
- 10.- Contraer pasivos directos o contingentes; actuar como obligada solidaria de terceras personas; obtener o conceder préstamos, otorgando y recibiendo garantías específicas sean

reales o personales, emitir obligaciones, papel comercial u otro tipo de valores; aceptar, girar, endosar, avalar, suscribir y emitir toda clase de títulos de crédito para efectos de este inciso; otorgar y contratar fianzas y garantizar o avalar de cualquier forma, con o sin contraprestación, obligaciones propias o de terceros, y

11.- En general, el celebrar y llevar a cabo toda clase de actos civiles o mercantiles que directamente se relacionen con las actividades arriba indicadas y que estén permitidos por la ley.

TÍTULO TERCERO

CAPITAL SOCIAL, ACCIONES Y ACCIONISTAS

SEXTA. El capital de la sociedad es variable.

a) El capital social fijo o mínimo es por la cantidad de \$10,000.00 (Diez Mil Pesos 00/100 M.N.), Moneda Nacional, está representado por acciones nominativas de la Serie "A", sin expresión de valor nominal. Este capital está totalmente suscrito y pagado.

b) El capital social variable es ilimitado y está representado por acciones nominativas de la Serie "B", sin expresión de valor nominal.

Todas las acciones de las Series "A" y "B" son de libre negociación.

SEPTIMA. Las acciones del capital social mínimo y variable de esta sociedad estarán sujetas a las siguientes reglamentaciones:

a) Todas las acciones, ya sean representativas del capital social fijo o representativas del capital social variable, tienen iguales derechos y obligaciones y otorgan a sus tenedores derechos iguales, salvo los derechos especiales que se otorgan a diferentes series de acciones conforme al segundo párrafo del artículo ciento doce de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

b) Cada acción de cualquier serie solamente podrá estar representada por una persona y otorga el derecho a un voto en asambleas ordinarias o extraordinarias de accionistas.

c) Las acciones emitidas pero no suscritas, y acciones canceladas, se conservarán en la tesorería de la sociedad.

d) Las acciones pagadas en especie quedarán en depósito en la sociedad por un período de dos (2) años, de acuerdo con lo que dispone el artículo 141 (ciento cuarenta y uno) de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

e) Las acciones representativas del capital social fijo o mínimo solamente podrán ser emitidas o retiradas mediante resolución de una asamblea extraordinaria de accionistas.

f) Las acciones representativas del capital social variable, serán emitidas o retiradas mediante resolución de una asamblea ordinaria de accionistas.

g) Siempre se hará el retiro de acciones del capital social variable sin afectar el capital social mínimo.

h) No pueden emitirse nuevas acciones si no están totalmente pagadas las acciones previamente emitidas.

i) Toda decisión para redimir acciones del capital variable mediante su reembolso a los accionistas se hará siempre con respecto de acciones liberadas y será publicada solamente una vez en el Diario Oficial de la Federación, si no es de otro modo conocido por todos los accionistas registrados de la sociedad.

j) Para la amortización de acciones con utilidades repartibles se estará a lo que dispone el artículo 136 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

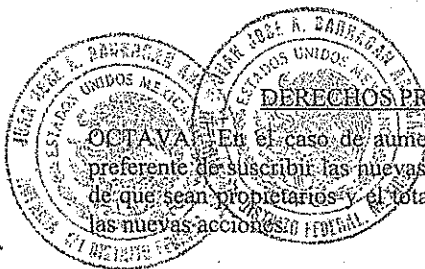
k) Si el valor de las acciones redimidas no es retirado por los propietarios dentro de un año siguiente a la publicación mencionada en los párrafos i) y j) anteriores, se perderá en beneficio de la sociedad.

l) Los tenedores de acciones del capital variable no pueden solicitar el retiro total de sus acciones mediante su reembolso o su amortización si no es previamente resuelto por una asamblea de accionistas.

COPIA



Ambiente
urales
el de
otegidas



TÍTULO CUARTO

DERECHOS PREFERENTES DE LOS ACCIONISTAS

OCTAVA. En el caso de aumento de capital social, los accionistas tendrán el derecho preferente de suscribir las nuevas acciones proporcionalmente entre el número de acciones de que sean propietarios y el total de acciones emitidas y suscritas antes de la emisión de las nuevas acciones.

TÍTULO QUINTO

CERTIFICADOS Y TÍTULOS DE ACCIONES, REGISTRO DE ACCIONISTAS

NOVENA. Los certificados provisionales y los títulos definitivos de acciones llevarán numeración progresiva y contendrán todos los datos que requieren los artículos 111, 125 y 127 y demás relativos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y el texto completo de la cláusula Décima Tercera de este instrumento y serán firmadas por dos Consejeros.

DÉCIMA. Todos los certificados de acciones podrán amparar una o varias acciones, y cualquier accionista podrá solicitar del Consejo de Administración el canje de cualquier certificado que previamente se hubiere emitido a su favor por uno o varios certificados nuevos que amparen sus acciones, siempre y cuando el número total de acciones amparadas por dichos nuevos certificados sea igual al número total de acciones amparadas por los certificados sustituidos. El costo de cualquier canje de certificados solicitado por un accionista será por cuenta de dicho accionista.

DÉCIMA PRIMERA. En caso de pérdida, robo, extravío o destrucción de cualquier título provisional o definitivo de acciones, su reposición queda sujeta a las disposiciones del Capítulo Primero, Título Primero, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Todos los gastos inherentes a la reposición de dichos certificados o títulos de acciones serán por cuenta exclusiva del tenedor del certificado o título repuesto.

DÉCIMA SEGUNDA. La sociedad llevará un libro de registro de accionistas, en el que se harán constar todas las emisiones de acciones nominativas y el nombre, domicilio y nacionalidad de los tenedores de las mismas, y si dichas acciones han sido total o parcialmente pagadas, las exhibiciones que se hagan y todas las transmisiones de las mismas. Este registro será llevado por el secretario del Consejo de Administración, a menos que los accionistas o el Consejo de Administración designen una persona diferente para llevar dicho libro. Toda transmisión de acciones nominativas será efectiva, respecto de la sociedad, a partir de la fecha en que dicha transmisión haya sido inscrita en el libro de registro de accionistas de la sociedad.

TÍTULO SÉPTIMO

ACCIONISTAS EXTRANJEROS

DÉCIMA TERCERA. Todo extranjero que, en el acto de la constitución o en cualquier tiempo ulterior, adquiera un interés o participación social en la sociedad, se considerará por ese simple hecho como mexicano respecto de uno y otra, y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su gobierno, bajo la pena, con caso de faltar a su convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación Mexicana.

TÍTULO OCTAVO

ASAMBLEA DE ACCIONISTAS

DÉCIMA CUARTA. La asamblea de accionistas es el órgano supremo de la sociedad y sus resoluciones serán obligatorias para todos los accionistas, aún para los ausentes o disidentes. En todo caso, los accionistas ausentes o disidentes gozarán de los derechos que les conceden los artículos 201 y 206 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

DÉCIMA QUINTA. Las asambleas de accionistas serán ordinarias y extraordinarias.

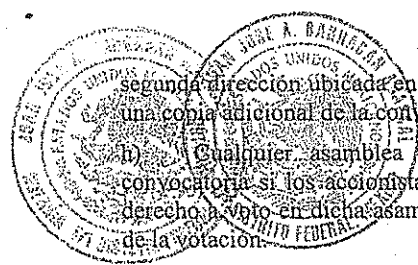
000153

- a) Serán asambleas ordinarias aquellas que se reúnan para tratar de cualesquiera de los asuntos a que se refieren los artículos 180 y 181 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, y todos los demás asuntos contenidos en el orden del día, y que de acuerdo con la ley o estos estatutos no están expresamente reservados para una asamblea extraordinaria de accionistas.
- b) Serán asambleas extraordinarias aquellas que se reúnan para tratar de cualesquiera de los siguientes asuntos:

1. Prórroga de la duración de la sociedad;
2. Disolución anticipada de la sociedad;
3. Aumento o reducción del capital social mínimo o fijo de la sociedad;
4. Cambio de objeto de la sociedad;
5. Cambio de nacionalidad de la sociedad;
6. Transformación de la sociedad;
7. Fusión con otra sociedad o escisión de la sociedad;
8. Emisión de acciones privilegiadas y de acciones de goce;
9. Amortización por la sociedad de sus propias acciones;
10. Emisión de bonos, y
11. Cualquier otra modificación de los estatutos.

DECIMA SEXTA. Las asambleas de accionistas quedan sujetas a las siguientes disposiciones:

- a) Salvo las estipulaciones en contrario aquí contenidas, las asambleas de accionistas podrán celebrarse cuando lo juzgue conveniente el Consejo de Administración o cualquier miembro de éste, o a solicitud del comisario, o de accionistas que posean en total un número de acciones que por lo menos represente el 10% (diez por ciento) del capital suscrito de la sociedad o de la serie de acciones que deseen celebrar una asamblea especial, o por cualquier accionista en los casos previstos por el artículo 185 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.
- b) Las asambleas ordinarias deberán celebrarse cuando menos una vez cada año dentro de los cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio social.
- c) Todas las asambleas de accionistas se celebrarán en el domicilio social de la sociedad, salvo caso fortuito o de fuerza mayor.
- d) La convocatoria para cualquier asamblea será hecha por el Consejo de Administración o cualquier miembro de éste, o el comisario, o de acuerdo con las disposiciones de los artículos 168, 184 y 185 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.
- e) La convocatoria será publicada en un diario de los de mayor circulación del domicilio social de la sociedad o en el Diario Oficial de la Federación cuando menos con quince (15) días naturales de anticipación a la fecha de cualquier asamblea.
- f) La convocatoria contendrá, por lo menos, la fecha, hora y lugar de la asamblea, así como el orden del día para la misma, y será firmada por el secretario de la sociedad, o por la persona designada por el Consejo de Administración, o por cualquier miembro de éste, o por el comisario, o en ausencia de ellos, por un juez competente conforme a las disposiciones de los artículos 168, 184 y 185 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.
- g) Además de la publicación de la convocatoria y salvo lo dispuesto en el siguiente inciso de esta cláusula, las personas que la sociedad reconozca como tenedores de acciones en la fecha de la convocatoria, así como todos los comisarios y sus suplentes, deberán ser convocados a toda asamblea, por escrito, con por lo menos quince (15) días de anticipación a la fecha de la misma, por telex, o telefax, o carta por correo aéreo certificado si el destinatario reside en el extranjero, y por telex, telefax o carta por correo ordinario certificado si el destinatario reside en los Estados Unidos Mexicanos, porte pagado, a la última dirección que dichos accionistas y comisarios propietarios y suplentes hayan inscrito en la oficina del secretario de la sociedad, según sea el caso, en la inteligencia de que los referidos accionistas residentes en el extranjero podrán registrar con la sociedad una



segunda dirección ubicada en los Estados Unidos Mexicanos adonde les deberá ser enviada una copia adicional de la convocatoria personal.

h) Cualquier asamblea de accionistas podrá celebrarse sin necesidad de previa convocatoria si los accionistas que poseen o representen la totalidad de las acciones con derecho a voto en dicha asamblea, se encuentran presentes o representados en el momento de la votación.

i) Todo accionista podrá ser representado en cualquier asamblea de accionistas por medio de la persona que designe como apoderado por escrito. Los consejeros, administradores y comisarios no pueden actuar como apoderados.

j) Salvo el caso de orden judicial en contrario, la sociedad únicamente reconocerá como accionistas a aquellas personas físicas o morales cuyos nombres se encuentran inscritos en el libro de registro de accionistas, y dicha inscripción en el expresado libro será suficiente para permitir la entrada de dicha persona a la asamblea.

k) Todas las asambleas de accionistas serán presididas por el presidente del Consejo de Administración, asistido del secretario, y a falta de uno u otro o de ambos, actuarán en su lugar como presidente y secretario, según sea el caso, quienes sean designados por la asamblea por simple mayoría de votos.

l) Antes de instalarse la asamblea, la persona que la presida designará de entre los accionistas presentes o representados a uno o más escrutadores que hagan el recuento de las personas presentes en la asamblea, el número de acciones representadas por ellos y el número de votos que cada uno de ellos tiene derecho a emitir.

m) Salvo lo que dispone el párrafo r) de esta cláusula Décima Séptima, para considerar legalmente instalada a una asamblea ordinaria de accionistas celebrada en primera convocatoria, deberán estar representadas cuando menos la mayoría de las acciones emitidas por la sociedad y en circulación. En segunda o ulterior convocatoria bastará la representación de cualquier número de acciones.

n) Para considerar legalmente instalada una asamblea extraordinaria de accionistas celebrada en primera o ulterior convocatoria, deberán estar representadas cuando menos el setenta y cinco por ciento (75%) de todas las acciones emitidas y en circulación.

o) Comprobada la existencia de un quórum para la celebración de la correspondiente asamblea, la persona que presida declarará a ésta legalmente instalada y someterá a su consideración los puntos del orden del día.

p) Todas las votaciones serán económicas a menos que los asistentes que representen cuando menos una mayoría de todas las acciones emitidas y en circulación acuerden que el voto sea secreto.

q) Los accionistas tienen derecho a emitir un voto por cada acción que posean en cualquier asamblea ordinaria o extraordinaria de accionistas.

r) Para la validez de las resoluciones adoptadas en cualquier asamblea ordinaria o extraordinaria de accionistas, celebrada en primera o ulterior convocatoria, se requerirá el voto afirmativo de cuando menos la mayoría del total de las acciones representadas en la asamblea.

s) El secretario levantará una acta de cada asamblea de accionistas, que se asentará en el correspondiente libro de actas y que será firmada, cuando menos, por el presidente y el secretario en funciones. Asimismo, el secretario de la asamblea preparará un expediente que contendrá:

- (i) Un ejemplar de los periódicos en que se publicó la convocatoria, en su caso;
- (ii) Las cartas poder que se hubieren presentado o un extracto de las mismas certificado por el escrutador o escrutadores;
- (iii) Los informes, dictámenes y demás documentos que se hubieren presentado en la asamblea, y
- (iv) Una copia del acta de la asamblea.

t) Si por cualquier motivo no se instala una asamblea convocada legalmente, este hecho y sus causas se harán constar en el libro de actas, formándose un expediente de acuerdo con el inciso s) que antecede.

u) Sin perjuicio de lo anterior, con sujeción a los requerimientos de votación anteriormente indicados, las resoluciones tomadas fuera de Asamblea por unanimidad de los accionistas que representen la totalidad de las acciones con derecho a voto tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas por dichos accionistas reunidos en asamblea legalmente instalada, siempre que se confirmen por escrito. El Secretario de la Sociedad deberá recibir los documentos que acrediten la adopción de cualquier resolución conforme a este procedimiento y hará las anotaciones en los libros respectivos.

TÍTULO NOVENO

ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

DÉCIMA SÉPTIMA. La Sociedad será administrada por un Consejo de Administración integrado por el número de miembros que determine la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

DÉCIMA OCTAVA. Los consejeros propietarios y suplentes no necesitan ser accionistas. Los consejeros suplentes podrán suplir únicamente al consejero propietario por el cual fue elegido.

DÉCIMA NOVENA. En asamblea ordinaria de accionistas o en junta del Consejo de Administración se designará a un Presidente y a un Secretario. El Presidente necesita ser miembro del Consejo, no así el Secretario.

VIGÉSIMA. Si cualesquiera de los miembros del Consejo de Administración no pudiera desempeñar sus funciones en virtud de muerte, remoción, renuncia, incapacidad legal o impedimento permanente y esto aconteciera también en relación con su suplente, el comisario o los comisarios designarán a uno o más sucesores, según el caso, para desempeñar el cargo o cargos vacantes, hasta que la asamblea de accionistas designe al sucesor o sucesores en su caso.

VIGÉSIMA PRIMERA. El Consejo de Administración podrá reunirse en cualquier lugar de los Estados Unidos Mexicanos o del extranjero, en donde sea previamente acordado por el propio Consejo.

El Consejo podrá reunirse cuantas veces lo juzgue necesario o conveniente su presidente, el secretario o uno de los consejeros propietarios o suplentes en funciones. Las convocatorias para las sesiones del Consejo deberán ser enviadas por escrito, a cada uno de los consejeros propietarios y suplentes, así como a todos los comisarios propietarios y suplentes, y deberán ser remitidas con por lo menos quince 15 (días) naturales de anticipación a la fecha de la sesión, y por telegrama, telex o telefax, si el destinatario reside en el extranjero, a la última dirección que dichos consejeros y comisarios hayan registrado con el secretario. La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y orden del día de la sesión. Cualquier sesión del Consejo podrá celebrarse válidamente sin previa convocatoria cuando estén presentes en ella todas las personas con derecho a recibir la convocatoria de la misma, o a falta de este quórum cuando cada uno de los consejeros o comisarios ausentes haya firmado una renuncia a su derecho de recibir dicha convocatoria.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Habrá quórum en cualquier sesión del Consejo de Administración, cuando esté presente, por lo menos, la mayoría de los consejeros propietarios o de sus respectivos suplentes, y las resoluciones del Consejo de Administración únicamente serán válidas cuando sean aprobadas, por lo menos, por la mayoría de los consejeros o sus respectivos suplentes presentes en la reunión.

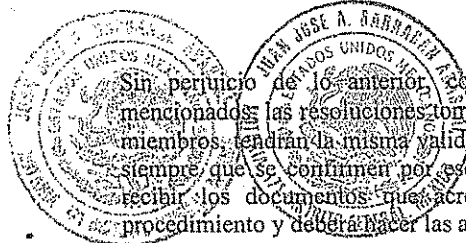
El presidente del Consejo o su suplente, o la persona que presida las juntas, tendrá voto de calidad en caso de empate.

De toda sesión del Consejo de Administración se levantará una acta que se asentará en el libro de actas correspondiente y que será firmada por lo menos por el presidente y el secretario de la sesión, y el o los comisarios.

COTILLADO



Ambien
rales
al de
tagida



Sin perjuicio de lo anterior, con sujeción a los requerimientos de votación arriba mencionados, las resoluciones tomadas fuera de Sesión de Consejo por unanimidad de sus miembros, tendrán la misma validez que si hubieren sido aprobadas en Sesión de Consejo siempre que se confirmen por escrito. Para tal efecto el Secretario del Consejo deberá recibir los documentos que acrediten la adopción de resoluciones conforme a este procedimiento y deberá hacer las anotaciones en los libros respectivos.

VIGÉSIMA TERCERA. El Consejo de Administración tendrá la representación legal de la Sociedad con las más amplias facultades reconocidas por la ley a un mandatario general para celebrar todo tipo de contratos y para realizar toda serie de actos y operaciones que por ley o por disposición de estos estatutos no estén reservados a una Asamblea de Accionistas, así como para administrar y dirigir los negocios de la Sociedad, para realizar todos y cada uno de los objetos sociales de la misma y para representar a ésta ante toda clase de autoridades judiciales, civiles, administrativas, mercantiles, penales o laborales, ya sean federales, estatales o municipales, con el más amplio poder para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, en los términos de los tres primeros párrafos del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil para el Distrito Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles para los estados, gozando aún de aquéllas que requieren cláusula especial y a las cuales se refiere el artículo 2587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil para el Distrito Federal y los artículos correspondientes de los Códigos Civiles para los Estados y aquellas facultades a que se refieren los artículos 2574 (dos mil quinientos setenta y cuatro), 2582 (dos mil quinientos ochenta y dos) y 2593 (dos mil quinientos noventa y tres) del código Civil para el Distrito Federal y los artículos correlativos de los Códigos Civiles para los Estados, y poder para suscribir en cualquier carácter títulos de crédito, en los términos del artículo 9º (noveno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Dichas facultades incluirán en forma enunciativa, pero de ninguna manera limitativa, lo siguiente:

- a) Promover quejas y querellas y desistirse de ellas, presentar acusaciones, constituirse en coadyuvante del Ministerio Público y otorgar el perdón;
- b) Iniciar juicios de amparo y desistirse de ellos;
- c) Desistirse;
- d) Transigir;
- e) Comprometer en árbitros;
- f) Absolver y articular posiciones;
- g) Hacer cesión de bienes;
- h) Recusar;
- i) Recibir pagos;
- j) Otorgar poderes en materia laboral de conformidad con el alcance y contenido del documento que como Anexo "B" se agrega a los presentes Estatutos Sociales y revocar dichos poderes;
- k) Poder general para actos de administración laboral, en los términos de los Artículos 11 (once) y 692 (seiscientos noventa y dos) de la Ley Federal del Trabajo, pudiendo conferir poderes para representar a la Sociedad en juicios o procedimientos laborales en los términos y para los efectos a los que se refieren los Artículos 11 (once), 46 (cuarenta y seis), 47 (cuarenta y siete), 134 (ciento treinta y cuatro) Fracción III (tercera), 523 (quinientos veintitrés), 692 (seiscientos noventa y dos) Fracción II y III (segunda y tercera), 694 (seiscientos noventa y cuatro), 695 (seiscientos noventa y cinco), 786 (setecientos ochenta y seis), 787 (setecientos ochenta y siete), 873 (ochocientos setenta y tres), 874 (ochocientos setenta y cuatro), 876 (ochocientos setenta y seis), 878 (ochocientos setenta y ocho), 880 (ochocientos ochenta), 883 (ochocientos ochenta y tres), 884 (ochocientos ochenta y cuatro) y 899 (ochocientos noventa y nueve), en relación a lo aplicable con las normas de los Capítulos XII (Décimo Segundo) y XVII (Décimo Séptimo) del Título Catorce (14), todos de la Ley Federal del Trabajo, con las atribuciones, obligaciones y derechos a los que en materia de personalidad se refieren dichas disposiciones legales. Los poderes anteriores implicarán que los mandatarios gozarán de la representación laboral de la sociedad, en los términos del Artículo 11 (once) de la Ley

Federal del Trabajo. En forma enunciativa pero no limitativa, en el presente poder se entenderán incluidas facultades para que los mandatarios puedan:

1. Actuar ante o frente a los sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos de trabajo y para todos los efectos de conflictos colectivos;
2. Actuar ante o frente a los trabajadores personalmente considerados y para todos los efectos de conflictos individuales y, en general, para todos los asuntos obrero-patronales;
3. Comparecer ante cualesquiera de las autoridades del trabajo y de servicio social a las que se refiere el Artículo 523 (Quinientos veintitrés) de la Ley Federal del Trabajo;
4. Comparecer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean locales o federales.
5. Comparecer a juicios laborales con todas las atribuciones y facultades que se mencionan en los incisos a) y b) de la presente cláusula, en lo aplicable, y además llevar la representación patronal de la sociedad para efectos del Artículo 11 (once), 46 (cuarenta y seis) y 47 (cuarenta y siete) de la Ley Federal del Trabajo, así como también la representación legal de la Sociedad para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad de la Sociedad en juicio o fuera de él, en los términos del Artículo 692 (seiscientos noventa y dos) Fracción II (segunda) y III (tercera) del señalado ordenamiento;
6. Comparecer al desahogo de la prueba confesional, en los términos de los Artículos 787 (setecientos ochenta y siete) y 788 (setecientos ochenta y ocho) de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para articular y absolver posiciones y desahogar la prueba confesional en todas sus partes;
7. Señalar domicilios convencionales para recibir notificaciones, en los términos del Artículo 876 (ochocientos setenta y seis) de la Ley Federal del Trabajo;
8. Comparecer a la audiencia a la que se refiere el Artículo 873 (ochocientos setenta y tres) de la Ley Federal del Trabajo en sus tres fases: de conciliación, de demanda y excepciones y de ofrecimiento y admisión de pruebas, en los términos del Artículo 875 (ochocientos setenta y cinco), 876 (ochocientos setenta y seis) Fracciones I (primera) y VI (sexta), 877 (ochocientos setenta y siete), 878 (ochocientos setenta y ocho), 879 (ochocientos setenta y nueve), 880 (ochocientos ochenta) de la Ley Federal del Trabajo;
9. Acudir a la audiencia de desahogo de la prueba en los términos de los Artículos 873 (ochocientos setenta y tres) y 874 (ochocientos setenta y cuatro) de la Ley Federal del Trabajo y
10. Ofrecer y aceptar fórmulas de conciliación, celebrar transacciones, tomar toda Serie de decisiones, negociar y suscribir convenios laborales, judiciales o extrajudiciales; al mismo tiempo podrán actuar como representantes de la sociedad en calidad de administrador, respecto y para toda Serie de Juicios o procedimientos de trabajo, individuales o colectivos, que se tramiten ante cualesquier autoridades; podrá celebrar contratos de trabajo individuales y colectivos, y rescindirlos, ofrecer reinstalaciones, contestar todo tipo de demandas, reclamaciones o emplazamientos.

Ningún miembro del Consejo de Administración podrá individual y separadamente ejercitar los poderes arriba mencionados salvo autorización expresa del Consejo de Administración o de la Asamblea de Accionistas.

COTEJADO



Medio Ambiente
Natural
cional de
es Protegidas



TÍTULO DÉCIMO

VIGILANCIA DE LA SOCIEDAD Y AUDITORÍA EXTERNA

VIGÉSIMA CUARTA. La vigilancia de la sociedad estará confiada a un comisario designado por una asamblea ordinaria de accionistas, y a su respectivo suplente. Este podrá ser o no accionista y tendrá los derechos y obligaciones que le confieren los artículos 166 y siguientes de la Ley General de Sociedades Mercantiles. El comisario durará en su encargo hasta que su sucesor haya sido designado y tome posesión de su cargo. El accionista minoritario, sea cual sea su participación en el capital social de esta sociedad, tendrá derecho a designar a un comisario propietario y a su respectivo suplente.

VIGÉSIMA QUINTA. Una asamblea ordinaria de accionistas o el Consejo de Administración nombrarán a la firma de contadores públicos que actuarán como auditores externos de la sociedad y quienes prepararán la información para los reportes anuales certificando el balance general y el estado de pérdidas y ganancias por cada año fiscal.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO

GARANTÍAS DE LOS CONSEJEROS, FUNCIONARIOS Y COMISARIOS

VIGÉSIMA SEXTA. No será necesario que los miembros propietarios y suplentes del Consejo de Administración y los funcionarios, directores, gerentes generales o especiales, Comisarios y Comisarios suplentes, caucionen el fiel cumplimiento de sus obligaciones, a menos que la Asamblea de Accionistas decida lo contrario, en cuyo caso dicha Asamblea deberá establecer los términos y condiciones aplicables a dichas garantías.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO

EJERCICIO SOCIAL, ESTADOS FINANCIEROS, DISTRIBUCIÓN DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, RESERVAS Y RESPONSABILIDAD LIMITADA

VIGÉSIMA SÉPTIMA. El ejercicio social de la Sociedad será igual al año de calendario.

VIGÉSIMA OCTAVA. Se practicará un estado que muestre la situación financiera de la sociedad a la fecha de cierre de cada ejercicio social y contendrá todos los datos exigidos por el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles para comprobar el estado financiero de la sociedad a la fecha de cierre del ejercicio social que concluyó. Estos documentos deberán ponerse, en unión de los documentos justificativos, a la disposición del comisario o comisarios y de los accionistas, con la anticipación que fija el artículo 173 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

VIGÉSIMA NOVENA. Después de efectuar las separaciones necesarias para el pago de impuestos, reparto de utilidades, creación o aumento del fondo de reserva legal hasta que éste alcance la quinta parte del capital social, las utilidades que obtenga la sociedad de acuerdo con los estados financieros aprobados se aplicarán conforme lo resuelva una asamblea ordinaria de accionistas.

TRIGÉSIMA. Los fundadores de la sociedad no se reservan participación especial alguna en las utilidades de la sociedad.

TRIGÉSIMA PRIMERA. La responsabilidad de cada accionista quedará limitada al valor nominal de las acciones poseídas por dicho accionista, y cada accionista deberá ser responsable por cualquier parte insoluta del valor nominal de las acciones que posea.

TÍTULO DÉCIMO TERCERO

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

TRIGÉSIMA SEGUNDA. La sociedad se disolverá en los casos enumerados en el artículo 229 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, pero únicamente de acuerdo con lo previsto en el artículo 232 de dicha ley.

TRIGÉSIMA TERCERA. La liquidación de la sociedad deberá sujetarse a lo dispuesto en el Capítulo XI de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La asamblea extraordinaria de accionistas que resuelva la disolución de esta sociedad designará a uno o más liquidadores. En su caso, los liquidadores actuarán siempre conjuntamente.

000161

TRIGÉSIMA CUARTA. Durante la liquidación de la sociedad, los liquidadores tendrán las mismas facultades y obligaciones que por el término normal de vida de la misma tienen el Consejo de Administración de la sociedad.

Sec.

Ar

TRIGÉSIMA QUINTA. Mientras no haya sido inscrito en el Registro Público de Comercio el nombramiento de los liquidadores y éstos no hayan entrado en funciones, el Consejo de Administración y los funcionarios, director general, gerente general y gerentes especiales de la sociedad continuarán desempeñando su encargo, pero no podrán iniciar nuevas operaciones después de haber sido aprobada por los accionistas la resolución de liquidación de la sociedad o de que se compruebe la existencia de la causa legal de ésta.

COTEJADO



o Ambiente
turales
nal de
otegidas



Ciudad
México

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL
DISTRITO FEDERAL

CONSEJERÍA JURÍDICA Y DE SERVICIOS LEGALES

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO



NÚMERO DE ENTRADA: 6931

NÚMERO DE INSTRUMENTO: 24,135

FECHA DE INSTRUMENTO: 21/11/2012

FECHA DE ENTRADA: 01/02/2013

INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN EL FOLIO
NÚMERO: FOLIO MERCANTIL: 101010 *

DERECHOS: \$ 2747

LÍNEA DE CAPTURA / CAJA: 9390030486745YNKRECV

DE FECHA: 29/01/2013

PAGO REALIZADO EN IXE BANCO, S.A.

PARTIDA:

MÉXICO, D.F., A 11 DE FEBRERO DEL 2013

EL REGISTRADOR

LIC. ANTONIO VILLANUEVA
DERRAMONA

Lic. Janett Miguel Cruz, Jefe de Unidad Departamental de Comercio "B",
adscrita a la Dirección de Registro Registral Inmobiliario y de Comercio de
la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio
del D.F., con fundamento en los artículos 4 y 6 fracciones I, II y VIII del
Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y de
conformidad con lo dispuesto en la Circular DG/013/2009 publicada el 02
de septiembre de 2009 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, Sección
Boletín Registral; Autorizo el presente instrumento.

COPIA
COTEJADA
Y
AUTORIZADA

YO, EL LICENCIADO JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO CIENTO
SETENTA Y UNO DE ESTA CAPITAL, CERTIFICO: QUE LA PRESENTE COPIA QUE VA EN VEINTITRES
PAGINAS UTILES, CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL DEL DOCUMENTO DE DONDE FUE
OBTENIDO, SIN CALIFICAR SOBRE AUTENTICIDAD, VALIDEZ NI LICITUD Y TENGO A LA VISTA, Y PARA
CONSTANCIA QUEDA ASENTADO CON EL NUMERO OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE DEL LIBRO DE
REGISTRO DE COTEJOS DE LA NOTARIA A MI CARGO.- CIUDAD DE MEXICO A DIECINUEVE DE MAYO DEL
DOS MIL DIECISEIS.- DOY FE



000162

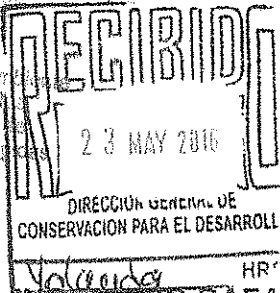
COTEJADO

~~SINTAXIS~~

Se:

A:

OS MEXICANOS
 dio Ambiente
 Natural
 ional
 Protec



Asunto: Se realizan manifestaciones.

Referencia: Aviso publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de abril de 2016.

INGENIERO RAFAEL PACCHIANO ALAMÁN
 SECRETARIO DE MEDIO AMBIENTE Y
 RECURSOS NATURALES

Y
 LICENCIADO ALEJANDRO DEL MAZO MAZA
 COMISIONADO NACIONAL DE LA COMISIÓN NACIONAL
 DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS.
 Presentes.

RECEIVED
 OFICIAL DE PANTES

20 MAY 20 PM 5:40
 José Díaz

0613



MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO, promoviendo en mi carácter de Representante Legal de la empresa **INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, S.A. DE C.V. (GRUPO POSADAS)**, personalidad que acredito con la copia certificada que se agrega al presente como **ANEXO 1**, misma que solicito me sea devuelta previo cotejo, señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el ubicado en Avenida Ejército Nacional 678, Despacho 302, Colonia Polanco Reforma, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11550, Ciudad de México, y autorizando en los términos más amplios del artículo 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo a los Licenciados en Derecho Martín Alberto Sosa Sierra, Dulce Fiorella Guadalupe Corona Velázquez, Mario Márquez Buenrostro, Julio Damián Martínez Barreiro y Gabriela Jocelyn Palacios Mejorada, así como para oír y recibir notificaciones a los Ciudadanos Martha Gabriela Loyola Elizondo, María Angélica Rojas Castro, Mónica Patricia Huertas Rodríguez y Jorge Érick Alva González, con el debido respeto comparezco y expongo lo siguiente:

Por medio del presente escrito y con fundamento en los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (**CPEM**); 44, 47, 48, 58, fracción III, de la Ley General del Equilibrio y Protección al Ambiente (**LGEEPA**), 47 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Áreas Naturales Protegidas, 4, 71 y 72 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y de conformidad con lo establecido en el AVISO por el que se informa al público en general que está a su disposición el estudio realizado para justificar la expedición del Decreto por el que se pretende declarar como área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano, consistente en una porción terrestre, así como la parte costera y marina frente a

los municipios de Lázaro Cárdenas, Isla Mujeres y Benito Juárez; la porción costera colindante con el límite este del Parque Nacional Tulum y la porción marina frente a los municipios de Puerto Morelos, Tulum, Solidaridad y Cozumel, y la ubicada al este de las Reservas de la Biosfera Sian Ka'an y Arrecifes de Sian Ka'an, frente al Municipio de Felipe Carrillo Puerto; por último la porción marina frente a los municipios de Bacalar y Othón P. Blanco, todos en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 5,662,859.1 hectáreas; con una superficie marina de 5,546,075.3 hectáreas y una superficie terrestre de 116,783.8 hectáreas (**Aviso**), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de abril de 2016; vengo a realizar manifestaciones al Estudio Previo Justificativo para el establecimiento del área natural protegida Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES.

Bajo protesta de decir verdad, señalo lo siguiente:

1. Mi representada es propietaria del predio en donde se ubica el Hotel Fiesta Americana Villas Cancún, ubicado en el Boulevard Kukulcan Km. 8.5, Lote 3, Zona Hotelera, C.P. 77500, Municipio de Benito Juárez, Cancún, Estado de Quintana Roo, tal como lo acredito con la copia certificada de la escritura que se adjunta al presente como **Anexo 2**.
2. Con fecha 29 de junio de 2015, la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre de la SEMARNAT, emitió a favor de GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V. (compañía de la que mi representada es subsidiaria) el título de concesión DGZF-237/15 que ampara una superficie de 3,291.01m² de zona federal marítimo terrestre (**Anexo 3**).
3. Con fecha 22 de abril de 2016, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el AVISO por el que se informa al público en general que está a su disposición el estudio realizado para justificar la expedición del Decreto por el que se pretende declarar como área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano, consistente en una porción terrestre, así como la parte costera y marina frente a los municipios de Lázaro Cárdenas, Isla Mujeres y Benito Juárez; la porción costera colindante con el límite este del Parque Nacional Tulum y la porción marina frente a los municipios de Puerto Morelos, Tulum, Solidaridad y Cozumel, y la ubicada al este de las Reservas de la Biosfera Sian Ka'an y Arrecifes de Sian Ka'an, frente al Municipio de Felipe Carrillo

COTEJADO



Ambiente
reales
il de
tegidas

Puerto; por último la porción marina frente a los municipios de Bacalar y Othón P. Blanco, todos en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 5,662,859.1 hectáreas; con una superficie marina de 5,546,075.3 hectáreas y una superficie terrestre de 116,783.8 hectáreas, no obstante, se hace de su conocimiento que mi representada intentó consultar el Estudio realizado para justificar la expedición del Decreto que supuestamente se puso a disposición, lo cual no fue posible ya que no le fue permitido su acceso en las oficinas centrales de esa Secretaría, obteniéndolo por un medio distinto a la autoridad.

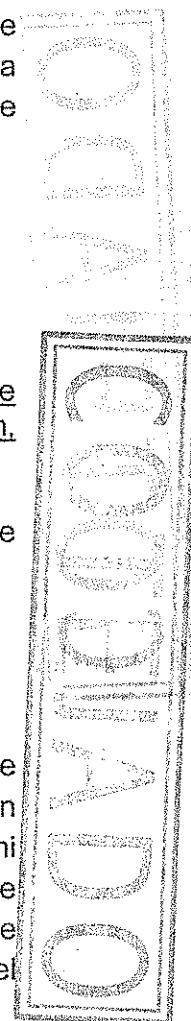
4. Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. es una empresa mexicana con más de 45 años como propietario y operador de hoteles, desarrollos turísticos y de tiempo compartido, ubicados en México y Estados Unidos de América. Actualmente opera 23,413 cuartos hoteleros bajo sus marcas propias: Live Aqua, Live Aqua Preferred Residences, Fiesta Americana Grand, Fiesta Americana, Fiesta Americana Vacation Club, Fiesta Inn, Lat 20, The Explorean y Gamma,

En virtud de los antecedentes narrados con anterioridad, realizo las siguientes:

MANIFESTACIONES

1. El Estudio Previo Justificativo (EPJ), planos y coordenadas que se atribuyen al área de reserva de la Biosfera, en una primera impresión, se puede advertir:
 - a) Los límites del área invaden la zona federal marítimo terrestre colindante con el hotel de mi representada.
 - b) El límite del área invade parte de la propiedad de mi representada.

En efecto, de una revisión a la superficie que pretende abarcar el Decreto de Reserva, se puede advertir que las coordenadas indicadas en el EPJ se traslapan sobre la zona federal marítimo terrestre colindante con la propiedad de mi poderdante, así también sobre algunas áreas de la propiedad privada, por lo que existe una afectación física que invade la esfera de derechos de propiedad y de aprovechamiento, tal y como se puede advertir en la siguiente imagen tomada del propio Estudio:



COTEJADO

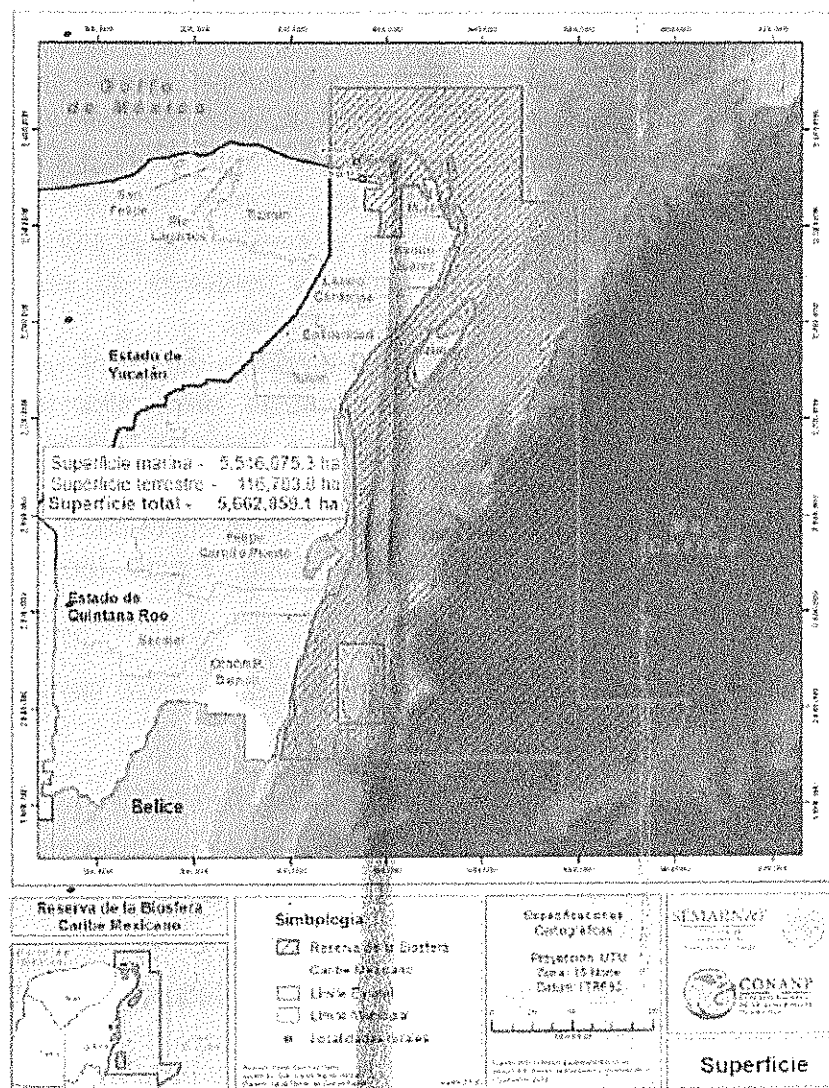


Figura 3. Superficie marina y terrestre de la propuesta de Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano.

De lo anterior, es claro que existe una grave afectación a la propiedad de mi representada, pues la zona de reserva invade el total de la zona federal marítimo terrestre, así como parte de su propiedad privada.

En efecto, toda afectación hecha por un acto de autoridad, en donde no se respeten los derechos de los particulares, es motivo para ser declarado inconstitucional y contrario a derecho, pues al respecto el Poder Judicial de la Federación se ha pronunciado:

DECRETO POR EL QUE SE DECLARAN 23 LUGARES COMO ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS, CON EL CARÁCTER DE ZONAS SUJETAS A CONSERVACIÓN ECOLÓGICA, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO



Ministerio del Medio Ambiente
y Recursos Naturales
Oficina de
Protección

OFICIAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN EL 24 DE NOVIEMBRE DE 2000. CONSTITUYE UN ACTO PRIVATIVO.

Del análisis al decreto aludido se concluye que si bien es cierto que tiene como fin último preservar, y, en su caso, restablecer el medio ambiente y sus reservas naturales, propiciando el equilibrio ecológico, también lo es que para ello impone limitaciones, cambios, modificaciones y/o restricciones definitivas a los predios localizados dentro de las 23 áreas naturales declaradas como protegidas y con el carácter de zonas sujetas a conservación ecológica en el Estado de Nuevo León, respecto de las que sus propietarios y poseedores y, en general, todos los interesados, quedan vinculados a acatarlas, lo que les impide disponer libremente de ellas, por el solo hecho de que se localicen en esa superficie, ya que la administración, conservación, desarrollo y vigilancia de las zonas sujetas a conservación ecológica quedan a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, además porque todo proyecto de obra pública o privada que se pretenda realizarse en ellas deberá contar con la autorización del impacto ambiental correspondiente, incluso para realizar actividades de preservación de los ecosistemas y sus elementos, de investigación científica y de educación ecológica, encontrándose obligados los propietarios o poseedores, desde ese momento y en forma permanente, a su conservación y cuidado, conforme a la reglamentación a la que se les sujete. Por tanto, el decreto en comento constituye un acto privativo, pues desde su emisión depara perjuicio al gobernado en la libre disposición del inmueble de su propiedad o posesión, ya que limita, cambia, modifica y restringe el uso que le pueda dar al bien, imponiéndole permanentemente obligaciones de hacer y no hacer de forma unilateral, pues no se establece que desaparecerán en determinado momento; de manera que, aun cuando sea el legítimo propietario o poseedor el mismo, no puede disponer libremente de él.¹

En este sentido, mi representada carece de certeza al no conocer los límites en los que incide dicho estudio para considerar el Decreto de Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano, pues no se advierte la afectación que ello ocasiona sobre su propiedad y mucho menos con la zona federal marítimo terrestre colindante.

Es claro que la constitución del Decreto del área de reserva de la Biosfera mencionada, pretende invalidar las autorizaciones previas obtenidas por mi representada, en virtud de que las publicaciones de nuevas normas se aplicarán de forma retroactiva a los derechos que tiene mi representada.

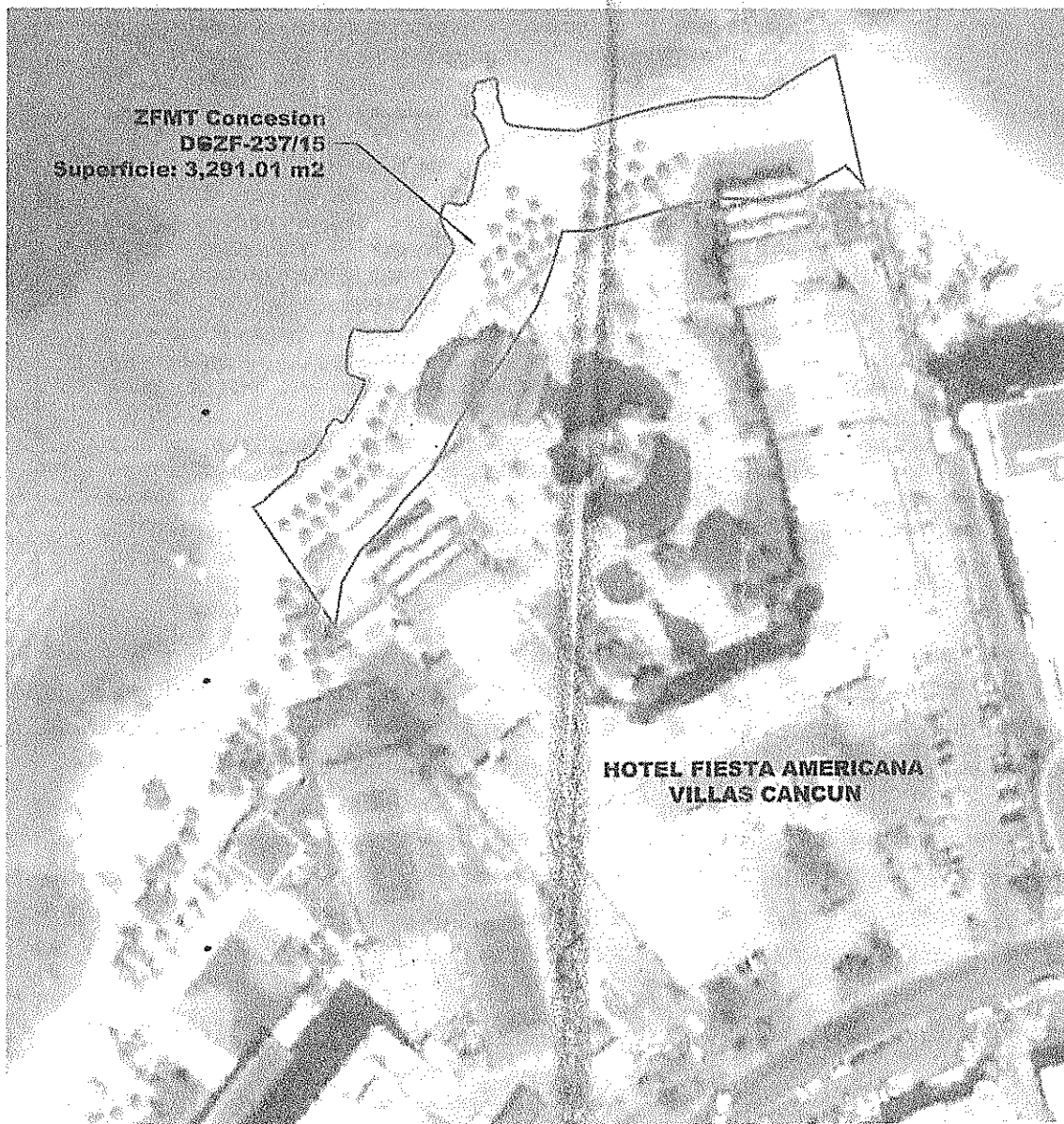
2. El EPJ deberá prever la expectativa de derecho de mi representada.

Cabe señalar que actualmente, mi representada se encuentra gestionando la tramitación de una autorización en materia de impacto ambiental a fin de poder llevar a cabo un proyecto de rehabilitación de playa con la finalidad de

¹ Tesis: PC.IV.A. J/17 A (10a.) , publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, registro 2010366, Jurisprudencia, Libro 24, Noviembre de 2015, Tomo II, Página 1772.

desincorporar de la zona federal marítimo terrestre las instalaciones del hotel de su propiedad, y consecuentemente, modificar su título de concesión.

Se dice lo anterior, toda vez que, actualmente, la situación de la zona federal marítima terrestre es la que se muestra en las imágenes siguientes:



Para mayor referencia, a continuación, se detallan las condiciones físicas de la colindancia de la zona federal marítimo terrestre con el mar.

El extremo de la zona federal marítimo terrestre que hace contacto con el mar tiene una longitud de 199.96 metros. Esta longitud está constituida, en su

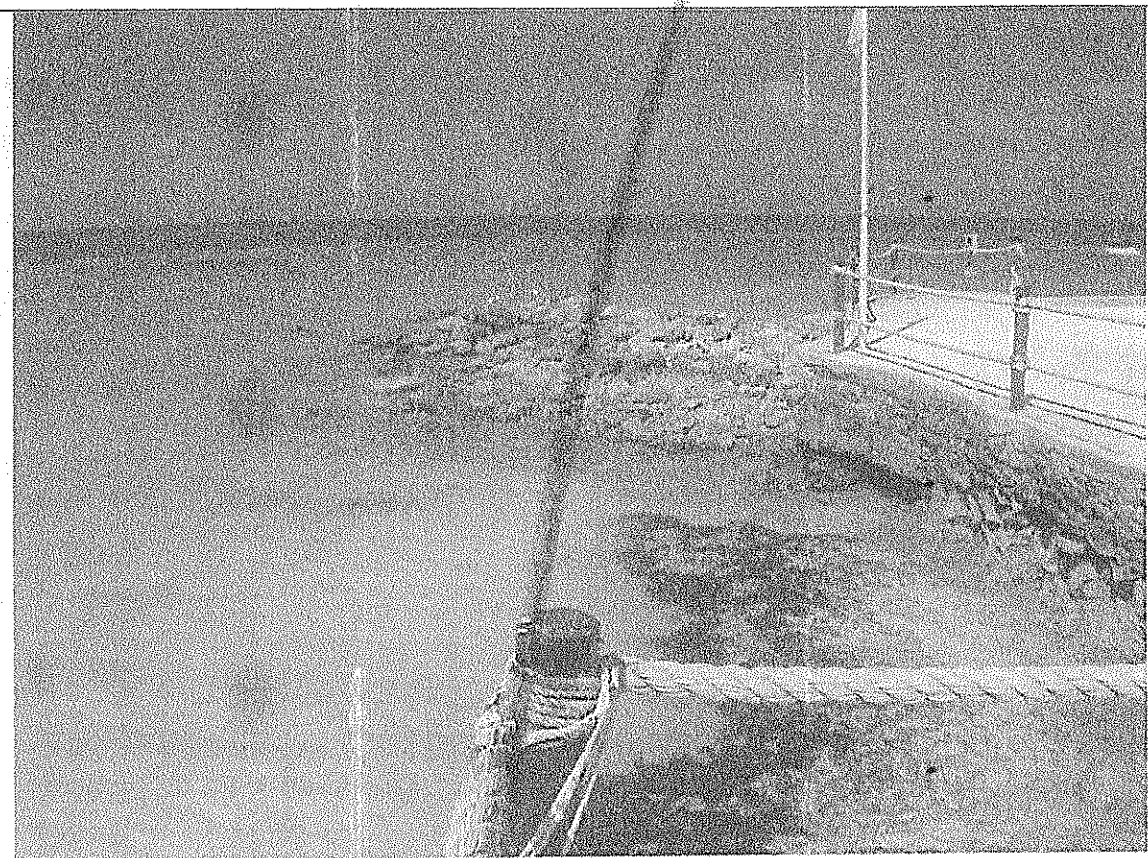
COTEJADO



totalidad, por afloramientos rocosos sobre los cuales existen varios elementos artificiales como escalinatas de concreto, plataformas y muro de contención.

Ambientales
I de
egidas

Para mayor claridad, se presentan algunas fotografías que muestran las características de la colindancia de la zona federal marítimo terrestre con el mar.



La imagen muestra afloramientos rocosos sobre de los cuales existe una plataforma artificial que tiene uso de mirador.

COORDINADO

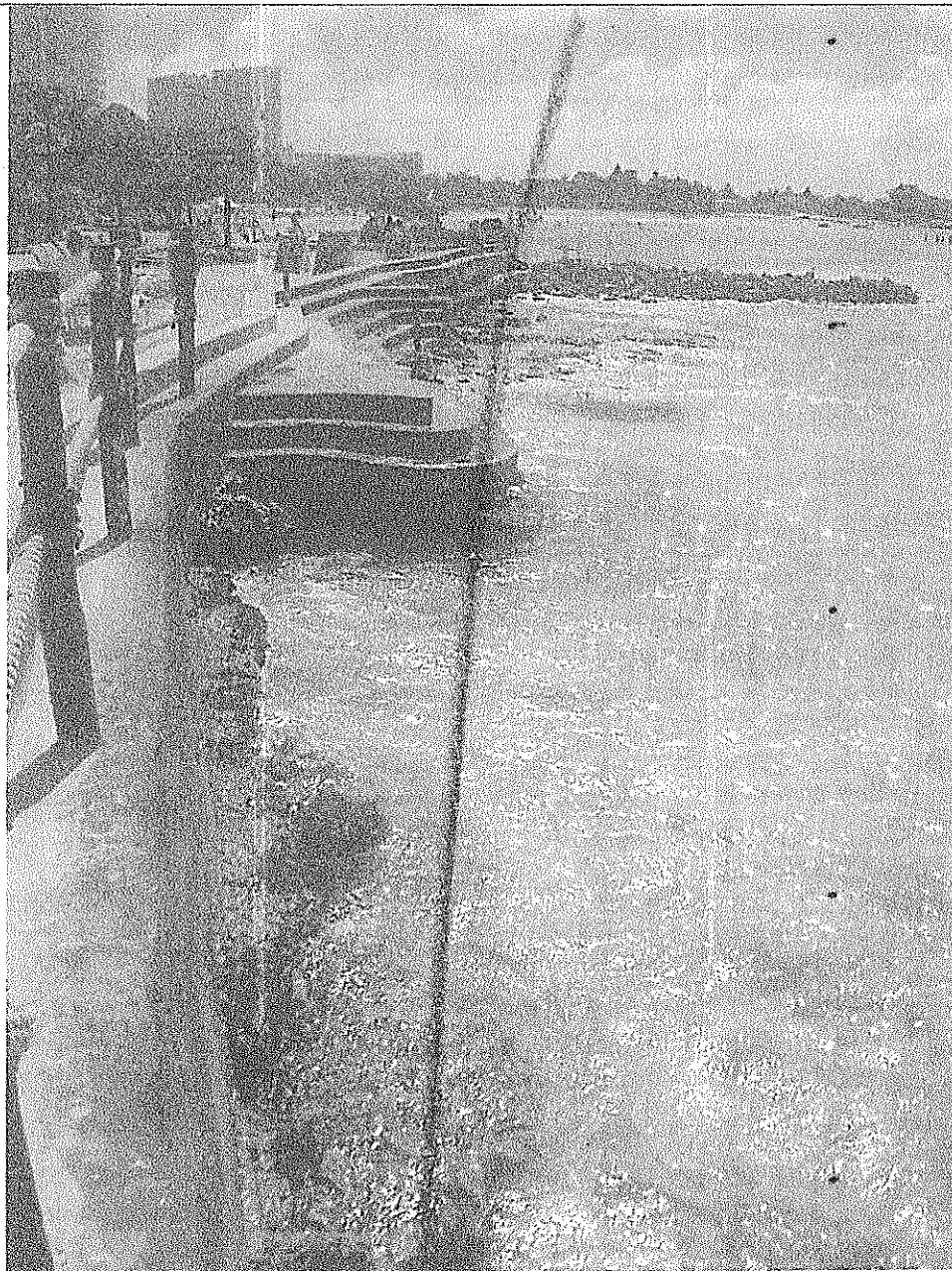
COTEJADO



El gráfico muestra afloramientos rocosos naturales sobre de los cuales existe una escalinata y muro de contención.



Ambiente
rales
il de
regidas



Vista panorámica de la colindancia de la zona federal marítimo terrestre con el mar. Se evidencia la existencia de afloramientos rocosos naturales, escalinatas y muros de contención.

Como se puede notar, esta situación constituye una expectativa*de derecho, es decir, una razonable previsión de las acciones que pretende llevar a cabo mi representada, para lo cual se encuentran fundadas en normas vigentes, relativas a la adquisición de un derecho.

COPIA
CODIFICADO

000167

Esta expectativa debe constituirse como una posibilidad que se debe prever en el Decreto de Reserva de la Biosfera del Caribe a favor del particular.

Secretaría
y
C
Arce

3. El EPJ no se ajusta al contenido del artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, toda vez que no fundó ni motivó debidamente las facultades de las autoridades referidas en el estudio, lo que se traduce en un estado de indefensión de mi representada ya que desconoce quién fue la autoridad que ordenó la emisión del EPJ y con base en qué facultades se ordenó su creación.

Se dice lo anterior, en virtud de que únicamente se menciona en el EPJ que participaron:

- Ing. Rafael Pacchiano Alamán
Secretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales
- Lic. Alejandro Del Mazo Maza
Comisionado Nacional de Áreas Naturales Protegidas
- Biól. David Gutiérrez Carbonell
Encargado de la Dirección General de Conservación para el Desarrollo
- Biól. Francisco Ricardo Gómez Lozano
Director Regional Península de Yucatán y Caribe Mexicano
- Biól. César Sánchez Ibarra
Director de Representatividad y Creación de Nuevas Áreas Naturales Protegidas

No obstante, no se expresa el ordenamiento, preceptos ni la motivación que se consideró al momento de realizar el EPJ, vulnerando, en consecuencia, lo establecido en el artículo 16 constitucional:

Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento.

Dicho esto, la Constitución Federal, entre las garantías que consagra en favor del gobernado, incluye la de legalidad, que debe entenderse como la satisfacción que todo acto de autoridad ha de realizarse conforme al texto expreso de la ley, a su espíritu o interpretación jurídica; esta garantía forma parte de la genérica de seguridad jurídica que tiene como finalidad que, al gobernado se proporcionen los elementos necesarios para que esté en aptitud de defender sus derechos, bien ante la propia autoridad administrativa a través de los recursos, bien ante la autoridad judicial por medio de las acciones que las leyes respectivas establezcan;

así, para satisfacer el principio de seguridad jurídica la Constitución establece las garantías de audiencia, de fundamentación y motivación, las formalidades del acto autoritario, y las de legalidad.

Orienta al respecto lo siguiente:

GARANTIA DE LEGALIDAD. QUE DEBE ENTENDERSE POR. La Constitución Federal, entre las garantías que consagra en favor del gobernado, incluye la de legalidad, la que debe entenderse como la satisfacción que todo acto de autoridad ha de realizarse conforme al texto expreso de la ley, a su espíritu o interpretación jurídica; esta garantía forma parte de la genérica de seguridad jurídica que tiene como finalidad que, al gobernado se proporcionen los elementos necesarios para que esté en aptitud de defender sus derechos, bien ante la propia autoridad administrativa a través de los recursos, bien ante la autoridad judicial por medio de las acciones que las leyes respectivas establezcan; así, para satisfacer el principio de seguridad jurídica la Constitución establece las garantías de audiencia, de fundamentación y motivación, las formalidades del acto autoritario, y las de legalidad.²

En ese sentido, se finca una grave violación a los derechos constitucionales de mi representada al omitir cumplir con el principio de legalidad que impera en el territorio nacional.

4. No existe justificación para el establecimiento del área de reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano.

Considerando lo previsto en el artículo 49 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio y Protección al Ambiente en materia de áreas naturales protegidas, no se advierte que la justificación del EPJ y el Decreto se realice con el objetivo de protección o de uso restringido:

Artículo 49.- Para el cumplimiento de los objetivos previstos en la Ley, en relación al establecimiento y manejo de las áreas naturales protegidas, se realizará una subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, por lo que cuando se realice la delimitación territorial de las actividades en las áreas naturales protegidas, ésta se llevará a cabo a través de las siguientes zonas y sus respectivas subzonas, de acuerdo a su categoría de manejo:

I. Las zonas núcleo, que tendrán como principal objetivo la preservación de los ecosistemas a mediano y largo plazo, y que podrán estar conformadas por las siguientes subzonas:

² Tesis Aislada, Octava Época, Registro: 217539, publicada en el Semanario Judicial de la Federación Localización: Tomo XI, enero de 1993, Pág.: 263.

a) *De protección:* Aquellas superficies dentro del área natural protegida, que han sufrido muy poca alteración, así como ecosistemas relevantes o frágiles y fenómenos naturales, que requieren de un cuidado especial para asegurar su conservación a largo plazo, y

b) *De uso restringido:* Aquellas superficies en buen estado de conservación donde se busca mantener las condiciones actuales de los ecosistemas, e incluso mejorarlas en los sitios que así se requieran, y en las que se podrán realizar excepcionalmente actividades de aprovechamiento que no modifiquen los ecosistemas y que se encuentren sujetas a estrictas medidas de control.

Se expresa lo anterior, toda vez que es conocido que el Caribe Mexicano desarrolla un gran potencial turístico que ha tenido impactos ambientales importantes dentro de la superficie propuesta para determinar el Decreto, sin embargo, no puede decirse que el área ha sufrido muy poca alteración o se encuentra en un estado de conservación en la que se desarrollen actividades que no modifiquen el ecosistema, lo cual resulta incongruente para establecer el Decreto que se propone y justifica a través del EPJ.

5. El EPJ que pretende dar vida jurídica al Decreto deja de observar la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 de la Constitución, toda vez que, de conformidad con la doctrina, la propiedad^[1] es el dominio que se ejerce sobre la cosa poseída, tratándose de una figura retomada por el Derecho Romano en donde se concibió como la manera más completa de gozar de los beneficios de una cosa. Estos

[1] La propiedad ha sido definida de diferentes maneras por los distintos autores, así encontraremos entre las diferentes definiciones, las siguientes:

- "La propiedad (dominio): es el derecho real de más amplio contenido, ya que comprende todas las facultades que el titular puede ejercer sobre las cosas y es un derecho autónomo por cuanto no depende de ningún otro. Es el dominio más general que puede ejercer sobre las cosas".
- Existen otros autores que definen a la propiedad como:
- "La propiedad como una facultad que corresponde a una persona llamada propietario, de obtener directamente de una cosa determinada, toda la utilidad jurídica que esa cosa es susceptible de proporcionar".
- "La propiedad es el derecho de obtener de un objetivo toda la satisfacción que éste pueda proporcionar".
- "La propiedad es definida por Acarrias, como aquello "en virtud" de lo cual las ventajas que pueden procurar una cosa corporal son atribuidas totalmente a una persona".
- "La propiedad" Girard la concibe como: "el derecho real por excelencia, el más conocido y antiguo de todos los derechos reales o el dominio completo o exclusivo que ejerce una persona sobre una cosa corporal (plena in res protesta)".

beneficios comprendían el *ius utendi o usus*, es decir, la facultad de servirse de la cosa conforme a su naturaleza; el *ius fruendi o fructus*, que otorgaba el derecho a percibir el producto de la misma, el *ius abutendi o abusus*, que confería incluso el poder de distribuirla y, por último, el *ius vindicando* que permitía su reclamo de otros detentadores o poseedores.

De esta manera, atendiendo a lo dispuesto por el Maestro Rojina Villegas, la propiedad, es el poder que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, por ello, en virtud del derecho de accesión todo lo que la propiedad produzca se le una o incorpore de manera natural o artificialmente se vincula entonces con ella por lo que resulta una extensión del dominio.

La propiedad privada, es el derecho que tiene un particular, persona física o moral de derecho privado, para usar, gozar y disponer de un bien con las limitaciones establecidas en la Ley, de acuerdo con las modalidades que dicte el interés público y de modo que no se afecte a la colectividad.

Nuestra Carta Magna, en su artículo 27, establece los fundamentos de la propiedad para todos los mexicanos, las modalidades y sus restricciones, así como, realza la importancia de esta garantía individual de la siguiente forma:

"Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. . ."



Por su parte, el Código Civil Federal aborda el derecho de propiedad de la siguiente manera:

"Artículo 16.- Los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes relativas."

"Artículo 830.- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes."

"Artículo 831.- La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización."

Así, en la legislación civil, se refiere a limitaciones y modalidades que, de una u otra manera, constriñen el derecho absoluto del propietario para disponer y gozar de la cosa. No obstante ello, dichas limitaciones deben estar debidamente fundadas y motivadas por la autoridad competente y desde luego publicadas debidamente en el medio oficial de difusión, según sea el caso, o en los instrumentos públicos de difusión oficial para que surtan efectos jurídicos y obliguen a los particulares a su cumplimiento, habiendo escuchado con antelación a los particulares perjudicados. De lo contrario se atentaría de manera directa en contra de las garantías Constitucionales de legalidad y de la propiedad de acuerdo a lo siguiente:

Registro No. 172260

Localización:

Novena Época

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXV, Junio de 2007

Página: 340

Tesis: 2a. LXIII/2007

Tesis Aislada

Materia(s): Constitucional, Administrativa

AUDIENCIA. LAS AUTORIDADES DEBEN RESPETAR ESA GARANTÍA EN CUALQUIER MATERIA, INCLUYENDO LAS SEÑALADAS EN EL TERCER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, CUANDO IMPONGAN MODALIDADES A LA PROPIEDAD PRIVADA POR LAS QUE SE PRIVE DEFINITIVAMENTE AL GOBERNADO EN LOS DERECHOS DE USO, GOCE O DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD.

Las autoridades deben respetar la garantía de audiencia establecida en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no sólo cuando expropien un bien, sino también cuando impongan modalidades a la propiedad privada que impliquen para el gobernado una privación definitiva en los derechos de



Medio Ambiente
Natural
Nacional de
Protegidas

uso, goce o disposición de aquélla, sea en materia de asentamientos humanos o en cualquiera de las señaladas en el tercer párrafo del artículo 27 de la propia Norma Fundamental, pues la obligación de respetarle al particular su derecho a defenderse contra un acto del Estado, no surge de la materia en que éste se realiza, sino de la privación definitiva que con él se haga de su libertad, propiedades, posesiones o derechos.

En ese sentido, la propiedad privada está sujeta principalmente a dos tipos distintos de limitaciones que solo el **Poder Legislativo** puede imponer: la expropiación por causa de utilidad pública y las modalidades que dicte el interés público.^[2] Estas modalidades constituyen el derecho que tiene el Estado para modificar el modo de ser o de extirpación de los atributos de la propiedad (*ius utendi, ius fruendi, ius abutendi*) en correspondencia con los dictados del interés público.

De este modo puede afirmarse que las modalidades se traducen en restricciones o limitaciones que se imponen al propietario, en forma temporal o transitoria, para usar gozar o disponer de su propiedad.

Al respecto, se cita la siguiente tesis jurisprudencial:

Registro No. 190599

Localización:

Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XII, Diciembre de 2000

Página: 257

Tesis: 1a. XLI/2000

Tesis Aislada

Materia(s): Constitucional, Civil

PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES A LA. SU IMPOSICIÓN, CONFORME AL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, ESTÁ REFERIDA A LOS DERECHOS REALES QUE SE TENGAN SOBRE LA COSA O EL BIEN.

El Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis visible en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volúmenes 157-162, Primera Parte, página 315, de rubro: "PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDAD A LA. ELEMENTOS NECESARIOS PARA QUE SE CONFIGURE.", estableció que por modalidad a la propiedad privada debe

^[2] Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, UNAM, Ed. Porrúa, Pp.2609 México.

COTEMIDO

entenderse el establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente que modifique, esencialmente, la forma de ese derecho y que sus efectos consisten en una extinción parcial de los atributos del propietario, de manera que éste no sigue gozando, en virtud de las limitaciones estatuidas por el Poder Legislativo, de todas las facultades inherentes a la extensión actual de su derecho. De lo anterior puede estimarse que la imposición de modalidades a la propiedad privada se traduce necesariamente en la supresión o en la limitación de alguno de los derechos reales inherentes y consustanciales a ella, como lo son el derecho a usar la cosa, el de disfrutar de la misma y el de disponer de ésta, de manera que sólo a través de estos elementos puede existir la posibilidad de que se impongan las referidas modalidades y no simplemente cuando se afecte de cualquier manera la cosa o bien, pues debe tenerse en cuenta que no es lo mismo la materia de un derecho, que el derecho en cuanto tal; es decir, la imposición de modalidades a una cosa o bien no equivale a la imposición de modalidades a los derechos reales que sobre dicha cosa o bien se tengan, sino sólo en la medida que éstos se limiten o restrinjan.

Secretaría de
y R. J. J.
Corte de
Área de

En consecuencia, el ETJ que pretende dar vida jurídica al Decreto, impone limitaciones a la propiedad privada ya que pretende limitar el uso y aprovechamiento del predio de interés, situación del todo inconstitucional, de acuerdo a lo antes señalado, pues el órgano del Estado que lo impuso no es el Poder Legislativo.

Se robustece lo antes señalado, y determinado en el artículo 14 de la CPEUM, con lo señalado por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Registro No. 172260

Localización:

Novena Época

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXV, Junio de 2007

Página: 340

Tesis: 2a. LXIII/2007

Tesis Aislada

Materia(s): Constitucional, Administrativa

AUDIENCIA. LAS AUTORIDADES DEBEN RESPETAR ESA GARANTÍA EN CUALQUIER MATERIA, INCLUYENDO LAS SEÑALADAS EN EL TERCER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, CUANDO IMPONGAN MODALIDADES A LA PROPIEDAD PRIVADA POR LAS QUE SE PRIVE DEFINITIVAMENTE AL GOBERNADO EN LOS DERECHOS DE USO, GOCE O DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD.

Las autoridades deben respetar la garantía de audiencia establecida en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no sólo cuando expropien un bien, sino también cuando impongan modalidades a la propiedad privada que impliquen para el gobernado una privación definitiva en los derechos de uso, goce o disposición de aquélla, sea en materia de asentamientos humanos o en cualquiera de las señaladas en el tercer párrafo del artículo 27 de la propia Norma Fundamental, pues la obligación de respetarle al particular su derecho a defenderse contra un acto del Estado, no surge de la materia en que éste se realiza, sino de la privación definitiva que con él se haga de su libertad, propiedades, posesiones o derechos.

Amparo en revisión 136/2007. María de la Paz Campos Hernández y otro. 18 de abril de 2007. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretaria: Blanca Lobo Domínguez.

6. El EPJ carece de claridad y técnicas empleados para su elaboración.

Dicho Estudio no refiere de manera precisa los pasos seguidos en el procedimiento que llevaron a concluir a la autoridad la viabilidad para proponer la emisión del Decreto de Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano.

En efecto, el EPJ debe contener los elementos técnicos necesarios que otorguen al particular la garantía de que la superficie que se pretende incorporar como un área natural protegida fue determinada con base en estudios y análisis necesarios que llevaron a concluir la necesidad de realizar dicho acto.

No obstante, derivado del análisis que realizó mi mandante al citado EPJ no se advierte que éste cuente con todos los elementos técnicos necesarios que motiven la emisión del Decreto que se pretende.

En este sentido, mi representada considera fundamental que al EPJ se adicione lo siguiente:

❖ Visita de reconocimiento.

De la lectura al EPJ no se advierte que en su elaboración el personal técnico correspondiente se haya constituido en el lugar de referencia con el objetivo de realizar un levantamiento de área, el cual, sin lugar a duda, permite determinar si se cumple con al menos uno de los criterios establecidos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA) y, habiéndose realizado el levantamiento de campo, determinar la idoneidad del sitio para ser decretada el Área de Reserva de la Biosfera.

❖ Delimitación topográfica del área.

El plano de los terrenos del sitio tendiente a declarar el Área de Reserva debió ser elaborado por el personal técnico conjuntamente con representantes de los ayuntamientos correspondientes, definiendo catastralmente los nombres de los propietarios y/o poseedores de propiedad alguna de dicha zona, tal como lo prevé el artículo 44 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Áreas Naturales Protegidas.

"Artículo 44.- Para el mejor desempeño de la función registral, la Secretaría podrá solicitar a las autoridades federales, estatales y municipales la información estadística, técnica, catastral y de planificación que requiera."

Este trabajo resulta de vital importancia, porque mediante la elaboración de los planos se puede identificar de manera plena la afectación que sufrirán los propietarios y poseedores de los predios ubicados dentro del sitio a declararse como área de reserva, lo cual debe notificarse personalmente.

❖ Soporte científico.

Si bien en el EPJ se refiere el Diagnóstico del área propuesta se puede evidenciar que dicho diagnóstico se realizó con base en bibliografía y sin considerar elementos científicos o muestreos significativos que permitan conocer los diagnósticos del área propuesta, es decir, por lo menos, se debe considerar incluir estudios que acrediten los siguientes elementos:

1. Características físicas:

- a) Geomorfología: Estableciendo las diferentes geoformas existentes dentro del área.
- b) Geología.
- c) Edafología: Indicando los grupos de suelos predominantes; tipo y grado de erosión, así como porcentaje del área afectada.
- d) Hidrología: Describiendo los cuerpos de agua y posibles fuentes de contaminación de cada uno de ellos.
- e) Clima: Que permita advertir comportamiento, tipo, temperaturas y precipitación máxima y mínima, porcentaje de humedad.
- f) Tipos de vegetación: porcentaje en hectáreas de cada tipo dentro del área y grado de perturbación.

2. Características biológicas:

COPIADO



Medio Ambiente
Naturales
Nacional de
Protegidas

- Listados de flora y fauna representativos del área, incluyendo para cada especie nombre científico; indicar si se trata de especies endémicas y si se encuentran en alguna categoría de riesgo de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana vigente 059-2002.

7. Es indispensable realizar una actualización de la información contenida en el EPJ.

Dentro del contenido del Estudio Previo Justificativo para el establecimiento del área natural protegida denominada "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano", se observa que se citan distintos trabajos para justificar la condición actual de la zona. Sin embargo, los estudios y/o trabajos citados en su mayoría son de fechas de 2011 o anteriores, por lo que se dice que las condiciones de los ambientes: marino, terrestre y costero no están actualizadas (con excepción de los arrecifes). Asimismo, no es posible determinar ni confirmar la existencia de las especies descritas en el estudio.

De igual manera, se advierte que, para obtener el análisis de viabilidad de los objetos de conservación, el EPJ se apoya en la Figura 20 "Evaluación del estado de conservación de la zona Noreste de la Península de Yucatán (Fuente: Rodríguez y García, 2007)" sin embargo, la publicación del Plan de Conservación citado es del 2007, por tanto, no es viable el apoyo de dicha fuente, ya que la publicación data de hace 9 años y es complicado que las condiciones que se mencionan sigan manteniéndose.

Es por ello, que si se requiere conocer y/o determinar las condiciones actuales de los ambientes mencionados y las especies que se desarrollan en él, es importante que se realice lo siguiente:

- Realizar muestreos en los sitios, con el fin de determinar los indicadores (Factores bióticos y factores abióticos (físicoquímicos)) ambientales que permitan observar y analizar la calidad del ambiente y/o ecosistema (marino, terrestre y costero).
- Efectuar muestreos sobre la flora y fauna del área denominada "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano" para determinar los tipos de especies y la densidad existente en el medio.

Asimismo, en el estudio hay una sección denominada "Usos y aprovechamientos, actuales y potenciales de los recursos naturales" la cual fue desarrollada por medio de trabajos y referencias bibliográficas que datan del 2002 y 2011. Se considera que estos datos son obsoletos debido a que no se

COPIADO

encuentran actualizados, ya que, del año 2011 a la fecha, se ha incrementado considerablemente la infraestructura hotelera en todo el Estado.

Finalmente, en la sección de "Propuesta de Manejo del Área", en la figura 57 se muestran las áreas de zona núcleo del estudio, sin embargo, no se cuenta con los detalles de cómo se concluyó que las áreas fueran clasificadas de esta forma.

Por lo anterior, resulta cuestionable que, con los datos mencionados en el estudio se pueda determinar el tipo de zona y/o áreas naturales protegidas propuestas en la "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano".

8. Es imperativo de la autoridad considerar las manifestaciones que se presentan por medio del presente escrito.

En efecto, esa autoridad deberá atender lo dispuesto por el artículo 47 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Áreas Naturales Protegidas, pues dispone que las opiniones que se realicen deberán ser tomadas en cuenta por la Secretaría:

Artículo 47.- Los estudios previos justificativos, una vez concluidos, deberán ser puestos a disposición del público para su consulta por un plazo de 30 días naturales, en las oficinas de la Secretaría y en las de sus Delegaciones ubicadas en las entidades federativas donde se localice el área que se pretende establecer. Para tal efecto, la Secretaría publicará en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Ecológica un aviso a través del cual se dé a conocer esta circunstancia.

Asimismo, la Secretaría solicitará la opinión de los gobiernos de los Estados y Municipios que correspondan y de las demás instituciones a las que se refiere el artículo 58 de la Ley. La consulta y la opinión deberán ser tomadas en cuenta por la Secretaría, antes de proponer al Titular del Poder Ejecutivo Federal el establecimiento del área natural protegida de que se trate.

(énfasis añadido)

PRUEBAS.

- A. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia certificada del instrumento notaria que acredita la personalidad del representante legal de la empresa Inversora Inmobiliaria Club.



o Ambiente
urales
nal de
otegidas

- B. **DOCUMENTAL PÚBLICA.**- Consistente en copia del instrumento notarial que acredita que mi representada es propietaria del inmueble en donde se ubica el Hotel Fiesta Americana Villas Cancún, ubicado en el Boulevard Kukulcan Km. 8.5, Lote 3, Zona Hotelera, C.P. 77500, Municipio de Benito Juárez, Cancún, Estado de Quintana Roo.
- C. **DOCUMENTAL PÚBLICA.** Consistente en copia de los pagos del impuesto predial propiedad de mi mandante correspondiente a los últimos 5 años. Mismos que, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 15-A, fracción III, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, solicito sean cotejados con sus originales, los cuales obran en el expediente que guarda mi mandante ante la Tesorería del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.
- D. **DOCUMENTAL PÚBLICA.**- Consistente en copia de la concesión No. DGZF-237/15 emitida por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre de la SEMARNAT a favor de a GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V. que ampara una superficie de 3,291.01m2 de zofemat para uso general.

Por lo antes expuesto y fundado, solicitamos a ustedes Secretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales y Comisionado Nacional de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas:

PRIMERO. Se tenga por reconocida la personalidad con la que me ostento, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados a los profesionistas que se mencionan.

SEGUNDO. Se tengan por hechas las manifestaciones vertidas en el presente curso de conformidad con el Aviso publicado el 22 de abril del presente año en el Diario Oficial de la Federación.

TERCERO. En el momento procesal oportuno, se consideren e incluyan las consideraciones propuestas por mi representada.

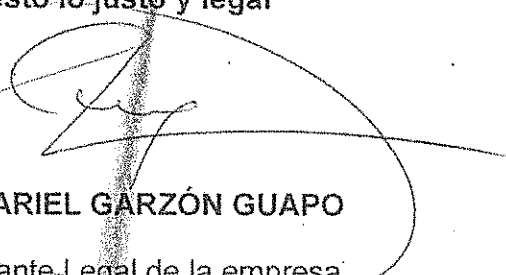


000173

CUARTO. Se integre a mi mandante en las mesas o discusiones relativas al proceso para decretar el Área de Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano con participación de su personal técnico y legal.

Secretaría
Ar...

Protesto lo justo y legal



MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO

Representante Legal de la empresa

INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, S.A. DE C.V.

(GRUPO POSADAS)

COTEIADO



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DELEGACION FEDERAL EN QUINTANA ROO

Subdelegación de Gestión para la Protección y Recursos Naturales
Unidad de Ecosistemas y Ambientes Costeros

Asunto: ACTA DE ENTREGA DE
LA CONCESIÓN N° DGZF-237/15
EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
C.I. B1 98/07

16.275.714.1.11-132/2008.

"2015. Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

En las oficinas que ocupa la Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, siendo las 13:30 horas del día diecisiete de septiembre del año dos mil quince, estando presente por esta Secretaría el Lic. Mario Sergio Fortis Duarte, Jefe de la Unidad de Ecosistemas y Ambientes Costeros, así como el Lic. Andrés Millán Sánchez Jefe de Departamento de Zonas Costeras y la C. María Teresa Cancino Meza Técnica Especializada en carácter de testigos de asistencia y la C. SURELHY DORANTES BACA, Apoderada de GRUPO POSADAS, S.A.B. de C.V. personalidad acreditada en autos del expediente al rubro señalado; para hacer entrega del Título de Concesión DGZF-237/15 en cumplimiento a la sentencia de fecha 10 de noviembre de 2014, dictada por la Sala Especializada en Materia Ambiental y de Regulación dentro del expediente 3070/13-EAR-01-12, por la que se declara la nulidad de la resolución número 180/11 de fecha 15 de febrero de 2011, por la que se negó la solicitud de concesión a Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.

El presente Título de Concesión, ampara la superficie de 3,291.01 m² de Zona Federal Marítimo Terrestre, con las obras que existen en la misma y que consisten en parte de palapa restaurante (227.9 m²) de forma irregular, construida con piso de piedra tikul de 0.30 m por 0.60m, cenefa perimetral de 0.30 m de ancho de piedra bola, columnas y largueros de madera, techo de palma, muretes de 0.85 m de alto y jardineras de 0.50 m de alto ambas de block junteado con mortero; andadores (564.00 m²) construidos sobre el nivel de la playa de adocreto colocados radialmente delimitados por una guarnición de concreto armado; 41 sombrillas (311.60 m²) de columnas de madera de 0.25m de diámetro y techo de 3.00 m de diámetro recubierto con zacate, altura de 2.00 m enterradas en la arena a una profundidad de 0.80 m; escalera sobre la playa (106.61 m²) construida de concreto armado de 1.90 m de ancho aproximadamente, con 6 escalones a lo largo y compuesto de 3 secciones, la 1ª sección de 66.70 m lineales, la 2ª de 17.56 m lineales y la 3ª de 39.45 m lineales aproximadamente; 2 áreas ajardinadas (244.60 m²) delimitadas por guarniciones de concreto; 3 muretes (52.50 m lineales) construidos de concreto de una altura aproximada de 0.50 m, delimitan de forma parcial parte del área de la palapa restaurante, el área de asoleadero y la alberca; regaderas (7.15 m²) construidas sobre un mogote de concreto armado de 0.80 m de base y 8.9 m de largo y regaderas de 1.90 de altura, recubierto con lambrín cerámico en la cara interior; 2 terrazas de habitaciones (113.25 m² y 84.20 m²) ubicadas una al extremo oeste y la otra al este, construidas de concreto armado recubiertas con cerámica antiderrapante, cuentan con muerles de concreto; palapa para renta de equipo (28.10 m²) es una bodega ubicada en el extremo oeste al lado de la terraza de habitación, construida con cimentación a base de concreto armado, muros de block junteados con mortero, columnas y morrillos de madera y techo recubierto de palma; 4 postes de iluminación en las áreas de andadores y asoleaderos con una altura de 3.00 m; barandal de postes de madera (59.80 m lineales) empotrados en el piso con pasamanos de sogá gruesa e instalación camastros, ubicada en el Km 8+400 de la Avenida Kukulkán, Lote 3, Sección A, Hotel Fiesta Americana Cancún, localidad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de club de playa, que para los efectos de la determinación de pago de derechos se clasifica como General; por lo que se procede a hacer entrega física del instrumento jurídico referido, con una vigencia de quince años, relativo al expediente 1001/QROO/2008, a favor de GRUPO POSADAS S.A.B. de C.V., recibiéndolo en este acto la compareciente, quien se identifica con credencial para votar Número 4858046964208 expedida por el Instituto Federal Electoral.



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DELEGACIÓN FEDERAL EN QUINTANA ROO

Subdelegación de Gestión para la Protección y Recursos Naturales
Unidad de Ecosistemas y Ambientes Costeros

Asunto: ACTA DE ENTREGA DE
LA CONCESIÓN N° DGZF-237/15
EXPEDIENTE 1001/CROO/2008

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
16.275.714.1.11-132/2008.

"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

Área 33

Acto seguido, la compareciente recibe el presente Título de Concesión, manifestando su conformidad con los términos y condicionantes establecidas en él, declarando conocerlas y obligando a su representada a cumplir con todas y cada una de ellas, ya que de no hacerlo se procederá a solicitar la revocación de dicha concesión. De igual forma, declara la compareciente que ocupa la superficie en comento, por lo que exhibe comprobantes de pagos de derechos por uso de la Zona Federal Marítimo Terrestre correspondientes al ejercicio fiscal 2014 y 1° al 4° Bimestre del 2015 a nombre de Promotora Mexicana de Hoteles, S.A. de C.V.

Así mismo, en este acto se hace del conocimiento del concesionario que el recurso que procede contra dicho resolutivo es el de REVISIÓN y que tiene 15 días hábiles contados a partir de su recepción para interponerlo, dando por concluida la presente diligencia en vía de acta circunstanciada, siendo las 13:40 horas del mismo día de su inicio, firmando por triplicado al calce los que en ella intervinieron para constancia y efectos legales a que haya lugar, quedando un original de la presente acta en poder del concesionario y los dos restantes en poder de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros y de esta Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo.

ENTREGA POR LA SECRETARÍA

[Firma]

LIC. MARIO SERGIO FORTIS DUARTE
JEFE DE LA UNIDAD DE ECOSISTEMAS Y
AMBIENTES COSTEROS.

RECIBE POR GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

[Firma]

C. SURELHY DORANTES BACA.
APODERADA.

TESTIGO

[Firma]

LIC. ANDRÉS MILLÁN SÁNCHEZ.
JEFE DE DEPARTAMENTO DE ZONAS
COSTERAS.

TESTIGO

[Firma]

C. MARÍA TERESA CANCINO MEZA.
TÉCNICA ESPECIALIZADA.



COTEIADO



Ambiente
urales
al de
otegidas



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

CONCESIÓN DGZF- 237 /15
EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

Concesionaria: GRUPO POSADAS, S. A. B. DE
C. V.
Estado: QUINTANA ROO
Municipio: BENITO JUÁREZ
Superficie: 3,291.01 m²
Vigencia: QUINCE AÑOS
Uso autorizado: CLUB DE PLAYA
Uso fiscal: GENERAL

Ciudad de México, 29 JUN 2015

TÍTULO DE CONCESIÓN

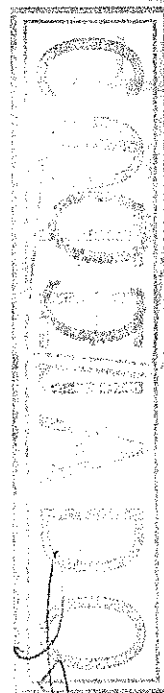
QUE EL GOBIERNO FEDERAL POR CONDUCTO DE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS, OTORGA A FAVOR DE GRUPO POSADAS, S. A. B. DE C. V.

LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL, Directora 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 la modalidad SEMARNAP-01-001-A del Acuerdo por el que se dan a conocer los trámites inscritos en el Registro Federal de Trámites Empresariales que aplica la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca y sus órganos administrativos desconcentrados, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de febrero del 2000, así como lo señalado por el punto SEMARNAT-01-001 del Acuerdo por el que se dan a conocer todos los trámites y servicios inscritos en el Registro Federal de Trámites y Servicios que aplica la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de mayo del 2003, 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 Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. se le denominará LA CONCESIONARIA.

BASES

- I. LA CONCESIONARIA acreditó su razón social y estar constituida conforme a las leyes mexicanas con el acta constitutiva 5,466 (cinco mil cuatrocientos sesenta y seis) de fecha 18 de abril de 1967, acta de asamblea 72,947 (setenta y dos mil novecientos cuarenta y siete) de fecha 10 de marzo de 1992 en la que consta el cambio de denominación de Promotora



000175



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

Secretaría
P. P.
C. P.
Arcas

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Mexicana de Hoteles a Grupo Posadas, S. A. de C. V. las cuales se mencionan en el testimonio notarial 16,113 (dieciséis mil ciento trece) de fecha 28 de diciembre de 2006, otorgado ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario Público número 67 (sesenta y siete) del Distrito Federal en la que se hizo constar el cambio de Grupo Posadas, S. A. de C. V. a Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. la cual exhibió y obra agregada al expediente citado al rubro, e inscrito el 28 de febrero de 2007 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal; con formato oficial recibido el 18 de junio de 2007 por esta Secretaría a través de las oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la delegación federal en el estado de Quintana Roo solicitó se le otorgara en concesión una superficie de 3,401.794 m² de zona federal marítimo terrestre ubicada en el km 8+400, boulevard Kukulcán, lote 3, sección A, localidad de Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, para uso de club de playa.

LA CONCESIONARIA promovió la solicitud de concesión por conducto de Surelhy Dorantes Baca, quien acreditó ser su apoderada en términos del testimonio notarial número 17,697 (diecisiete mil seiscientos noventa y siete) de 11 de junio de 2007, otorgado ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario Público número 67 (sesenta y siete) del Distrito Federal.

Para los efectos de la presente concesión, LA CONCESIONARIA señaló como domicilio para oír y recibir notificaciones y recibir documentos el ubicado en Presidente Mazaryk No. 61, piso 14-B, colonia Chapultepec Morales, C. P. 11570, delegación Miguel Hidalgo, México, Distrito Federal. 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.

- 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 DNZU-CUS/380/07, de 27 de junio de 2007, emitida por la Dirección de Planeación y Normatividad Urbana 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



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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.
- IV. La presente concesión es emitida como consecuencia del análisis realizado al expediente citado al rubro, a partir del cual se determinó que la solicitud que le dio origen cumple con todos los requisitos de la normatividad vigente; asimismo, para su expedición se consideró la resolución de fecha 10 de noviembre de 2014, dictada por la Sala Especializada en Materia Ambiental y de Regulación dentro del expediente 3070/13-EAR-01-12, por la que se declara la nulidad de la resolución número 180/11 de fecha 15 de febrero de 2011, por la que se negó la solicitud de concesión a Grupo Posadas, S. A. B. de C. V.

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 3,291.01 m² (tres mil doscientos noventa y uno punto un metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, con las obras que existen en la misma y que consisten en parte de palapa restaurante (227.9 m²) de forma irregular, construida con piso de piedra tikul de 0.30 m por 0.60 m, cenefa perimetral de 0.30 m de ancho de piedra bola, columnas y largueros de madera, techo de palma, muretes de 0.85 m de alto y jardineras de 0.50 m de alto ambas de block junteado con mortero; andadores (564.00 m²) construidos sobre el nivel de playa de adocreto colocados radialmente delimitados por una guarnición de concreto armado; 41 sombrillas (311.60 m²) de columnas de madera de 0.25 m de diámetro y techo de 3.00 m de diámetro recubierto con zacate, altura de 2.00 m enterradas en la arena a una profundidad de 0.80 m; escalera sobre la playa (106.61 m²) construida de concreto armado de 1.90 m de ancho

COPIA
CONDICIONADO

000176



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

Secretaría de
Medio Ambiente
y Recursos
Naturales

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

aproximadamente, con 6 escalones a lo largo y compuesto de 3 secciones, la 1ª sección de 66.70 m lineales, la 2ª de 17.56 m lineales y la 3ª de 39.45 m lineales aproximadamente; 2 áreas ajardinadas (244.60 m²) delimitadas por guarniciones de concreto; 3 muretes (52.50 m lineales) contruidos de concreto de una altura aproximada de 0.50 m, delimitan de forma parcial parte del área de la palapa restaurante, el área de asoleadero y la alberca; regaderas (7.15 m²) contruidas sobre un mogote de concreto armado de 0.80 m de base y 8.9 m de largo y regaderas de 1.90 m de altura, recubierto con lambrín cerámico en la cara interior; 2 terrazas de habitaciones (113.25 m² y 84.20 m²) ubicadas una al extremo oeste y la otra al este, contruidas de concreto armado recubiertas con cerámica antiderrapante, cuentan con muretes de concreto; palapa para renta de equipo (28.10 m²) es una bodega ubicada en el extremo oeste al lado de la terraza de habitación, contruida con cimentación a base de concreto armado, muros de *block* junteados con mortero, columnas y morrillos de madera y techo recubierto de palma; 4 postes de iluminación en las áreas de andadores y asoleaderos con una altura de 3.00 m; barandal de postes de madera (59.80 m lineales) empotrados en el piso con pasamanos de sogá gruesa e instalación de camastros, ubicada en el km 8+400 de la avenida Kukulcán, lote 3, sección A, hotel Fiesta Americana Cancún, localidad de Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de club de playa, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar LA CONCESIONARIA, 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	
	X	Y
ZF01	525832.7423	2337634.4936
ZF02	525826.7678	2337631.0171
ZF03	525818.6196	2337625.9637
ZF04	525808.9914	2337626.2624
ZF05	525800.3874	2337624.7626
ZF06	525794.1615	2337623.3199
ZF07	525782.4037	2337619.6707
ZF08	525775.9893	2337619.8234
ZF09	525769.2675	2337620.6369
ZF10	525768.1521	2337620.9356
ZF11	525767.3454	2337621.9717
ZF12	525766.9478	2337624.3571
ZF13	525766.0998	2337626.0218
ZF14	525766.4009	2337627.3227
ZF15	525766.0450	2337627.6277

COTEJADO



Medio
Ambiente
y Recursos
Naturales



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

ZF16	525766.2799	2337629.2415
ZF17	525765.5660	2337630.0712
ZF18	525761.7904	2337629.0383
ZF19	525761.4383	2337627.4356
ZF20	525760.9608	2337626.9684
ZF21	525761.4716	2337625.8193
ZF22	525761.6178	2337623.6926
ZF23	525761.0899	2337623.1770
ZF24	525762.8850	2337620.9021
ZF25	525764.3595	2337616.4108
ZF26	525762.4461	2337614.2175
ZF27	525760.9898	2337607.2319
ZF28	525760.0322	2337605.4165
ZF29	525758.7133	2337604.9347
ZF30	525756.1465	2337605.5028
ZF31	525755.3631	2337604.7255
ZF32	525754.6914	2337602.3526
ZF33	525755.6210	2337599.9801
ZF34	525757.1011	2337597.6353
ZF35	525757.3772	2337595.7312
ZF36	525751.1020	2337585.8401
ZF37	525746.9096	2337579.9805
ZF38	525740.4701	2337579.7909
ZF39	525737.5145	2337580.3240
ZF40	525736.9031	2337578.7025
ZF41	525736.4062	2337575.8534
ZF42	525736.2405	2337572.2423
ZF43	525736.4724	2337571.4140
ZF44	525739.7620	2337570.1442
ZF45	525739.7456	2337569.5940
ZF46	525739.3868	2337568.4451
ZF47	525737.5989	2337564.8544
ZF48	525736.1743	2337562.5021
ZF49	525735.5117	2337561.8230
ZF50	525735.1708	2337561.7103
ZF51	525734.7360	2337562.2750
ZF52	525733.8018	2337562.5315
ZF53	525732.3800	2337560.7004
ZF54	525732.2240	2337559.7721

COTEJADO

000177



EXPEDIENTE: 1001/GR00/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

Secretaría de Medio Ambiente
y Recursos Naturales
Coahuila de Zaragoza
Áreas Naturales

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

ZF55	525729.7627	2337555.6100
ZF56	525728.0980	2337554.4860
ZF57	525726.9139	2337554.0815
ZF58	525726.2685	2337551.8013
ZF59	525721.7451	2337548.0910
ZF60	525719.7826	2337546.0825
ZF61	525717.8704	2337545.0266
ZF62	525734.0071	2337521.5099
ZF63	525735.3609	2337530.1271
ZF64	525738.9523	2337536.3377
ZF65	525744.5004	2337542.0897
ZF66	525747.5493	2337546.4647
ZF67	525753.3752	2337552.5618
ZF68	525757.9640	2337561.3421
ZF69	525760.7705	2337565.5625
ZF70	525767.3676	2337574.2026
ZF71	525774.2652	2337585.0168
ZF72	525777.0357	2337592.0508
ZF73	525779.1728	2337599.7420
ZF74	525785.1662	2337599.8624
ZF75	525799.3902	2337604.0016
ZF76	525804.3651	2337605.1544
ZF77	525810.4132	2337606.2087
ZF78	525817.9995	2337605.9733
ZF79	525825.6604	2337607.2440
ZF80	525835.0040	2337612.5910
ZF81	525838.5072	2337608.8312
ZF01	525832.7423	2337634.4936

Superficie: 3,291.01 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, habiéndose tomado como base la opinión técnica SGPA-DGZFMATAC-DMIAC-451/15 de 14 de abril de 2015.

LA CONCESIONARIA deberá presentar en un plazo máximo de 60 días un nuevo plano de levantamiento topográfico de la superficie que se autoriza, el cual debe cumplir con la NOM-146-SEMARNAT-2005, en el que se incluirá nombre del solicitante y nombre, firma y número de cédula profesional del perito responsable del levantamiento topográfico, dichos datos se omitieron en el plano presentado de fecha octubre 2010,



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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 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 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 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

000178



EXPEDIENTE: 1001/QR00/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

Secretaría de Mar
y Recursos
Comisión Inter
Áreas Naturales

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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:
- 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.
 - Conservar en óptimas condiciones de higiene el área concesionada y mantener las obras e instalaciones existentes en buen estado de conservación.
 - Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción o instalación, adicional a las existentes, ya sea fija o semifija.
 - Responder por los daños que pudieran causarse por defectos o vicios en las construcciones o instalaciones o en los trabajos de reparación o mantenimiento.
 - 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.
 - Habida cuenta de existir la resolución 346/2006 de 3 de julio de 2006 emitida por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, delegación Quintana Roo, deberá presentar el oficio de conclusión del procedimiento instaurado.
 - Abstenerse de realizar descargas residuales al mar o dentro de la superficie solicitada.



ambiente
los
de
gidas



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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 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.

COTEJADO

000179



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

Secretaría de Medio Ambiente
y Recursos Naturales
Comisión Nacional de Áreas Naturales

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.- Las instalaciones, obras y construcciones existentes en el área concesionada descritas en la CONDICIÓN PRIMERA de este título jurídico, que se realizaron sin la previa y expresa aprobación de la autoridad competente, se declaran revertidas y accesadas a favor del patrimonio federal mediante el presente título, a cuyo efecto, correrán a cargo de LA CONCESIONARIA los gastos que se generen por tal motivo.

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,

12-11-08

Medio
Ambiente
y Recursos
Naturales



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.275.714.1.11-132/2008

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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.

CAPÍTULO VIII DE LAS ESTIPULACIONES FINALES

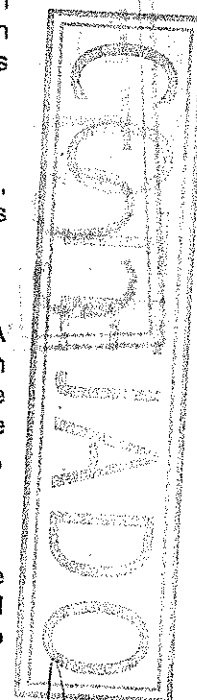
DÉCIMA SEXTA.- Los gobiernos extranjeros no podrán ser socios ni constituir a su favor ningún derecho sobre esta concesión. Los actos realizados en contravención a esta condición son nulos de pleno derecho y los bienes y derechos que hubiesen adquirido por virtud de tales actos pasarán a beneficio de 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 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 Marítima 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.



000100



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

Secretaría de IV
y Recursos
Comisión de
Áreas Naturales

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 1001/QROO/2008 se encuentra para su consulta en las oficinas de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, sita en avenida Revolución 1425, colonia Tlacopac, C.P. 01040, delegación Álvaro Obregón, México, Distrito Federal.

**LA DIRECTORA GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE
Y AMBIENTES COSTEROS**

LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL

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

**GRUPO POSADAS, S. A. B. DE C. V.
APODERADA
SURELHY DORANTES BACA**

LQV*AMJS

COMISIÓN NACIONAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS
DIRECCIÓN GENERAL DE CONSERVACIÓN PARA EL DESARROLLO

Oficio Núm. F00.DGCD.-0307/2016

Ciudad de México, a 11 de mayo del 2016

o Ambiente
turales
nal de
protegidas

LUIS MIGUEL DEL VILLAR PONCE
CENTRAL DE TALABARTEROS No. 103.
COLONIA EMILIANO CARRANZA
DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA, CIUDAD DE MÉXICO
C.P. 15230
PRESENTE:

En atención a su escrito de fecha 27 de abril del 2016, mediante el cual manifiesta:

"Se expida a su cargo copia del Estudio Previo Justificativo para la expedición del Decreto por el que se pretende declarar como área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano, integrada por los cuatro siguientes polígonos: (1) una porción terrestres, así como la parte costera y marina frente a los municipios de Lázaro Cárdenas, Isla Mujeres y Benito Juárez; (2) la porción costera colindante con el límite Este del Parque Nacional Tulum y la porción marina frente a los municipio de Puerto Morelos, Tulum, Solidaridad y Cozumel; (3) la ubicada al Este de las Reservas de la Biósfera Sian Ka'an y Arrecifes de Sian Ka'an, frente al Municipio de Felipe Carrillo Puerto; y, (4) la porción marina frente a los municipios de Bacalar y Othón P. Blanco, todos en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 5,662,859.1 hectáreas, de las cuales 5,546,075.3 hectáreas corresponden a su superficie marina y las 119,783.8 hectáreas restantes son terrestres.

... solicitando:

PRIMERO.- Se sirva proporcionarme copia del "Estudio Justificativo para declarar el área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biósfera a la región conocida como Caribe Mexicano."

SEGUNDO.- Así como las coordenadas UTM cada uno de los cuatro polígonos que comprenden lo que será la Reserva de la Biosfera denominada Caribe Mexicano." (sic)

Primeramente me permito aclarar que la propuesta para la expedición del Decreto por el que se pretende declarar la Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano comprende un único polígono. Las porciones que se describen en el encabezado del Aviso publicado el pasado 22 de abril en el Diario Oficial de la Federación exclusivamente señalan la ubicación de la propuesta del área natural protegida.

Ahora bien, respecto a la solicitud de copias que a su cargo se expidan, el artículo 5 de la Ley Federal de Derechos establece un costo de 17.25 por cada hoja tamaño carta u oficio, mismo que puede realizar vía internet a través de los bancos autorizados o directamente en la ventanilla bancaria, utilizando el formato e5 del Servicio de Administración Tributaria (SAT)

Para mayor claridad se transcribe el artículo citado y se recomienda consultar el siguiente enlace:

Ley Federal de Derechos

Artículo 5o.- Tratándose de los servicios que a continuación se enumeran que sean prestados por cualquiera de las Secretarías de Estado y Procuraduría General de la República, se pagarán derechos conforme a las cuotas que para cada caso a continuación se señalan, salvo en aquellos casos que en esta Ley se establecen expresamente.

Fracción I: Expedición de copias certificadas de documentos, por cada hoja tamaño carta u oficio..... \$17.25

Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, I Sección, Deleg. Miguel Hidalgo. C.P. 11320, México D.F.
Tel. (55)54497000 EXT. 17146 www.conanp.gob.mx

COMISIÓN NACIONAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS
DIRECCIÓN GENERAL DE CONSERVACIÓN PARA EL DESARROLLO

Oficio Núm. F00.DGCD.-0307/2016

Ciudad de México, a 11 de mayo del 2016

http://www.sat.gob.mx/fichas_tematicas/e5/Paginas/default.aspx

Puntualizado lo anterior me permito informarle que el estudio previo justificativo y la descripción de las coordenadas comprenden un total de 354 páginas.

Una vez que exhiba el pago de derechos correspondiente en un plazo máximo de 5 días hábiles se le expedirán las copias conforme Ud las solicita.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

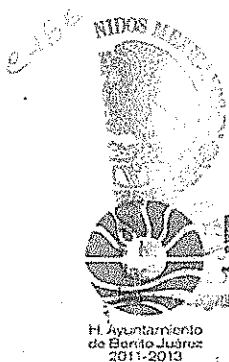
ATENTAMENTE
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA
DIRECCIÓN GENERAL.

BIÓL. DAVID GUTIÉRREZ CARBONELL

Por un uso eficiente del papel, las copias de conocimiento del presente oficio se enviarán vía correo electrónico.

C.c.e.p. Lic. Alejandro Del Mazo Maza. Comisionado Nacional. CONANP
M en D. César Sánchez Ibarra. Director de Representatividad y Creación de Nuevas Áreas Naturales Protegidas. CONANP
Folio CN/2016-0000204 y CN/2016-0001148

OSILCF



Municipio Benito Juárez

Tesorería Municipal

Recibo oficial

Folio:	2012-00045227
Folio Electrónico:	0320-1712-0000001061
Fecha:	2012-12-26 09:55:40
Lugar:	Estado Municipal

Datos del Receptor

RFC:	
Contribuyente:	DESARROLLADOR A CARIBE S.A. DE C.V.
Dirección:	MC-501-03 BLVD. KUKULKAN SECC-A Z.T.
Contribución:	IMPUESTOS
Concepto:	PREDIAL
Cajero:	ED

Datos del Emisor

MBJ750410JT4
Municipio de Benito Juárez
Av. Tulum No. 5, S.M. 5, C.P. 77500
Cancún, Quintana Roo
México

Descripción

Ref. Padrón: 001300405000400000
Categoría predio: 010302 - Urbano Obra en Funcionamiento NO Habitaciónal
Valor Catastral Vigente: 2012-11-26 \$ 243,240.259.51
Periodo de Pago: 1-BIM 2013 AL 6-BIM 2013
Forma de pago: CHEQUE
Descuento: 15%

Liquidación

	Importe
Corriente	\$ 559,939.86
Rezago	\$ 0.00
Adicional	\$ 559,939.86
Actualización	\$ 0.00
Recargos	\$ 0.00
Multas	\$ 0.00
Descuento	\$ 199,390.80
Gastos de Embargo	\$ 0.00
Gastos de Ejecución	\$ 0.00
Total:	\$ 566,141.72

Cantidad en letra

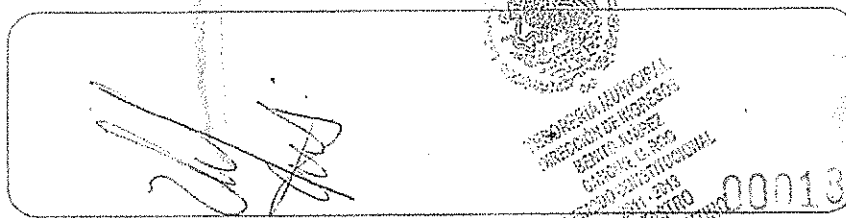
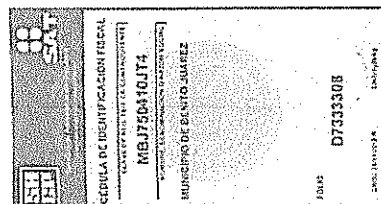
QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTO CUARENTA Y UNO 72/100 PESOS M.N.

Sello Digital

esoulut1veautu8-b1d.edfzA:0E03Q==G/Qs-wiCh:0DR6680P8C/N/9/Pf6ORBY08ME/0IF4M /N4CZ20CkC2cbsFashT5-wCDisw7FKasPVUS1wricELN/MCFde/kb1AN8nPT01VgQ6-wy33EUyPBd0396 /W3070c6kLGQ8ckubGc84sGkpMmshZg:MUyf3MIS /75304VMdLqWk18DrkFwceJOpMBEgSV6/s:5H1PLuHibRnj1denuphz+ncvFF1th3RcZaBJYxL2wEp9w3yFm /7Zddqjny9j5WE40H/c5Cd/62Frq3JTO36ID+A==
--

Cadena Original

[[F F-2012-00045227 0320-1712-0000001061 001300405000400000 DESARROLLADOR A CARIBE S.A. DE C.V.]] M2-501-03 BLVD. KUKULKAN SECC-A Z.T.IMPUESTOS [[PREDIAL 010302 URBANO OBRA EN FUNCIONAMIENTO NO HABITACIONAL 243240259.51 2012-11-26]] PERIODO DE PAGO: 1-BIM 2013 AL 6-BIM 2013 CATAS TRO MUNICIPAL 2012-12-26 09:55:40 320 17 559939.86 010 55993.86 010 010 566141.72 823908]
--





MUNICIPIO BENITO JUÁREZ
TESORERÍA MUNICIPAL

RECIBO OFICIAL
FOLIO: 7-1014-1014-000000
FOLIO ELECTRÓNICO: 0114-1014-000000
FECHA: 2013-12-04
LUGAR: Palacio Municipal

DATOS DEL RECEPTOR
RFC: 033-PROL-0000-000000
CONTRIBUYENTE: DESARROLLO PARA CARIBE, S.A. DE C.V.
DIRECCIÓN: KM-00 L-07 S.L.D. KILÓMETRO SEIS-A T.T.M.
CONTRIBUCIÓN: IMPUESTOS
CONCEPTO: PATRONAL
CAMBIO: 1.00

DATOS DEL EMISOR
MBJ750410JT4
Municipio de Benito Juárez
Av. Tulum No. 5, S.M. 5, C.P. 77500
Cancún, Quintana Roo
México

COTEJADO

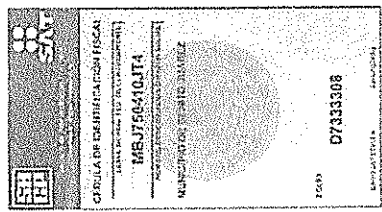
DESCRIPCIÓN
Patronal: 0013000-000000-000000 Categoría Patronal: 010301-Urbano para en funcionamiento (no excluyente) Por Contribuyente: 1013-03-03 5043,340,138.66 Monto de Pago: 1 ALI 1014 AL 2 ALI 2014 Forma de Pago: CHEQUE Cuanto: 2014
CANTIDAD EN LETRA

LIQUIDACIÓN	IMPORTE
○ CORRIENTE	\$ 595,934.70
○ REZAGO	\$ 0.00
○ ADICIONAL	\$ 59,934.70
○ ACTUALIZACIÓN	\$ 0.00
○ RECARGOS	\$ 0.00
○ MULTAS	\$ 0.00
○ DESCUENTO	\$ 119,147.73
○ GASTOS DE EMBARGO	\$ 0.00
○ GASTOS DE EJECUCIÓN	\$ 0.00
TOTAL	\$ 595,934.70

QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS
P. 100 N.M.

SELLO DIGITAL
[FOLIO: 7-1014-1014-000000-000000] DESARROLLO PARA CARIBE, S.A. DE C.V. (IMPORTE: 1-03 340.138.66) KILÓMETRO SEIS-A T.T.M. IMPUESTOS PATRONAL 010301-URBANO PARA EN FUNCIONAMIENTO (NO EXCLUYENTE) 1013-03-03 5043,340,138.66 MONTOS DE PAGO: 1 ALI 1014 AL 2 ALI 2014 FORMA DE PAGO: CHEQUE CUANTO: 2014

CADENA ORIGINAL
[FOLIO: 7-1014-1014-000000-000000] DESARROLLO PARA CARIBE, S.A. DE C.V. (IMPORTE: 1-03 340.138.66) KILÓMETRO SEIS-A T.T.M. IMPUESTOS PATRONAL 010301-URBANO PARA EN FUNCIONAMIENTO (NO EXCLUYENTE) 1013-03-03 5043,340,138.66 MONTOS DE PAGO: 1 ALI 1014 AL 2 ALI 2014 FORMA DE PAGO: CHEQUE CUANTO: 2014



SECRETARÍA MUNICIPAL
TESORERÍA MUNICIPAL
BENITO JUÁREZ
CANCÚN, Q.R.
PERIODO DE EJECUCIÓN



RESULTADOS
QUE TRANSFORMAN



MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ
Tesorería Municipal

RECIBO OFICIAL

Folio electrónico: A582366
Fecha: 08/01/2015 11:57:35a.m.
Lugar: Palacio Municipal

DATOS DEL RECEPTOR

RFC: IIC0712197A5
CONTRIBUYENTE: INVERSORA INMOBILIARIA CLUB SA DE CV
DIRECCIÓN: PASEO DE LA REFORMA 155 PISO 4 LOMAS DE CHAPULTEPEC I SECCION
MIGUEL HIDALGO DISTRITO FEDERAL
C.P. 11000

DATOS DEL EMISOR

MBJ750410JT4
Benito Juárez
Av. Tulum No.5 S.M. 5
Quintana Roo
México

DESCRIPCIÓN

Ref. Padron: 601300A05000400000

Categoría Predio: 010302-Urbano Obra en Funcionamiento (NO Habitacional)

Valor Catastral: 2014-06-27 \$243,321,194.95

Periodo de Pago: 1 BIM 2015 AL 6 BIM 2015

Forma de Pago: DEPOSITO
201

CANTIDAD

LIQUIDACIÓN

UNIDAD DE MEDIDA

IMPORTE

1.000	Corriente	No aplica	\$681,299.34
0.000	Rezago	No aplica	\$0.00
1.000	Adicional	No aplica	\$68,129.94
0.000	Actualización	No aplica	\$0.00
0.000	Recargos	No aplica	\$0.00
0.000	Multas	No aplica	\$0.00
0.000	Gastos de embargo	No aplica	\$0.00
0.000	Gastos de Ejecución	No aplica	\$0.00

CANTIDAD EN LETRA

TOTAL

SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 38/100
MXN

\$647,234.38

Motivo del Descuento:

Descuento:

\$102,194.90

SELLO DIGITAL

No. de serie del CSD del Emisor: 00001000000303257135

Fecha y hora de Certificación: 08/01/2015 11:57:35a.m.

Fecha y hora de Emisión: 08/01/2015 11:57:14a.m.

No. de serie del CSD del SAT: 00001000000301205071

Folio Fiscal: 0CA1EC0A-8A0D-4914-8C1D-2E6EE1DDEC0E

Método de Pago: Depósito Cuenta de Pago; NO IDENTIFICADO

Forma de Pago: PAGO EN UNA SOLA EXHIBICIÓN



CADENA ORIGINAL

Sello Digital del Emisor:

sdL1y0jDSuTAA2kef4Vyt04+u12HeJHgCRy0dnjsNwZAnHybkXgoXfc39szfBA4EBILhODOYQI7wuctVYyWHeXCIse5+oQBtg3qZ/9iiKqIKmv
O1DmydglpkPi7fdbiCzcHPC8wKSARHJ5epg5uzUDW0jRv5uSUjltcPhFabbA=

Sello Digital del SAT:

Q3qmcEq2wag1fmb+bfi99dhV1dY+eMxrdBikAIRkFicC2KMj/BPohzlgX+KiyYy3Wf5n0rFXvXA0s8pYL0/qhnbSFKz1bLTuSNKNRQhRsd/b
7N8Dib/5LZNPIDZBvNM8vNaWJJOFSOuthnsdSztrcGIUn6uxq9jlkYD36LI=

Cadena Original del Complemento de Certificación Digital del SAT:

[[1.0]0CA1EC0A-8A0D-4914-8C1D-2E6EE1DDEC0E[2015-01-08T11:57:35[sdL1y0jDSuTAA2kef4Vyt04+u12HeJHgCRy0dnjsNwZAnHybkXgo
Xfc39szfBA4EBILhODOYQI7wuctVYyWHeXCIse5+oQBtg3qZ/9iiKqIKmvO1DmydglpkPi7fdbiCzcHPC8wKSARHJ5epg5uzUDW0jRv5uSUjltc
PhFabbA=]00001000000301205071]]

Expedido en: Municipio de Benito Juárez Av. Tulum No.5 S.M. 5, C.P. 77500 Cancún, Quintana Roo México

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CFDI

383242

RESULTADOS
QUE TRANSFORMANMUNICIPIO BENITO JUÁREZ
TESORERÍA MUNICIPAL

FECHA: 7-2015-00007364
FOLIO ELECTRONICO: 0201-1015-0000019209
FECHA: 05/01/2015 08:25:00 p.m.
LUGAR: Palmar Municipal

RFC:

CONTRIBUYENTE:

DIRECCION:

DESARROLLADORA CARIBE, S.A. DE C.V.
MZ-50 L-03 BLVD. KUKULKAN SECC-A Z.T.

CONTRIBUCION:

CONCEPTO:

IMPUESTOS

CAJERO:

PREDIAL

MBJ750410JT4

Municipio de Benito Juárez
Carrilón No. 5, S.M.S., C.P. 77500
Cancún, Quintana Roo
México

Ref. Padron: 601300A05000400000
Categoría Predial: 010302-Urbano Obra en Funcionamiento (M2 Habitacional)
Valor Catastral: 2014-06-27 \$243,321,194.95
Periodo de Pago: 1 BIM 2015 AL 6 BIM 2015
Forma de Pago: DEPOSITO

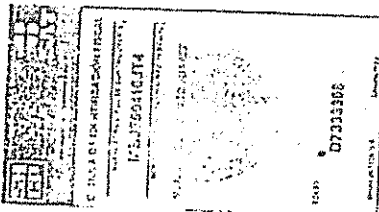
CONTRIBUYENTE	CONTRIBUCION
01. DISTRITO	1601,27
02. MUNICIPIO	10.0
03. ANTE	10.0
04. ALFARERA	1601,129.9
05. PGRS	10.0
06. AS	10.0
07. SEAB	10.0
08. DE EDUCACION	1602,134.9
09. DE EDUCACION	10.0
10. DE EDUCACION	10.0

RECIBI ORIGINAL
08/01/15

SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO POCOS/SE/100 M.V.

IntY5N60QtwVTE7ywrJ3Xeuimem/7wfUp96rkedJZ+yGV4et1b6bfVY2Cp5nDp6C4JRo1CAZTqYF6
Gc1JshJvX7UpiF58BxQz36BnQImyVYNTtEZtqJJzUK9iKahQDy6MBITTh0137HUBGnc171e
ZftHcJ7HPN4iCBq/7StkcB4/MhX4XcNv8yU8IH9Mw71mhGr17AA27/2T0Y1FJq+QAlvyl,5tP5
XDbhjgl/aeS2==

IF: F-2015-00007364; 0201-1015-0000019209; 601300A05000400000; DESARROLLADORA CARIBE, S.A. DE C.V.; MZ-50 L-03
BLVD. KUKULKAN SECC-A Z.T.; IMPUESTOS; PREDIAL; 010302-URBANO OBRA EN FUNCIONAMIENTO (M2 HABITACIONAL);
243321194.95; 2014-06-27; PERIODO DE PAGO: 1-BIM 2015 AL 6-BIM 2015; TESORERIA MUNICIPAL; 2015-01-05
18:25:58; 2015-01-05; 1299.34; 0.0; 168129.94; 0.0; 0.0; 1647234.95; 102014.95



ESTIMADO CONTRIBUYENTE LE INFORMAMOS QUE PARA REALIZAR SU FACTURA
ELECTRONICA, A PARTIR DE LA FECHA DE PAGO PUEDE INGRESAR A LA
SIGUIENTE DIRECCION: <http://apps.rta.11.com/INGRESOS.CANCUN> Y/O EN
LA PAGINA www.cancun.gob.mx; O PASESE A LA DIRECCION DE INGRESOS
PARA LA GENERACION DE LA MISMA. RECORRER UN PLAZO DE 5 DIAS
NATURALES PARA GENERARLA.



Ambiente
calor
il de
legis

Banamex

México 21 de Diciembre del 2014 12:11:03 PM Centro de México

BancaNet
Empresario

Transferencia a otras cuentas

Cliente

MOEX

Razón Social

PASADAS DE MENDO SA DE CV

Su transferencia ha sido Aplicado con número de autorización 126064.

Autorizadores

Usuario 92

FABIAN YLIECHES NOTARIO

Usuario 71

GUADALUPE GONZALEZ LOPEZ

Cuentas

Cuenta retiro

INVERSORA INMOBILIARIA CLU - 1970044234

Cuenta de depósito e beneficiario

HSBC - 1111001521040001184547

Nombre MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ

Datos de la transferencia

Importe MXN

9,437,234.35

Número de referencia

311214

Concepto del pago

311214

Clave de rastreo

00560135004016647

Tipo de cuenta

CLUB

Tipo de beneficiario

Persona Moral

Fecha de aplicación

México D.F.

Fecha valor

31/12/2014

Este documento es solo de carácter informativo y no debe ser usado como comprobante legal o fiscal.

COPIA
DE
CÓDIGO
DE
BARRAS

000134

FIESTAMERICANA®
VILLAS CANCÚN

Secretaría de
Economía y Finanzas
FISC

80 2X5261763		Banamex Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex		02 DICIEMBRE 2015 FECHA
PAGUESE POR ESTE CHEQUE A				
MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ			\$ 536,523.38	
(QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS VEINTITRES PESOS 38/100 M.N.)				
CUENTA DE CHEQUES HOTELES Y VILLAS POSADAS SA DE CV RFC ASO040817882 Cuenta 70053262870 Suc TERRAMAR Q ROO 0857 BENITO JUAREZ (CANCU)			MONEDA NACIONAL	
NUMERO DE CUENTA			FIRMA NUMERO DE CHEQUE	
6913151691002617005326287010001223				

CONCEPTO DEL PAGO PAGO PREDIAL 2015	FIRMA CHEQUE RECIBIDO
--	-----------------------

CUENTA	SUB-CUENTA	NOMBRE	PARCIAL	DEBE	HABER
111002	000	BANCOS			536,523.38
211002		PROVEEDORES		536,523.38	
SUMAS IGUALES				536,523.38	536,523.38

HECHO POR:	REVISADO:	AUTORIZADO:	AUXILIARES:	DIARIO:	POLIZA No.
------------	-----------	-------------	-------------	---------	------------

COTEJADO



**RESULTADOS
QUE TRANSFORMAN**



**MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ
TESORERIA MUNICIPAL
LIQUIDACIÓN DE OBLIGACIONES**

PROCDIAL

15dic

On certif. o
tramit.

Liquidación: 114611500847
Nombre Padrón: IMPUESTO PREDIAL
Clave Catastral: 601300A05000400000
Contribuyente: DESARROLLADORA CARIBE, S.A. DE C.V.
Domicilio: MZ-50 L-03 BLVD. KUKULKAN SECC-A Z.T.
Periodo Calculado: 1 - BIM 2016 AL 6 - BIM 2016
Fecha de vencimiento: 15/12/2015
Ultimo Bim. Pagado: 6 - BIM 2015

Fecha de Impresión: 02/12/2015
Folio Padron: 101109000050483

Categoría Predio: 010302 Urbano Obra en Funcionamiento (NO Habitacional)

OBSERV. CATASTRO: (2015-02-21) SE CANCELA CEDULA ANTERIOR POR RECALCULO MASIVO PARA EL EJERCICIO 2013.
FREDDY/MRG

20/02/2015	\$243,321,254.20	VC
30/06/2014	\$243,321,194.95	VD
27/06/2014	\$243,321,194.95	VC
09/03/2013	\$243,240,259.51	VC
26/11/2012	\$243,240,259.51	VC
01/01/2012	\$243,240,259.51	VC
01/01/2011	\$243,240,259.51	VC
22/01/2009	\$230,000,000.00	VC
10/11/2008	\$230,000,000.00	VC
24/07/2008	\$230,000,000.00	VD

Corriente: \$596,137.08
Rezago: \$0.00
Adicional: \$59,613.72
Actualización: \$0.00
Recargos: \$0.00

Liquidación



114611500847

Subtotal: \$655,750.80
(+) Multas: \$0.00
(+) Gastos de Ejecución: \$0.00
(+) Gastos de Embargo: \$0.00
(+) D.R.P.P.: \$0.00
(+) Otros: \$0.00
(-) Descuento Predial: (20.00%) \$119,227.42

Clave Catastral



601300A05000400000

Total a Pagar: \$536,523.38

Referencia Bancaria: 11461150084710999232

Total a Pagar: \$536,523.38

Fecha de Vencimiento: 15/12/2015

PUEDEN REALIZAR SU PAGO EN LAS SIGUIENTES OFICINAS RECAUDADORAS:

TEANORTE

27142

HSBC

1424

BBVA

Bancomer

1048058

Scotiabank

3828

Santander

Santander

4645

Banamex

Banamex

B:03631711461150084710999259

Palacio Municipal Lunes a Viernes 8:00 a 18:00 hrs
Tránsito Municipal Lunes a Viernes 7:00 a 21:00 hrs
Catastro Municipal Lunes a Viernes 8:00 a 16:00 hrs
Centro de Retención Lunes a Viernes 8:00 a 24:00 hrs
Registro Civil Región 94 (DIF) Lunes a Viernes 9:00 a 17:00 hrs
Delegación Bonfil Lunes a Viernes 8:00 a 15:00 hrs
Alcaldía Puerto Morelos Lunes a Viernes 8:00 a 15:00 hrs
Mi Plaza Héroes Sábado 8:00 a 15:00 hrs

Palacio Municipal Sábado 9:00 a 13:00 hrs
Tránsito Municipal Sábado 8:00 a 15:00 hrs
Canaco Lunes a Viernes 8:00 a 15:00 hrs
Registro Civil Centro Lunes a Viernes 8:00 a 20:00 hrs
Registro Civil Región 95 Lunes a Viernes 8:00 a 15:00 hrs
Delegación Leona Vicario Lunes a Viernes 8:00 a 15:00 hrs
Mi Plaza Héroes Lunes a Viernes 8:30 a 18:00 hrs

Nota: Verifique que la información contenida en este documento sea correcta antes de realizar su pago
¡AHORRA Y GANA PAGANDO TU PREDIAL ANTICIPADO 2016! CON LOS DESCUENTOS DEL 01 AL 15 DE
DICIEMBRE DEL 2015 - 20%

Municipio de Benito Juárez, Av Tulum No. 5 SM 5 CP 77500, Cancún, Quintana Roo México

Impresión: Frida L. González - 6908438160380

Impresión: Frida L. González - 6908438160380

Impresión: Frida L. González - 6908438160380

000135

906732


**RESULTADOS
QUE TRANSFORMAN**

**MUNICIPIO BENITO JUÁREZ
TESORERÍA MUNICIPAL**


RECIBO OFICIAL

FOLIO: F-2015-00513549
FOLIO ELECTRÓNICO: 0268-1015-0000037365
FECHA: 2015-12-07 14:11:04
LUGAR: Palacio Municipal

DATOS DEL RECEPTOR

RFC: DESARROLLADORA CARIBE, S.A. DE C.V.
DIRECCIÓN: MZ-50 L-03 BLVD. KUKULKAN SECC-A Z.T.

CONTRIBUCIÓN: IMPUESTOS
CONCEPTO: PREDIAL

PAJERO: 268 - Cesar Ivan Dominguez Gonzalez

MBJ750410JT4

Municipio de Benito Juárez
Av. Tulum No. 5, S.M. 5, C.P. 77500
Cancún, Quintana Roo
México

DESCRIPCIÓN

Ref. Padrón: 601300A05000400000
Habitación: 1 Habitación Urbana en Funcionamiento (NO
Habitación)
Valor Catastral: 2015-02-20 \$243,321,254.20
Período de Pago: 1 BIM 2016 AL 6 BIM 2016
Forma de Pago: CHEQUE
Descuento: 20%

LIQUIDACIÓN

IMPORTE

○ CORRIENTE	\$ 596,137.08
○ REZAGO	\$ 0.00
○ ADICIONAL	\$ 59,613.72
○ ACTUALIZACIÓN	\$ 0.00
○ RECARGOS	\$ 0.00
○ MULTAS	\$ 0.00
○ DESCUENTO	\$ 119,227.42
○ GASTOS DE ENBARGO	\$ 0.00
○ GASTOS DE EJECUCIÓN	\$ 0.00

CANTIDAD EN LETRA

TOTAL

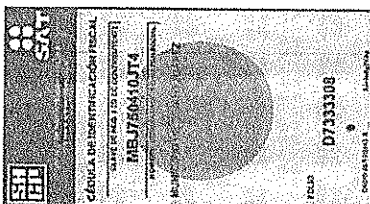
\$ 536,523.38

SELLO DIGITAL

ObecQ1Yeol2b3Hu3ZLDFQ8Ue6XGg3DqkFENoZSAftG1oexY9l1b8XSHXecyFUGu7lJ8qetJ0sUDHT3YGZJv1GPxo5lPI/PNTRdV1R
jUBTnShzf428LGBXDJB8RqXoq+VHV8GFVE8ZYLb+PGZKhXhCE9Q+hrPA05oVgMajobFXy
/s3T3o2TgzcCqCQdFyoT01EOKK6ExauFDzULzo6IiY8Uuqk8ZKMPH32JHpamUvmGtU65mK9UVrWmXxMboYOKPsRFRZm2ZwI5iWfVkj
9TbwGYa0ihWEbzFc7Ujtznjss7I08xdICTig4pThk54xpvbb1yL1HJtnLux15eqQRA461A==

CADENA ORIGINAL

||F|F-2015-00513549|0268-1015-0000037365|601300A05000400000|DESARROLLADORA CARIBE, S.A. DE C.V. MZ-50
L-03 BLVD. KUKULKAN SECC-A Z.T. |IMPUESTOS| | | |PREDIAL| |010302|URBANO OBRA EN FUNCIONAMIENTO (NO
HABITACIONAL)|243321254.20|2015-02-20| |PERIODO DE PAGO: 1-BIM 2016 AL 6-BIM 2016|PALACIO
MUNICIPAL|2015-12-07 14:11:04|268|10|596137.08|0|0|59613.72|0|0|0|0|536523.38| |119227.42|



SE LE INFORMA QUE AL MOMENTO DE REALIZAR SU PAGO DEBERÁ CONSULTAR SU FACTURA ELECTRÓNICA, EN CASO DE NO REQUERIRLA, EN EL PORTAL HTTP://APPS.RFACIL.CANCUN.GOB.MX TENIENDO LOS PRIMEROS 5 DÍAS NATURALES DEL MES SIGUIENTE AL PAGO PARA REALIZAR SU FACTURA. POSTERIOR A ESE PLAZO SU FACTURA SERÁ TIMBRADA AL PÚBLICO EN GENERAL, POR LO TANTO YA NO SERÁ POSIBLE LA CANCELACIÓN

9-186
CANCUN

Municipio Benito Juárez

Tesorería Municipal

Recibo Oficial

0212-1011-00004317

Folio No.

E 442142

Ambiente
ales
l de
legidas

Contribuyente
Domicilio
CONTRIBUCION
DE PUESTOS

DESARROLLADORA CANINE, S.A. DE C.V.
RZ-50 L-03 ELVO. RUMALYAN SOC-A Z.T.

Cuenta
401

Sub Cuenta
001

Liquidación

Concepto
FEDERAL

401 001

Corriente	589,231.74
Debito	0.00
Acreditación	0.00
ADICIONAL	0.00
IMP. SOLARES	0.00
Sub total	589,231.74
Recargos	0.00
Gastos de Ejecución	0.00
Otros	0.00
Total	589,231.74

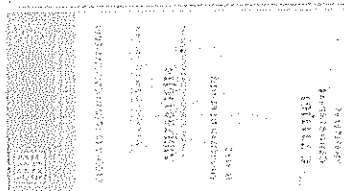
Descripción
Ref. Padrón: 60150403500400003 Pase de Caja: 101100375350
Categoría Predio: 010302 - Urbano Otra en Funcionamiento (U) Hab
Valor Catastral Vigente: 2012-01-01 \$240,502,740.42
Valor Declarado Vigente: 2008-07-24 \$230,000,000.00
Periodo de Pago: 1er Bim. de 2012 al 6to Bim. de 2012
Descuento POR PAGO ANTICIPADO 15.00%: \$8,384.74



TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE INGRESOS
BENITO JUÁREZ
CANCUN, Q. ROO
PERIODO CONSTITUCIONAL

CHEQUE AUT: 47764500,847.00. Pago recibido salvo buen cobro. Si a 2011-2013 no lo hace efectivo la institución bancaria, el pago que ampara este recibo es CAJAS. Creado en 2011-2013

Quinientos mil ochocientos cuarenta y siete pesos 00/100 M.N.



Lugar y fecha de expedición

Cancún, Quintana Roo

30/12/2011 12:22:47

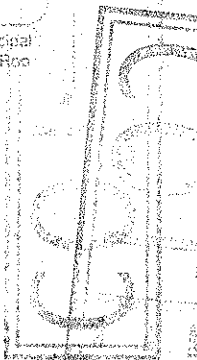
Nombre del jefe

Yonken Gutiérrez

R.F.C MBIJ750410-JT4

Señal y firma del jefe

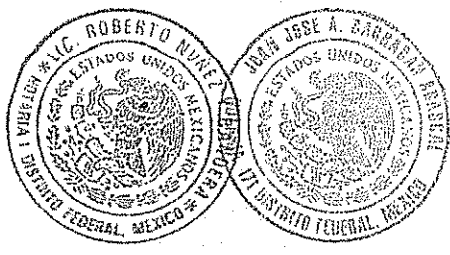
Av. Tulum No. 5, SM. 5, Palacio Municipal
C.P. 77500 Cancún, Quintana Roo



136

4 Bvolante

8327



NOTARIA UNO
LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

Secretaría de M
y R...
Cancún
Áreas No... 33



COTEJADO

----- INSTRUMENTO NUMERO -----
----- SETENTA Y UN MIL NUEVE -----
----- VOLUMEN UN MIL SETECIENTOS ONCE -----

--- En la Ciudad de México, Distrito Federal, a los treinta días del mes de junio de dos mil catorce, -----

--- ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA, Notario en Ejercicio, Titular de la Notaría número Uno de este Distrito, identificándome como Notario ante los otorgantes de este instrumento, hago constar: -----

--- El CONTRATO DE COMPRAVENTA DE NUDA PROPIEDAD que otorgan de una parte DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (en lo sucesivo la PARTE VENDEDORA) representada por los señores Gabriel Elías Guzmán y Manuel Ariel Garzón Guapo y de otra parte INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (en lo sucesivo la PARTE COMPRADORA) representada por los señores Julio Alfonso Martínez Garza y Rubén Guillermo Camiro Vázquez, (quien también acostumbra utilizar su nombre como Rubén Camiro Vázquez), en términos de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

----- ANTECEDENTES -----

--- I.- Por escritura número veinte mil seiscientos treinta y cinco, otorgada en esta ciudad el veintiocho de diciembre de dos mil siete, ante el Notario número sesenta y siete del Distrito Federal, Licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho, de la que es titular el licenciado José Antonio Manzanero Escutia, DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE adquirió por compra que hizo a GRUPO POSADAS, SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE (antes PROMOTORA MEXICANA DE HOTELES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE) la Nuda Propiedad del Hotel "FIESTA AMERICANA VILLAS CANCÚN", edificado sobre el lote tres, sección "A", ubicado en la zona turística en Cancún, Estado de Quintana Roo, con la superficie, medidas y linderos que en dicha escritura a la letra se describen como sigue: -----

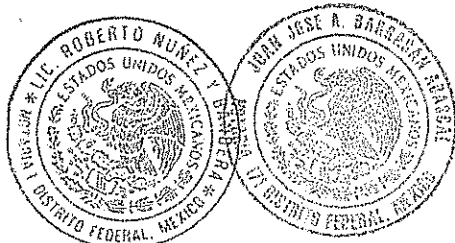
--- "... SUPERFICIE: QUINCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS.- MEDIDAS Y LINDEROS:- AL NORTE, en línea quebrada de ciento cincuenta y siete metros quince centímetros, con Zona Marítima Federal Terrestre de Bahía de Mujeres;- AL ESTE, en ciento cuarenta metros sesenta y siete centímetros, con el lote cuatro, Sección A,- AL SUR, en línea curva de ochenta y dos metros veintisiete centímetros con Boulevard Cancún; y.- AL OESTE, en ciento nueve metros setenta y dos centímetros, con el lote Dos-A de la Sección A,..." -----

--- De dicha escritura copio en su parte conducente lo siguiente: -----

--- "... A N T E C E D E N T E S.- DE PROPIEDAD.- I.- Por escritura número sesenta y siete mil ciento dieciocho, de fecha diecinueve de febrero de mil novecientos ochenta y uno, ante el licenciado Alejandro Soberón Alonso, titular de la notaría número sesenta y ocho del Distrito Federal, de la que tengo a la vista el primer testimonio, el cual quedó



El Medio Ambiente
está en tus
manos. Cuida
Protegidas



NOTARÍA

UNO

L.C. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

3

ESC.-71,009

fecha veinte de abril del dos mil siete, ante el licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, titular de la notaría número treinta de Cancún, Estado de Quintana Roo; y.- 4.- Escritura número treinta y nueve mil seiscientos veintiocho, de fecha veinte de abril del dos mil siete, ante el licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, titular de la notaría número treinta de Cancún, Estado de Quintana Roo... C L Á U S U L A S ... SEGUNDA.- La compraventa se rige por lo siguiente... II.- LA NUDA PROPIEDAD vendida pasa a poder de "DESARROLLADORA CARIBE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.- A.- Con la limitación mencionada en el antecedente tercero, inciso b), de este instrumento.- B.- Sin más gravamen que el mencionada (sic) en el antecedente tercero, inciso a), de este instrumento... CUARTA.- Como consecuencia de la COMPRAVENTA consignada en el presente instrumento "DESARROLLADORA CARIBE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, queda como NUDA PROPIETARIA e "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como USUFRUCTUARIA del inmueble objeto del presente instrumento..."

--- Dicha escrita quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, Oficina Registral Cancún en el folio número ciento cincuenta y ocho mil quinientos noventa y tres.---

--- II.- En relación al inmueble objeto de esta operación las partes me exhiben y agrego al apéndice de este protocolo, con el número de este instrumento y letra "A", el avalúo formulado por la Ingeniera Lizbeth del Socorro King Park, el día treinta de junio de dos mil catorce, que señala al inmueble un valor comercial de DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL.---

DECLARACIONES

--- I.- Declara la PARTE VENDEDORA que:---

--- El Inmueble de que se trata reporta lo siguiente:---

--- a) Gravamen con Crédito simple, Crédito Hipotecario por la cantidad de \$46'000,000.00 (cuarenta y seis millones de dólares M. de curso legal en los Estados Unidos de América a favor de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE en primer lugar.---

--- b) Contrato de Arrendamiento a favor de DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE por veinte años.---

--- c) Gravamen con Crédito simple, Crédito Hipotecario por la cantidad de \$374'483,200.00 (trescientos setenta y cuatro millones cuatrocientos ochenta y tres mil doscientos pesos, moneda nacional) a favor de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE en primer lugar.---

--- Según consta del certificado de gravámenes expedido por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, Oficina Registral Cancún, que agrego al apéndice de este protocolo, con el número de este



000187



NOTARÍA

UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

8327

Secretaría de M
y F
Comisión de
Áreas Naturales

5

ESC.- 71,009

--- El Inmueble por su naturaleza y uso es de hotel y manifiestan su conformidad con las siguientes liquidaciones:-----

--- La parte compradora tiene pleno conocimiento de que la liquidación del Traslado de Dominio será revisada por la Tesorería de Cancún, Estado de Quintana Roo y que por lo tanto queda obligada a pagar la diferencia que por dicho impuesto resultare como consecuencia de un valor fiscal o catastral superior al que actualmente reportan los documentos.-----

--- 1.- Impuesto sobre Traslación de Dominio: DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS, CATORCE CENTAVOS MONEDA NACIONAL, calculado en términos del artículo ocho de la Ley del Impuesto de Adquisición de Bienes Inmuebles de los Municipios del Estado de Quintana Roo.-----

--- 2.- Impuesto Sobre la Renta: No se calcula ni retiene por ser la PARTE VENDEDORA una persona moral, como se acredita en las certificaciones del presente instrumento.-----

--- 3.- Impuesto al Valor Agregado: No se retiene por el suscrito Notario por ser la PARTE VENDEDORA, causante habitual de dicho impuesto en términos del artículo setenta y ocho del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.-----

--- Esto expuesto los comparecientes otorgan las siguientes:-----

CLÁUSULAS

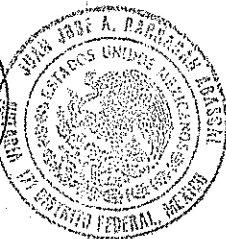
--- PRIMERA.- DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE representada como ha quedado dicho, vende e INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada como ha quedado dicho, compra la Nuda Propiedad respecto del Hotel "FIESTA AMERICANA VILLAS CANCÚN", y predio sobre el edificado, lote tres, sección "A", ubicado en la zona turística en Cancún, Estado de Quintana Roo, con la superficie y linderos que se relacionaron en el antecedente uno romano de este instrumento, mismos que se tienen aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra.-----

--- SEGUNDA.- El precio de la compraventa manifestado por las partes al suscrito Notario es la cantidad de CIENTO DOS MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL, más el Impuesto al Valor Agregado sobre el valor de las construcciones, que asciende a la cantidad de ONCE MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS SESENTA Y CUATRO CENTAVOS MONEDA NACIONAL, de la cual la PARTE COMPRADORA paga a la PARTE VENDEDORA a la firma de esta escritura, la suma de CINCUENTA Y UN MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL más OCHO MILLONES CIENTO SESENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, del Impuesto al Valor Agregado, mediante transferencia de su cuenta de cheques número 6044254 (seis cero cuatro cuatro dos cinco cuatro) a la cuenta de cheques número 1019890 (uno cero uno nueve ocho nueve cero), de esta última ambas de BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, lo que acreditan con copia de la transferencia antes mencionada, que me exhiben y agrego al apéndice de este protocolo con el número de este instrumento y letra "D".-----

COTEJADO



Ministerio del Medio Ambiente
Instituto Federal de Estadística y Censos



NOTARIA

UNO

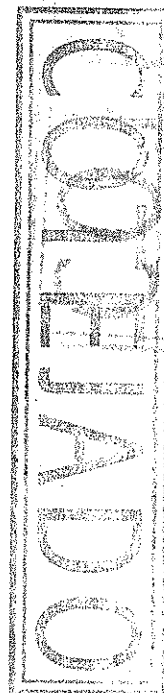
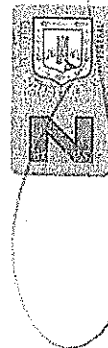
LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

7

ESC.- 71,009

Guzmán y Manuel Ariel Garzón Guapo. De dicha escritura copio en su parte conducente lo siguiente:-----

--- "... ANTECEDENTES.- I.- Por escritura número cinco mil ochocientos noventa y ocho, otorgada en esta Ciudad, el veintisiete de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario número sesenta y siete del Distrito Federal, Licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, se constituyó DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en esta Ciudad de México, duración de noventa y nueve años, capital social mínimo de CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, máximo ilimitado siendo su objeto principal Promover y fomentar el turismo nacional y extranjero, mediante la construcción, equipamiento y explotación de un desarrollo hotelero en el Estado de Quintana Roo.- Dicha escritura fue inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el folio mercantil número doscientos cincuenta y siete mil doscientos ochenta y nueve.- II.- Por escritura número siete mil ochocientos veinte, otorgada en esta Ciudad, el catorce de julio de dos mil cuatro, ante el mismo Notario que la anterior, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría número ciento treinta y ocho, DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, modificó su objeto social y en consecuencia la cláusula quinta de sus estatutos sociales.- Dicha escritura fue inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el folio mercantil ya citado.- III.- Por escritura número veintidós mil novecientos treinta y uno, otorgada en esta Ciudad, el quince de abril del dos mil ocho, ante el mismo Notario que las dos anteriores, actuando como asociado en el protocolo de la notaría ciento treinta y ocho, DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, modificó su objeto social y en consecuencia la cláusula quinta de sus estatutos sociales.- De dicha escritura aparece que el objeto social es:- 1.- Promover y fomentar el turismo nacional y extranjero, mediante la construcción, equipamiento y explotación de un desarrollo hotelero en el Estado de Quintana Roo (en adelante el "Desarrollo Hotelero").- 2.- Celebrar operaciones relacionadas con la adquisición, venta o arrendamiento de los bienes muebles o inmuebles que sean necesarios para el cumplimiento de sus funciones.- 3.- Llevar a cabo la explotación del "Desarrollo Hotelero" y operación directa o indirectamente, a través de la suscripción de (i) contratos de arrendamiento del "Desarrollo Hotelero"; (ii) contratos de administración y operación hotelera, (iii) contratos con agencias de viajes; (iv) contratos con operadores de giras turísticas; (v) contratos con empresas de turismo receptivo, y (vi) contratos con agencias de publicidad. La Sociedad podrá también otorgar comisiones a agencias de viajes o a cualquiera otros promotores de desarrollos hoteleros.- 4.- El arrendamiento, usufructo y en general, explotación de hoteles, moteles, restaurantes, bares, centros nocturnos, similares y todas aquellas empresas, establecimientos, organizaciones y concesiones que contribuyen al fomento del turismo.- 5.- La administración y operación en todas sus fases, de los establecimientos, concesiones, empresas, organizaciones y servicios indicados en el inciso anterior.- 6.- Adquirir, elaborar, enajenar, importar, exportar, tomar y dar en



000138

8327



NOTARÍA

UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

 Secretaría de M.
y Recursos
Comisión Na
Áreas Naturales

9

ESC.-71,009

Ciudad, en el folio mercantil ya citado IV... ORDEN DEL DÍA... ACUERDO... ÚNICO.- Se otorgan poderes a favor de los señores Gabriel Elías Guzmán, Manuel Ariel Garzón Guapo y José Antonio Monte Arriola, con las facultades y limitaciones que se señalan a continuación:...

II. PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal.-

III. PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana...

REGLAS Y LIMITACIONES:- Para que "LOS APODERADOS" anteriormente designados ejerciten válidamente los poderes que se les confieren, en cada ocasión que realicen algún acto, deberán sujetarse a las siguientes reglas y limitaciones:-

1. Para el ejercicio de las facultades anteriormente conferidas se identificará a los apoderados de la siguiente manera:- Al Señor Gabriel Elías Guzmán como firma "A".- A los Señores Manuel Ariel Garzón Guapo y José Antonio Monte Arriola como firmas "B"...

5. En el ejercicio del poder general para actos de dominio, deberán actuar siempre conjuntamente el señor Gabriel Elías Guzmán con el Señor Manuel Ariel Garzón Guapo..."

--- Dicha escritura quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad en el folio mercantil número doscientos cincuenta y siete mil doscientos ochenta y nueve.---

--- II.- Los representantes de INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, acreditan su personalidad, así como la constitución de su representada con los siguientes documentos:-----

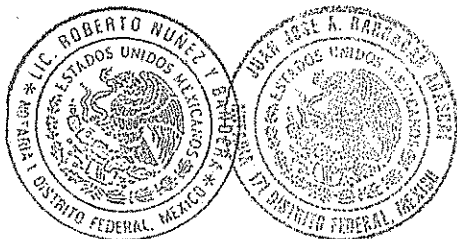
--- a).- Con la escritura número veinte mil trescientos noventa y nueve, otorgada en esta ciudad el diecinueve de diciembre de dos mil siete, ante el Notario número sesenta y siete del Distrito Federal, licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho, de la que es titular el licenciado José Antonio Manzanero Escutia, por la cual se constituyó INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con duración de noventa y nueve años, domicilio social en Puebla, Estado de Puebla, capital social mínimo de cincuenta mil pesos, moneda nacional, con cláusula de admisión de extranjeros, por la cual se otorgó poder a los señores Julio Alfonso Martínez Garza y Rubén Guillermo Camiro Vázquez. De dicha escritura copio en su parte conducente lo siguiente:-----

--- "...CLÁUSULAS TRANSITORIAS... CUARTA.- Los comparecientes de esta escritura acuerdan:- A.- Otorgar poderes en favor de las siguientes personas:... Rubén Camiro Vázquez... Julio Alfonso Martínez Garza, quienes quedarán designados en los grupos de firmas que abajo se identifican y conforme a los cuales se ejercitarán las facultades

COTEJADO



Medio Ambiente
Naturales
Nacional de
Protegidas



NOTARÍA UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

11

ESC.-71,009

principal y, en su caso los accesorios financieros de los recursos captados.- B.- Llevar a cabo habitualmente compra de cuentas por cobrar a descuento.- C.- Llevar a cabo habitualmente el arrendamiento de bienes a terceros, estando éstos obligados a comprar dichos bienes al término del arrendamiento por un valor menor al de mercado.- D.- Otorgar financiamiento a personas físicas y morales nacionales o extranjeras, incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa en materia turística, tiempo compartido, multipropiedad, fraccional o propiedad fraccionada o propiedad directa.- E.- Obtener créditos de entidades financieras del país y del extranjero en los términos de las disposiciones legales aplicables.- F.- Invertir sus recursos líquidos en instrumentos de captación de entidades financieras, así como en instrumentos de deuda de fácil realización.- G.- Otorgar créditos a personas físicas o morales que se dediquen a: la planeación, diseño, construcción, promoción de inmuebles, de negocios inmobiliarios, la fabricación de bienes destinados a la construcción de inmuebles, a su equipamiento, a la distribución de dichos bienes, a la comercialización de inmuebles y en general que se dediquen a la prestación de servicios relacionados con el sector inmobiliario en las ramas industrial, comercial, de servicios, habitacional, turística o a cualquier otra rama análoga o conexa a este sector y para el pago de pasivos derivado de lo anterior.- H.- Celebrar los actos jurídicos y gestiones necesarias y convenientes para adquirir, enajenar o gravar carteras de crédito, relacionadas exclusivamente con el sector o actividad de mercado que le corresponda de acuerdo con su objeto social, tanto propias como de otras instituciones de crédito o entidades financieras, así como realizar actividades de concentración de créditos del propio sector inmobiliario, tanto propios como de otras personas.- I.- Celebrar los actos jurídicos y gestiones necesarias y convenientes para la administración de carteras de crédito, de otros intermediarios financieros que se encuentren relacionados directamente con el sector o actividad que corresponde a su objeto social.- J.- Prestar los servicios de coordinación para la certificación, control y supervisión en la administración y desarrollo de créditos destinados al sector inmobiliario.- K.- Adquirir, arrendar, poseer, usufructuar, recibir en comodato y enajenar, bajo cualquier título legal, toda clase de derechos y bienes muebles e inmuebles, así como otorgar derechos reales y personales sobre dichos bienes, que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.- L.- Suscribir, emitir, girar, aceptar, endosar, protestar y avalar, así como en general, negociar con títulos de créditos.- M.- Otorgar y recibir garantías, incluyendo avals, en relación con el pago por cumplimiento de obligaciones de deudas contraídas por la sociedad o por terceros.- N.- Obtener, adquirir, usar y enajenar, bajo cualquier título legal, patentes, marcas, nombres comerciales o derechos relativos a los mismos, en México o en el extranjero, que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.- Ñ.- Contratar toda clase de prestación de servicios, necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.- O.- Realizar todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la realización de su objeto.- P.- Contraer pasivos directivos o contingentes; actuar como



000187



NOTARÍA UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BAÑERÍAS

 Secretaría de M
y Recursos
Comisión N
Áreas Naturales

13

ESC.-71,009

de Bellavista, Atizapán de Zaragoza, con Clave Única de Registro de Población "MAGJ460207HDFRRL02" (MAGJ cuatro seis cero dos cero siete HDFRRL cero dos) y se identifica con credencial para votar con número de folio cero cero cero cero veintisiete millones ciento noventa y tres mil ciento treinta y nueve, expedida por el Instituto Federal Electoral, Registro Federal de Electores.-----

--- El señor RUBÉN GUILLERMO CAMIRO VÁZQUEZ, originario de esta ciudad, que nació el diecinueve de julio de mil novecientos sesenta y dos, mexicano por nacimiento, casado, actuario, con domicilio en calle Antonio de Mendoza número doscientos veinte, colonia Lomas de Chapultepec, delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil y se identifica con credencial para votar con número de folio cero cero cero cero setenta millones cuatrocientos setenta y cinco mil ochocientos veinticinco, expedida por el Instituto Federal Electoral, Registro Federal de Electores.-----

--- YO, EL NOTARIO, DOY FE Y CERTIFICO:-----

--- a) Que los comparecientes se identificaron con los documentos ya relacionados, quienes a mi juicio tienen capacidad legal por no constarme nada en contrario y me exhibieron identificaciones de sus representados.-----

--- b) Que por tratarse de un inmueble destinado aún fin distinto al de casa habitación causa impuesto al valor agregado sobre la suma de SETENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS SETENTA Y SEIS CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, que es el valor que las partes asignaron a las construcciones, que a la tasa del dieciséis por ciento alcanza la suma de ONCE MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS SESENTA Y CUATRO CENTAVOS MONEDA NACIONAL, que la parte VENDEDORA traslada en forma expresa y por separado a la parte COMPRADORA. El suscrito Notario no retiene dicho impuesto, en virtud que la PARTE VENDEDORA manifiesta ser causante habitual del mismo, lo que acredita con las declaraciones correspondientes a los meses de marzo, abril y mayo de dos mil catorce.-----

--- c) Para los efectos previstos en el artículo diecisiete de ley de Extinción de Dominio para el Distrito Federal, hago constar que explique a los comparecientes el contenido de los artículos cuarto y quinto de dicha Ley, y que los comparecientes me declaran que los bienes y recursos objeto del presente instrumento son de procedencia lícita y que su actuación es de buena fe.-----

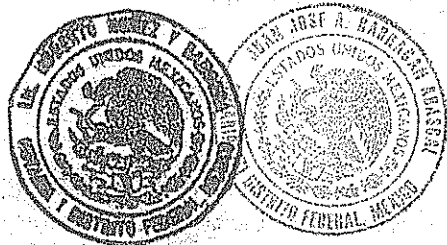
--- d) Los comparecientes declaran de manera expresa y bajo protesta de decir verdad y advertidos de las penas en que incurrirán quienes declaran falsamente ante notario para efectos de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, lo siguiente:-----

--- 1.- Que no hay beneficiario controlador de la presente operación y que ellos respectivamente obtendrán para sí mismos el beneficio del acto consignado en este instrumento y serán quienes, en última instancia ejercerán los derechos que adquieren en virtud de él.-----

COTEJADO



Medio Ambiente
Naturales
Cultural de
Protegidas



NOTARIA

UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

15

ESC.- 67,753

instrumento y letra "A", que en su parte conducente dice:

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

SESIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

22 DE AGOSTO DE 2012

En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las 17:00 horas del 22 de agosto de 2012, se reunieron en el Penthouse del edificio marcado con el número 155 de la Avenida Paseo de la Reforma, Colonia Lomas de Chapultepec, 11000 México, Distrito Federal, los miembros del Consejo de Administración de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad") que se indican más adelante, con el objeto de celebrar una sesión de ese Consejo a la que fueron previamente convocados. Asistieron a la sesión los señores consejeros propietarios Pablo Azcarraga Andrade, José Carlos Azcárraga Andrade, Enrique Azcarraga Andrade, Fernando Chico Pardo, Joaquín Vargas Guajardo, Jorge Mario Soto y Gálvez, Carlos Levy Covarrubias, Javier Barrera Segura, Emilio Carrillo Gamboa, Juan Servitje Curzio, Luis Alfonso Nicolau Gutiérrez, así como los consejeros suplentes Alfredo Loera Fernández, Rubén Guillermo Camiro Vázquez, Jorge Carvallo Couttolenc y Charbel Christian Francisco Harp Calderoni. Asimismo asistió la señora Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, Secretario del Consejo de Administración.

Presidió la sesión el señor Pablo Azcárraga Andrade, Presidente del Consejo de Administración y actuó como secretario la señora Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, Secretario del propio Consejo de Administración de la Sociedad.

El Presidente certificó que existe el quórum suficiente para declarar instalada la presente sesión. Una vez instalada la sesión, se procedió a desahogar el Orden del Día para la misma, el cual fue circulado en tiempo y en forma entre los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, estando todos de acuerdo con el mismo y cuyo texto es el siguiente:

ORDEN DEL DÍA ...

VI. otorgamiento de poderes generales de la Sociedad.

VII. Asuntos varios

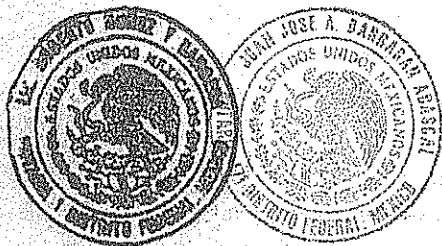
A continuación se procedió al desahogo de la Orden del Día que antecede de conformidad con lo siguiente:

VI. otorgamiento de poderes generales de la Sociedad.

Asimismo, el Presidente del Consejo de Administración sometió a consideración de los presentes, la necesidad de nombrar a los señores Pablo Azcárraga Andrade, José Carlos Azcárraga Andrade, Rubén Guillermo Camiro Vázquez, Jorge Carvallo Couttolenc, Francisco Javier Barrera Segura, Rafael De la Mora Ceja, Gerardo Alonso Rioseco Orihuela, Gabriel Elías Guzmán, Julio Alfonso Martínez Garza, Maribel Hernández Hernández, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Arriola, Víctor Angel Bohon Devars, Roberto Álvarez López, Fernando López Vázquez y María del Carmen Salas Araujo como apoderados de la Sociedad, así como otorgarles poderes generales y/o especiales para el óptimo desempeño de su cargo.

COPIA
AUTÉNTICA
DEL
LIBRO
DE
ACTAS
DE
LA
SESIÓN
DEL
CONSEJO
DE
ADMINISTRACIÓN
DE
LA
SOCIEDAD
GRUPO
POSADAS
S.A.B. DE C.V.
22 DE AGOSTO DE 2012

000190



NOTARIA

UNO

LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA

17

ESC.- 67,753

sociedad mandante, con toda la suma de facultades que correspondan a los de su clase, y que resulten necesarios o simplemente convenientes para el desarrollo de las actividades de pleitos y cobranzas, y su última ejecución en favor de la sociedad mandante en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete, del Código Civil para el Distrito Federal, los correlativos de éstos en las demás entidades federativas en donde se ejercite el mandato y del Código Civil Federal. -----

--- En el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas que aquí se otorga, los apoderados designados no tendrán facultades para hacer cesión de bienes, ni para suscribir títulos de crédito. -----

--- II. PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal. -----

--- III. PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal. -----

--- IV. PODER PARA: GIRAR, EMITIR, OTORGAR, SUSCRIBIR, AVALAR, ACEPTAR, ENDOSAR Y NEGOCIAR TÍTULOS DE CRÉDITO en nombre de la Mandante, en los términos de los artículos noveno y ochenta y cinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; abrir cuentas de cheques y designar personas que libren o giren en contra de las mismas; y hacer inversiones en valores, dando instrucciones sobre su administración. -----

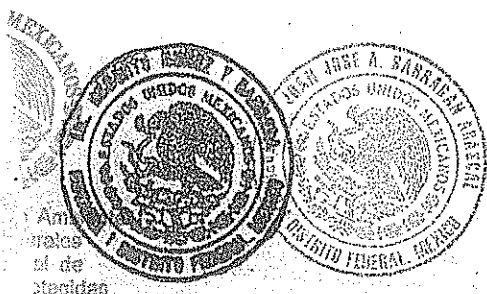
--- V. PODER ESPECIAL PARA QUE PRESENTEN, REALICEN Y FORMULEN ante las Autoridades Hacendarias Federales, Locales o Municipales, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las declaraciones, trámites, pagos y demás actuaciones que sean necesarios o simplemente convenientes, para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes aplicables a cargo de "LA PODERDANTE". -----

--- REGLAS Y LIMITACIONES EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES ANTERIORES: -----

--- Para que "LOS APODERADOS" anteriormente designados ejerciten válidamente los poderes que se les confieren, en cada ocasión que realicen algún acto, deberán sujetarse a las siguientes reglas y limitaciones: -----

--- 1. Para el ejercicio de las facultades anteriormente conferidas se identificará a los

COTEJADO



NOTARIA UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

19

ESC. 67,753

once mil, en México, Distrito Federal.

--- Tercera Resolución: Se otorgan poderes a favor de los señores Roberto Álvarez López y Fernando López Vázquez con las facultades y limitaciones que se señalan a continuación:

--- I. PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, a ser ejercido solamente ante las Autoridades Hacendarias Federales, Locales o Municipales, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y ante cualquier autoridad administrativa o jurisdiccional de cualquier orden de gobierno, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal.

--- II. PODER ESPECIAL PARA QUE PRESENTEN, REALICEN Y FORMULEN ante las Autoridades Hacendarias Federales, Locales o Municipales, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las declaraciones, trámites, pagos y demás actuaciones que sean necesarios o simplemente convenientes, para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes aplicables a cargo de "LA PODERDANTE".

--- REGLAS Y LIMITACIONES EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES ANTERIORES:

--- Para que "LOS APODERADOS" anteriormente designados ejerciten válidamente los poderes que se les confieren, en cada ocasión que realicen algún acto, deberán sujetarse a las siguientes reglas y limitaciones:

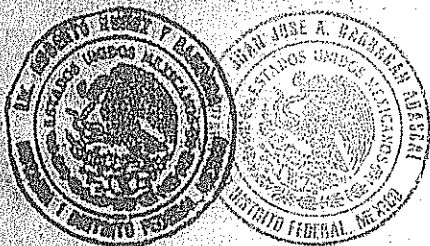
--- 1. En el ejercicio del presente poder, "LOS APODERADOS" designados no tendrán facultades para hacer cesión de bienes, ni para suscribir títulos de crédito.

--- 2. Dentro del límite de sus facultades conferidas, no podrán delegar, substituir o conferir los poderes conferidos en esta resolución, pero si tendrán facultades para revocar los referidos poderes a otros apoderados, ya sea que hayan sido otorgados anterior o posteriormente por la sociedad mandante.

--- 3. "LOS APODERADOS" designados no podrán entregar parcial o totalmente la administración ni la posesión de las sucursales u hoteles que sean operados por "LA PODERDANTE", ni los bienes que los integran, bajo ninguna circunstancia y por ningún concepto, ni por convenio judicial o extrajudicial.

--- 4. "LOS APODERADOS" instituidos en este mandato, al ejercer el poder que se les confiere, tendrán por consentido que la notificación de revocación que en su caso se hiciere del poder que se les concede en los términos de los párrafos que anteceden, se tenga por perfeccionada en cuanto les sea notificada en el domicilio que al efecto señalan y que es el ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, cuarto piso, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal

COPIADO



NOTARÍA

UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANGERA

21

ESC.- 67,753

conveniente, acudan ante el notario público de su elección a protocolizar la parte o partes de esta acta que estimen necesario o conveniente y tramiten la inscripción del testimonio notarial respectivo en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal.-----

--- Una vez discutido lo anterior, los señores consejeros adoptaron, por unanimidad de votos, las siguientes resoluciones:-----

--- Primera Resolución. El Consejo de Administración determina establecer los siguientes lineamientos para las participaciones no presenciales de los Consejeros en las sesiones del Consejo de Administración:-----

--- 1. Sólo podrán participar en las sesiones del Consejo de Administración, del Comité de Auditoría o del Comité de Prácticas Societarias, los consejeros que se encuentren físicamente en el lugar y hora convocados para la sesión.-----

--- 2. Los Consejeros presentes en la sesión de que se trate podrán aprobar en la misma sesión la participación de personas que tengan el carácter de consejeros de la sociedad o bien de terceros para exposiciones específicas mediante teléfono, medios electrónicos u otros medios de comunicación a distancia. En dicho caso, la participación de los consejeros a través de estos medios no se considerará para la integración del quorum de asistencia, para el quorum de votación, ni para la remuneración correspondiente.-----

--- 3. Los consejeros que pretendan participar en alguna sesión bajo los términos del inciso (II) anterior, deberán comunicar su intención previamente al Presidente del Consejo o Presidente del Comité correspondiente, según se trate de una sesión del Consejo de Administración o de un Comité auxiliar, a efectos de que éste pueda ponerlo a consideración del propio órgano al inicio de la sesión.-----

--- 4. En caso de urgencia, el Presidente del Consejo de Administración podrá en forma excepcional convocar a los señores consejeros a sesionar mediante la utilización de medios de comunicación para una sesión del Consejo.-----

--- Segunda Resolución. El Consejo de Administración designa en este acto a los señores Rubén Guillermo Camiro Vázquez, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, Victor Angel Bohon Devars, José Antonio Monte Arriola y Manuel Ariel Garzón Guapo para que indistintamente, en caso de ser necesario o conveniente, acudan ante el notario público de su elección a protocolizar la parte o partes de esta acta que estimen necesario o conveniente y tramiten la inscripción del testimonio notarial respectivo en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal.-----

--- No habiendo otro asunto que tratar por haber quedado así agotado el Orden del Día para la sesión del Consejo de Administración, se levantó la propia sesión. Posteriormente procedió a redactarse la presente acta, la cual fue leída y sometida a la aprobación de los Consejeros, y una vez aprobada firmada para constancia por el Presidente y el Secretario.-----

--- (Firmado)----- (Firmado)-----

--- Pablo Azcárraga Andrade----- Olga Patricia Gutiérrez Nevárez-----

--- Presidente de la Sesión del Consejo de----- Secretario del Consejo de-----

COTEJADO



NOTARÍA

UNO.

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

23

ESC.- 67,753

Ambiente
tales
il de
tegidas

Paseo de la Reforma Número Ciento Cincuenta y Cinco, Cuarto Piso, Colonia Lomas de Chapultepec, en esta Ciudad.-----

--- YO, EL NOTARIO, DOY FE Y CERTIFICO: -----

--- a) Que conozco personalmente a la compareciente, quien a mi juicio tiene capacidad legal por no constarme nada en contrario.-----

--- b) Que la compareciente leyó la presente escritura por sí misma.-----

--- c) Que a la compareciente no le ilustré sobre el valor y las consecuencias legales del contenido de esta escritura por ser perito en derecho.-----

--- d) Que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales a que me remito y tuve a la vista.-----

--- e) Que la compareciente manifestó al suscrito Notario su conformidad con esta escritura, para constancia de lo cual la firma el día dieciséis de abril de dos mil trece, momento en que la autorizo definitivamente. Doy fe.-----

--- Firma de la Doctora Olga Patricia Gutiérrez Nevárez.-----

--- R. Núñez. Firmado.-----

--- Un sello: Lic. Roberto Núñez y Bandera Notaría 1 Distrito Federal, México, Estados Unidos Mexicanos.-----

---- ARTICULO DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL --

--- En todos los poderes generales para pleitos y gobernanzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.-----

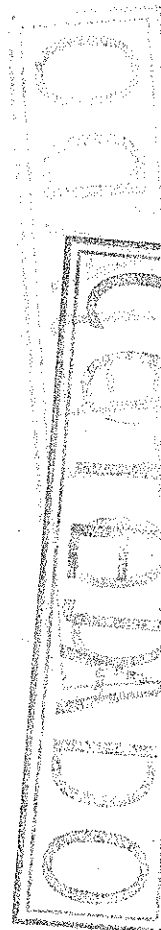
--- En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.-----

--- En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones, a fin de defenderlos.-----

--- Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales.-----

--- Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen. ---

--- ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA LOS SEÑORES PABLO AZCÁRRAGA ANDRADE Y JOSÉ CARLOS AZCÁRRAGA ANDRADE (CADA UNO DE ELLOS, UN APODERADO A), SEÑORES RUBÉN GUILLERMO CAMIRO VÁZQUEZ, JORGE CARVALLO COUTTOLENC, FRANCISCO JAVIER BARRERA SEGURA, RAFAEL DE LA MORA CEJA, GERARDO ALONSO RIOSECO ORIHUELA Y GABRIEL ELÍAS GUZMÁN, (CADA UNO DE ELLOS, UN APODERADO B) Y OLGA PATRICIA GUTIÉRREZ NEVÁREZ, MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO, JOSÉ ANTONIO MONTE ARRIOLA, JULIO ALFONSO MARTÍNEZ GARZA, MARIBEL HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ Y VÍCTOR ÁNGEL BOHON DEVARS (CADA UNO DE ELLOS, UN APODERADO C), ROBERTO ÁLVAREZ LÓPEZ Y FERNANDO LÓPEZ VÁZQUEZ, A FIN DE QUE LES SIRVA PARA ACREDITAR EL PODER QUE LES FUE





ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL
DISTRITO FEDERAL
CONSEJERÍA JURÍDICA Y DE SERVICIOS LEGALES
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO



8327



NÚMERO DE ENTRADA: 25878
NÚMERO DE INSTRUMENTO: 67753
FECHA DE INSTRUMENTO: 16/04/2013
NÚMERO DE NOTARÍA: 1

FECHA DE ENTRADA: 18/04/2013

INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN EL FOLIO
NÚMERO: FOLIO MERCANTIL: 17145*

DERECHOS: \$ 658

LÍNEA DE CAPTURA / CAJA: 93900103214913VH DUAV

DE FECHA: 18/04/2013

PAGO REALIZADO EN BANCO BANAMEX, S.A.

PARTIDA:

MÉXICO, D.F., A 22 DE ABRIL DEL 2013

EL REGISTRADOR

LIC. EDGAR FRANCISCO JUÁREZ
RODRÍGUEZ

Jose Luis Flores Granados, jefe de Unidad Departamental de Comercio "A", adscrito a la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario de Comercio de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del D.F., con fundamento en los artículos 4 y 6 fracciones II y VIII del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y de conformidad con lo dispuesto en la Circular DG/013/2009 publicada el 02 de septiembre de 2009 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, Sección Bolétín Registral, Autorizo el presente instrumento.

YO, EL LICENCIADO JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, TITULAR DE LA NOTARÍA NUMERO CIENTO SETENTA Y UNO DE ESTA CAPITAL, CERTIFICO QUE LA PRESENTE COPIA QUE VA EN VEINTICINCO PAGINAS UTILES, CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL DEL DOCUMENTO DE DONDE FUE OBTENIDO, SIN CALIFICAR SOBRE AUTENTICIDAD, VALIDEZ NI LICITUD Y TENGO A LA VISTA, Y PARA CONSTANCIA QUEDA ASENTADO CON EL NUMERO OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE DEL LIBRO DE REGISTRO DE COTEJOS DE LA NOTARÍA A MI CARGO.- CIUDAD DE MEXICO A DIECINUEVE DE MAYO DEL DOS MIL DIECISEIS.- DOY FE.



COTEJADO



N171 Notario

8327



jjb@notaria171.com.mx

000193



JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL
Notario 171 del D.F.

171
Notaría

8327



DOSCIENTAS CUATRO acciones sin expresión de valor nominal, de las cuales corresponde al capital social de la Sociedad, en su parte mínima fija, CINCO MIL acciones y el restante a su parte variable. ---

--- V.- ACTA QUE SE PROTOCOLIZA.- El compareciente me exhibe en ocho hojas tamaño oficio, escritas únicamente por su frente, el acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas junto con su lista de asistencia de la sociedad denominada "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada con fecha primero de junio de dos mil quince, debidamente firmada por los que intervinieron como lo declara el compareciente bajo protesta de decir verdad, misma que agrego al apéndice del presente instrumento marcada con la letra "A", y que transcribo a continuación, a renglón cerrado con fundamento en lo dispuesto en el artículo ochenta y cinco de la Ley del Notariado para el Distrito Federal: ---

--- "ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE ---
--- "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, S.A. DE C.V." ---

--- En la ciudad de México, Distrito Federal, domicilio social de INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, S.A. DE C.V., se reunieron a las 13:00 horas del día 01 de Junio de 2015, los señores Accionistas y Representantes de Accionistas, cuyo nombre y número de acciones que representan se mencionan más adelante, con el objeto de celebrar una Asamblea General Ordinaria de Accionistas. ---

--- Presidió la Asamblea por unanimidad de votos el C.P. GABRIEL ELIAS GUZMAN y actuó como Secretario el LIC. MANUEL ARIEL GARZON GUAPO, secretario suplente del Consejo de Administración, habiéndose excusado por su inasistencia el Comisario de la Sociedad. ---

--- El Presidente designó escrutador al señor VICTOR ANGEL BOHON DEVARIS, quien después de haber aceptado su cargo, certificó que se encontraban presentes en la Asamblea, Accionistas y representantes de éstos que son tenedores del 100% del capital social de la Sociedad en la siguiente forma y proporción: ---

ACCIONISTA	ACCIONES	CAPITAL FIJO	CAPITAL VARIABLE
		CLASE I	CLASE II
GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.	1,800		45,835,519
R.F.C.: GPO-920120-400			
Representada por el Lic. Manuel Ariel Garzón			
Guapo			
GRAN OPERADORA POSADAS, S.A. DE C.V.	3,200		22,378,685
R.F.C.: GOP-011212-8B4			
Representada por la Lic. Surelhy Dorantes Baca			
SUBTOTAL:	5,000		68,214,204
TOTAL:		68,219,204	

--- Acto seguido, por estar íntegramente reunido y representado el total de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad, el Presidente declaró legalmente instalada la Asamblea y por tanto válidos todos los acuerdos que en ella se tomen, siendo procedente la dispensa de publicación de la Convocatoria por autorizarlo así el artículo 188 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. ---

--- Aprobada por unanimidad de votos la declaratoria de legalidad formulada por el Presidente, el Secretario de la Asamblea sometió a consideración de los presentes el Orden del Día que es del tenor siguiente: ---

ORDEN DEL DÍA

- I. Propuesta, discusión y en su caso revocación de poderes. ---
- II. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación de otorgamiento de poderes. ---
- III. Nombramiento de Delegados Especiales de la Asamblea, para expedir copias certificadas, para ocurrir ante las Autoridades que correspondan y Notario Público de su elección, para protocolizar e inscribir en el Registro Público de Comercio correspondiente a su domicilio social, los acuerdos tomados en esta Asamblea. ---

--- I. En desahogo del Primer Punto del Orden del Día, el Presidente sometió a consideración de los presentes, la necesidad de la Sociedad de revocar los poderes otorgados a los señores Rubén Guillermo Camiro Vázquez, Rafael De la Mora Ceja, Guillermo Fernández Del Busto y Margarita De la Cabada Betancourt. ---

--- Después de una amplia deliberación, la Asamblea tomó por unanimidad de votos el siguiente: ---

ACUERDO

--- UNICO. Se revocan los poderes otorgados por la sociedad al señores Rubén Guillermo Camiro Vázquez, en consecuencia, los poderes otorgados con anterioridad en su favor, en especial los contenidos en la Escritura Pública número 20,399 de fecha 19 de diciembre de 2007, del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario número 67 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Puebla, Puebla, en el Folio Mercantil Electrónico No. 38874*2, el 5 de marzo de 2008 y Escritura Pública número 21,319 de fecha 3 de marzo de 2008, pasada ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario Público número 67 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio Puebla, Puebla, en el Folio Mercantil Electrónico No. 38874*2, el 24 de junio de 2008; así como revocar el otorgado al señor Rafael De la Mora Ceja, mediante la Escritura Pública número 20,399 de fecha 19 de diciembre de 2007, del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario 67 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio de la ciudad de Puebla, Puebla, en el Folio Mercantil Electrónico No. 38874*2, el 5 de marzo de 2008; y así como revocar los otorgados al señor Guillermo Fernández De Busto y licenciada Margarita De la Cabada Betancourt, HOMERO 1804- 201, Colonia Los Morales POLANCO, Miguel Hidalgo, D.F.

Tel: 55-80-62-62.

Fax: Ext.- 110

jbb@notaria171.com.mx

COTEJADO



JUAN JOSÉ BARRAGÁN ABASCAL
Notario 171 del D.F.

171
Notaría

8327



Medio Ambiente
Naturales
cional de
Protegidas

Para que "LOS APODERADOS" anteriormente designados ejerciten válidamente los poderes que se les confieren, en cada ocasión que realicen algún acto, deberán sujetarse a las siguientes reglas y limitaciones:

1. Para el ejercicio de las facultades anteriormente conferidas se identificará a los apoderados de la siguiente manera:

A los señores Pablo Azcárraga Andrade y José Carlos Azcárraga Andrade como firma "A".

A los señores Arturo Martínez del Campo Saucedo, Jorge Carvallo Couttolenc, Francisco Javier Barrera Segura, Enrique Calderón Fernández, Gerardo Alonso Ríosco Orihuela, Gabriel Elías Guzmán y Luis Felipe Ordóñez Medellín como firma "B".

A la señorita Olga Patricia Gutiérrez Nevárez y a los señores Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Arriola, Víctor Ángel Bohon Devars y Julio Alfonso Martínez Garza, como firma "C".

2. En el ejercicio de los poderes para pleitos y cobranzas, y el especial contenido en el inciso V que antecede, los apoderados podrán actuar individualmente, en el entendido de que los señores Pablo Azcárraga Andrade y José Carlos Azcárraga Andrade no tendrán facultades para absolver posiciones en el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas.

3. En el ejercicio del poder general para actos de administración, podrán actuar cualquier apoderado del grupo "A" o cualquier apoderado del grupo "B", conjuntamente con cualquier apoderado del grupo "C".

4. Para girar, emitir, otorgar, suscribir, aceptar, avalar, endosar y negociar títulos de crédito, así como para abrir cuentas de cheques y de inversiones en valores, designar personas que libren o giren en contra de las mismas, y dar instrucciones sobre su administración, podrán actuar cualquier apoderado del grupo "A" o cualquier apoderado del grupo "B" conjuntamente con cualquier apoderado del grupo "C".

5. En el ejercicio del poder general para actos de dominio, deberán actuar cualquiera de los señores Pablo Azcárraga Andrade o José Carlos Azcárraga Andrade conjuntamente con cualquier apoderado del grupo "C".

6. Para poder conferir poderes generales o especiales y revocarlos, así como revocar también los poderes otorgados anteriormente por la sociedad mandante, y ratificar cualquier actuación de uno o más apoderados, todos los apoderados nombrados de los grupos "A", "B" y "C" deberán actuar siempre dentro del límite de sus facultades conferidas en los numerales anteriores, pero con la limitación contenida en el numeral siguiente.

7. Los apoderados designados no tendrán facultades para conferir poderes generales con facultades de dominio, pero sí tendrán facultades para revocar este tipo de poderes, cuando hubieran sido otorgados con anterioridad o posteridad a la fecha de este mandato.

8. Los apoderados instituidos en este mandato, al ejercer el poder que se les confiere, tendrán por consentido que la notificación de revocación que en su caso se hiciera del poder que se les concede en los términos de los párrafos que anteceden, se tenga por perfeccionada en cuanto les sea notificada en el domicilio que al efecto señalan y que es el ubicado en Av. Prolongación Paseo de la Reforma No. 1015, Piso 9, Col. Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01210 en México, Distrito Federal.

SEGUNDO. Se otorgan poderes en favor de los señores Luis Felipe Ordóñez Medellín, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, Surelhy Dorantes Baca, José Antonio Monte Arriola, Víctor Ángel Bohon Devars y Manuel Ariel Garzón Guapo ("LOS APODERADOS"), con las facultades y limitaciones que se señalan a continuación:

LA PODERDANTE confiere a "LOS APODERADOS" PODER LIMITADO pero tan amplio y bastante como en derecho proceda, para que en nombre y representación de "LA PODERDANTE", conjunta o separadamente, puedan realizar todos los actos, trámites, negociaciones, gestiones y acuerdos que sean necesarios para que LA PODERDANTE obtenga de las autoridades competentes del Estado de Guerrero, entre otros, citados de manera enunciativa más no limitativa, la inscripción en el padrón de empresas guerrerenses y la obtención del certificado de promoción fiscal. Las facultades de representación conferidas a los apoderados podrán ejercitarse, conjunta o separadamente, en todos aquellos actos, trámites o gestiones simultáneos o posteriores, relacionados directa o indirectamente a los actos mencionados, y en general a cualesquiera otros que sean necesarios o requeridos tendientes al desarrollo y construcción de los inmuebles propiedad de "LA PODERDANTE".

Limitadas a los actos antes mencionados, "LOS APODERADOS" contarán con las siguientes facultades:

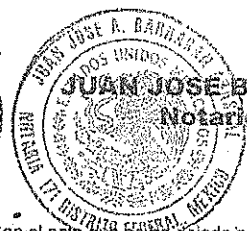
1. PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro, y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil Federal vigente así como con base en los preceptos legales de los Códigos Civiles de las entidades federativas en que el presente poder se ejercite, facultando especialmente a los apoderados para representar a la Sociedad Mandante ante toda clase de autoridades Administrativas o Judiciales de cualquier fuero, tanto de orden federal como local, en toda la extensión de la República; promover toda clase de juicios civiles, penales, incluyendo el juicio de amparo, así como juicios y recursos administrativos, seguirlos en todos sus trámites, interponer recursos contra autos y sentencias interlocutorias y definitivas, representar a la mandante en todo negocio de jurisdicción voluntaria, desde su principio hasta su fin; contestar las demandas que se interpongan en contra de su poderdante y seguir los juicios por sus demás trámites legales; interponer toda clase de recursos en las instancias y ante las autoridades que procedan; presentar testigos, ver y protestar a los de la contraria, tacharlos y repreguntarlos; articular y absolver posiciones; recusar magistrados, jueces y demás funcionarios judiciales, o administrativos, sin causa o con causa, o bajo protesta de ley; recibir pagos y valores en los casos de cobranzas que realicen; nombrar peritos; otorgar recibos y carta de pago; formular y presentar denuncias y querrelas ante todo tipo de autoridades penales, ante la Procuraduría General de la República, Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, Procuradurías Generales de Justicia en las Entidades Federativas, Agencias del Ministerio Público Federales, y locales, en toda la República, así como para desistirse de todo tipo de instancias, juicios o demandas civiles, penales, administrativas laborales o de cualquier índole, y del juicio de amparo y de cualquier trámite, procedimiento o gestión; otorgar el perdón de la sociedad cuando sea ofendida, en los casos en que a su juicio, lo amerite;

HOMERO 1804-201, Colonia Los Morales POLANCO, Miguel Hidalgo, D.F.

Tel: 55-80-62-62.

Fax: Ext.- 110

jjb@notaria171.com.mx



N171
Notaría

8327



a).- Con el acta que se ha dejado protocolizada.
b).- Con los testimonios de los instrumentos que se han dejado relacionados en los antecedentes de este instrumento.

Declara el compareciente bajo protesta de decir verdad en su carácter de Delegado Especial que la persona moral por la que comparece es una persona capaz, que su carácter de ejecutor que ostenta y por el que actúa está vigente y que por lo mismo no tiene conocimiento de que le haya sido revocado ni en forma alguna modificado y que la sociedad por la que comparece no está obligada a inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

GENERALES

Bajo protesta de decir verdad, el compareciente por sus generales declaró ser mexicano por nacimiento, originario del Distrito Federal; donde nació el día catorce de abril de mil novecientos sesenta y nueve, casado, abogado, con domicilio en Avenida Prolongación Paseo de la Reforma, número mil quince, piso diez, Colonia Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, Distrito Federal, con Registro Federal de Contribuyentes: "GAGM, SESENTA Y NUEVE, CERO CUATRO, CATORCE, GK SIETE", con Clave Única de Registro de Población: "GAGM, SESENTA Y NUEVE, CERO CUATRO, CATORCE, HDFRPN CERO CINCO", y se identifica con el personal conocimiento que tiene el suscrito Notario de él.

YO, EL NOTARIO, HAGO CONSTAR BAJO MI FE:

I.- Que me identifiqué plenamente como Notario ante el compareciente.
II.- Que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con los documentos a que me remito y he tenido a la vista.

III.- Que al compareciente le hice las advertencias de las penas en que incurren los que declaran con falsedad ante Notario y de que sus declaraciones se consideran hechas bajo protesta de decir verdad.

IV.- Que me aseguré de la identidad del compareciente como consta en generales y que tiene a mi juicio capacidad.

V.- Certifico que no tengo indicio alguno de la falsedad del acta que se protocoliza, cumpliéndose los requisitos específicos para la validez de la misma en términos de lo dispuesto en el artículo ciento treinta y ocho de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

VI.- Que solicité al compareciente las Cédulas de Identidad fiscal que contienen el Registro Federal de Contribuyentes de los accionistas, quien no me las presentó por lo que daré el aviso respectivo en términos de Ley y de la Miscelánea Fiscal vigente a través de DECLARANOT.

VII.- De que informé y expliqué el contenido de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y sus alcances procediendo a darle el aviso de privacidad de los datos proporcionados.

VIII.- Que el compareciente, mediante la firma del presente instrumento, autoriza de forma expresa al suscrito Notario para el uso, almacenamiento y divulgación de sus datos personales, con la finalidad de que se presenten los avisos y se cumpla con las obligaciones que conforme a la propia Ley del Notariado para el Distrito Federal y las demás disposiciones legales aplicables, imponen a los Notarios Públicos, en relación con el acto que en el presente instrumento se otorga.

IX.- Que todas las notas complementarias que en su caso sea necesario asentar, se agregarán al apéndice del presente instrumento.

X.- Que le fue leído al compareciente este instrumento y le hice saber el derecho que tiene de leerlo personalmente y de que le sea explicado, por lo que lo ilustré claramente acerca de su contenido, valor y consecuencias legales respondiendo a sus cuestionamientos.

XI.- Que el compareciente manifestó su comprensión plena firmando de conformidad el día que se indica en su firma en unión del suscrito Notario y AUTORIZO DEFINITIVAMENTE ESTE INSTRUMENTO.

DOY FE.

FIRMA DEL SEÑOR MANUEL ARIEL GARZON GUAPO.- EL ONCE DE JUNIO.

FIRMA DEL NOTARIO.- EL SELLO DE AUTORIZAR.

DOCUMENTOS DEL APENDICE.

LETRA "A".- ACTA QUE SE PROTOCOLIZA.

INSERCIÓN:

HOMERO 1804- 201, Colonia Los Morales POLANCO, Miguel Hidalgo, D.F.
Tel: 55-80-62-62. Fax: Ext.- 110 jjb@notaria171.com.mx

COTEJADO

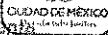


29097

8327

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL
DISTRITO FEDERAL

SE



BOLETA DE INSCRIPCIÓN

LOS ACTOS DESCRITOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO QUEDARON INSCRITOS EN EL
FOLIO MERCANTIL ELECTRÓNICO NÚMERO: 410129 - 1

NOMBRE / DENOMINACIÓN Ó RAZÓN SOCIAL

INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, S.A. DE C.V.

Domicilio MEXICO

DATOS DE RECEPCIÓN:

Control

Fecha de Ingreso

Hora

269563

12/08/2015

19:16:08

DATOS DEL FEDATARIO/AUTORIDAD:

109015171

JUAN JOSE AGUSTIN BARRAGAN

Domicilio

MIGUEL HIDALGO DISTRITO FEDERAL

MEDIANTE EL DOCUMENTO NÚMERO:

29097

SE INSCRIBIERON LOS SIGUIENTES ACTOS

Clave FME

Forma Precodificada

M2 410129

ASAMBLEA

GENERAL ORDINARIA (REVOCACIÓN NOMBRAMIENTOS / OTROS ACUERDOS)

Fecha Registro

31/08/2015

Caracteres de autenticidad de la Firma

035fd2d6c83ddbcb37fc426e1450db940a

Secuencia No. 1052576

DERECHOS DE INSCRIPCIÓN

IMPORTE

\$ 1,420.00

FECHA DE PAGO

16/07/2015

BOLETA DE PAGO

9390020500461VVKH527

\$ 1,420.00

EL RESPONSABLE DE LA OFICINA:

ADAN OCHOA PEREZ.

Los caracteres de autenticidad de la firma electrónica que aparecen en seguida de cada acto, corresponden al sello electrónico autorizado por la Secretaría de Economía, de acuerdo a lo previsto en los artículos 21 Bis, Fracción II, inciso c) y d) y 30 Bis del Código de Comercio y 15 del Reglamento del Registro Público de Comercio.



REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DE COMERCIO
CIUDAD DE MEXICO

RECEBIDO

000125

COTEJADO

SIN TEXTO



Asunto:

Se realizan manifestaciones.

Referencia:

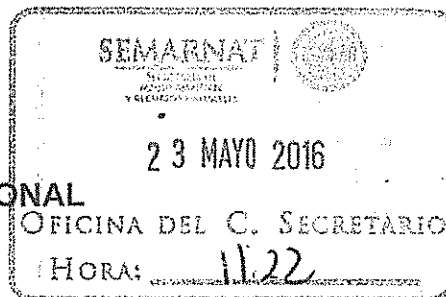
Aviso publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de abril de 2016.

INGENIERO RAFAEL PACCHIANO ALAMÁN
SECRETARIO DE MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES

Y

LICENCIADO ALEJANDRO DEL MAZO MAZA
COMISIONADO NACIONAL DE LA COMISIÓN NACIONAL
DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS.

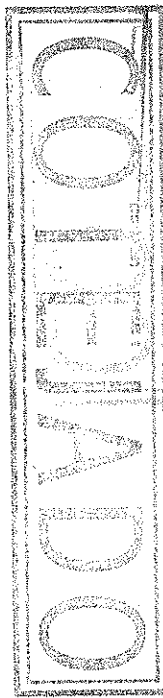
Presentes.



001439

MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO, promoviendo en mi carácter de Representante Legal de la empresa **INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, S.A. DE C.V. (GRUPO POSADAS)**, personalidad que acredito con la copia certificada que se agrega al presente como **ANEXO 1**, misma que solicito me sea devuelta previo cotejo, señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el ubicado en Avenida Ejército Nacional 678, Despacho 302, Colonia Polanco Reforma, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11550, Ciudad de México, y autorizando en los términos más amplios del artículo 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo a los Licenciados en Derecho **Martín Alberto Sosa Sierra, Dulce Fiorella Guadalupe Corona Velázquez, Mario Márquez Buenrostro, Julio Damián Martínez Barreiro y Gabriela Jocelyn Palacios Mejorada**, así como para oír y recibir notificaciones a los Ciudadanos **Martha Gabriela Loyola Elizondo, María Angélica Rojas Castro, Mónica Patricia Huertas Rodríguez y Jorge Erick Alva González**, con el debido respeto comparezco y expongo lo siguiente:

Por medio del presente escrito y con fundamento en los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (**CPEM**); 44, 47, 48, 58, fracción III, de la Ley General del Equilibrio y Protección al Ambiente (**LGEEPA**), 47 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Áreas Naturales Protegidas, 4, 71 y 72 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y de conformidad con lo establecido en el AVISO por el que se informa al público en general que está a su disposición el estudio realizado para justificar la expedición del Decreto por el que se pretende declarar como área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano, consistente en una porción terrestre, así como la parte costera y marina frente a



000196

los municipios de Lázaro Cárdenas, Isla Mujeres y Benito Juárez; la porción costera colindante con el límite este del Parque Nacional Tulum y la porción marina frente a los municipios de Puerto Morelos, Tulum, Solidaridad y Cozumel, y la ubicada al este de las Reservas de la Biosfera Sian Ka'an y Arrecifes de Sian Ka'an, frente al Municipio de Felipe Carrillo Puerto; por último la porción marina frente a los municipios de Bacalar y Othón P. Blanco, todos en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 5,662,859.1 hectáreas; con una superficie marina de 5,546,075.3 hectáreas y una superficie terrestre de 116,783.8 hectáreas (**Aviso**), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de abril de 2016; vengo a realizar manifestaciones al Estudio Previo Justificativo para el establecimiento del área natural protegida Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES.

Bajo protesta de decir verdad, señalo lo siguiente:

1. Mi representada es propietaria del predio en donde se ubica el Hotel Fiesta Americana Villas Cancún, ubicado en el Boulevard Kukulcan Km. 8.5, Lote 3, Zona Hotelera, C.P. 77500, Municipio de Benito Juárez, Cancún, Estado de Quintana Roo, tal como lo acredito con la copia certificada de la escritura que se adjunta al presente como **Anexo 2**.
2. Con fecha 29 de junio de 2015, la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre de la SEMARNAT, emitió a favor de GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V. (compañía de la que mi representada es subsidiaria) el título de concesión DGZF-237/15 que ampara una superficie de 3,291.01m² de zona federal marítimo terrestre (**Anexo 3**).
3. Con fecha 22 de abril de 2016, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el AVISO por el que se informa al público en general que está a su disposición el estudio realizado para justificar la expedición del Decreto por el que se pretende declarar como área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano, consistente en una porción terrestre, así como la parte costera y marina frente a los municipios de Lázaro Cárdenas, Isla Mujeres y Benito Juárez; la porción costera colindante con el límite este del Parque Nacional Tulum y la porción marina frente a los municipios de Puerto Morelos, Tulum, Solidaridad y Cozumel, y la ubicada al este de las Reservas de la Biosfera Sian Ka'an y Arrecifes de Sian Ka'an, frente al Municipio de Felipe Carrillo

COTEJADO



Ambiente
y Recursos
Naturales

Puerto; por último la porción marina frente a los municipios de Bacalar y Othón P. Blanco, todos en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 5,662,859.1 hectáreas; con una superficie marina de 5,546,075.3 hectáreas y una superficie terrestre de 116,783.8 hectáreas, no obstante, se hace de su conocimiento que mi representada intentó consultar el Estudio realizado para justificar la expedición del Decreto que supuestamente se puso a disposición, lo cual no fue posible ya que no le fue permitido su acceso en las oficinas centrales de esa Secretaría, obteniéndolo por un medio distinto a la autoridad.

4. Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. es una empresa mexicana con más de 45 años como propietario y operador de hoteles, desarrollos turísticos y de tiempo compartido, ubicados en México y Estados Unidos de América. Actualmente opera 23,413 cuartos hoteleros bajo sus marcas propias: Live Aqua, Live Aqua Preferred Residences, Fiesta Americana Grand, Fiesta Americana, Fiesta Americana Vacation Club, Fiesta Inn, Lat 20, The Explorean y Gamma,

En virtud de los antecedentes narrados con anterioridad, realizo las siguientes:

MANIFESTACIONES

1. El Estudio Previo Justificativo (EPJ), planos y coordenadas que se atribuyen al área de reserva de la Biosfera, en una primera impresión, se puede advertir:

- a) Los límites del área invaden la zona federal marítimo terrestre colindante con el hotel de mi representada.
- b) El límite del área invade parte de la propiedad de mi representada.

En efecto, de una revisión a la superficie que pretende abarcar el Decreto de Reserva, se puede advertir que las coordenadas indicadas en el EPJ se traslapan sobre la zona federal marítimo terrestre colindante con la propiedad de mi poderdante, así también sobre algunas áreas de la propiedad privada, por lo que existe una afectación física que invade la esfera de derechos de propiedad y de aprovechamiento, tal y como se puede advertir en la siguiente imagen tomada del propio Estudio:

COPIADO

003197

COTEJADO

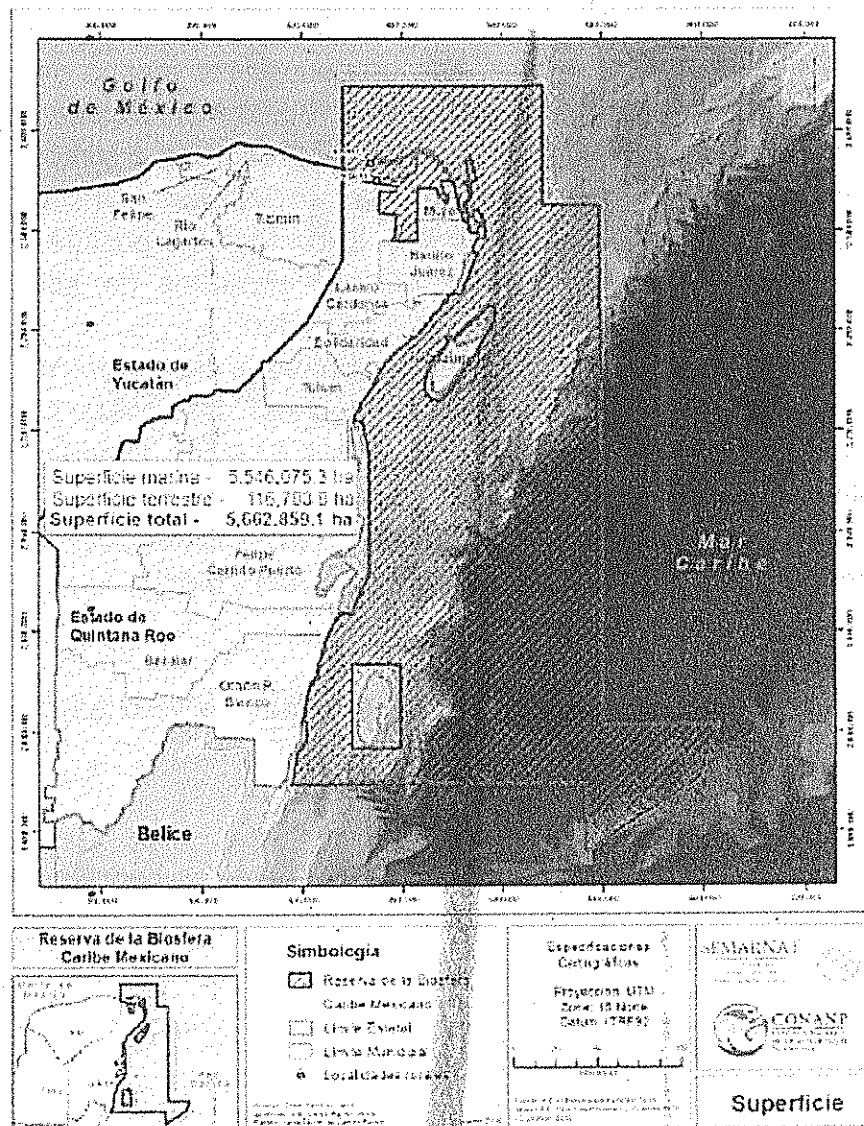


Figura 3. Superficie marina y terrestre de la propuesta de Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano.

De lo anterior, es claro que existe una grave afectación a la propiedad de mi representada, pues la zona de reserva invade el total de la zona federal marítimo terrestre, así como parte de su propiedad privada.

En efecto, toda afectación hecha por un acto de autoridad, en donde no se respeten los derechos de los particulares, es motivo para ser declarado inconstitucional y contrario a derecho, pues al respecto el Poder Judicial de la Federación se ha pronunciado:

DECRETO POR EL QUE SE DECLARAN 23 LUGARES COMO ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS, CON EL CARÁCTER DE ZONAS SUJETAS A CONSERVACIÓN ECOLÓGICA, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO

Ambiente
nates
al da
otegidas

OFICIAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN EL 24 DE NOVIEMBRE DE 2000. CONSTITUYE UN ACTO PRIVATIVO.

Del análisis al decreto aludido se concluye que si bien es cierto que tiene como fin último preservar, y, en su caso, restablecer el medio ambiente y sus reservas naturales, propiciando el equilibrio ecológico, también lo es que para ello impone limitaciones, cambios, modificaciones y/o restricciones definitivas a los predios localizados dentro de las 23 áreas naturales declaradas como protegidas y con el carácter de zonas sujetas a conservación ecológica en el Estado de Nuevo León, respecto de las que sus propietarios y poseedores y, en general, todos los interesados, quedan vinculados a acatarlas, lo que les impide disponer libremente de ellas, por el solo hecho de que se localicen en esa superficie, ya que la administración, conservación, desarrollo y vigilancia de las zonas sujetas a conservación ecológica quedan a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, además porque todo proyecto de obra pública o privada que se pretenda realizarse en ellas deberá contar con la autorización del impacto ambiental correspondiente, incluso para realizar actividades de preservación de los ecosistemas y sus elementos, de investigación científica y de educación ecológica, encontrándose obligados los propietarios o poseedores, desde ese momento y en forma permanente, a su conservación y cuidado, conforme a la reglamentación a la que se les sujete. Por tanto, el decreto en comento constituye un acto privativo, pues desde su emisión depara perjuicio al gobernado en la libre disposición del inmueble de su propiedad o posesión, ya que limita, cambia, modifica y restringe el uso que le pueda dar al bien, imponiéndole permanentemente obligaciones de hacer y no hacer de forma unilateral, pues no se establece que desaparecerán en determinado momento; de manera que, aún cuando sea el legítimo propietario o poseedor el mismo, no puede disponer libremente de él.¹

En este sentido, mi representada carece de certeza al no conocer los límites en los que incide dicho estudio para considerar el Decreto de Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano, pues no se advierte la afectación que ello ocasiona sobre su propiedad y mucho menos con la zona federal marítimo terrestre colindante.

Es claro que la constitución del Decreto del área de reserva de la Biosfera mencionada, pretende invalidar las autorizaciones previas obtenidas por mi representada, en virtud de que las publicaciones de nuevas normas se aplicarán de forma retroactiva a los derechos que tiene mi representada.

2. El EPJ deberá prever la expectativa de derecho de mi representada.

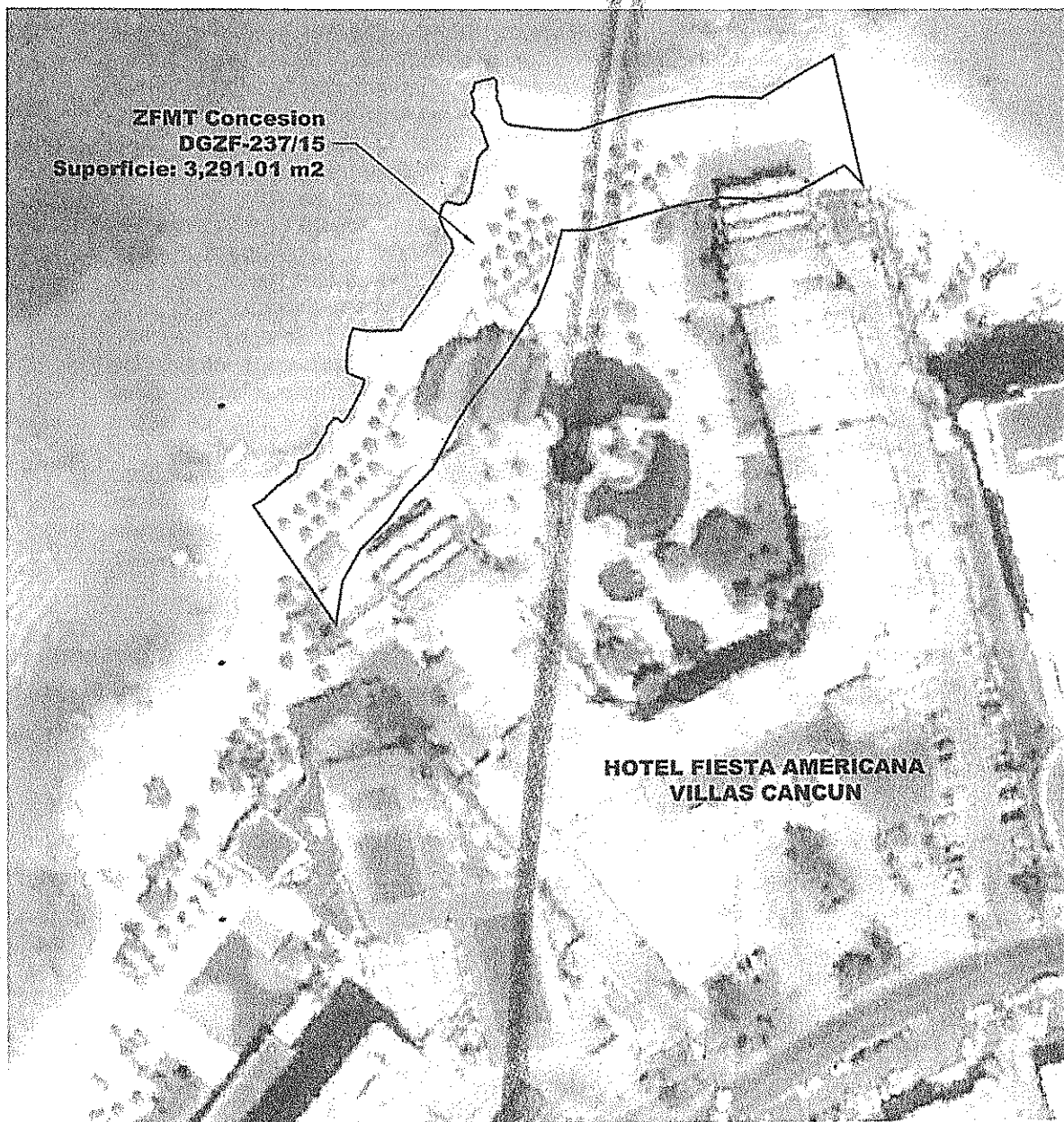
Cabe señalar que actualmente, mi representada se encuentra gestionando la tramitación de una autorización en materia de impacto ambiental a fin de poder llevar a cabo un proyecto de rehabilitación de playa con la finalidad de

¹ Tesis: PC.IV.A. J/17-A (10a.) , publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, registro 2010366, Jurisprudencia, Libro 24, Noviembre de 2015, Tomo II, Página 1772.

COPIADO

desincorporar de la zona federal marítimo terrestre las instalaciones del hotel de su propiedad, y consecuentemente, modificar su título de concesión.

Se dice lo anterior, toda vez que, actualmente, la situación de la zona federal marítima terrestre es la que se muestra en las imágenes siguientes:



Para mayor referencia, a continuación, se detallan las condiciones físicas de la colindancia de la zona federal marítimo terrestre con el mar.

El extremo de la zona federal marítimo terrestre que hace contacto con el mar tiene una longitud de 199.96 metros. Esta longitud está constituida, en su

totalidad, por afloramientos rocosos sobre los cuales existen varios elementos artificiales como escalinatas de concreto, plataformas y muro de contención.

Para mayor claridad, se presentan algunas fotografías que muestran las características de la colindancia de la zona federal marítimo terrestre con el mar.



La imagen muestra afloramientos rocosos sobre de los cuales existe una plataforma artificial que tiene uso de mirador.

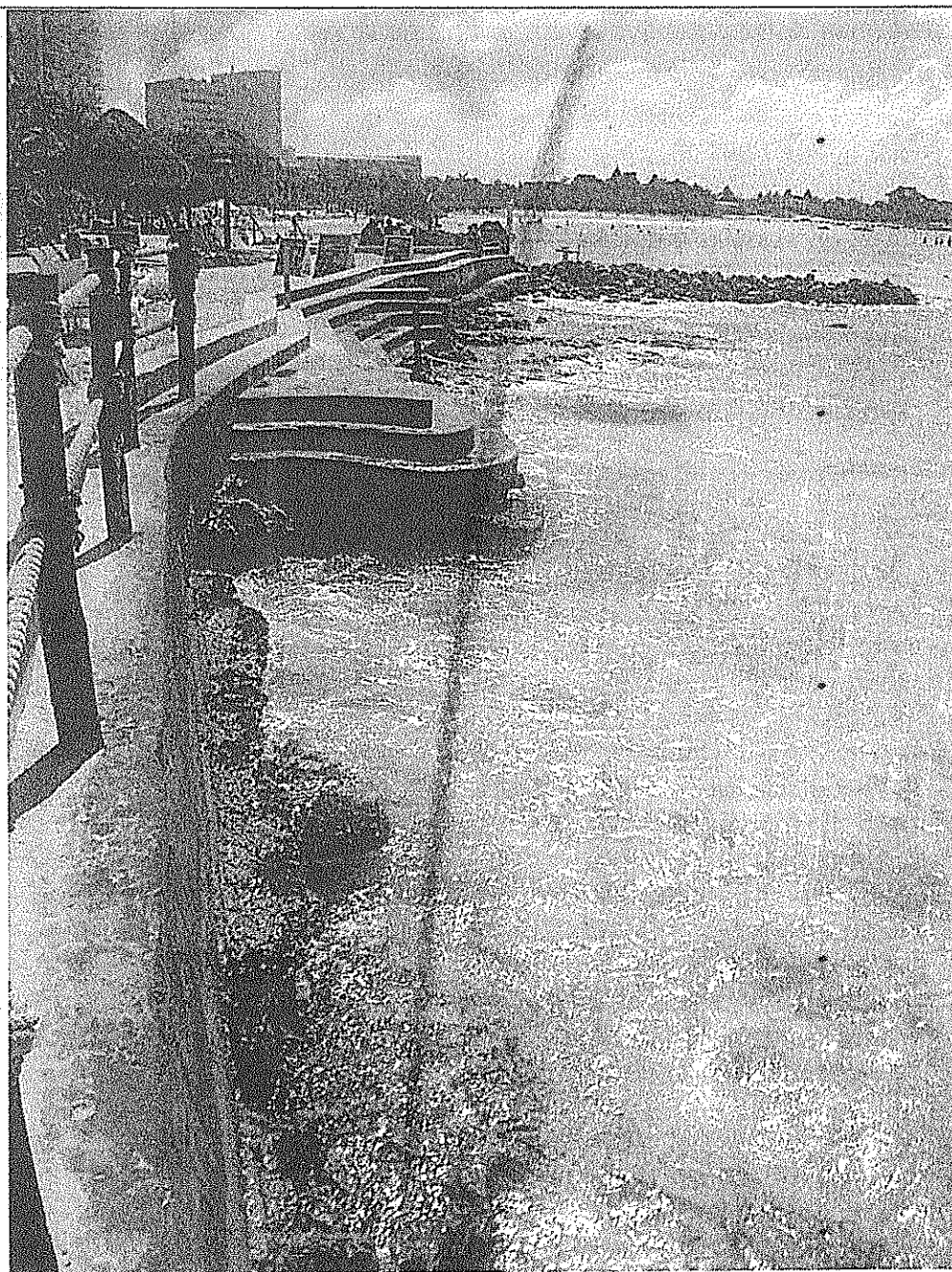
COTEJADO



El gráfico muestra afloramientos rocosos naturales sobre de los cuales existe una escalinata y muro de contención.



Medio Ambien
Naturales
cional de
s Protegidas



Vista panorámica de la colindancia de la zona federal marítimo terrestre con el mar. Se evidencia la existencia de afloramientos rocosos naturales, escalinatas y muros de contención.

Como se puede notar, esta situación constituye una expectativa de derecho, es decir, una razonable previsión de las acciones que pretende llevar a cabo mi representada, para lo cual se encuentran fundadas en normas vigentes, relativas a la adquisición de un derecho.

COPIA
COTIZADO

Esta expectativa debe constituirse como una posibilidad que se debe prever en el Decreto de Reserva de la Biosfera del Caribe a favor del particular.

3. El EPJ no se ajusta al contenido del artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, toda vez que no fundó ni motivó debidamente las facultades de las autoridades referidas en el estudio, lo que se traduce en un estado de indefensión de mi representada ya que desconoce quién fue la autoridad que ordenó la emisión del EPJ y con base en qué facultades se ordenó su creación.

Se dice lo anterior, en virtud de que únicamente se menciona en el EPJ que participaron:

- Ing. Rafael Pacchiano Alamán
Secretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales
- Lic. Alejandro Del Mazo Maza
Comisionado Nacional de Áreas Naturales Protegidas
- Biól. David Gutiérrez Carbonell
Encargado de la Dirección General de Conservación para el Desarrollo
- Biól. Francisco Ricardo Gómez Lozano
Director Regional Península de Yucatán y Caribe Mexicano
- Biól. César Sánchez Ibarra
Director de Representatividad y Creación de Nuevas Áreas Naturales Protegidas

No obstante, no se expresa el ordenamiento, preceptos ni la motivación que se consideró al momento de realizar el EPJ, vulnerando, en consecuencia, lo establecido en el artículo 16 constitucional:

Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento.

Dicho esto, la Constitución Federal, entre las garantías que consagra en favor del gobernado, incluye la de legalidad, que debe entenderse como la satisfacción que todo acto de autoridad ha de realizarse conforme al texto expreso de la ley, a su espíritu o interpretación jurídica; esta garantía forma parte de la genérica de seguridad jurídica que tiene como finalidad que, al gobernado se proporcionen los elementos necesarios para que esté en aptitud de defender sus derechos, bien ante la propia autoridad administrativa a través de los recursos, bien ante la autoridad judicial por medio de las acciones que las leyes respectivas establezcan;

así, para satisfacer el principio de seguridad jurídica la Constitución establece las garantías de audiencia, de fundamentación y motivación, las formalidades del acto autoritario, y las de legalidad.

Orienta al respecto lo siguiente:

ambiente
ales
l de
egidas

GARANTIA DE LEGALIDAD. QUE DEBE ENTENDERSE POR. La Constitución Federal, entre las garantías que consagra en favor del gobernado, incluye la de legalidad, la que debe entenderse como la satisfacción que todo acto de autoridad ha de realizarse conforme al texto expreso de la ley, a su espíritu o interpretación jurídica; esta garantía forma parte de la genérica de seguridad jurídica que tiene como finalidad que, al gobernado se proporcionen los elementos necesarios para que esté en aptitud de defender sus derechos, bien ante la propia autoridad administrativa a través de los recursos, bien ante la autoridad judicial por medio de las acciones que las leyes respectivas establezcan; así, para satisfacer el principio de seguridad jurídica la Constitución establece las garantías de audiencia, de fundamentación y motivación, las formalidades del acto autoritario, y las de legalidad.²

En ese sentido, se finca una grave violación a los derechos constitucionales de mi representada al omitir cumplir con el principio de legalidad que impera en el territorio nacional.

4. No existe justificación para el establecimiento del área de reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano.

Considerando lo previsto en el artículo 49 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio y Protección al Ambiente en materia de áreas naturales protegidas, no se advierte que la justificación del EPJ y el Decreto se realice con el objetivo de protección o de uso restringido:

Artículo 49.- Para el cumplimiento de los objetivos previstos en la Ley, en relación al establecimiento y manejo de las áreas naturales protegidas, se realizará una subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, por lo que cuando se realice la delimitación territorial de las actividades en las áreas naturales protegidas, ésta se llevará a cabo a través de las siguientes zonas y sus respectivas subzonas, de acuerdo a su categoría de manejo:

1. Las zonas núcleo, que tendrán como principal objetivo la preservación de los ecosistemas a mediano y largo plazo, y que podrán estar conformadas por las siguientes subzonas:

² Tesis Aislada, Octava Época, Registro 217539, publicada en el Semanario Judicial de la Federación Localización: Tomo XI, enero de 1993, Pág.: 263.

a) *De protección:* Aquellas superficies dentro del área natural protegida, que han sufrido muy poca alteración, así como ecosistemas relevantes o frágiles y fenómenos naturales, que requieren de un cuidado especial para asegurar su conservación a largo plazo, y

b) *De uso restringido:* Aquellas superficies en buen estado de conservación donde se busca mantener las condiciones actuales de los ecosistemas, e incluso mejorarlas en los sitios que así se requieran, y en las que se podrán realizar excepcionalmente actividades de aprovechamiento que no modifiquen los ecosistemas y que se encuentren sujetas a estrictas medidas de control.

Se expresa lo anterior, toda vez que es conocido que el Caribe Mexicano desarrolla un gran potencial turístico que ha tenido impactos ambientales importantes dentro de la superficie propuesta para determinar el Decreto, sin embargo, no puede decirse que el área ha sufrido muy poca alteración o se encuentra en un estado de conservación en la que se desarrollen actividades que no modifiquen el ecosistema, lo cual resulta incongruente para establecer el Decreto que se propone y justifica a través del EPJ.

5. El EPJ que pretende dar vida jurídica al Decreto deja de observar la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 de la Constitución, toda vez que, de conformidad con la doctrina, la propiedad^[1] es el dominio que se ejerce sobre la cosa poseída, tratándose de una figura retomada por el Derecho Romano en donde se concibió como la manera más completa de gozar de los beneficios de una cosa. Estos

^[1] La propiedad ha sido definida de diferentes maneras por los distintos autores, así encontraremos entre las diferentes definiciones, las siguientes:

- "La propiedad (dominio): es el derecho real de más amplio contenido, ya que comprende todas las facultades que el titular puede ejercer sobre las cosas y es un derecho autónomo por cuanto no depende de ningún otro. Es el dominio más general que puede ejercer sobre las cosas".
- Existen otros autores que definen a la propiedad como:
- "La propiedad como una facultad que corresponde a una persona llamada propietario, de obtener directamente de una cosa determinada, toda la utilidad jurídica que esa cosa es susceptible de proporcionar".
- "La propiedad es el derecho de obtener de un objetivo toda la satisfacción que éste pueda proporcionar".
- "La propiedad es definida por Acarrias, como aquello "en virtud" de lo cual las ventajas que pueden procurar una cosa corporal son atribuidas totalmente a una persona".
- "La propiedad" Girard la concibe como: "el derecho real por excelencia, el más conocido y antiguo de todos los derechos reales o el dominio completo o exclusivo que ejerce una persona sobre una cosa corporal (plena in res protesta)".



o Ambiente
Naturales
onai de
Protegidas

beneficios comprendían el *ius utendi o usus*, es decir, la facultad de servirse de la cosa conforme a su naturaleza; el *ius fruendi o fructus*, que otorgaba el derecho a percibir el producto de la misma, el *ius abutendi o abusus*, que confería incluso el poder de distribuirla y, por último, el *ius vindicando* que permitía su reclamo de otros detentadores o poseedores.

De esta manera, atendiendo a lo dispuesto por el Maestro Rojina Villegas, la propiedad, es el poder que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, por ello, en virtud del derecho de accesión todo lo que la propiedad produzca se le una o incorpore de manera natural o artificialmente se vincula entonces con ella por lo que resulta una extensión del dominio.

La propiedad privada, es el derecho que tiene un particular, persona física o moral de derecho privado, para usar, gozar y disponer de un bien con las limitaciones establecidas en la Ley, de acuerdo con las modalidades que dicte el interés público y de modo que no se afecte a la colectividad.

Nuestra Carta Magna, en su artículo 27, establece los fundamentos de la propiedad para todos los mexicanos, las modalidades y sus restricciones, así como, realza la importancia de esta garantía individual de la siguiente forma:

"Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. ..."



Por su parte, el Código Civil Federal aborda el derecho de propiedad de la siguiente manera:

Se

"Artículo 16.- Los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes relativas."

"Artículo 830.- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes."

"Artículo 831.- La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización."

Así, en la legislación civil, se refiere a limitaciones y modalidades que, de una u otra manera, constriñen el derecho absoluto del propietario para disponer y gozar de la cosa. No obstante ello, dichas limitaciones deben estar debidamente fundadas y motivadas por la autoridad competente y desde luego publicadas debidamente en el medio oficial de difusión, según sea el caso, o en los instrumentos públicos de difusión oficial para que surtan efectos jurídicos y obliguen a los particulares a su cumplimiento, habiendo escuchado con antelación a los particulares perjudicados. De lo contrario se atentaría de manera directa en contra de las garantías Constitucionales de legalidad y de la propiedad de acuerdo a lo siguiente:

Registro No. 172260

Localización:

Novena Época

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXV, Junio de 2007

Página: 340

Tesis: 2a. LXIII/2007

Tesis Aislada

Materia(s): Constitucional, Administrativa

AUDIENCIA. LAS AUTORIDADES DEBEN RESPETAR ESA GARANTÍA EN CUALQUIER MATERIA, INCLUYENDO LAS SEÑALADAS EN EL TERCER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, CUANDO IMPONGAN MODALIDADES A LA PROPIEDAD PRIVADA POR LAS QUE SE PRIVE DEFINITIVAMENTE AL GOBERNADO EN LOS DERECHOS DE USO, GOCE O DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD.

Las autoridades deben respetar la garantía de audiencia establecida en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no sólo cuando expropien un bien, sino también cuando impongan modalidades a la propiedad privada que impliquen para el gobernado una privación definitiva en los derechos de



Medio Ambiente
Recursos Naturales
Nacional de
Protegidas

uso, goce o disposición de aquélla, sea en materia de asentamientos humanos o en cualquiera de las señaladas en el tercer párrafo del artículo 27 de la propia Norma Fundamental, pues la obligación de respetarle al particular su derecho a defenderse contra un acto del Estado, no surge de la materia en que éste se realiza, sino de la privación definitiva que con él se haga de su libertad, propiedades, posesiones o derechos.

En ese sentido, la propiedad privada está sujeta principalmente a dos tipos distintos de limitaciones que solo el **Poder Legislativo** puede imponer: la expropiación por causa de utilidad pública y las modalidades que dicte el interés público.^[2] Estas modalidades constituyen el derecho que tiene el Estado para modificar el modo de ser o de extirpación de los atributos de la propiedad (*ius utendi, ius fruendi, ius abutendi*) en correspondencia con los dictados del interés público.

De este modo puede afirmarse que las modalidades se traducen en restricciones o limitaciones que se imponen al propietario, en forma temporal o transitoria, para usar gozar o disponer de su propiedad.

Al respecto, se cita la siguiente tesis jurisprudencial:

Registro No. 190599

Localización:

Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XII, Diciembre de 2000

Página: 257

Tesis: 1a. XLI/2000

Tesis Aislada

Materia(s): Constitucional, Civil

PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES A LA. SU IMPOSICIÓN, CONFORME AL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, ESTÁ REFERIDA A LOS DERECHOS REALES QUE SE TENGAN SOBRE LA COSA O EL BIEN.

El Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis visible en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volúmenes 157-162, Primera Parte, página 315, de rubro: "PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDAD A LA. ELEMENTOS NECESARIOS PARA QUE SE CONFIGURE.", estableció que por modalidad a la propiedad privada debe

^[2] Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, UNAM, Ed. Porrúa, Pp.2609 México.

COPIA
JUDICIAL

entenderse el establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente que modifique, esencialmente, la forma de ese derecho y que sus efectos consisten en una extinción parcial de los atributos del propietario, de manera que éste no sigue gozando, en virtud de las limitaciones estatuidas por el Poder Legislativo, de todas las facultades inherentes a la extensión actual de su derecho. De lo anterior puede estimarse que la imposición de modalidades a la propiedad privada se traduce necesariamente en la supresión o en la limitación de alguno de los derechos reales inherentes y consustanciales a ella, como lo son el derecho a usar la cosa, el de disfrutar de la misma y el de disponer de ésta, de manera que sólo a través de estos elementos puede existir la posibilidad de que se impongan las referidas modalidades y no simplemente cuando se afecte de cualquier manera la cosa o bien, pues debe tenerse en cuenta que no es lo mismo la materia de un derecho, que el derecho en cuanto tal; es decir, la imposición de modalidades a una cosa o bien no equivale a la imposición de modalidades a los derechos reales que sobre dicha cosa o bien se tengan, sino sólo en la medida que éstos se limiten o restrinjan.

En consecuencia, el ETJ que pretende dar vida jurídica al Decreto, impone limitaciones a la propiedad privada ya que pretende limitar el uso y aprovechamiento del predio de interés, situación del todo inconstitucional, de acuerdo a lo antes señalado, pues el órgano del Estado que lo impuso no es el Poder Legislativo.

Se robustece lo antes señalado, y determinado en el artículo 14 de la CPEUM, con lo señalado por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Registro No. 172260

Localización:

Novena Época

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXV, Junio de 2007

Página: 340

Tesis: 2a. LXIII/2007

Tesis Aislada

Materia(s): Constitucional, Administrativa

AUDIENCIA. LAS AUTORIDADES DEBEN RESPETAR ESA GARANTÍA EN CUALQUIER MATERIA, INCLUYENDO LAS SEÑALADAS EN EL TERCER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, CUANDO IMPONGAN MODALIDADES A LA PROPIEDAD PRIVADA POR LAS QUE SE PRIVE DEFINITIVAMENTE AL GOBERNADO EN LOS DERECHOS DE USO, GOCE O DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD.

Las autoridades deben respetar la garantía de audiencia establecida en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no sólo cuando expropian un bien, sino también cuando impongan modalidades a la propiedad privada que impliquen para el gobernado una privación definitiva en los derechos de uso, goce o disposición de aquélla, sea en materia de asentamientos humanos o en cualquiera de las señaladas en el tercer párrafo del artículo 27 de la propia Norma Fundamental, pues la obligación de respetarle al particular su derecho a defenderse contra un acto del Estado, no surge de la materia en que éste se realiza, sino de la privación definitiva que con él se haga de su libertad, propiedades, posesiones o derechos.

Amparo en revisión 136/2007. María de la Paz Campos Hernández y otro. 18 de abril de 2007. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretaria: Blanca Lobo Domínguez.

6. El EPJ carece de claridad y técnicas empleados para su elaboración.

Dicho Estudio no refiere de manera precisa los pasos seguidos en el procedimiento que llevaron a concluir a la autoridad la viabilidad para proponer la emisión del Decreto de Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano.

En efecto, el EPJ debe contener los elementos técnicos necesarios que otorguen al particular la garantía de que la superficie que se pretende incorporar como un área natural protegida fue determinada con base en estudios y análisis necesarios que llevaron a concluir la necesidad de realizar dicho acto.

No obstante, derivado del análisis que realizó mi mandante al citado EPJ no se advierte que éste cuente con todos los elementos técnicos necesarios que motiven la emisión del Decreto que se pretende.

En este sentido, mi representada considera fundamental que al EPJ se adicione lo siguiente:

❖ Visita de reconocimiento.

De la lectura al EPJ no se advierte que en su elaboración el personal técnico correspondiente se haya constituido en el lugar de referencia con el objetivo de realizar un levantamiento de área, el cual, sin lugar a duda, permite determinar si se cumple con al menos uno de los criterios establecidos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA) y, habiéndose realizado el levantamiento de campo, determinar la idoneidad del sitio para ser decretada el Área de Reserva de la Biosfera.

❖ Delimitación topográfica del área.

El plano de los terrenos del sitio tendiente a declarar el Área de Reserva debió ser elaborado por el personal técnico conjuntamente con representantes de los ayuntamientos correspondientes, definiendo catastralmente los nombres de los propietarios y/o poseedores de propiedad alguna de dicha zona, tal como lo prevé el artículo 44 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Áreas Naturales Protegidas.

"Artículo 44.- Para el mejor desempeño de la función registral, la Secretaría podrá solicitar a las autoridades federales, estatales y municipales la información estadística, técnica, catastral y de planificación que requiera."

Este trabajo resulta de vital importancia, porque mediante la elaboración de los planos se puede identificar de manera plena la afectación que sufrirán los propietarios y poseedores de los predios ubicados dentro del sitio a declararse como área de reserva, lo cual debe notificarse personalmente.

❖ Soporte científico.

Si bien en el EPJ se refiere el Diagnóstico del área propuesta se puede evidenciar que dicho diagnóstico se realizó con base en bibliografía y sin considerar elementos científicos o muestreos significativos que permitan conocer los diagnósticos del área propuesta, es decir, por lo menos, se debe considerar incluir estudios que acrediten los siguientes elementos:

1. Características físicas:

- a) Geomorfología: Estableciendo las diferentes geoformas existentes dentro del área.
- b) Geología.
- c) Edafología: Indicando los grupos de suelos predominantes; tipo y grado de erosión, así como porcentaje del área afectada.
- d) Hidrología: Describiendo los cuerpos de agua y posibles fuentes de contaminación de cada uno de ellos.
- e) Clima: Que permita advertir comportamiento, tipo, temperaturas y precipitación máxima y mínima, porcentaje de humedad.
- f) Tipos de vegetación: porcentaje en hectáreas de cada tipo dentro del área y grado de perturbación.

2. Características biológicas:

- Listados de flora y fauna representativos del área, incluyendo para cada especie nombre científico; indicar si se trata de especies endémicas y si se encuentran en alguna categoría de riesgo de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana vigente 059-2002.

Ambiente
ales
1 de
tegidas

7. Es indispensable realizar una actualización de la información contenida en el EPJ.

Dentro del contenido del Estudio Previo Justificativo para el establecimiento del área natural protegida denominada "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano", se observa que se citan distintos trabajos para justificar la condición actual de la zona. Sin embargo, los estudios y/o trabajos citados en su mayoría son de fechas de 2011 o anteriores, por lo que se dice que las condiciones de los ambientes: marino, terrestre y costero no están actualizadas (con excepción de los arrecifes). Asimismo, no es posible determinar ni confirmar la existencia de las especies descritas en el estudio.

De igual manera, se advierte que, para obtener el análisis de viabilidad de los objetos de conservación, el EPJ se apoya en la Figura 20 "Evaluación del estado de conservación de la zona Noreste de la Península de Yucatán (Fuente: Rodríguez y García, 2007)" sin embargo, la publicación del Plan de Conservación citado es del 2007, por tanto, no es viable el apoyo de dicha fuente, ya que la publicación data de hace 9 años y es complicado que las condiciones que se mencionan sigan manteniéndose.

Es por ello, que si se requiere conocer y/o determinar las condiciones actuales de los ambientes mencionados y las especies que se desarrollan en él, es importante que se realice lo siguiente:

- Realizar muestreos en los sitios, con el fin de determinar los indicadores (Factores bióticos y factores abióticos (físicoquímicos)) ambientales que permitan observar y analizar la calidad del ambiente y/o ecosistema (marino, terrestre y costero).
- Efectuar muestreos sobre la flora y fauna del área denominada "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano" para determinar los tipos de especies y la densidad existente en el medio.

Asimismo, en el estudio hay una sección denominada "Usos y aprovechamientos, actuales y potenciales de los recursos naturales" la cual fue desarrollada por medio de trabajos y referencias bibliográficas que datan del 2002 y 2011. Se considera que estos datos son obsoletos debido a que no se

COTEJADO

encuentran actualizados, ya que, del año 2011 a la fecha, se ha incrementado considerablemente la infraestructura hotelera en todo el Estado.

Finalmente, en la sección de "Propuesta de Manejo del Área", en la figura 57 se muestran las áreas de zona núcleo del estudio, sin embargo, no se cuenta con los detalles de cómo se concluyó que las áreas fueran clasificadas de esta forma.

Por lo anterior, resulta cuestionable que, con los datos mencionados en el estudio se pueda determinar el tipo de zona y/o áreas naturales protegidas propuestas en la "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano".

8. Es imperativo de la autoridad considerar las manifestaciones que se presentan por medio del presente escrito.

En efecto, esa autoridad deberá atender lo dispuesto por el artículo 47 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Áreas Naturales Protegidas, pues dispone que las opiniones que se realicen deberán ser tomadas en cuenta por la Secretaría:

Artículo 47.- Los estudios previos justificativos, una vez concluidos, deberán ser puestos a disposición del público para su consulta por un plazo de 30 días naturales, en las oficinas de la Secretaría y en las de sus Delegaciones ubicadas en las entidades federativas donde se localice el área que se pretende establecer. Para tal efecto, la Secretaría publicará en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Ecológica un aviso a través del cual se dé a conocer esta circunstancia.

Asimismo, la Secretaría solicitará la opinión de los gobiernos de los Estados y Municipios que correspondan y de las demás instituciones a las que se refiere el artículo 58 de la Ley. La consulta y la opinión deberán ser tomadas en cuenta por la Secretaría, antes de proponer al Titular del Poder Ejecutivo Federal el establecimiento del área natural protegida de que se trate.

(énfasis añadido)

PRUEBAS.

- A. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia certificada del instrumento notaria que acredita la personalidad del representante legal de la empresa Inversora Inmobiliaria Club.

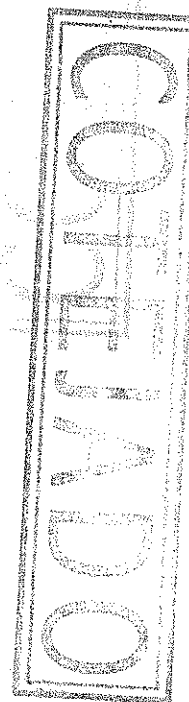
- B. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia del instrumento notarial que acredita que mi representada es propietaria del inmueble en donde se ubica el Hotel Fiesta Americana Villas Cancún, ubicado en el Boulevard Kukulcan Km. 8.5, Lote 3, Zona Hotelera, C.P. 77500, Municipio de Benito Juárez, Cancún, Estado de Quintana Roo.
- C. **DOCUMENTAL PÚBLICA.** Consistente en copia de los pagos del impuesto predial propiedad de mi mandante correspondiente a los últimos 5 años. Mismos que, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 15-A, fracción III, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, solicito sean cotejados con sus originales, los cuales obran en el expediente que guarda mi mandante ante la Tesorería del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.
- D. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia de la concesión No. DGZF-237/15 emitida por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre de la SEMARNAT a favor de a GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V. que ampara una superficie de 3,291.01m2 de zofemat para uso general.

Por lo antes expuesto y fundado, solicitamos a ustedes Secretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales y Comisionado Nacional de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas:

PRIMERO. Se tenga por reconocida la personalidad con la que me ostento, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados a los profesionistas que se mencionan.

SEGUNDO. Se tengan por hechas las manifestaciones vertidas en el presente curso de conformidad con el Aviso publicado el 22 de abril del presente año en el Diario Oficial de la Federación.

TERCERO. En el momento procesal oportuno, se consideren e incluyan las consideraciones propuestas por mi representada.



000216

CUARTO. Se integre a mi mandante en las mesas o discusiones relativas al proceso para decretar el Área de Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano con participación de su personal técnico y legal.

Protesto lo justo y legal



MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO

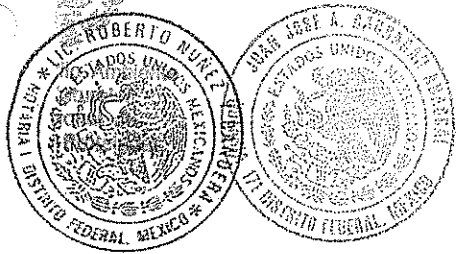
Representante Legal de la empresa

INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, S.A. DE C.V.,
(GRUPO POSADAS)

COTEIADO

8.195

8327



NOTARÍA

UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

----- INSTRUMENTO NUMERO -----
----- SETENTA Y UN MIL NUEVE -----
----- VOLUMEN UN MIL SETECIENTOS ONCE -----

--- En la Ciudad de México, Distrito Federal, a los treinta días del mes de junio de dos mil catorce. ---

--- ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA, Notario en Ejercicio, Titular de la Notaría número Uno de este Distrito, identificándome como Notario ante los otorgantes de este instrumento, hago constar: ---

--- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE NUDA PROPIEDAD que otorgan de una parte DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (en lo sucesivo la PARTE VENDEDORA) representada por los señores Gabriel Elías Guzmán y Manuel Ariel Garzón Guapo y de otra parte INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (en lo sucesivo la PARTE COMPRADORA) representada por los señores Julio Alfonso Martínez Garza y Rubén Guillermo Camiro Vázquez, (quien también acostumbra utilizar su nombre como Rubén Camiro Vázquez), en términos de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas: ---

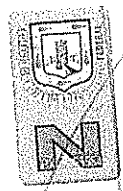
----- ANTECEDENTES -----

--- I.- Por escritura número veinte mil seiscientos treinta y cinco, otorgada en esta ciudad el veintiocho de diciembre de dos mil siete, ante el Notario número sesenta y siete del Distrito Federal, Licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho, de la que es titular el licenciado José Antonio Manzanero Escutia, DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE adquirió por compra que hizo a GRUPO POSADAS, SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE (antes PROMOTORA MEXICANA DE HOTELES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE) la Nuda Propiedad del Hotel "FIESTA AMERICANA VILLAS CANCÚN", edificado sobre el lote tres, sección "A", ubicado en la zona turística en Cancún, Estado de Quintana Roo, con la superficie, medidas y linderos que en dicha escritura a la letra se describen como sigue: ---

--- "... SUPERFICIE: QUINCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS.- MEDIDAS Y LINDEROS:.- AL NORTE, en línea quebrada de ciento cincuenta y siete metros quince centímetros, con Zona Marítima Federal Terrestre de Bahía de Mujeres;.- AL ESTE, en ciento cuarenta metros sesenta y siete centímetros, con el lote cuatro, Sección A;.- AL SUR, en línea curva de ochenta y dos metros veintisiete centímetros con Boulevard Cancún; y.- AL OESTE, en ciento nueve metros setenta y dos centímetros, con el lote Dos-A de la Sección A..." ---

--- De dicha escritura copio en su parte conducente lo siguiente: ---

--- "... A N T E C E D E N T E S.- DE PROPIEDAD.- I.- Por escritura número sesenta y siete mil ciento dieciocho, de fecha diecinueve de febrero de mil novecientos ochenta y uno, ante el licenciado Alejandro Soberón Alonso, titular de la notaría número sesenta y ocho del Distrito Federal, de la que tengo a la vista el primer testimonio, el cual quedó



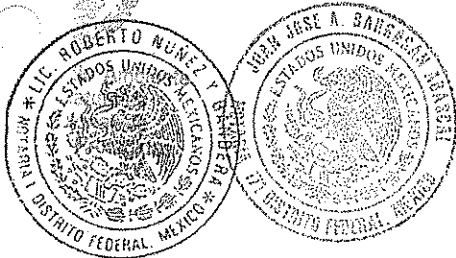
COTEJADO

000237

inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Chetumal, Estado de Quintana Roo, en la sección primera, tomo veinticuatro (romano), a fojas doscientos cuarenta y uno, partida segunda y bajo el número ciento cincuenta, el día cuatro de septiembre de mil novecientos ochenta y cuatro, "PROMOTORA MEXICANA DE HOTELES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (hoy "GRUPO POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE), adquirió por transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso, en precio de ONCE MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL (actualmente ONCE MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS, MONEDA NACIONAL), el lote tres, Sección A, ubicado en la zona turística en Cancún, Estado de Quintana Roo, ... Declara el representante de "GRUPO POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE (antes "PROMOTORA MEXICANA DE HOTELES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE), de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que la sociedad mencionada construyó con fondos propios sobre el inmueble antes descrito, el Hotel conocido comercialmente como "FIESTA AMERICANA VILLAS CANCÚN".- II.- Por escritura número veinte mil seiscientos treinta y cuatro, de fecha veintiocho de diciembre de dos mil siete, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho, cuyo primer testimonio está pendiente de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Cancún, Estado de Quintana Roo, por lo reciente y simultáneo de su otorgamiento en la cual "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, adquirió por aportación el usufructo temporal por veinte años en un valor de DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO NOVENTA PESOS, MONEDA NACIONAL, del inmueble objeto de este instrumento.- III.- Declaran los representantes de "GRUPO POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE (antes "PROMOTORA MEXICANA DE HOTELES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE), de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que el inmueble objeto de este instrumento no reporta más gravamen, ni limitaciones de dominio, que los siguientes... b.- La constitución de Régimen de Sistema de Tiempo Compartido, mediante:- 1.- Escritura número seis mil seiscientos cuarenta y ocho, de fecha veintiocho de marzo del dos mil uno, ante el licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, titular de la notaría número treinta de Cancún, Estado de Quintana Roo, de la que copio en su parte conducente lo que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "A".- 2.- Escritura número veintiséis mil cuatrocientos veintiuno, de fecha quince de septiembre del dos mil cuatro, ante el licenciado Rubén Antonio Barahona López, actuando como suplente en el protocolo de la notaría número treinta de Cancún, Estado de Quintana Roo, de la que es titular el licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, de la que copio (sic) en su parte conducente lo que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "B".- 3.- La modificación a las dos anteriores, consignada en escritura número treinta y nueve mil seiscientos dieciséis, de

COTEJADO

8327



NOTARIA

UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

3

ESC.-71,009

fecha veinte de abril del dos mil siete, ante el licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, titular de la notaria número treinta de Cancún, Estado de Quintana Roo; y.- 4.- Escritura número treinta y nueve mil seiscientos veintiocho, de fecha veinte de abril del dos mil siete, ante el licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, titular de la notaria número treinta de Cancún, Estado de Quintana Roo... C L Á U S U L A S... SEGUNDA.- La compraventa se rige por lo siguiente... II.- LA NUDA PROPIEDAD vendida pasa a poder de "DESARROLLADORA CARIBE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE:- A.- Con la limitación mencionada en el antecedente tercero, inciso b), de este instrumento.- B.- Sin más gravamen que el mencionada (sic) en el antecedente tercero, inciso a), de este instrumento... CUARTA.- Como consecuencia de la COMPRAVENTA consignada en el presente instrumento "DESARROLLADORA CARIBE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, queda como NUDA PROPIETARIA e "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como USUFRUCTUARIA del inmueble objeto del presente instrumento..."-----

--- Dicha escrita quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, Oficina Registral Cancún en el folio número ciento cincuenta y ocho mil quinientos noventa y tres.-----

--- II.- En relación al Inmueble objeto de esta operación las partes me exhiben y agrego al apéndice de este protocolo, con el número de este instrumento y letra "A", el avalúo formulado por la Ingeniera Lizbeth del Socorro King Park, el día treinta de junio de dos mil catorce, que señala al inmueble un valor comercial de DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL.--

DECLARACIONES

--- I.- Declara la PARTE VENDEDORA que:-----

--- El Inmueble de que se trata reporta lo siguiente:-----

--- a) Gravamen con Crédito simple, Crédito Hipotecario por la cantidad de \$46'000,000.00 (cuarenta y seis millones de dólares M. de curso legal en los Estados Unidos de América a favor de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE en primer lugar.-----

--- b) Contrato de Arrendamiento a favor de DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE por veinte años.-----

--- c) Gravamen con Crédito simple, Crédito Hipotecario por la cantidad de \$374'483,200.00 (trescientos setenta y cuatro millones cuatrocientos ochenta y tres mil doscientos pesos, moneda nacional) a favor de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE en primer lugar.-----

--- Según consta del certificado de gravámenes expedido por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, Oficina Registral Cancún, que agrego al apéndice de este protocolo, con el número de este



COPIADO

0002 8

instrumento y letra "B".-----

--- Y agrega que los créditos a favor de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE a que se refieren los incisos a) y c) que anteceden fueron cancelados mediante escrituras números setenta mil seiscientos sesenta y nueve y setenta mil seiscientos setenta, ambas de fecha veintiuno de mayo del año en curso, pendientes de inscripción en el Registro Público por su reciente otorgamiento. -----

--- d) No le ha sido notificada afectación alguna por las autoridades competentes. -----

--- e) No tiene adeudos por concepto de impuestos o derechos que grave el inmueble, ni le ha sido notificada modificación de su valor catastral que actualmente es la cantidad de: DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTIUN MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS NOVENTA Y CINCO CENTAVOS MONEDA NACIONAL.

--- Al apéndice de este protocolo con el número de este instrumento y letra "C", agrego la cédula catastral expedida por la Tesorería Municipal, Dirección de Catastro en Cancún, Quintana Roo, así como copia de la constancia de nomenclatura expedida por la Directora de Catastro Municipal de Benito Juárez, Cancún, Quintana Roo, dirigida al Delegado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de ese lugar en la que hace constar que el lote tres, Sección A situado en la Zona Turística de la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, colinda: al norte, con zona marítima federal terrestre de Bahía Mujeres, al este, con el lote cuatro, sección A, al sur, con Boulevard Cancún, al oeste, con el lote dos A de la sección A y aclara que de acuerdo a los planos que obran en los archivos de esa dirección, dicho inmueble tiene la descripción que en seguida se transcribe: "...MZ-50 L-03 BLVD. KUKULKAN SECC-AZ.T. de la ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, con clave catastral 601300A0500040000. Siendo sus colindantes actuales los siguientes: Al Norte con Z.F.M.T.- Al Sur con BLVD. KUKULKAN.- Al Este con LOTE -04.- Al Oeste con LOTE-02-A...". -----

--- f) El Inmueble paga sus contribuciones con los siguientes números de cuenta: -----

--- Clave Catastral: 601300A05000400000 (seis cero uno tres cero cero A cero cinco cero cero cero cuatro cero cero cero cero). -----

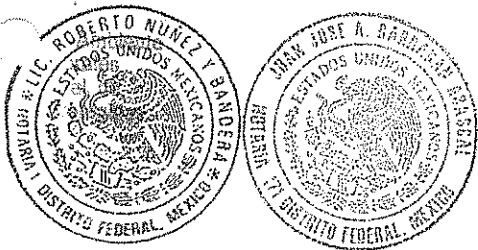
--- Agua: Manifiestan los representantes de la PARTE VENDEDORA, que el inmueble a que se refiere el presente instrumento no tiene cuenta por derechos por servicios de agua y que hace uso de la misma en virtud de la concesión número 12QNR150366/32EMDL13 (uno dos QNR uno cinco cero tres seis seis diagonal tres dos EMDL uno tres) y me exhibe la declaración de pago en Materia de Aguas Nacionales correspondiente a los meses de octubre a diciembre de dos mil trece y el acuse de recibido de la declaración presentada el treinta de abril del año en curso a la Comisión Nacional del Agua. -----

--- g) El Inmueble objeto de este instrumento se encuentra en su dominio y si existe contrato de arrendamiento alguno, inquilino o posesionario de ninguna naturaleza que limite, dificulte o impida en forma alguna dicha posesión. -----

-- Para efectos fiscales que:-----

COTEJADO

8327



NOTARÍA UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

5

ESC.-71,009

--- El Inmueble por su naturaleza y uso es de hotel y manifiestan su conformidad con las siguientes liquidaciones:-----

--- La parte compradora tiene pleno conocimiento de que la liquidación del Traslado de Dominio será revisada por la Tesorería de Cancún, Estado de Quintana Roo y que por lo tanto queda obligada a pagar la diferencia que por dicho impuesto resultare como consecuencia de un valor fiscal o catastral superior al que actualmente reportan los documentos.-----

--- 1.- Impuesto sobre Traslación de Dominio: DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS, CATORCE CENTAVOS MONEDA NACIONAL, calculado en términos del artículo ocho de la Ley del Impuesto de Adquisición de Bienes Inmuebles de los Municipios del Estado de Quintana Roo.-----

--- 2.- Impuesto Sobre la Renta: No se calcula ni retiene por ser la PARTE VENDEDORA una persona moral, como se acredita en las certificaciones del presente instrumento.-----

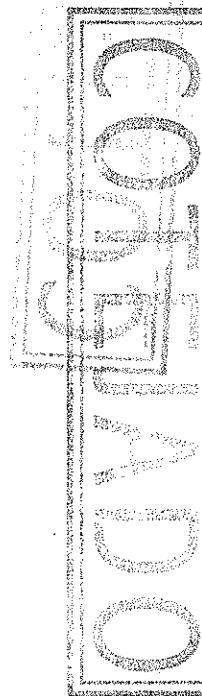
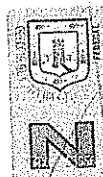
--- 3.- Impuesto al Valor Agregado: No se retiene por el suscrito Notario por ser la PARTE VENDEDORA, causante habitual de dicho impuesto en términos del artículo setenta y ocho del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.-----

--- Esto expuesto los comparecientes otorgan las siguientes:-----

CLAU S U L A S

--- PRIMERA.- DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE representada como ha quedado dicho, vende a INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada como ha quedado dicho, compra la Nuda Propiedad respecto del Hotel "FIESTA AMERICANA VILLAS CANCÚN", y predio sobre el edificio, lote tres, sección "A", ubicado en la zona turística en Cancún, Estado de Quintana Roo, con la superficie y linderos que se relacionaron en el antecedente uno romano de este instrumento, mismos que se tienen aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra.-----

--- SEGUNDA.- El precio de la compraventa manifestado por las partes al suscrito Notario es la cantidad de CIENTO DOS MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL, más el Impuesto al Valor Agregado sobre el valor de las construcciones, que asciende a la cantidad de ONCE MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS SESENTA Y CUATRO CENTAVOS MONEDA NACIONAL, de la cual la PARTE COMPRADORA paga a la PARTE VENDEDORA a la firma de esta escritura, la suma de CINCUENTA Y UN MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL más OCHO MILLONES CIENTO SESENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, del Impuesto al Valor Agregado, mediante transferencia de su cuenta de cheques número 6044254 (seis cero cuatro cuatro dos cinco cuatro) a la cuenta de cheques número 1019890 (uno cero uno nueve ocho nueve cero), de esta última ambas de BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, lo que acreditan con copia de la transferencia antes mencionada, que me exhiben y agrego al apéndice de este protocolo con el número de este instrumento y letra "D".-----



0002 9

--- Y el saldo del precio y del Impuesto al Valor Agregado respectivo la PARTE COMPRADORA se obliga a pagarlo a la PARTE VENDEDORA en un término de diez días naturales contados a partir de la firma del presente instrumento, situación que harán del conocimiento al suscrito Notario y de la cual se tomará razón en nota complementaria.

--- Manifiestan las partes que del precio convenido corresponde al terreno la suma de TREINTA MILLONES SESENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTISIETE PESOS VEINTICUATRO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL y a las construcciones la suma de SETENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS SETENTA Y SEIS CENTAVOS, MONEDA NACIONAL. -----

--- Las partes convienen en que la presente escritura es el documento justificativo del pago del precio. -----

--- TERCERA.- En virtud de la compra que mediante este instrumento hace INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y de la adquisición del usufructo a que se refiere la escritura relacionada en el antecedente uno romano, dicha sociedad queda como única propietaria del inmueble objeto del presente instrumento, por consolidarse en ella la nuda propiedad y el usufructo del mismo. -----

--- CUARTA.- El presente contrato de compraventa queda sujeto a los siguientes pactos:-

--- a) La venta comprende el inmueble en el estado en que actualmente se encuentra, con todas sus accesiones, en especial con la constitución del Régimen de Sistema de Tiempo Compartido, relacionado en los antecedentes de este instrumento. -----

--- b) La venta se hace ad corpus. -----

--- c) La PARTE VENDEDORA se obliga al saneamiento para el caso de evicción. -----

--- d) Son a cargo de la PARTE VENDEDORA cualesquiera impuestos, derechos, multas o adeudos relativos al Inmueble, anteriores a esta fecha, inclusive los mencionados en el inciso f) de la declaración primera de este instrumento. -----

--- e) La venta se rige en todo por lo dispuesto en el Código Civil en vigor en el Estado de Quintana Roo. -----

--- f) Para la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato, las partes se someten a las leyes y tribunales del fuero común del Distrito Federal cualquiera que sea su domicilio actual o futuro. -----

--- QUINTA.- Todos los gastos, derechos, impuestos y honorarios que se causen con motivo de esta escritura, serán por cuenta de la PARTE COMPRADORA, con excepción del Impuesto sobre la Renta que es a cargo de la PARTE VENDEDORA. -----

PERSONALIDAD

--- I.- Los representantes de DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, acreditan su personalidad, así como la constitución de su representada con la escritura número sesenta y un mil trescientos cincuenta y dos, otorgada en esta ciudad el quince de diciembre de dos mil nueve, ante el suscrito Notario, por la cual DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, otorgó poderes generales entre otros en favor de los señores Gabriel Elías

COTEJADO

8327



NOTARIA

UNO

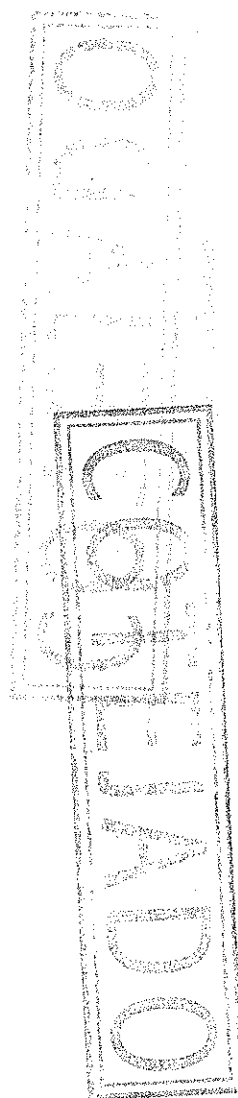
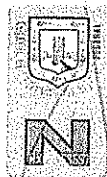
LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

7

ESC.- 71,009

Guzmán y Manuel Ariel Garzón Guapo. De dicha escritura copio en su parte conducente lo siguiente: -----

--- "... ANTECEDENTES.- I.- Por escritura número cinco mil ochocientos noventa y ocho, otorgada en esta Ciudad, el veintisiete de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario número sesenta y siete del Distrito Federal, Licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, se constituyó DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en esta Ciudad de México, duración de noventa y nueve años, capital social mínimo de CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, máximo ilimitado siendo su objeto principal Promover y fomentar el turismo nacional y extranjero, mediante la construcción, equipamiento y explotación de un desarrollo hotelero en el Estado de Quintana Roo.- Dicha escritura fue inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el folio mercantil número doscientos cincuenta y siete mil doscientos ochenta y nueve.- II.- Por escritura número siete mil ochocientos veinte, otorgada en esta Ciudad, el catorce de julio de dos mil cuatro, ante el mismo Notario que la anterior, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría número ciento treinta y ocho, DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, modificó su objeto social y en consecuencia la cláusula quinta de sus estatutos sociales.- Dicha escritura fue inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el folio mercantil ya citado.- III.- Por escritura número veintidós mil novecientos treinta y uno, otorgada en esta Ciudad, el quince de abril del dos mil ocho, ante el mismo Notario que las dos anteriores, actuando como asociado en el protocolo de la notaría ciento treinta y ocho, DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, modificó su objeto social y en consecuencia la cláusula quinta de sus estatutos sociales.- De dicha escritura aparece que el objeto social es:- 1.- Promover y fomentar el turismo nacional y extranjero, mediante la construcción, equipamiento y explotación de un desarrollo hotelero en el Estado de Quintana Roo (en adelante el "Desarrollo Hotelero").- 2.- Celebrar operaciones relacionadas con la adquisición, venta o arrendamiento de los bienes muebles o inmuebles que sean necesarios para el cumplimiento de sus funciones.- 3.- Llevar a cabo la explotación del "Desarrollo Hotelero" y operación directa o indirectamente, a través de la suscripción de (i) contratos de arrendamiento del "Desarrollo Hotelero"; (ii) contratos de administración y operación hotelera, (iii) contratos con agencias de viajes; (iv) contratos con operadores de giras turísticas; (v) contratos con empresas de turismo receptivo, y (vi) contratos con agencias de publicidad. La Sociedad podrá también otorgar comisiones a agencias de viajes o a cualquiera otros promotores de desarrollos hoteleros.- 4.- El arrendamiento, usufructo y en general, explotación de hoteles, moteles, restaurantes, bares, centros nocturnos, similares y todas aquellas empresas, establecimientos, organizaciones y concesiones que contribuyen al fomento del turismo.- 5.- La administración y operación en todas sus fases, de los establecimientos, concesiones, empresas, organizaciones y servicios indicados en el inciso anterior.- 6.- Adquirir, elaborar, enajenar, importar, exportar, tomar y dar en



000210

arrendamiento, distribuir, explotar, negociar en cualquier forma y en general realizar cualquier operación con toda clase de artículos, mercaderías, equipos, maquinaria, accesorios y bienes muebles o inmuebles, que resulten necesarias con motivo del "Desarrollo Hotelero".- 7.- Diseñar, construir y explotar todo tipo de construcciones, edificios e instalaciones para el "Desarrollo Hotelero", y diseñar, construir, ensamblar, instalar, operar y reparar todo tipo de equipo para el mismo, ya sea directamente o mediante la celebración de contratos de obra, suministro, y prestación de servicios que se consideren necesarios o convenientes.- 8.- Constituir, organizar y administrar toda clase de sociedades o asociaciones civiles o mercantiles, adquirir intereses o participaciones en otras sociedades mercantiles, civiles o asociaciones y disponer o transferir dichas acciones o participaciones, todo ello cuando sea necesario para la explotación, operación o fomento del "Desarrollo Hotelero".- 9.- La celebración de todo tipo de contratos de asistencia técnica con empresas mexicanas o extranjeras, relacionados con la explotación, operación o fomento del "Desarrollo Hotelero", y la adquisición o cesión, uso y disposición de patentes, certificados de invención, licencias, invenciones, mejoras de procedimientos técnicos, marcas comerciales, y nombres comerciales, y todo tipo de propiedad o derechos industriales relacionados con la explotación, operación o fomento del "Desarrollo Hotelero".- 10.- La obtención, adquisición, posesión, administración, cesión y en general la negociación, en la medida permitida por la ley, de todo tipo de concesiones, permisos, licencias, autorizaciones y franquicias relacionadas con la explotación, operación o fomento del "Desarrollo Hotelero".- 11.- Actuar como agente de personas físicas o morales mexicanas o extranjeras en relación con cualquier tipo de actividades relacionadas con la explotación, operación o fomento del "Desarrollo Hotelero".- 12.- Constituir, organizar, explotar, poseer, administrar, adquirir, enajenar y en general realizar cualquier acto por medio del cual comercie con inmuebles y bienes sujetos a la modalidad de tiempo compartido y/o de tiempo completo y/o copropiedad y en particular, la prestación de servicios de tiempo compartido a favor de personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, en todo tipo de desarrollos turísticos inmobiliarios, dentro o fuera de la República Mexicana.- 13.- Celebrar todo tipo de actos de naturaleza civil o mercantil.- 14.- Contraer pasivos directos o contingentes; actuar como obligada solidaria de terceras persona; obtener o conceder préstamos, otorgando y recibiendo garantías específicas sean reales o personales, emitir obligaciones, papel comercial u otro tipo de valores; aceptar, girar, endosar, avalar, suscribir y emitir toda clase de títulos de crédito para efectos de este inciso; otorgar y contratar fianzas y garantizar o avalar de cualquier forma, con o sin contraprestación, obligaciones propias o de terceros.- 15.- Celebrar y/o llevar a cabo en la República Mexicana o en el extranjero, por cuenta propia o ajena, toda serie de actos principales o accesorios, civiles y comerciales o de cualquier otra índole (incluyendo actos de dominio), contratos o convenios permitidos por la Ley.- Los objetos anteriores no tendrán más límite que los establecidos en la Ley de Inversión Extranjera."- Dicha escritura fue inscrita en el Registro Público de Comercio de esta

COTEJADO

8327



NOTARIA UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

9

ESC.- 71,009

Ciudad, en el folio mercantil ya citado IV... ORDEN DEL DÍA... ACUERDO... ÚNICO.- Se otorgan poderes a favor de los señores Gabriel Elías Guzmán, Manuel Ariel Garzón Guapo y José Antonio Monte Arriola, con las facultades y limitaciones que se señalan a continuación:... II. PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal.- III.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana... REGLAS Y LIMITACIONES:- Para que "LOS APODERADOS" anteriormente designados ejerciten válidamente los poderes que se les confieren, en cada ocasión que realicen algún acto, deberán sujetarse a las siguientes reglas y limitaciones:- 1. Para el ejercicio de las facultades anteriormente conferidas se identificará a los apoderados de la siguiente manera:- Al Señor Gabriel Elías Guzmán como firma "A".- A los Señores Manuel Ariel Garzón Guapo y José Antonio Monte Arriola como firmas "B"... 5. En el ejercicio del poder general para actos de dominio, deberán actuar siempre conjuntamente el señor Gabriel Elías Guzmán con el Señor Manuel Ariel Garzón Guapo..." -----

--- Dicha escritura quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad en el folio mercantil número doscientos cincuenta y siete mil doscientos ochenta y nueve.-----

--- II.- Los representantes de INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, acreditan su personalidad, así como la constitución de su representada con los siguientes documentos:-----

--- a).- Con la escritura número veinte mil trescientos noventa y nueve, otorgada en esta ciudad el diecinueve de diciembre de dos mil siete, ante el Notario número sesenta y siete del Distrito Federal, licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho, de la que es titular el licenciado José Antonio Manzanero Escutia, por la cual se constituyó INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con duración de noventa y nueve años, domicilio social en Puebla, Estado de Puebla, capital social mínimo de cincuenta mil pesos, moneda nacional, con cláusula de admisión de extranjeros, por la cual se otorgó poder a los señores Julio Alfonso Martínez Garza y Rubén Guillermo Camiro Vázquez. De dicha escritura copio en su parte conducente lo siguiente:-----

--- "...CLÁUSULAS TRANSITORIAS... CUARTA.- Los comparecientes de esta escritura acuerdan:- A.- Otorgar poderes en favor de las siguientes personas:... Rubén Camiro Vázquez... Julio Alfonso Martínez Garza, quienes quedarán designados en los grupos de firmas que abajo se identifican y conforme a los cuales se ejercitarán las facultades



COPIADO

000211

conferidas que se enuncian a continuación:... II.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.- III.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana... Para que los apoderados anteriormente designados ejerciten válidamente los poderes que se les confieren, en cada ocasión que realicen algún acto, deberán sujetarse a las siguientes reglas y limitaciones:- 1.- Para el ejercicio de las facultades anteriormente conferidas se indentificará a los apoderados de la siguiente manera:- A los señores... licenciado Rubén Camiro Vázquez... como firmas "A".- A los señores... Julio Alfonso Martínez Garza, como firmas "C"... 5.- En el ejercicio del poder general para actos de dominio, los apoderados de los grupos "A" y "C" deberán actuar conjuntamente dos de ellos, siempre y cuando no pertenezcan al mismo grupo de firmas..."

--- Dicha escritura quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Puebla, Estado de Puebla en el folio mercantil electrónico número treinta y ocho mil ochocientos setenta y cuatro asterisco dos.

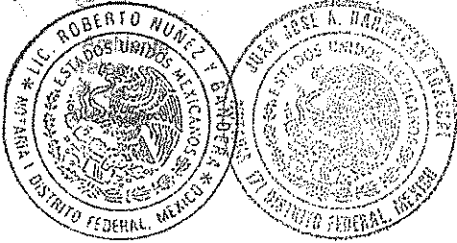
--- b) Con la escritura número sesenta y un mil trescientos noventa, otorgada en esta ciudad el dieciocho de diciembre de dos mil nueve, ante el suscrito notario, por la cual INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL cambió su domicilio de la ciudad de Puebla, Puebla, a la Ciudad de México, Distrito Federal.

--- De dicha escritura copio en su parte conducente lo siguiente:

--- "... A N T E C E D E N T E S... II.- Por escritura número veintiún mil trescientos diecinueve, otorgada en esta Ciudad, el tres de marzo del dos mil ocho, ante el mismo Notario que la anterior, actuando como asociado en el mismo protocolo INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, modificó su objeto social y en consecuencia la cláusula quinta de sus estatutos sociales.- De dicha escritura aparece que el objeto social es:- A.- Otorgar créditos, comprar o de cualquier otra manera obtener la propiedad, posesión u otros derechos sobre bienes; vender o de cualquier otra manera disponer de la propiedad, posesión u otros derechos sobre bienes, arrendar bienes, recibir dinero en préstamos; recibir u otorgar garantías; celebrar operaciones de derivados y por cualquier otra manera otorgar financiamientos, fondear financiamientos y mitigar riesgos relacionados con financiamientos; en el entendido, sin embargo, que no obstante cualquier disposición en contrario en estos Estatutos Sociales, la Sociedad no estará autorizada para captar directa o indirectamente recursos del público en general mediante actos de pasivo directo o contingente, obligándose a cubrir el

COTEJADO

8327



NOTARÍA

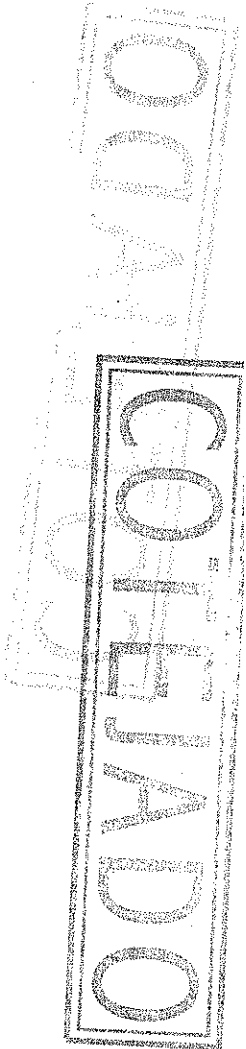
UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

11

ESC.- 71,009

principal y, en su caso los accesorios financieros de los recursos captados.- B.- Llevar a cabo habitualmente compra de cuentas por cobrar a descuento.- C.- Llevar a cabo habitualmente el arrendamiento de bienes a terceros, estando éstos obligados a comprar dichos bienes al término del arrendamiento por un valor menor al de mercado.- D.- Otorgar financiamiento a personas físicas y morales nacionales o extranjeras, incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa en materia turística, tiempo compartido, multipropiedad, fraccional o propiedad fraccionada o propiedad directa.- E.- Obtener créditos de entidades financieras del país y del extranjero en los términos de las disposiciones legales aplicables.- F.- Invertir sus recursos líquidos en instrumentos de captación de entidades financieras, así como en instrumentos de deuda de fácil realización.- G.- Otorgar créditos a personas físicas o morales que se dediquen a: la planeación, diseño, construcción, promoción de inmuebles, de negocios inmobiliarios, la fabricación de bienes destinados a la construcción de inmuebles, a su equipamiento, a la distribución de dichos bienes, a la comercialización de inmuebles y en general que se dediquen a la prestación de servicios relacionados con el sector inmobiliario en las ramas industrial, comercial, de servicios, habitacional, turística o a cualquier otra rama análoga o conexas a este sector y para el pago de pasivos derivado de lo anterior.- H.- Celebrar los actos jurídicos y gestiones necesarias y convenientes para adquirir, enajenar o gravar carteras de crédito, relacionadas exclusivamente con el sector o actividad de mercado que le corresponda de acuerdo con su objeto social, tanto propias como de otras instituciones de crédito o entidades financieras, así como realizar actividades de concentración de créditos del propio sector inmobiliario, tanto propios como de otras personas.- I.- Celebrar los actos jurídicos y gestiones necesarias y convenientes para la administración de carteras de crédito, de otros intermediarios financieros que se encuentren relacionados directamente con el sector o actividad que corresponde a su objeto social.- J.- Prestar los servicios de coordinación para la certificación, control y supervisión en la administración y desarrollo de créditos destinados al sector inmobiliario.- K.- Adquirir, arrendar, poseer, usufructuar, recibir en comodato y enajenar, bajo cualquier título legal, toda clase de derechos y bienes muebles e inmuebles, así como otorgar derechos reales y personales sobre dichos bienes, que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.- L.- Suscribir, emitir, girar, aceptar, endosar, protestar y avalar, así como en general, negociar con títulos de créditos.- M.- Otorgar y recibir garantías, incluyendo avales, en relación con el pago por cumplimiento de obligaciones de deudas contraídas por la sociedad o por terceros.- N.- Obtener, adquirir, usar y enajenar, bajo cualquier título legal, patentes, marcas, nombres comerciales o derechos relativos a los mismos, en México o en el extranjero, que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.- Ñ.- Contratar toda clase de prestación de servicios, necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.- O.- Realizar todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la realización de su objeto.- P.- Contraer pasivos directivos o contingentes; actuar como



000212

obligada solidaria de terceras personas, otorgar y suscribir avales, fianzas y garantías a favor de terceros y suscribir, endosar y avalar toda clase de títulos y operaciones de crédito para sí o para terceras personas, ya sean físicas o morales. La sociedad no podrá dedicarse a actividades reservadas al Estado, así como actividades que requieran de autorización o concesión, salvo que previamente las obtenga... ORDEN DEL DIA... ACUERDO.- ÚNICO.- Es de aprobarse y se aprueba modificar la Cláusula Tercera de los Estatutos Sociales de la Sociedad, para cambiar el domicilio de la Sociedad a México, Distrito Federal, para quedar como sigue:.- "TERCERA.- El domicilio de la sociedad es en México, Distrito Federal, pero la sociedad podrá establecer oficinas, bodegas, centros de distribución y venta, agencias o sucursales de la sociedad en cualquier parte de los Estados Unidos Mexicanos y del extranjero, o pactar domicilios convencionales, sin que por ello se entienda cambiado el domicilio..."

--- Dicha escritura quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Puebla, Estado de Puebla en el folio mercantil electrónico número treinta y ocho mil ochocientos setenta y cuatro asterisco dos y en el Registro Público de Comercio de esta Capital en el folio mercantil electrónico número cuatrocientos diez mil ciento veintinueve guion uno.

--- Los comparecientes declaran bajo protesta de decir verdad que la personalidad que ostentan y por la que actúan se encuentra vigente.

--- GENERALES ---

--- Los comparecientes declaran por las suyas ser:---

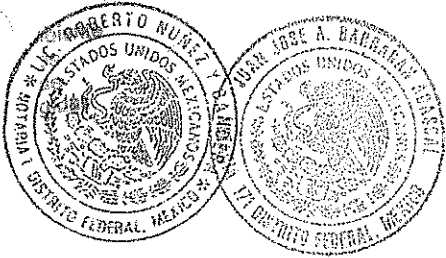
--- El señor GABRIEL ELÍAS GUZMÁN, originario de esta ciudad, en donde nació el dieciséis de mayo de mil novecientos sesenta y uno, mexicano por nacimiento, casado, licenciado en contaduría, con domicilio en Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, cuarto piso, colonia Lomas de Chapultepec, delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil en esta ciudad y se identifica con Cédula Profesional número dos millones ochocientos treinta y ocho mil ciento diecisiete, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones.

--- El señor MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO originario de esta ciudad, que nació el catorce de abril de mil novecientos sesenta y nueve, mexicano por nacimiento, casado, abogado, con domicilio en Nicolás San Juan número mil doscientos cincuenta y uno, departamento trescientos uno, colonia del Valle, delegación Benito Juárez, código postal cero tres mil cien, con Clave Única de Registro de Población "GAGM690414HDFRPN05" (GAGM seis nueve cero cuatro uno cuatro HDFRPN cero cinco) y se identifica con credencial para votar con número de folio cero cero cero cero once millones quinientos cincuenta mil novecientos cincuenta y siete, expedida por el Instituto Federal Electoral, Registro Federal de Electores.

--- El señor JULIO ALFONSO MARTÍNEZ GARZA, originario de esta ciudad, que nació el siete de febrero de mil novecientos cuarenta y seis, mexicano por nacimiento, casado, funcionario privado, con domicilio en calle Montaña número dos, fraccionamiento Lomas

COTEJADO

8327



NOTARIA

U-NO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

13

ESC.-71,009

de Bellavista, Atizapán de Zaragoza, con Clave Única de Registro de Población "MAGJ460207HDFRRL02" (MAGJ cuatro seis cero dos cero siete HDFRRL cero dos) y se identifica con credencial para votar con número de folio cero cero cero cero cero veintisiete millones ciento noventa y tres mil ciento treinta y nueve, expedida por el Instituto Federal Electoral, Registro Federal de Electores.-----

--- El señor RUBÉN GUILLERMO CAMIRO VÁZQUEZ, originario de esta ciudad, que nació el diecinueve de julio de mil novecientos sesenta y dos, mexicano por nacimiento, casado, actuario, con domicilio en calle Antonio de Mendoza número doscientos veinte, colonia Lomas de Chapultepec, delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil y se identifica con credencial para votar con número de folio cero cero cero cero cero setenta millones cuatrocientos setenta y cinco mil ochocientos veinticinco, expedida por el Instituto Federal Electoral, Registro Federal de Electores.-----

--- YO, EL NOTARIO, DOY FE Y CERTIFICO:-----

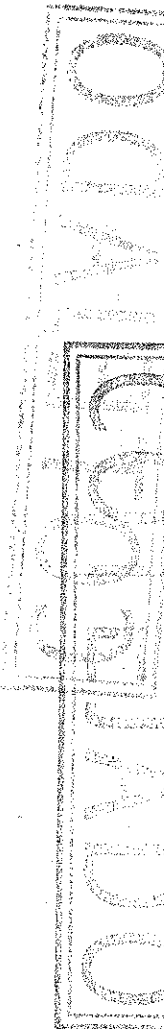
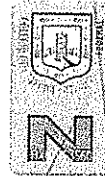
--- a) Que los comparecientes se identificaron con los documentos ya relacionados, quienes a mi juicio tienen capacidad legal por no constarme nada en contrario y me exhibieron identificaciones de sus representados.-----

--- b) Que por tratarse de un inmueble destinado aún fin distinto al de casa habitación causa impuesto al valor agregado sobre la suma de SETENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS SETENTA Y SEIS CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, que es el valor que las partes asignaron a las construcciones, que a la tasa del dieciséis por ciento alcanza la suma de ONCE MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS SESENTA Y CUATRO CENTAVOS MONEDA NACIONAL, que la parte VENDEDORA traslada en forma expresa y por separado a la parte COMPRADORA. El suscrito Notario no retiene dicho impuesto, en virtud que la PARTE VENDEDORA manifiesta ser causante habitual del mismo, lo que acredita con las declaraciones correspondientes a los meses de marzo, abril y mayo de dos mil catorce.-----

--- c) Para los efectos previstos en el artículo diecisiete de ley de Extinción de Dominio para el Distrito Federal, hago constar que explico a los comparecientes el contenido de los artículos cuarto y quinto de dicha Ley, y que los comparecientes me declaran que los bienes y recursos objeto del presente instrumento son de procedencia lícita y que su actuación es de buena fe.-----

--- d) Los comparecientes declaran de manera expresa y bajo protesta de decir verdad y advertidos de las penas en que incurren quienes declaran falsamente ante notario para efectos de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, lo siguiente:-----

--- 1.- Que no hay beneficiario controlador de la presente operación y que ellos respectivamente obtendrán para sí mismos el beneficio del acto consignado en este instrumento y serán quienes, en última instancia ejercerán los derechos que adquieren en virtud de él.-----



007213

--- 2.- Que el otorgamiento de este instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios y no existe una relación formal y cotidiana con el suscrito Notario y agrega que se dedican a actividades u ocupaciones lícitas de las que obtuvieron los recursos económicos necesarios para el otorgamiento del presente instrumento. -----

--- e) Que a los comparecientes les fue leída íntegramente la presente escritura, habiéndoles informado del derecho que tienen de leerla por si mismos.-----

--- f) Que a los comparecientes les ilustré sobre el valor y las consecuencias legales del contenido de esta escritura, les hice saber que todas sus declaraciones se consideran hechas bajo protesta de decir verdad y les informé de las penas en que incurrir quienes declaran con falsedad ante Notario.-----

--- g) Que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales a que me remito y tuve a la vista.-----

--- h) Que los comparecientes manifestaron al suscrito Notario su conformidad con esta escritura y su comprensión plena, para constancia de lo cual la firman el día treinta de junio de dos mil catorce, momento en que la autorizó definitivamente. Doy fe. -----

--- Firma del señor Gabriel Elías Guzmán. -----

--- Firma del señor Manuel Ariel Garzón Guapo. -----

--- Firma del señor Julio Alfonso Martínez Garza. -----

--- Firma del señor Rubén Guillermo Camiro Vázquez. -----

--- R. Núñez. Firmado. -----

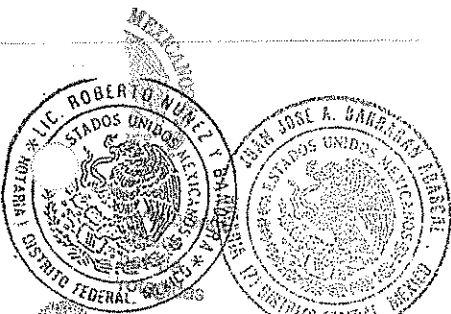
--- Un sello: Lic. Roberto Núñez y Bandera Notaría 1 Distrito Federal. México. Estados Unidos Mexicanos.-----

NOTAS COMPLEMENTARIAS

NOTA PRIMERA.- MÉXICO A CATORCE DE JULIO DE DOS MIL CATORCE. CON ESTA FECHA AGREGO AL APÉNDICE DE ESTE INSTRUMENTO COMO UN SOLO LEGAJO CON LA LETRA "F", EL AVISO DADO AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y SU ACUSE DE RECIBIDO EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 3178 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO. EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 3178 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO. DOY FE. NÚÑEZ. FIRMADO. -----

--- NOTA SEGUNDA.- MÉXICO A DIECIOCHO DE JULIO DE DOS MIL CATORCE. CON ESTA FECHA AGREGO AL APÉNDICE DE ESTE INSTRUMENTO CON LA LETRA "G", EL RECIBO OFICIAL DEL PAGO DE IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES EXPEDIDO POR LA TESORERIA MUNICIPAL DE BENITO JUÁREZ CANCUN, QUINTANA ROO. DOY FE. NÚÑEZ. FIRMADO. -----

COTEJADO



8327

NOTARÍA UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA



Secretaría de Finanzas y Planeación
Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del
Comercio del Estado de Quintana Roo.

Oficina Registral CANCUN

Emisión: 18/06/2014

CERTIFICADO DE GRAVÁMEN

REGRAV.RDF

No. de Certificado: 258785

EL SUSCRITO LIC. RICARDO IGNACIO MARTIN ARJONA, DELEGADO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO.

C E R T I F I C A

QUE DESPUÉS DE LLEVAR A CABO UNA MINUCIOSA REVISIÓN EN LOS ARCHIVOS DE ESTA OFICINA SE LOCALIZO(ARON) DE 10 AÑOS ANTERIORES A LA FECHA EL(LOS) SIGUIENTE(S) GRAVÁMEN(ES) Y ANOTACIÓN(ES):

GRAVÁMEN CON CRÉDITO SIMPLE, CRÉDITO HIPOTECARIO, INSCRITO BAJO EL # 10 EL 22/02/2006 A LAS 11:11:14 POR \$46,000,000.00 DOLARES M. DE CURSO LEGAL EN LOS E.U.A A FAVOR DE BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE EN PRIMER LUGAR.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A FAVOR DE DESARROLLADORA CARIBE SA DE CV POR 20 AÑOS INSCRITO BAJO EL # 11 EL 27/03/2001 A LAS 10:20:00.

GRAVÁMEN CON CRÉDITO SIMPLE, CRÉDITO HIPOTECARIO, INSCRITO BAJO EL # 20 EL 01/01/2010 A LAS 11:42:18 POR \$374,483,200.00 M.N. A FAVOR DE BANCO MERCANTIL DEL NORTE SA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANORTE EN PRIMER LUGAR.

1er AVISO PREVENTIVO DE Traslativo de dominio A FAVOR DE DESARROLLADORA CARIBE SA DE CV VENDEDORA, INVERSORA INMOBILIARIA CLUB SA DE CV COMPRADORA SEGÚN EL PRESENTE DE LA NOTARÍA # 1 DE DISTRITO FEDERAL INSCRITO BAJO EL # 21 EL 18/06/2014 A LAS 09:43:52.

EN EL INMUEBLE LOCALIZADO EN FOLIO 158593 DE LA OFICINA CANCUN CON DOMICILIO EN: SECCION A, EN LA ZONA TURISTICA LOTE: 3 LOCALIDAD: CANCUN PREDIO CONOCIDO: como fiesta americana cancan CON UNA SUPERFICIE DE: 15550 METROS CUADRADOS

INSCRITO A NOMBRE DE:

Titular	Porcentaje de Propiedad	Tipo de Derecho Real
INVERSORA INMOBILIARIA CLUB S.A DE C.V	100	USUFRUCTO VITAL
DESARROLLADORA CARIBE S.A DE C.V.	100	NUDA PROPIEDAD

LA PRESENTE SE EXTIENDE A SOLICITUD DEL INTERESADO, EN LA CIUDAD DE CANCUN QUINTANA ROO SIENDO LAS 11:03 AM HORAS DEL DÍA 18 DE JUNIO DE 2014.

Revisión de FOLIO

ATENTAMENTE

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO

OFICINA CANCUN D. ROO

LIC. RICARDO IGNACIO MARTIN ARJONA
DELEGADO DEL REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO CANCUN

Página 1 de 2

En caso de discrepancia entre la información que aparece en este documento y los asientos registrales relativos a los instrumentos o documentos inscritos, prevalecerá el contenido y literalidad de estos últimos.

007214



Benito Juárez
¡Compromiso de Todos!

H. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUAREZ
TESORERIA MUNICIPAL, DIRECCION DE CATASTRO
CANCUN, QUINTANA ROO



CONFUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 8 FRACCION VII DE LA LEY DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, 10, 13 FRACCION VII, 21 FRACCION XIV, 26 DE LA LEY DE CATASTRO DEL DE QUINTANA ROO, ARTICULO 9 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO SE EXPIDE LA PRESENTE:

CEDULA CATASTRAL

CLAVE CATASTRAL	CATEGORIA	CONDICION	FECHA	FOLIO
601300A05000400000	URBANO	EN FUNCIONAMIENTO	30/06/2014	252139

UBICACION DEL PREDIO
MZ-50 L-03 BLVD. KUKULKAN SECC-A Z.T.

LOCALIDAD	MUNICIPIO
CANCUN	BENITO JUAREZ

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE
DESARROLLADORA CARIBE, S.A. DE C.V.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS				
AL NORTE	157.15 MTS.	CON:	Z.F.M.T.	
AL SUR	95.27 MTS.	CON:	BLVD. KUKULKAN	
AL ESTE	140.67 MTS.	CON:	LOTE-04	
AL OESTE	109.72 MTS.	CON:	LOTE-02-A	

AREA PRIVATIVA				
M2 TERRENO	M2 CONSTRUCCION	NIVELES	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCION
15,550.00	25,271.00	7	\$92,130,640.00	\$151,190,554.35

AREA COMUN				
M2 TERRENO	M2 CONSTRUCCION	NIVELES	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE LA CONSTRUCCION
0.00	0.00		\$0.00	\$0.00

OBRAS COMPLEMENTARIAS				
TIPO DE OBRA	MTS. CONSTRUCCION	VALOR DE LA CONSTRUCCION		
	0.00	\$0.00		

AVALUO CATASTRAL	FECHA	VALOR DECLARADO	FECHA
\$243,321,194.95	27/06/2014	\$230,000,000.00	28/12/2007

USO O DESTINO	REGIMEN DE PROPIEDAD	FECHA DE ADQUISICION	CALIDAD
HOTELES Y CONDOMINIOS DE TIPO HOTELERO DE MAS DE 47 OFICINAS Y OTROS	PARTICULAR		PROPIEDAD DEFINITIVA

DATOS DE ESCRITURA Y DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD			
ESCRIT. PUB. NO.: 20,636	FECHA: 28/12/2007	NOTARIA NO: 67	DE: MEXICO, D.F.
REG. PUB. DE LA PROP. NO:	PARTIDA:	FOJAS:	TOMO: SEC
FECHA:	FOLIO ESC.: 168693	FECHA DEL FOLIO: 30/09/2008	

OBSERVACIONES
SE CANCELA CEDULA ANTERIOR POR RECALCULO MASIVO PARA EL EJERCICIO 2013. FREDDY/MRG

ARQ. MERCEDES RICADA DE LA GARZA	ING. Y.E.V. HEYDEN J. CEBADA RAMIREZ
JEFE DEL DEPARTAMENTO OPERATIVO	DIRECTOR DE CATASTRO

* A SOLICITUD DEL INTERESADO Y PARA LOS EFECTOS LEGALES QUE HAYA LUGAR, SE EXTIENDE LA PRESENTE CEDULA, DEJANDO A SALVO LOS DERECHOS DE TERCEROS.
NOTA: ESTA CEDULA PIERDE VIGENCIA Y DEBE RENOVARSE CUANDO SE MODIFIQUEN CUALQUIERA DE LOS DATOS QUE AMPARA.

COTEJADO

8327



NOTARIA UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

FOLIO : 201401615

FECHA : 30 DE JUNIO DE 2014

ASUNTO : CONSTANCIA DE NOMENCLATURA



LIC. RICARDO IGNACIO MARTIN ARJONA
DELEGADO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
PRESENTE.

ING. Y E.V. HEYDEN J. CEBADA RAMÍREZ en mi carácter de DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL, en términos de lo dispuesto por los artículos 1º fracción III, 3º, 4º, 7º y 8º de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, y los artículos Primero, Segundo Transitorios de la Ley en comento, publicada en el Periódico Oficial mediante decreto número 276 de fecha 11 de Marzo del Dos Mil Ocho, así como los artículos 1º, 2º 3º, 115, 116 fracción II de la Ley de Municipios del Estado de Quintana Roo, bajo esta premisa la Dirección de Catastro Municipal:

HACE CONSTAR

Fué presentado(a) el(la) Escritura Pública número 20,635, folio de inscripción 158593, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Cancún, que describe el predio ubicado en el lote tres, sección A, situado en la zona turística, de la ciudad de Cancun, Municipio de Benito Juárez, y según el documento antes mencionado el predio colinda:

al norte, con Zona Marítima Federal Terrestre de Bahía Mujeres
al este, con el lote cuatro, sección A
al sur, con Boulevard Cancún
al oeste, con el lote dos A de la sección A

Así mismo y de acuerdo a los planos que obran en los archivos de esta Dirección, tiene la siguiente descripción: MZ-50 L-03 BLVD. KUKULKAN SECC-A Z.T. de la ciudad de Cancun, Municipio de Benito Juárez, con clave catastral 601300A05000400000. Siendo sus colindantes actuales los siguientes :

Al Norte con Z.F.M.T.
Al Sur con BLVD. KUKULKAN
Al Este con LOTE-04
Al Oeste con LOTE-02-A

En base a lo anterior, solicito a usted tome debida nota para la corrección en el libro que corresponda.

ATENTAMENTE

ING. Y E.V. HEYDEN J. CEBADA RAMÍREZ
DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL

MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ
DIRECCIÓN
DE CATASTRO
2013 2016
CANCUN Q. ROO

C.e.p. Minuta
C.e.p. Expediente
HICR/MRDG

T:(998) 881 2800 cancen.gob.mx

AV. López Portillo esq. Kabah. Sm-59, Mz-08, Lote 02, Locales 3-201 al 3-217
C.P. 77513, Cancún, Quintana Roo, México.

T: 8-81 28-00 ext. 2540
Correo electrónico: catastro@cancun.gob.mx

000215



Gobierno del Estado de
Quintana Roo



Resultados

CON BENEFICIOS PARA TODOS



Entidad : Comisión de Agua Potable y Alcantarillado

Número de Oficio : CAPA/DBJIM/CANA/005932/14

Asunto : Constancia de no adeudo

"Año 2014, 40 Aniversario del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo"

A QUIEN CORRESPONDA:

Con motivo de la solicitud presentada ante este Organismo con fundamento en lo dispuesto en los artículos 3, 4, 6, 10, 14, 19, Fracción V, 68, 74 y 75 de la Ley de Agua Potable y Alcantarillado del Estado, en relación con el numeral 54, Fracción II de la Ley de Cuotas y Tarifas para los Servicios Públicos de Agua Potable y Alcantarillado, Tratamiento y Disposición de Aguas Residuales del Estado de Quintana Roo, después de una minuciosa búsqueda en los archivos contables y financieros de este Organismo y de acuerdo al último recibo de consumo de los servicios emitido por la Concesionaria Desarrollos Hidráulicos de Cancún, S.A. de C.V., debidamente verificado el pago del mismo, le informo que el C. DESARROLLADORA CARIP S.A DE C.V, con número de Contrato 13058 relativo al domicilio ubicado en M-50, L-03, BLVD KUKULKAI, presenta al día de hoy adeudo alguno por estar al corriente en el pago de los derechos por los servicios de agua potable y alcantarillado que recibe en el predio de referencia.

La Comisión de Agua Potable y Alcantarillado se reserva el derecho de hacer efectivo cualquier adeudo que se presente con posterioridad, en función de las facultades que otorga el Código Fiscal del Estado.

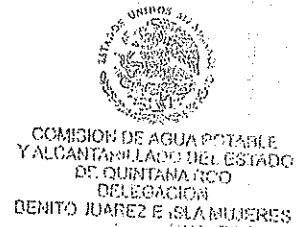
Se expide la presente Constancia para los efectos legales a que haya lugar, en la ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, el 04 de julio de 2014.

Atentamente
"A Agua + Vida"
El Delegado en Benito Juárez e Isla Mujeres

RD.
C. Ing. José Manuel Torres Muñoz

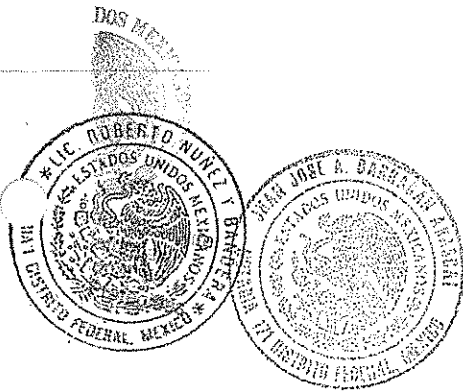
C.c.p.- Expediente
JMTM/LTL/rmbc

Av. Vial 16-A 84222, C. Cancún
C.P. 77500 Cancún, Quintana Roo, México
Teléfono 99 99 11 00188-01 1310 Fax 99 99 11 00188-01
Página de Internet: www.capa.gob.mx



COTEJADO

8327



NOTARÍA UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

Exp. 140921-1
Esc. 71,009

AVISO DEFINITIVO

ANTECEDENTES DE REGISTRO
Folio 158593REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y
DEL COMERCIO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO,
OFICINA REGISTRAL CANCÚN.

Roberto Núñez y Bandera, Notario No. 1 del D.F., para los efectos del Código Civil para el Estado de Quintana Roo y su correlativo en los demás Estados de la República Mexicana, pongo en conocimiento de usted que con esta fecha quedó firmada ante mí la escritura que contiene lo siguiente:

Nº DE ESCRITURA: 71,009

FECHA DE ESCRITURA: 30 DE JUNIO DE 2014

FECHA DE FIRMA: 30 DE JUNIO DE 2014

OPERACION: COMPRAVENTA (NUDA PROPIEDAD)

VENDEDORA: DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE

COMPRADORA: INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE

UBICACION: HOTEL "FIESTA AMERICANA VILLAS CANCÚN", EDIFICADO SOBRE EL LOTE TRES, SECCIÓN "A", UBICADO EN LA ZONA TURÍSTICA EN CANCÚN, ESTADO DE QUINTANA ROO.

Protesto a usted las seguridades de mi consideración.

México, D.F., a 30 de junio de 2014.

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA,
NOTARIO N°1 del D.F.



COPIA DEL ORIGINAL

000216

JBS/apr 4 JUL 2014



GOB. QROO
QUINTANA ROO

Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de
Quintana Roo.

Oficina Registral: CANCUN

Emisión: 14 Jul 2014 02:12

BOLETA DE ENTRADA

Secretaría de
User: 228

FAVOR DE VERIFICAR QUE EL NUMERO DE FOLIO Y ACTOS SOLICITADOS SEAN LOS CORRECTOS

Sección: BIENES INMUEBLES

Número de entrada: 562761

Fecha: 14/07/2014

Hora: 14:28:22

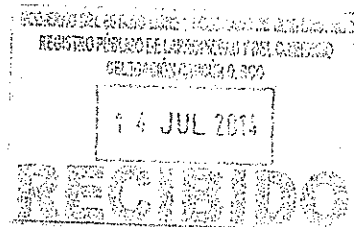
Notaria ó Autoridad: ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA
D.F.

Número Escritura ó Documento: S/N

Nombre del Solicitante: ALIOTH ADRIAN GARCIA

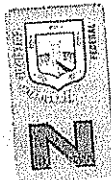
Consecutivo	Servicios Solicitados	Folio	Oficina
1	Aviso preventivo	158593	2

COTEJADO



ISABEL MANZANILLA FUENTES

--- ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, A FIN DE QUE LE SIRVA DE TITULO DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE QUE ADQUIERE. ---
--- VA EN VEINTIDÓS PÁGINAS CORREGIDAS. ---
--- MEXICO, DISTRITO FEDERAL A VEINTIOCHO DE JULIO DE DOS MIL CATORCE.
DOY FE. ---



COTEJADO



8327

OFICINA REGISTRAL: CANCUN

Emisión: 16/10/2014

CalificacionFirma.RDF
572858 11-09-2014 15-31-50.cir

572858

BOLETA DE REGISTRO

EL C. CADIFICADOR HELEN PEREZ RAMIREZ HACE CONSTAR QUE EN VIRTUD DE LA SOLICITUD PRESENTADA POR ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA CON MOTIVO DEL DOCUMENTO NO. 71,009 QUEDA(N) REGISTRADO(S) EL(LOS) ACTO(S) QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE(N)

DESCRIPCIÓN ACTO	FOLIO	OFICINA	FECHA DE REGISTRO	HORA DE REGISTRO	NÚM. CONSECUTIVO DEL ACTO
Traslative de dominio	158593	CANCUN	16/10/2014	14:10:49	25
Acta aclaratoria y rectificación	158593	CANCUN	16/10/2014	14:29:48	26

C. CALIFICADOR

HELEN PEREZ RAMIREZ

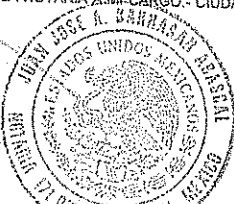
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DE COMERCIO
DELEGACIÓN CANCELL. Q. ROO

LIC. RICARDO IGNACIO MARTIN ARJONA,
DELEGADO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO CANCUN.

Analizó: ELIZABETH ALEJANDRI SANCHEZ

Página 1 de 1

YO, EL LICENCIADO JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO CIENTO SETENTA Y UNO DE ESTA CAPITAL, CERTIFICO: QUE LA PRESENTE COPIA QUE VA EN VEINTITRES PAGINAS UTILES, CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL DEL DOCUMENTO DE DONDE FUE OBTENIDO, SIN CALIFICAR SOBRE AUTENTICIDAD, VALIDEZ NI LICITUD Y TENGO A LA VISTA, Y PARA CONSTANCIA QUEDA ASENTADO CON EL NUMERO OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE DEL LIBRO DE REGISTRO DE COTEJOS DE LA NOTARIA A MI CARGO, - CIUDAD DE MEXICO A DIECINUEVE DE MAYO DEL DOS MIL DIECISEIS. - DOY FE.



000218

COTELADO

~~SECRETARIO~~

Secretaría
y
C
Área



SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN FEDERAL EN QUINTANA ROO

Subdelegación de Gestión para la Protección y Recursos Naturales
Unidad de Ecosistemas y Ambientes Costeros

Asunto: ACTA DE ENTREGA DE
LA CONCESIÓN N° DGZF-237/15
EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
C.I.: B198/07

16.275.714.1.11-132/2008.

"2015. Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

En las oficinas que ocupa la Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, siendo las 13:30 horas del día diecisiete de septiembre del año dos mil quince, estando presente por esta Secretaría el Lic. Mario Sergio Fortis Duarte, Jefe de la Unidad de Ecosistemas y Ambientes Costeros, así como el Lic. Andrés Millán Sánchez Jefe de Departamento de Zonas Costeras y la C. María Teresa Cancino Meza Técnica Especializada en carácter de testigos de asistencia y la C. SURELHY DORANTES BACA, Apoderada de GRUPO POSADAS, S.A.B. de C.V. personalidad acreditada en autos del expediente al rubro señalado; para hacer entrega del Título de Concesión DGZF-237/15 en cumplimiento a la sentencia de fecha 10 de noviembre de 2014, dictada por la Sala Especializada en Materia Ambiental y de Regulación dentro del expediente 3070/13-EAR-01-12, por la que se declara la nulidad de la resolución número 180/11 de fecha 15 de febrero de 2011, por la que se negó la solicitud de concesión a Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.

El presente Título de Concesión, ampara la superficie de 3,291.01 m² de Zona Federal Marítimo Terrestre, con las obras que existen en la misma y que consisten en parte de palapa restaurante (227.9 m²) de forma irregular, construida con piso de piedra tikul de 0.30 m por 0.60m, cenefa perimetral de 0.30 m de ancho de piedra bola, columnas y largueros de madera, techo de palma, muretes de 0.85 m de alto y jardineras de 0.50 m de alto ambas de block junteado con mortero; andadores (564.00 m²) construidos sobre el nivel de la playa de adocreto colocados radialmente delimitados por una guarnición de concreto armado; 41 sombrillas (311.60 m²) de columnas de madera de 0.25m de diámetro y techo de 3.00 m de diámetro recubierto con zacate, altura de 2.00 m enterradas en la arena a una profundidad de 0.80 m; escalera sobre la playa (106.61 m²) construida de concreto armado de 1.90 m de ancho aproximadamente, con 6 escalones a lo largo y compuesto de 3 secciones, la 1ª sección de 66.70 m lineales, la 2ª de 17.56 m lineales y la 3ª de 39.45 m lineales aproximadamente; 2 áreas ajardinadas (244.60 m²) delimitadas por guarniciones de concreto; 3 muretes (52.50 m lineales) construidos de concreto de una altura aproximada de 0.50 m, delimitan de forma parcial parte del área de la palapa restaurante, el área de asoleadero y la alberca; regaderas (7.15 m²) construidas sobre un mogote de concreto armado de 0.80 m de base y 8.9 m de largo y regaderas de 1.90 de altura, recubierto con lambrín cerámico en la cara interior; 2 terrazas de habitaciones (113.25 m² y 84.20 m²) ubicadas una al extremo oeste y la otra al este, construidas de concreto armado recubiertas con cerámica antiderrapante, cuentan con muerles de concreto; palapa para renta de equipo (28.10 m²) es una bodega ubicada en el extremo oeste al lado de la terraza de habitación, construida con cimentación a base de concreto armado, muros de block junteados con mortero, columnas y mórtillos de madera y techo recubierto de palma; 4 postes de iluminación en las áreas de andadores y asoleaderos con una altura de 3.00 m; barandal de postes de madera (59.80 m lineales) empotrados en el piso con pasamanos de sogas gruesas e instalación camastros, ubicada en el Km 8+400 de la Avenida Kukulcán, Lote 3, Sección A, Hotel Fiesta Americana Cancún, localidad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de club de playa, que para los efectos de la determinación de pago de derechos se clasifica como General; por lo que se procede a hacer entrega física del instrumento jurídico referido, con una vigencia de quince años, relativo al expediente 1001/QROO/2008, a favor de GRUPO POSADAS S.A.B. de C.V., recibiendo en este acto la compareciente, quien se identifica con credencial para votar Número 4858046964208 expedida por el Instituto Federal Electoral.

COPIADO



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DELEGACIÓN FEDERAL EN QUINTANA ROO

Subdelegación de Gestión para la Protección y Recursos Naturales
Unidad de Ecosistemas y Ambientes Costeros

Asunto: ACTA DE ENTREGA DE
LA CONCESIÓN N° DGZF-277/15
EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
CJ-8/18/07

16.275.714.1.11-132/2008.

"2015, Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

Acto seguido, la compareciente recibe el presente Título de Concesión, manifestando su conformidad con los términos y condicionantes establecidas en él, declarando conocerlas y obligando a su representada a cumplir con todas y cada una de ellas, ya que de no hacerlo se procederá a solicitar la revocación de dicha concesión. De igual forma, declara la compareciente que ocupa la superficie en comento, por lo que exhibe comprobantes de pagos de derechos por uso de la Zona Federal Marítimo Terrestre correspondientes al ejercicio fiscal 2014 y 1° al 4° Bimestre del 2015 a nombre de Promotora Mexicana de Hoteles, S.A. de C.V.

Así mismo, en este acto se hace del conocimiento del concesionario que el recurso que procede contra dicho resolutivo es el de REVISIÓN y que tiene 15 días hábiles contados a partir de su recepción para interponerlo, dando por concluida la presente diligencia en vía de acta circunstanciada, siendo las 13:40 horas del mismo día de su inicio, firmando por triplicado al calce los que en ella intervinieron para constancia y efectos legales a que haya lugar, quedando un original de la presente acta en poder del concesionario y los dos restantes en poder de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros y de esta Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo.

ENTREGA POR LA SECRETARÍA

RECIBE POR GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

LIC. MARIO SERGIO FORTIS DUARTE
JEFE DE LA UNIDAD DE ECOSISTEMAS Y
AMBIENTES COSTEROS.

C. SURELHY DORANTES BACA.
APODERADA.

TESTIGO

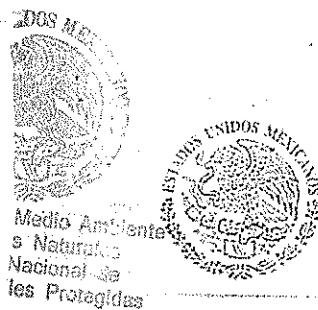
TESTIGO

LIC. ANDRÉS MILLÁN SÁNCHEZ.
JEFE DE DEPARTAMENTO DE ZONAS
COSTERAS.

C. MARÍA TERESA CANCINO MEZA.
TÉCNICA ESPECIALIZADA.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel.: (01983) 8350227 www.semarnat.gob.mx



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

CONCESIÓN DGZF- 237 /15
EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

Concesionaria: GRUPO POSADAS, S. A. B. DE
C. V.
Estado: QUINTANA ROO
Municipio: BENITO JUÁREZ
Superficie: 3,291.01 m²
Vigencia: QUINCE AÑOS
Uso autorizado: CLUB DE PLAYA
Uso fiscal: GENERAL

Ciudad de México, 29 JUN 2015

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 GRUPO POSADAS, S. A. B. DE C. V.

LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL, Directora 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 la modalidad SEMARNAP-01-001-A del Acuerdo por el que se dan a conocer los trámites inscritos en el Registro Federal de Trámites Empresariales que aplica la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca y sus órganos administrativos desconcentrados, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de febrero del 2000, así como lo señalado por el punto SEMARNAT-01-001 del Acuerdo por el que se dan a conocer todos los trámites y servicios inscritos en el Registro Federal de Trámites y Servicios que aplica la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de mayo del 2003, 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 Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. se le denominará LA CONCESIONARIA.

BASES

- I. LA CONCESIONARIA acreditó su razón social y estar constituida conforme a las leyes mexicanas con el acta constitutiva 5,466 (cinco mil cuatrocientos sesenta y seis) de fecha 18 de abril de 1967, acta de asamblea 72,947 (setenta y dos mil novecientos cuarenta y siete) de fecha 10 de marzo de 1992 en la que consta el cambio de denominación de Promotora



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-432/2008

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Secretaría de Medio
Ambiente y Recursos Naturales
Comisión Nacional de
Áreas Naturales Protegidas

COTEJADO

Mexicana de Hoteles a Grupo Posadas, S. A. de C. V. las cuales se mencionan en el testimonio notarial 16,113 (dieciséis mil ciento trece) de fecha 28 de diciembre de 2006, otorgado ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario Público número 67 (sesenta y siete) del Distrito Federal en la que se hizo constar el cambio de Grupo Posadas, S. A. de C. V. a Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. la cual exhibió y obra agregada al expediente citado al rubro, e inscrito el 28 de febrero de 2007 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal; con formato oficial recibido el 18 de junio de 2007 por esta Secretaría a través de las oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la delegación federal en el estado de Quintana Roo solicitó se le otorgara en concesión una superficie de 3,401.794 m² de zona federal marítimo terrestre ubicada en el km 8+400, boulevard Kukulcán, lote 3, sección A, localidad de Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, para uso de club de playa.

LA CONCESIONARIA promovió la solicitud de concesión por conducto de Surelhy Dorantes Baca, quien acreditó ser su apoderada en términos del testimonio notarial número 17,697 (diecisiete mil seiscientos noventa y siete) de 11 de junio de 2007, otorgado ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario Público número 67 (sesenta y siete) del Distrito Federal.

Para los efectos de la presente concesión, **LA CONCESIONARIA** señaló como domicilio para oír y recibir notificaciones y recibir documentos el ubicado en Presidente Mazaryk No. 61, piso 14-B, colonia Chapultepec Morales, C. P. 11570, delegación Miguel Hidalgo, México, Distrito Federal. 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.

- 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 DNZU-CUS/380/07, de 27 de junio de 2007, emitida por la Dirección de Planeación y Normatividad Urbana 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

Ambiente
urales
nal de
rologías



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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.
- IV. La presente concesión es emitida como consecuencia del análisis realizado al expediente citado al rubro, a partir del cual se determinó que la solicitud que le dio origen cumple con todos los requisitos de la normatividad vigente; asimismo, para su expedición se consideró la resolución de fecha 10 de noviembre de 2014, dictada por la Sala Especializada en Materia Ambiental y de Regulación dentro del expediente 3070/13-EAR-01-12, por la que se declara la nulidad de la resolución número 180/11 de fecha 15 de febrero de 2011, por la que se negó la solicitud de concesión a Grupo Posadas, S. A. B. de C. V.

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 3,291.01 m² (tres mil doscientos noventa y uno punto un metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, con las obras que existen en la misma y que consisten en parte de palapa restaurante (227.9 m²) de forma irregular, construida con piso de piedra tikul de 0.30 m por 0.60 m, cenefa perimetral de 0.30 m de ancho de piedra bola, columnas y largueros de madera, techo de palma, muretes de 0.85 m de alto y jardineras de 0.50 m de alto ambas de block junteado con mortero; andadores (564.00 m²) construidos sobre el nivel de playa de adocreto colocados radialmente delimitados por una guarnición de concreto armado; 41 sombrillás (311.60 m²) de columnas de madera de 0.25 m de diámetro y techo de 3.00 m de diámetro recubierto con zacate, altura de 2.00 m enterradas en la arena a una profundidad de 0.80 m; escalera sobre la playa (106.61 m²) construida de concreto armado de 1.90 m de ancho

COPIADO

007221



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Secretaría de A
y Recursos
Conservación N
Áreas Naturales

aproximadamente, con 6 escalones a lo largo y compuesto de 3 secciones, la 1ª sección de 66.70 m lineales, la 2ª de 17.56 m lineales y la 3ª de 39.45 m lineales aproximadamente; 2 áreas ajardinadas (244.60 m²) delimitadas por guarniciones de concreto; 3 muretes (52.50 m lineales) construidos de concreto de una altura aproximada de 0.50 m, delimitan de forma parcial parte del área de la palapa restaurante, el área de asoleadero y la alberca; regaderas (7.15 m²) construidas sobre un mogote de concreto armado de 0.80 m de base y 8.9 m de largo y regaderas de 1.90 m de altura, recubierto con lambrín cerámico en la cara interior; 2 terrazas de habitaciones (113.25 m² y 84.20 m²) ubicadas una al extremo oeste y la otra al este, construidas de concreto armado recubiertas con cerámica antiderrapante, cuentan con muretes de concreto; palapa para renta de equipo (28.10 m²) es una bodega ubicada en el extremo oeste al lado de la terraza de habitación, construida con cimentación a base de concreto armado, muros de *block* juntados con mortero, columnas y morrillos de madera y techo recubierto de palma; 4 postes de iluminación en las áreas de andadores y asoleaderos con una altura de 3.00 m; barandal de postes de madera (59.80 m lineales) empotrados en el piso con pasamanos de sogas gruesa e instalación de camastros, ubicada en el km 8+400 de la avenida Kukulcán, lote 3, sección A, hotel Fiesta Americana Cancún, localidad de Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de club de playa, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar LA CONCESIONARIA, 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	
	X	Y
ZF01	525832.7423	2337634.4936
ZF02	525826.7678	2337631.0171
ZF03	525818.6196	2337625.9637
ZF04	525808.9914	2337626.2624
ZF05	525800.3874	2337624.7626
ZF06	525794.1615	2337623.3199
ZF07	525782.4037	2337619.6707
ZF08	525775.9893	2337619.8234
ZF09	525769.2675	2337620.6369
ZF10	525768.1521	2337620.9356
ZF11	525767.3454	2337621.9717
ZF12	525766.9478	2337624.3571
ZF13	525766.0998	2337626.0218
ZF14	525766.4009	2337627.3227
ZF15	525766.0450	2337627.6277



Medio Ambiente
Naturales
cional de
s Protegidas



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

ZF16	525766.2799	2337629.2415
ZF17	525765.5660	2337630.0712
ZF18	525761.7904	2337629.0383
ZF19	525761.4383	2337627.4356
ZF20	525760.9608	2337626.9684
ZF21	525761.4716	2337625.8193
ZF22	525761.6178	2337623.6926
ZF23	525761.0899	2337623.1770
ZF24	525762.8850	2337620.9021
ZF25	525764.3595	2337616.4108
ZF26	525762.4461	2337614.2175
ZF27	525760.9898	2337607.2319
ZF28	525760.0322	2337605.4165
ZF29	525758.7133	2337604.9347
ZF30	525756.1465	2337605.5028
ZF31	525755.3631	2337604.7255
ZF32	525754.6914	2337602.3526
ZF33	525755.6210	2337599.9801
ZF34	525757.1011	2337597.6353
ZF35	525757.3772	2337595.7312
ZF36	525751.1020	2337585.8401
ZF37	525746.9096	2337579.9805
ZF38	525740.4701	2337579.7909
ZF39	525737.5145	2337580.3240
ZF40	525736.9031	2337578.7025
ZF41	525736.4062	2337575.8534
ZF42	525736.2405	2337572.2423
ZF43	525736.4724	2337571.4140
ZF44	525739.7620	2337570.1442
ZF45	525739.7456	2337569.5940
ZF46	525739.3868	2337568.4451
ZF47	525737.5989	2337564.8544
ZF48	525736.1743	2337562.5021
ZF49	525735.5117	2337561.8230
ZF50	525735.1708	2337561.7103
ZF51	525734.7360	2337562.2750
ZF52	525733.8018	2337562.5315
ZF53	525732.3800	2337560.7004
ZF54	525732.2240	2337559.7721

COPIADO

000222



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Secretaría de Medio
Ambiente y Recursos
Naturales

ZF55	525729.7627	2337555.6100
ZF56	525728.0980	2337554.4860
ZF57	525726.9139	2337554.0815
ZF58	525726.2685	2337551.8013
ZF59	525721.7451	2337548.0910
ZF60	525719.7826	2337546.0825
ZF61	525717.8704	2337545.0266
ZF62	525734.0071	2337521.5099
ZF63	525735.3609	2337530.1271
ZF64	525738.9523	2337536.3377
ZF65	525744.5004	2337542.0897
ZF66	525747.5493	2337546.4647
ZF67	525753.3752	2337552.5618
ZF68	525757.9640	2337561.3421
ZF69	525760.7705	2337565.5625
ZF70	525767.3676	2337574.2026
ZF71	525774.2652	2337585.0168
ZF72	525777.0357	2337592.0508
ZF73	525779.1728	2337599.7420
ZF74	525785.1662	2337599.8624
ZF75	525799.3902	2337604.0016
ZF76	525804.3651	2337605.1544
ZF77	525810.4132	2337606.2087
ZF78	525817.9995	2337605.9733
ZF79	525825.6604	2337607.2440
ZF80	525835.0040	2337612.5910
ZF81	525838.5072	2337608.8312
ZF01	525832.7423	2337634.4936

Superficie: 3,291.01 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, habiéndose tomado como base la opinión técnica SGPA-DGZFM-TAC-DMIAC-451/15 de 14 de abril de 2015.

LA CONCESIONARIA deberá presentar en un plazo máximo de 60 días un nuevo plano de levantamiento topográfico de la superficie que se autoriza, el cual debe cumplir con la NOM-146-SEMARNAT-2005, en el que se incluirá nombre del solicitante y nombre, firma y número de cédula profesional del perito responsable del levantamiento topográfico, dichos datos se omitieron en el plano presentado de fecha octubre 2010,

lo Ambiente
Naturales
cional de
Protegidas



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

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 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 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 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 expendir bebidas alcohólicas.
- IX. No almacenar en el área concesionada ninguna sustancia u objeto inflamable, explosivo

COTEJADO

000223



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

Secretaría de
Recursos
Naturales

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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 existentes en buen estado de conservación.
 - c) Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción o instalación, adicional a las existentes, ya sea fija o semifija.
 - 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) Habida cuenta de existir la resolución 346/2006 de 3 de julio de 2006 emitida por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, delegación Quintana Roo, deberá presentar el oficio de conclusión del procedimiento instaurado.
 - g) Abstenerse de realizar descargas residuales al mar o dentro de la superficie solicitada.



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

CAPÍTULO IV DEL PAGO DE DERECHOS

SÉXTA.- 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.

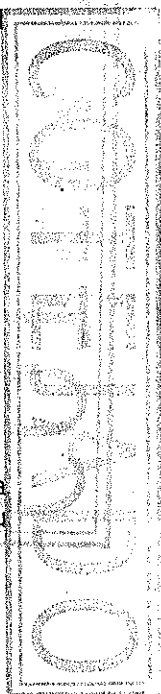
CAPÍTULO V DE LA EXTINCIÓN

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 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.



000224



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

Secretaría de
y Recursos
Concesión I
Área Natural

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:

- Que la presente concesión se haya expedido por error.
- 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.
- 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.- Las instalaciones, obras y construcciones existentes en el área concesionada descritas en la CONDICIÓN PRIMERA de este título jurídico, que se realizaron sin la previa y expresa aprobación de la autoridad competente, se declaran revertidas y accesadas a favor del patrimonio federal mediante el presente título, a cuyo efecto, correrán a cargo de LA CONCESIONARIA los gastos que se generen por tal motivo.

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,



Medio Ambiente
Naturales
Nacional de
Protección



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

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.

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 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 Marítima 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.

COPIA



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Secretaría de
Medio Ambiente
y Recursos Naturales

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 1001/QROO/2008 se encuentra para su consulta en las oficinas de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, sita en avenida Revolución 1425, colonia Tlacopac, C.P. 01040, delegación Álvaro Obregón, México, Distrito Federal.

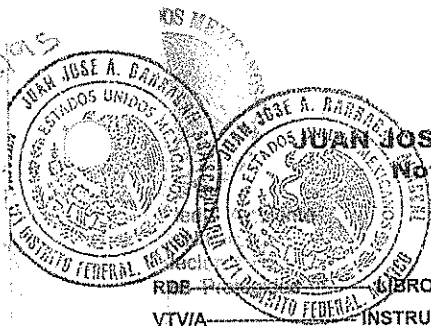
**LA DIRECTORA GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE
Y AMBIENTES COSTEROS**

LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL

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

**GRUPO POSADAS, S. A. B. DE C. V.
APODERADA
SURELHY DORANTES BACA**

LQV*AMJS



N¹⁷¹ Notaría

8327



RDE 444
VTVA INSTRUMENTO VEINTINUEVE MIL NOVENTA Y SIETE. 29,097

EN MEXICO, DISTRITO FEDERAL el día diez de junio del dos mil quince, yo, el Licenciado JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, titular de la Notaría número CIENTO SETENTA Y UNO del Distrito Federal, hago constar la PROTOCOLIZACION del acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada con fecha primero de junio de dos mil quince, que contiene como como actos: ----

I.- La REVOCACION DE PODERES; y
II.- El OTORGAMIENTO DE PODERES.

Que realizo a solicitud del señor MANUEL ARIEL GARZON GUAPO, en su carácter de Delegado Especial de la mencionada asamblea, de conformidad con los siguientes antecedentes y cláusulas: ----

ANTECEDENTES.

I.- ESCRITURA CONSTITUTIVA.- Por instrumento número veinte mil trescientos noventa y nueve, de fecha diecinueve de diciembre del dos mil siete, pasado ante el Licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes titular de la Notaría número Sesenta y Siete del Distrito Federal, en ese entonces actuando como asociado en el protocolo de la Notaría número Ciento Treinta y Ocho, de la que es titular el Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Puebla, Puebla, en el Folio Mercantil Electrónico número TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO ASTERISCO DOS, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, se constituyó la sociedad denominada "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en PUEBLA, Estado de PUEBLA, con duración de NOVENTA Y NUEVE AÑOS, con cláusula de ADMISION DE EXTRANJEROS, con capital social, con un mínimo fijo de CINCUENTA MIL PESOS, Moneda Nacional, representado por cinco mil acciones de la Clase I, sin expresión de valor nominal y capital variable ilimitado y el objeto en el mismo precisado.-----

II.- MODIFICACION AL OBJETO SOCIAL.- Por instrumento número veintitún mil trescientos diecinueve, de fecha tres de marzo del dos mil ocho, pasado ante el mismo Notario que el anterior actuando como asociado del mismo Notario anterior, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Puebla, Puebla, en el Folio Mercantil Electrónico número TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO ASTERISCO DOS, se hizo constar la protocolización de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en la que se hizo constar la modificación al objeto social y la consecuente reforma a la cláusula quinta de los estatutos sociales de la sociedad.- De dicho instrumento copio en su parte conducente lo que sigue: "..... CLAUSULAS.- PRIMERA.- Queda modificado el objeto social de "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, y en consecuencia se reforma la cláusula quinta de los estatutos sociales para quedar redactada en los siguientes términos: "QUINTA.- El objeto de la sociedad es el siguiente: A.- Otorgar créditos, comprar o de cualquier otra manera obtener la propiedad, posesión u otros derechos sobre bienes; vender o de cualquier otra manera disponer de la propiedad, posesión u otros derechos sobre bienes, arrendar bienes, recibir dinero en préstamos, recibir u otorgar garantías; celebrar operaciones de derivados y por cualquier otra manera otorgar financiamientos, fondear financiamientos y mitigar riesgos relacionados con financiamientos; en el entendido, sin embargo que no obstante cualquier disposición en contrario en estos Estatutos Sociales, la sociedad no estará autorizada para captar directa o indirectamente recursos del público en general mediante actos de pasivo directo o contingente, obligándose a cubrir el principal y, en su caso los accesorios financieros de los recursos captados.- B.- Llevar a cabo habitualmente compra de cuentas por cobrar a descuento.- C.- Llevar a cabo habitualmente el arrendamiento de bienes a terceros, estando éstos obligados a comprar dichos bienes al términos del arrendamiento por un valor menor al de mercado.- D.- Otorgar financiamiento a personas físicas y morales nacionales o extranjeras, incluyendo de manera enunciativa en materia turística, tiempo compartido, multipropiedad, fraccional o propiedad fraccionada o propiedad directa.- E.- Obtener créditos de entidades financieras del país y del extranjero en los términos de las disposiciones legales aplicables; F.- Invertir sus

COPIADO

001226

COTEJADO

recursos líquidos en instrumentos de captación de entidades financieras, así como en instrumentos de deuda de fácil realización.- G.- Otorgar créditos a personas físicas o morales que se dediquen a la planeación, diseño, construcción promoción de inmueble, de negocios inmobiliarios, la fabricación de bienes destinados a la construcción de inmuebles, a su equipamiento, a la distribución de dichos bienes, a la comercialización de inmuebles y en general que se dediquen a la prestación de servicios relacionados con el sector inmobiliario en las ramas industrial, comercial, de servicios, habitacional, turística; o a cualquier otra rama análoga o conexas a este sector y para el pago de pasivos derivado de lo anterior.- H.- Celebrar los actos jurídicos y gestiones necesarias y convenientes para adquirir, enajenar o gravar carteras de crédito, relacionadas exclusivamente con el sector o actividad de mercado que le corresponda de acuerdo con su objeto social, tanto propias como de otras instituciones de crédito o entidades financieras, así como realizar actividades de concentración de créditos del propio sector inmobiliario, tanto propios como de otras empresas; I.- Celebrar los actos jurídicos y gestiones necesarias y convenientes para la administración de carteras de crédito, de otros intermediarios financieros que se encuentren relacionados directamente con el sector o actividad que corresponde a su objeto; J.- Prestar los servicios de coordinación para la certificación, control y supervisión en la administración y desarrollo de créditos destinados al sector inmobiliario; K.- Adquirir, arrendar, poseer, usufructuar, recibir en comodato y enajenar bajo cualquier título legal, toda clase de derechos y bienes muebles e inmuebles, así como otorgar derechos reales y personales sobre dichos bienes, que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto social; L.- Suscribir, emitir, girar, aceptar, endosar, protestar y avalar, así como en general, negociar con títulos de créditos; M.- Otorgar y recibir garantías, incluyendo avales, en relación con el pago por cumplimiento de obligaciones o deudas contraídas por la sociedad o por terceros; N.- Obtener, adquirir, usar y enajenar, bajo cualquier título legal, patentes, marcas, nombres comerciales o derechos relativos a los mismos, en México o en el extranjero, que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto social; Ñ.- Contratar toda clase de prestación de servicios, necesarios o convenientes para la realización de su objeto social; O.- Realizar todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la realización de su objeto; P.- Contraer pasivos directos o contingentes; actuar como obligada solidaria de terceras personas, otorgar y suscribir avales, fianzas y garantías a favor de terceros y suscribir, endosar y avalar toda clase de títulos y operaciones de crédito para sí o para terceras personas ya sean físicas o morales.- La sociedad no podrá dedicarse a actividades reservadas al Estado, así como a actividades que requieran de autorización o concesión, salvo que previamente las obtenga."

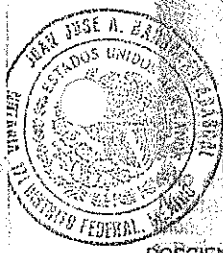
----- III.- CAMBIO DE DOMICILIO.- Por instrumento número sesenta y un mil trescientos noventa, de fecha dieciocho de diciembre del dos mil nueve, pasado ante el Licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la Notaría número Uno del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Puebla, Estado de Puebla, en el Folio Mercantil Electrónico número TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO ASTERISCO DOS e inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal en el Folio Mercantil Electrónico número CUATROCIENTOS DIEZ MIL

CIENTO VEINTINUEVE, se hizo constar la protocolización de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en la cual se hizo constar el cambio de domicilio social de Puebla al Distrito Federal.

----- De conformidad con lo dispuesto en el artículo ciento dos fracción novena de la ley del Notariado para el Distrito Federal, en los Estatutos Sociales se relaciona la forma y términos en que se deben desarrollar las Asambleas y que consecuentemente se cumplen en el acta que se protocoliza con los requisitos para la validez y eficacia de las mismas.

----- Declara el compareciente que los estatutos que me exhibe y que han quedado relacionados en los antecedentes del presente instrumento son los vigentes y que ésta sociedad no ha tenido modificaciones que afecten la validez y eficacia de los acuerdos respectivos de conformidad con su régimen legal por exhibirme sus estatutos vigentes.

----- IV.- CAPITAL SOCIAL VIGENTE.- El compareciente declara que por diversos aumentos al capital social de la sociedad denominada "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su parte fija y variable, estaba representada al momento de celebrarse la Asamblea cuya acta se protocoliza por SESENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTAS DIECINUEVE MIL



JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL
Notario 171 del D.F.

N171
Notaria

8327



DOSCIENTAS CUATRO acciones sin expresión de valor nominal, de las cuales corresponde al capital social de la Sociedad, en su parte mínima fija, CINCO MIL acciones y el restante a su parte variable. -----

----- **V.- ACTA QUE SE PROTOCOLIZA.-** El compareciente me exhibe en ocho hojas tamaño oficio, escritas únicamente por su frente, el acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas junto con su lista de asistencia de la sociedad denominada "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada con fecha primero de junio de dos mil quince, debidamente firmada por los que intervinieron como lo declara el compareciente bajo protesta de decir verdad, misma que agrego al apéndice del presente instrumento marcada con la letra "A", y que transcribo a continuación, a renglón cerrado con fundamento en lo dispuesto en el artículo ochenta y cinco de la Ley del Notariado para el Distrito Federal: -----

----- **"ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE**
"INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, S.A. DE C.V." -----

----- En la ciudad de México, Distrito Federal, domicilio social de INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, S.A. DE C.V., se reunieron a las 13:00 horas del día 01 de Junio de 2015, los señores Accionistas y Representantes de Accionistas, cuyo nombre y número de acciones que representan se mencionan más adelante, con el objeto de celebrar una Asamblea General Ordinaria de Accionistas. -----

----- Presidió la Asamblea por unanimidad de votos el C.P. GABRIEL ELÍAS GUZMÁN y actuó como Secretario el LIC. MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO, secretario suplente del Consejo de Administración, habiéndose excusado por su inasistencia el Comisario de la Sociedad. -----

----- El Presidente designó escrutador al señor VÍCTOR ÁNGEL BOHON DEVARIS, quien después de haber aceptado su cargo, certificó que se encontraban presentes en la Asamblea, Accionistas y representantes de éstos que son tenedores del 100% del capital social de la Sociedad en la siguiente forma y proporción: -----

ACCIONES		
ACCIONISTA	CAPITAL FIJO	CAPITAL VARIABLE
	CLASE I	CLASE II
GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.	1,800	45,835,519
R.F.C.: GPO-920120-400		
Representada por el Lic. Manuel Ariel Garzón		
Guapo		
GRAN OPERADORA POSADAS,	3,200	22,378,685
S.A. DE C.V.		
R.F.C.: GOP-011212-8B4		
Representada por la Lic. Surelhy		
Dorantes Baca		
SUBTOTAL :	5,000	68,214,204
TOTAL:	68,219,204	

----- Acto seguido, por estar íntegramente reunido y representado el total de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad, el Presidente declaró legalmente instalada la Asamblea y por tanto válidos todos los acuerdos que en ella se tomen, siendo procedente la dispensa de publicación de la Convocatoria por autorizarlo así el artículo 188 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. -----

----- Aprobada por unanimidad de votos la declaratoria de legalidad formulada por el Presidente, el Secretario de la Asamblea sometió a consideración de los presentes el Orden del Día que es del tenor siguiente: -----

----- **ORDEN DEL DÍA** -----
----- I. Propuesta, discusión y en su caso revocación de poderes. -----
----- II. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación de otorgamiento de poderes. -----
----- III. Nombramiento de Delegados Especiales de la Asamblea, para expedir copias certificadas, para ocurrir ante las Autoridades que correspondan y Notario Público de su elección, para protocolizar e inscribir en el Registro Público de Comercio correspondiente a su domicilio social, los acuerdos tomados en esta Asamblea. -----

----- I. En desahogo del Primer Punto del Orden del Día, el Presidente sometió a consideración de los presentes, la necesidad de la Sociedad de revocar los poderes otorgados a los señores Rubén Guillermo Camiro Vázquez, Rafael De la Mora Ceja, Guillermo Fernández Del Busto y Margarita De la Cabada Betancourt. -----

----- Después de una amplia deliberación, la Asamblea tomó por unanimidad de votos el siguiente: -----

----- **ACUERDO** -----
----- **UNICO.** Se revocan los poderes otorgados por la sociedad al señores Rubén Guillermo Camiro Vázquez, en consecuencia, los poderes otorgados con anterioridad en su favor, en especial los contenidos en la Escritura Pública número 20,399, de fecha 19 de diciembre de 2007, del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario número 67 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Puebla, Puebla, en el Folio Mercantil Electrónico No. 38874*2, el 5 de marzo de 2008 y Escritura Pública número 21,319 de fecha 3 de marzo de 2008, pasada ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario Público número 67 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio Puebla, Puebla, en el Folio Mercantil Electrónico No. 38874 *2, el 24 de junio de 2008; así como revocar el otorgado al señor Rafael De la Mora Ceja, mediante la Escritura Pública número 20,399 de fecha 19 de diciembre de 2007, del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario 67 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio de la ciudad de Puebla, Puebla, en el Folio Mercantil Electrónico No. 38874*2, el 5 de marzo de 2008; y así como revocar los otorgados al señor Guillermo Fernández De Busto y licenciada Margarita De la Cabada Betancourt, -----

HOMERO 1804- 201, Colonia Los Morales POLANCO, Miguel Hidalgo, D.F.
Tel: 55-80-62-62. Fax: Ext.- 110 jjb@notaria171.com.mx

COMPROBADO

000227

mediante la Escritura Pública número 21,320 de fecha 3 de marzo de 2008, del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario 67 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio de la ciudad de Puebla, Puebla, en el Folio Mercantil Electrónico No. 38874*2 el 24 de junio de 2008.

----- II. Pasando a tratar el Segundo Punto del Orden del Día, el Presidente sometió a consideración de los presentes, la necesidad de nombrar a los señores Pablo Azcárraga Andrade, José Carlos Azcárraga Andrade, Arturo Martínez del Campo Saucedo, Jorge Carvallo Couttolenc, Francisco Javier Barrera Segura, Enrique Calderón Fernández, Gerardo Alonso Rioseco Orihuela, Gabriel Elías Guzmán, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Arriola, Víctor Angel Bohon Devars y Julio Alfonso Martínez Garza como apoderados generales de la Sociedad, así como otorgarles poderes para el óptimo desempeño de su cargo.

----- Después de una amplia deliberación, la Asamblea tomó por unanimidad de votos los siguientes:

ACUERDOS

----- PRIMERO. Se otorgan poderes a favor de los señores Pablo Azcárraga Andrade, José Carlos Azcárraga Andrade, Arturo Martínez del Campo Saucedo, Jorge Carvallo Couttolenc, Francisco Javier Barrera Segura, Enrique Calderón Fernández, Gerardo Alonso Rioseco Orihuela, Gabriel Elías Guzmán, Luis Felipe Ordoñez Medellín, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Arriola, Víctor Angel Bohon Devars y Julio Alfonso Martínez Garza, con las facultades y limitaciones que se señalan a continuación:

----- I. PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro, y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil vigente en el Distrito Federal, aplicable localmente y en toda la República en Materia Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal, facultando especialmente a los apoderados para representar a la sociedad poderdante ante toda clase de autoridades Administrativas o Judiciales de cualquier fuero, tanto de orden federal como local, en toda la extensión de la República; promover toda clase de juicios civiles, penales incluyendo el juicio de amparo, así como juicios y recursos administrativos, seguirlos en todos sus trámites, interponer recursos contra autos y sentencias interlocutorias y definitivas, representar a la sociedad en todo negocio de jurisdicción voluntaria, desde su principio hasta su fin, contestar las demandas que se interpongan en contra de su poderdante y seguir los juicios por sus demás trámites legales; interponer toda clase de recursos en las instancias y ante las autoridades que procedan; presentar testigos, ver y protestar a los de la contraria, tacharlos y repreguntarlos; articular y absolver posiciones; recusar magistrados, jueces y demás funcionarios judiciales, o administrativos, sin causa o con causa, o bajo protesta de ley; recibir pagos y valores en los casos de cobranzas que realicen; nombrar peritos; otorgar recibos y carta de pago; formular y presentar denuncias y querellas ante todo tipo de autoridades penales, ante la Procuraduría General de la República, Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, Procuradurías Generales de Justicia en las Entidades Federativas, Agencias del Ministerio Público Federales, y locales, en toda la República, así como para desistirse de todo tipo de instancias, juicios o demandas civiles, penales, administrativas, laborales o de cualquier índole, y del juicio de amparo y de cualquier trámite, procedimiento o gestión; otorgar el perdón de la sociedad cuando sea ofendida, en los casos en que a su juicio, lo amerite; coadyuvar con el Ministerio Público y constituirse en parte civil cuando la Ley lo permita. "LOS APODERADOS" podrán otorgar y suscribir todos los documentos públicos y privados que el ejercicio del poder requiera. En general, se entiende que los apoderados estarán facultados para actuar como mandatarios en materia de pleitos y cobranzas, y de actos de gestión en favor de la sociedad mandante, con toda la suma de facultades que correspondan a los de su clase, y que resulten necesarios o simplemente convenientes para el desarrollo de las actividades de pleitos y cobranzas, y su última ejecución en favor de la sociedad mandante en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete, del Código Civil para el Distrito Federal, los correlativos de éstos en las demás entidades federativas en donde se ejercite el mandato y del Código Civil Federal.

----- En el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas que aquí se otorga, los apoderados designados NO TENDRÁN FACULTADES HACER CESIÓN DE BIENES, NI PARA SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO.

----- II. PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal.

----- III. PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal.

----- IV. PODER PARA: GIRAR, EMITIR, OTORGAR, SUSCRIBIR, AVALAR, ACEPTAR, ENDOSAR Y NEGOCIAR TÍTULOS DE CRÉDITO en nombre de la Mandante, en los términos de los artículos noveno y ochenta y cinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; abrir cuentas de cheques y designar personas que libren o giren en contra de las mismas; y hacer inversiones en valores, dando instrucciones sobre su administración.

----- V. PODER ESPECIAL PARA QUE PRESENTEN, REALICEN Y FORMULEN ante las Autoridades Hacendarias Federales, Locales o Municipales, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las declaraciones, trámites, pagos y demás actuaciones que sean necesarios o simplemente convenientes para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes aplicables a cargo de "LA PODERDANTE".

----- REGLAS Y LIMITACIONES: -----



171
Notaría

8327



JUAN JOSÉ BARRAGÁN ABASCAL
Notario 171 del D.F.

Para que "LOS APODERADOS" anteriormente designados ejerciten válidamente los poderes que se les confieren, en cada ocasión que realicen algún acto, deberán sujetarse a las siguientes reglas y limitaciones:

1. Para el ejercicio de las facultades anteriormente conferidas se identificará a los apoderados de la siguiente manera:

A los señores Pablo Azcárraga Andrade y José Carlos Azcárraga Andrade como firma "A".

A los señores Arturo Martínez del Campo Saucedo, Jorge Carvalho Couttolenc, Francisco Javier Barrera Segura, Enrique Calderón Fernández, Gerardo Alonso Ríosco Orihuela, Gabriel Elías Guzmán y Luis Felipe Ordoñez Medellín como firma "B".

A la señorita Olga Patricia Gutiérrez Nevárez y a los señores Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Arriola, Víctor Ángel Bohon Devars y Julio Alfonso Martínez Garza, como firma "C".

2. En el ejercicio de los poderes para pleitos y cobranzas, y el especial contenido en el inciso V que antecede, los apoderados podrán actuar individualmente, en el entendido de que los señores Pablo Azcárraga Andrade y José Carlos Azcárraga Andrade no tendrán facultades para absolver posiciones en el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas.

3. En el ejercicio del poder general para actos de administración, podrán actuar cualquier apoderado del grupo "A" o cualquier apoderado del grupo "B", conjuntamente con cualquier apoderado del grupo "C".

4. Para girar, emitir, otorgar, suscribir, aceptar, avalar, endosar y negociar títulos de crédito, así como para abrir cuentas de cheques y de inversiones en valores, designar personas que libren o giren en contra de las mismas, y dar instrucciones sobre su administración, podrán actuar cualquier apoderado del grupo "A" o cualquier apoderado del grupo "B" conjuntamente con cualquier apoderado del grupo "C".

5. En el ejercicio del poder general para actos de dominio, deberán actuar cualquiera de los señores Pablo Azcárraga Andrade o José Carlos Azcárraga Andrade conjuntamente con cualquier apoderado del grupo "C".

6. Para poder conferir poderes generales o especiales y revocarlos, así como revocar también los poderes otorgados anteriormente por la sociedad mandante, y ratificar cualquier actuación de uno o más apoderados, todos los apoderados nombrados de los grupos "A", "B" y "C" deberán actuar siempre dentro del límite de sus facultades conferidas en los numerales anteriores, pero con la limitación contenida en el numeral siguiente.

7. Los apoderados designados no tendrán facultades para conferir poderes generales con facultades de dominio, pero sí tendrán facultades para revocar este tipo de poderes, cuando hubieran sido otorgados con anterioridad o posterioridad a la fecha de este mandato.

8. Los apoderados instituidos en este mandato, al ejercer el poder que se les confiere, tendrán por consentido que la notificación de revocación que en su caso se hiciere del poder que se les concede en los términos de los párrafos que anteceden, se tenga por perfeccionada en cuanto les sea notificada en el domicilio que al efecto señalan y que es el ubicado en Av. Prolongación Paseo de la Reforma No. 1015, Piso 9, Col. Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01210 en México, Distrito Federal.

SEGUNDO. Se otorgan poderes en favor de los señores Luis Felipe Ordoñez Medellín, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, Surelhy Dorantes Baca, José Antonio Monte Arriola, Víctor Ángel Bohon Devars y Manuel Ariel Garzón Guapo ("LOS APODERADOS"), con las facultades y limitaciones que se señalan a continuación:

LA PODERDANTE confiere a "LOS APODERADOS" PODER LIMITADO pero tan amplio y bastante como en derecho proceda, para que en nombre y representación de "LA PODERDANTE", conjunta o separadamente, puedan realizar todos los actos, trámites, negociaciones, gestiones y acuerdos que sean necesarios para que LA PODERDANTE obtenga de las autoridades competentes del Estado de Guerrero, entre otros, citados de manera enunciativa más no limitativa, la inscripción en el padrón de empresas guerrerenses y la obtención del certificado de promoción fiscal. Las facultades de representación conferidas a los apoderados podrán ejercitarlas, conjunta o separadamente, en todos aquellos actos, trámites o gestiones simultáneos o posteriores, relacionados directa o indirectamente a los actos mencionados, y en general a cualesquiera otros que sean necesarios o requeridos tendientes al desarrollo y construcción de los inmuebles propiedad de "LA PODERDANTE".

Limitadas a los actos antes mencionados, "LOS APODERADOS" contarán con las siguientes facultades:

I. PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro, y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil Federal vigente así como con base en los preceptos legales de los Códigos Civiles de las entidades federativas en que el presente poder se ejercita, facultando especialmente a los apoderados para representar a la Sociedad Mandante ante toda clase de autoridades Administrativas o Judiciales de cualquier fuero, tanto de orden federal como local, en toda la extensión de la República; promover toda clase de juicios civiles, penales, incluyendo el juicio de amparo, así como juicios y recursos administrativos, seguirlos en todos sus trámites, interponer recursos contra autos y sentencias interlocutorias y definitivas, representar a la mandante en todo negocio de jurisdicción voluntaria, desde su principio hasta su fin; contestar las demandas que se interpongan en contra de su poderdante y seguir los juicios por sus demás trámites legales; interponer toda clase de recursos en las instancias y ante las autoridades que procedan; presentar testigos, ver y protestar, a los de la contraria, tacharlos y repreguntarlos; articular y absolver posiciones; recusar magistrados, jueces y demás funcionarios judiciales, o administrativos, sin causa o con causa, o bajo protesta de ley; recibir pagos y valores en los casos de cobranzas que realicen; nombrar peritos; otorgar recibos y carta de pago; formular y presentar denuncias y querrelas ante todo tipo de autoridades penales, ante la Procuraduría General de la República, Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, Procuradurías Generales de Justicia en las Entidades Federativas, Agencias del Ministerio Público Federales, y locales, en toda la República, así como para desistirse de todo tipo de Instancias, juicios o demandas civiles, penales, administrativas laborales o de cualquier índole, y del juicio de amparo y de cualquier trámite, procedimiento o gestión; otorgar el perdón de la sociedad cuando sea ofendida, en los casos en que a su juicio lo amerite;

DOMERIO 1804-201, Colonia Los Morales POLANCO, Miguel Hidalgo, D.F.
Tel: 55-80-62-62. Fax: Ext.- 110 jlb@notaria171.com.mx

COTEJADO

000228

COTEJADO

coadyuvar con el Ministerio Público y constituirse en parte civil cuando la Ley lo permita. Los apoderados podrán otorgar y suscribir todos los documentos públicos y privados que el ejercicio del poder requiera. En general, se entiende que los apoderados estarán facultados para actuar como mandatarios en materia de pleitos y cobranzas, y de actos de gestión en favor de la sociedad mandante, con toda la suma de facultades que corresponden a los de su clase, y que resulten necesarios o simplemente convenientes para el desarrollo de las actividades de pleitos y cobranzas, y su última ejecución en favor de la sociedad mandante, en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete, del Código Civil Federal y los correlativos de éstos en las demás entidades federativas en donde se ejerce el mandato.

----- II. PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal vigente y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana. -----

----- III. "LOS APODERADOS" instituidos en este mandato, al ejercer el poder que se les confiere, consienten desde ahora que la notificación de revocación que en su caso se hiciere del poder que se le otorga en los términos del presente Acuerdo, se tenga por perfeccionada en cuanto le sea notificada en el domicilio que al efecto ha señalado y que es el ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma número 1015, Torre "A", Piso 9, Colonia Santa Fe, Código Postal 01210, Delegación Álvaro Obregón, México, Distrito Federal.

----- III. Pasando a tratar el Tercer Punto del Orden del Día, los accionistas unánimemente autorizaron a la señorita Olga Patricia Gutiérrez Nevárez y a los señores Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Arriola y Víctor Angel Bohon Devars, indistintamente, para expedir las copias simples o certificadas que de la presente Acta les fuesen solicitadas, para ocurrir ante las Autoridades que correspondan y Notario Público de su elección, para protocolizar e inscribir en el Registro Público de Comercio correspondiente a su domicilio social, los acuerdos tomados en esta Asamblea.

----- No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la Asamblea, levantándose para constancia la presente Acta que firman el Presidente y el Secretario.

----- PRESIDENTE.- Una firma ilegible.- C.P. GABRIEL ELÍAS GUZMÁN.- SECRETARIO.- Una firma ilegible.- LIC. MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO.

----- Expuesto lo anterior, se otorgan las siguientes:

CLAU S U L A S

----- PRIMERA.- Queda protocolizada el acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada con fecha primero de junio de dos mil quince, en la forma y términos en que se ha dejado transcrita en el antecedente quinto de este instrumento.

----- SEGUNDA.- Por rogación específica del compareciente, señor MANUEL ARIEL GARZON GUAPO, en su carácter de Delegado Especial, según el Acta que ha quedado protocolizada conforme a la cláusula anterior, se formaliza:

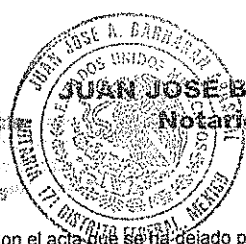
----- I.- La REVOCACION de los PODERES otorgados a favor de los señores RUBEN GUILLERMO CAMIRO VAZQUEZ, RAFAEL DE LA MORA CEJA, GUILLERMO FERNANDEZ DE BUSTO y MARGARITA DE LA CABADA BETANCOURT, reservándose el derecho de notificar LA REVOCACION DE LOS PODERES consignada en esta cláusula, así como, en su caso, de exigir la devolución de los documentos y la rendición de cuentas relacionados con el ejercicio de los poderes que se han revocado, por lo que el suscrito Notario le advirtió a la compareciente la conveniencia de llevar a cabo el aviso o notificación de las revocaciones contenidas en el presente instrumento a quienes han dejado de ser apoderados y de lo establecido en el artículo ciento diecinueve de la Ley del Notariado para el Distrito Federal y de dicha revocación de poderes se deberá inscribir en el Registro Público correspondiente únicamente los que previamente obren inscritos.

----- II.- El OTORGAMIENTO DE PODERES en favor de los señores PABLO AZCARRAGA ANDRADE, JOSE CARLOS AZCARRAGA ANDRADE, ARTURO MARTINEZ DEL CAMPO SAUCEDO, JORGE CARVALLO COUTTOLENC, FRANCISCO JAVIER BARRERA SEGURA, ENRIQUE CALDERON FERNANDEZ, GERARDO ALONSO RIOSECO ORIHUELA, GABRIEL ELIAS GUZMAN, LUIS FELIPE ORDOÑEZ MEDELLIN, OLGA PATRICIA GUTIERREZ NEVAREZ, MANUEL ARIEL GARZON GUAPO, JOSE ANTONIO MONTE ARRIOLA, VICTOR ANGEL BOHON DEVARS, JULIO ALFONSO MARTINEZ GARZA y SURELHY DORANTES BACA, en la forma y términos que ha quedado transcrito en el Acta que ha quedado protocolizada.

----- III.- Los demás acuerdos contenidos en el acta objeto de este instrumento que se tiene aquí por íntegramente reproducida en su parte conducente como si a la letra se insertase.

PERSONALIDAD.

----- La acredita el compareciente, con los siguientes documentos.



JUAN JOSÉ BARRAGÁN ABASCAL
Notario 171 del D.F.

171
Notaría

8327



- a).- Con el acta que se ha dejado protocolizada. -----
b).- Con los testimonios de los instrumentos que se han dejado relacionados en los antecedentes de este instrumento. -----
Declara el compareciente bajo protesta de decir verdad en su carácter de Delegado Especial que la persona moral por la que comparece es una persona capaz, que su carácter de ejecutor que ostenta y por el que actúa está vigente y que por lo mismo no tiene conocimiento de que le haya sido revocado ni en forma alguna modificado y que la sociedad por la que comparece no está obligada a inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras. -----

GENERALES

Bajo protesta de decir verdad, el compareciente por sus generales declaró ser mexicano por nacimiento, originario del Distrito Federal, donde nació el día catorce de abril de mil novecientos sesenta y nueve, casado, abogado, con domicilio en Avenida Prolongación Paseo de la Reforma, número mil quince, piso diez, Colonia Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, Distrito Federal, con Registro Federal de Contribuyentes: "GAGM, SESENTA Y NUEVE, CERO CUATRO, CATORCE, GK SIETE", con Clave Única de Registro de Población: "GAGM, SESENTA Y NUEVE, CERO CUATRO, CATORCE, HDFRPN CERO CINCO", y se identifica con el personal conocimiento que tiene el suscrito Notario de él. -----

YO, EL NOTARIO, HAGO CONSTAR BAJO MI FE: -----

- I.- Que me identifiqué plenamente como Notario ante el compareciente. -----
II.- Que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con los documentos a que me remito y he tenido a la vista. -----
III.- Que al compareciente le hice las advertencias de las penas en que incurrir los que declaran con falsedad ante Notario y de que sus declaraciones se consideran hechas bajo protesta de decir verdad. -----
IV.- Que me aseguré de la identidad del compareciente como consta en generales y que tiene a mi juicio capacidad. -----
V.- Certifico que no tengo indicio alguno de la falsedad del acta que se protocoliza, cumpliéndose los requisitos específicos para la validez de la misma en términos de lo dispuesto en el artículo ciento treinta y ocho de la Ley del Notariado para el Distrito Federal. -----
VI.- Que solicité al compareciente las Cédulas de Identidad fiscal que contienen el Registro Federal de Contribuyentes de los accionistas, quien no me las presentó por lo que daré el aviso respectivo en términos de Ley y de la Miscelánea Fiscal vigente a través de DECLARANOT.- -----
VII.- De que informé y expliqué el contenido de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y sus alcances procediendo a darle el aviso de privacidad de los datos proporcionados. -----
VIII.- Que el compareciente, mediante la firma del presente instrumento, autoriza de forma expresa al suscrito Notario para el uso, almacenamiento y divulgación de sus datos personales, con la finalidad de que se presenten los avisos y se cumpla con las obligaciones que conforme a la propia Ley del Notariado para el Distrito Federal y las demás disposiciones legales aplicables, imponen a los Notarios Públicos, en relación con el acto que en el presente instrumento se otorga. -----
IX.- Que todas las notas complementarias que en su caso sea necesario asentar, se agregarán al apéndice del presente instrumento. -----
X.- Que le fue leído al compareciente este instrumento y le hice saber el derecho que tiene de leerlo personalmente y de que le sea explicado, por lo que lo ilustré claramente acerca de su contenido, valor y consecuencias legales respondiendo a sus cuestionamientos. -----
XI.- Que el compareciente manifestó su comprensión plena firmando de conformidad el día que se indica en su firma en unión del suscrito Notario y **AUTORIZO DEFINITIVAMENTE ESTE INSTRUMENTO.** -----
DOY FE. -----

FIRMA DEL SEÑOR MANUEL ARIEL GARZON GUAPO. EL ONCE DE JUNIO. -----

FIRMA DEL NOTARIO.- EL SELLO DE AUTORIZAR. -----

DOCUMENTOS DEL APENDICE. -----

LETRA "A" - ACTA QUE SE PROTOCOLIZA. -----

INSERCIÓN: -----

COPIADO

000229

ARTICULO DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

"En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.

En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.

Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales.

Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.

YO, EL LICENCIADO JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO CIENTO SETENTA Y UNO DEL DISTRITO FEDERAL.- EXPIDO ESTE PRIMER TESTIMONIO EN SU ORDEN, DEL PROTOCOLO INDICADO, QUE VA EN OCHO PAGINAS, SELLADAS Y RUBRICADAS POR MI.- ESTA COTEJADO E IMPRESO EN TINTA FIJA, JUNTO CON LOS DOCUMENTOS QUE SE AGREGAN AL APENDICE, EN SU CASO Y QUE TAMBIEN VAN SELLADOS Y RUBRICADOS POR EL SUSCRITO NOTARIO.- SE EXPIDE PARA LA SOCIEDAD DENOMINADA "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, A TITULO DE CONSTANCIA.- MEXICO, DISTRITO FEDERAL A ONCE DE JUNIO DEL DOS MIL QUINCE.- DOY FE.

JJB/TV/harg*



COTEJADO



29097

8327

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL
DISTRITO FEDERAL

SE

BOLETA DE INSCRIPCIÓN

LOS ACTOS DESCRITOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO QUEDARON INSCRITOS EN EL
FOLIO MERCANTIL ELECTRÓNICO NÚMERO: 410129 - 1

NOMBRE / DENOMINACIÓN Ó RAZÓN SOCIAL

INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, S.A. DE C.V.

Domicilio MEXICO

DATOS DE RECEPCIÓN:

Control	Fecha de Ingreso	Hora
269563	12/08/2015	19:16:08

DATOS DEL FEDATARIO/AUTORIDAD:

109015171	JUAN JOSE AGUSTIN BARRAGAN
Domicilio	MIGUEL HIDALGO DISTRITO FEDERAL

ANTE EL DOCUMENTO NÚMERO: 29097

SE INSCRIBIERON LOS SIGUIENTES ACTOS

Clave FME	Forma Precodificada
M2 410129	ASAMBLEA

/ GENERAL ORDINARIA / REVOCACIÓN / NOMBRAMIENTOS / OTROS ACUERDOS

Fecha Registro
31/08/2015

Caracteres de autenticidad de la Firma

035fd2d6c83ddbcb37fc426e1450db940a

Secuencia No. 1052576

DERECHOS DE INSCRIPCIÓN

IMPORTE	
\$	1,420.00
\$	1,420.00

FECHA DE PAGO
16/07/2015BOLETA DE PAGO
9390020500461VVKH527

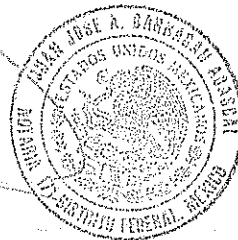
EL RESPONSABLE DE LA OFICINA: ADAN OCHOA PEREZ.

Los caracteres de autenticidad de la firma electrónica que aparecen en seguida de cada acto, corresponden al sello electrónico autorizado por la Secretaría de Economía, de acuerdo a lo previsto en los artículos 21 Bis, Fracción II, inciso c) y d) y 30 Bis del Código de Comercio y 15 del Reglamento del Registro Público de Comercio.

REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DE COMERCIO

007230

YO, EL LICENCIADO JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO CIENTO SETENTA Y UNO DE ESTA CAPITAL, CERTIFICO: QUE LA PRESENTE COPIA QUE VA EN NUEVE PAGINAS UTILES, CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL DEL DOCUMENTO DE DONDE FUE OBTENIDO, SIN CALIFICAR SOBRE AUTENTICIDAD, VALIDEZ NI LICITUD Y TENGO A LA VISTA, Y PARA CONSTANCIA QUEDA ASENTADO CON EL NUMERO OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE DEL LIBRO DE REGISTRO DE COTEJOS DE LA NOTARIA A MI CARGO.- CIUDAD DE MEXICO A DIECINUEVE DE MAYO DEL DOS MIL DIECISEIS.- DOY FE.



COTEJADO

196

8327

337

CONCESIÓN/DGZF- 337 /15
EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

Concesionaria: GRUPO POSADAS, S. A. B. DE C. V.
Estado: QUINTANA ROO
Municipio: BENITO JUÁREZ
Superficie: 3,291.01 m²
Vigencia: QUINCE AÑOS
Uso autorizado: CLUB DE PLAYA
Uso fiscal: GENERAL

Ciudad de México, 29 JUN 2015

SEMARNAT
SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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 GRUPO POSADAS, S. A. B. DE C. V.

LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL, Directora 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 la modalidad SEMARNAP-01-001-A del Acuerdo por el que se dan a conocer los trámites inscritos en el Registro Federal de Trámites Empresariales que aplica la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca y sus órganos administrativos desconcentrados, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de febrero del 2000, así como lo señalado por el punto SEMARNAT-01-001 del Acuerdo por el que se dan a conocer todos los trámites y servicios inscritos en el Registro Federal de Trámites y Servicios que aplica la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de mayo del 2003, 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 Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. se le denominará LA CONCESIONARIA.

BASES

I. LA CONCESIONARIA acreditó su razón social y estar constituida conforme a las leyes mexicanas con el acta constitutiva 5,466 (cinco mil cuatrocientos sesenta y seis) de fecha 18 de abril de 1967, acta de asamblea 72,947 (setenta y dos mil novecientos cuarenta y siete) de fecha 10 de marzo de 1992 en la que consta el cambio de denominación de Promotora

000231



Secretaría de
Medio Ambiente
y Recursos Naturales
Áreas Naturales

EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Mexicana de Hoteles a Grupo Posadas, S. A. de C. V. las cuales se mencionan en el testimonio notarial 16,113 (dieciséis mil ciento trece) de fecha 28 de diciembre de 2006, otorgado ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario Público número 67 (sesenta y siete) del Distrito Federal en la que se hizo constar el cambio de Grupo Posadas, S. A. de C. V. a Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. la cual exhibió y obra agregada al expediente citado al rubro, e inscrito el 28 de febrero de 2007 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal; con formato oficial recibido el 18 de junio de 2007 por esta Secretaría a través de las oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la delegación federal en el estado de Quintana Roo solicitó se le otorgara en concesión una superficie de 3,401.794 m² de zona federal marítimo terrestre ubicada en el km 8+400, boulevard Kukulcán, lote 3, sección A, localidad de Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, para uso de club de playa.

LA CONCESIONARIA promovió la solicitud de concesión por conducto de Surelhy Dorantes Baca, quien acreditó ser su apoderada en términos del testimonio notarial número 17,697 (diecisiete mil seiscientos noventa y siete) de 11 de junio de 2007, otorgado ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario Público número 67 (sesenta y siete) del Distrito Federal.

Para los efectos de la presente concesión, LA CONCESIONARIA señaló como domicilio para oír y recibir notificaciones y recibir documentos el ubicado en Presidente Mazaryk No. 61, piso 14-B, colonia Chapultepec Morales, C. P. 11570, delegación Miguel Hidalgo, México, Distrito Federal. 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.

- 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 DNZU-CUS/380/07, de 27 de junio de 2007, emitida por la Dirección de Planeación y Normatividad Urbana 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



8327



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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.
- IV. La presente concesión es emitida como consecuencia del análisis realizado al expediente citado al rubro, a partir del cual se determinó que la solicitud que le dio origen cumple con todos los requisitos de la normatividad vigente; asimismo, para su expedición se consideró la resolución de fecha 10 de noviembre de 2014, dictada por la Sala Especializada en Materia Ambiental y de Regulación dentro del expediente 3070/13-EAR-01-12, por la que se declara la nulidad de la resolución número 180/11 de fecha 15 de febrero de 2011, por la que se negó la solicitud de concesión a Grupo Posadas, S. A. B. de C. V.

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 3,291.01 m² (tres mil doscientos noventa y uno punto un metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, con las obras que existen en la misma y que consisten en parte de palapa restaurante (227.9 m²) de forma irregular, construida con piso de piedra tikul de 0.30 m por 0.60 m, cenefa perimetral de 0.30 m de ancho de piedra bola, columnas y largueros de madera, techo de palma, muretes de 0.85 m de alto y jardineras de 0.50 m de alto ambas de block junteado con mortero; andadores (564.00 m²) construidos sobre el nivel de playa de adocreto colocados radialmente delimitados por una guarnición de concreto armado; 41 sombrillas (311.60 m²) de columnas de madera de 0.25 m de diámetro y techo de 3.00 m de diámetro recubierto con zacate, altura de 2.00 m enterradas en la arena a una profundidad de 0.80 m; escalera sobre la playa (106.61 m²) construida de concreto armado de 1.90 m de ancho

COPIA OTORGADA

000232



Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

SEMARNAT

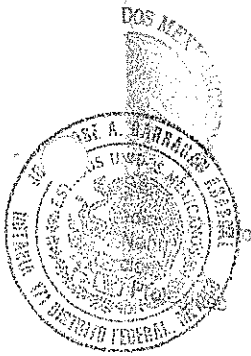
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

COTEJADO

aproximadamente, con 6 escalones a lo largo y compuesto de 3 secciones, la 1ª sección de 66.70 m lineales, la 2ª de 17.56 m lineales y la 3ª de 39.45 m lineales aproximadamente; 2 áreas ajardinadas (244.60 m²) delimitadas por guarniciones de concreto; 3 muretes (52.50 m lineales) contruidos de concreto de una altura aproximada de 0.50 m, delimitan de forma parcial parte del área de la palapa restaurante, el área de asoleadero y la alberca; regaderas (7.15 m²) construidas sobre un mogote de concreto armado de 0.80 m de base y 8.9 m de largo y regaderas de 1.90 m de altura, recubierto con lambrín cerámico en la cara interior; 2 terrazas de habitaciones (113.25 m² y 84.20 m²) ubicadas una al extremo oeste y la otra al este, construidas de concreto armado recubiertas con cerámica antiderrapante, cuentan con muretes de concreto; palapa para renta de equipo (28.10 m²) es una bodega ubicada en el extremo oeste al lado de la terraza de habitación, construida con cimentación a base de concreto armado, muros de block junteados con mortero, columnas y morrillos de madera y techo recubierto de palma; 4 postes de iluminación en las áreas de andadores y asoleaderos con una altura de 3.00 m; barandal de postes de madera (59.80 m lineales) empotrados en el piso con pasamanos de sogá gruesa e instalación de camastros, ubicada en el km 8+400 de la avenida Kukulkán, lote 3, sección A, hotel Fiesta Americana Cancún, localidad de Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de club de playa, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar LA CONCESIONARIA, 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	
	X	Y
ZF01	525832.7423	2337634.4936
ZF02	525826.7678	2337631.0171
ZF03	525818.6196	2337625.9637
ZF04	525808.9914	2337626.2624
ZF05	525800.3874	2337624.7626
ZF06	525794.1615	2337623.3199
ZF07	525782.4037	2337619.6707
ZF08	525775.9893	2337619.8234
ZF09	525769.2675	2337620.6369
ZF10	525768.1521	2337620.9356
ZF11	525767.3454	2337621.9717
ZF12	525766.9478	2337624.3571
ZF13	525766.0998	2337626.0218
ZF14	525766.4009	2337627.3227
ZF15	525766.0450	2337627.6277



8327



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

ZF16	525766.2799	2337629.2415
ZF17	525765.5660	2337630.0712
ZF18	525761.7904	2337629.0383
ZF19	525761.4383	2337627.4356
ZF20	525760.9608	2337626.9684
ZF21	525761.4716	2337625.8193
ZF22	525761.6178	2337623.6826
ZF23	525761.0899	2337623.1770
ZF24	525762.8850	2337620.9021
ZF25	525764.3595	2337616.4108
ZF26	525762.4461	2337614.2175
ZF27	525760.9898	2337607.2319
ZF28	525760.0322	2337605.4165
ZF29	525758.7133	2337604.9347
ZF30	525756.1465	2337605.5028
ZF31	525755.3631	2337604.7255
ZF32	525754.6914	2337602.3526
ZF33	525755.6210	2337599.9801
ZF34	525757.1011	2337597.6353
ZF35	525757.8772	2337595.7312
ZF36	525751.1020	2337585.8401
ZF37	525746.9096	2337579.9805
ZF38	525740.4701	2337579.7909
ZF39	525737.5145	2337580.3240
ZF40	525736.9031	2337578.7025
ZF41	525736.4062	2337575.8634
ZF42	525736.2405	2337572.2423
ZF43	525736.4724	2337571.4140
ZF44	525739.7620	2337570.1442
ZF45	525739.7456	2337569.5940
ZF46	525739.3868	2337568.4451
ZF47	525737.5989	2337564.8544
ZF48	525736.1743	2337562.5021
ZF49	525735.5117	2337561.8230
ZF50	525735.1708	2337561.7103
ZF51	525734.7360	2337562.2750
ZF52	525733.8018	2337562.5315
ZF53	525732.3800	2337560.7004
ZF54	525732.2240	2337559.7721

COPIA
CORRESPONDIENTE

000233



Secretaría de
y Recursos
Condición
Áreas Naturales

EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

SEMARNAT

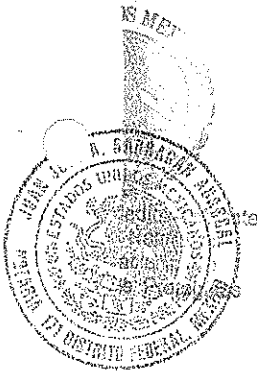
SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

ZF55	525729.7627	2337555.6100
ZF56	525728.0980	2337554.4860
ZF57	525726.9139	2337554.0815
ZF58	525726.2685	2337551.8013
ZF59	525721.7451	2337548.0910
ZF60	525719.7826	2337546.0825
ZF61	525717.8704	2337545.0266
ZF62	525734.0071	2337521.5099
ZF63	525735.3609	2337530.1271
ZF64	525738.9523	2337536.3377
ZF65	525744.5004	2337542.0897
ZF66	525747.5493	2337546.4647
ZF67	525753.3752	2337552.5618
ZF68	525757.9640	2337561.3421
ZF69	525760.7705	2337565.5625
ZF70	525767.3676	2337574.2026
ZF71	525774.2652	2337585.0168
ZF72	525777.0357	2337592.0508
ZF73	525779.1728	2337599.7420
ZF74	525785.1662	2337599.8624
ZF75	525793.3902	2337604.0016
ZF76	525804.3651	2337605.1544
ZF77	525810.4132	2337606.2087
ZF78	525817.9995	2337605.9733
ZF79	525825.6604	2337607.2440
ZF80	525835.0040	2337612.5910
ZF81	525838.5072	2337608.8312
ZF01	525832.7423	2337634.4936

Superficie: 3,291.01 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, habiéndose tomado como base la opinión técnica SGPA-DGZFMTAC-DMIAC-451/15 de 14 de abril de 2015.

LA CONCESIONARIA deberá presentar en un plazo máximo de 60 días un nuevo plano de levantamiento topográfico de la superficie que se autoriza, el cual debe cumplir con la NOM-146-SEMARNAT-2005, en el que se incluirá nombre del solicitante y nombre, firma y número de cédula profesional del perito responsable del levantamiento topográfico, dichos datos se omitieron en el plano presentado de fecha octubre 2010,



8327



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

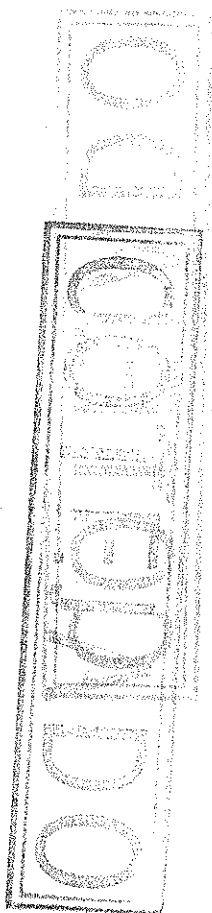
TERCERA.- De conformidad con el artículo 9 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la presente concesión se otorga por un término de quince años, contados a partir del día siguiente de su notificación.

CUARTA.- La presente concesión no se entenderá prorrogada al término de su vigencia por el simple hecho de que 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 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 expendir bebidas alcohólicas.
- IX. No almacenar en el área concesionada ninguna sustancia u objeto inflamable, explosivo



000234



Secretaría de Ma
y Recursos
Comisión Na
Áreas Naturales

EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

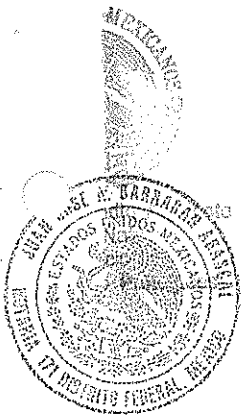
SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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 existentes en buen estado de conservación.
 - c) Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción o instalación, adicional a las existentes, ya sea fija o semifija.
 - 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) Habida cuenta de existir la resolución 346/2006 de 3 de julio de 2006 emitida por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, delegación Quintana Roo, deberá presentar el oficio de conclusión del procedimiento instaurado.
 - g) Abstenerse de realizar descargas residuales al mar o dentro de la superficie solicitada.

COTEJADO



8327



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

CAPÍTULO IV DEL PAGO DE DERECHOS

SÉXTA.- 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 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.



000235

EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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.- Las instalaciones, obras y construcciones existentes en el área concesionada descritas en la CONDICIÓN PRIMERA de este título jurídico, que se realizaron sin la previa y expresa aprobación de la autoridad competente, se declaran revertidas y accesadas a favor del patrimonio federal mediante el presente título, a cuyo efecto, correrán a cargo de LA CONCESIONARIA los gastos que se generen por tal motivo.

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,



EXPEDIENTE: 1001/QR00/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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.

CAPÍTULO VIII DE LAS ESTIPULACIONES FINALES

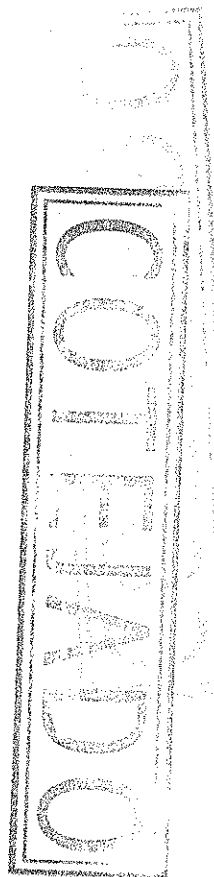
DÉCIMA SEXTA.- Los gobiernos extranjeros no podrán ser socios ni constituir a su favor ningún derecho sobre esta concesión. Los actos realizados en contravención a esta condición son nulos de pleno derecho y los bienes y derechos que hubiesen adquirido por virtud de tales actos pasarán a beneficio de 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 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.

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.



000236



Secretaría de Medio
y Recursos Naturales
Comisión Nacional
Áreas Naturales Prot.

EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



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 1001/QROO/2008 se encuentra para su consulta en las oficinas de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, sita en avenida Revolución 1425, colonia Tlacopac, C.P. 01040, delegación Álvaro Obregón, México, Distrito Federal.

**LA DIRECTORA GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE
Y AMBIENTES COSTEROS**

LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL

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

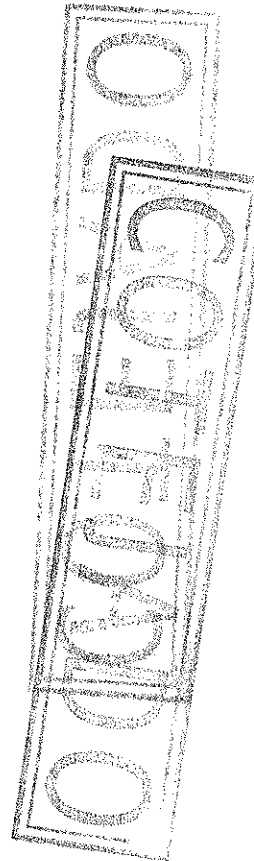
**GRUPO POSADAS, S. A. B. DE C. V.
APODERADA
SURELHY DORANTES BACA**

LQV:AMS

COTEJADO

8327

YO, EL LICENCIADO JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO CIENTO SETENTA Y UNO DE ESTA CAPITAL, CERTIFICO: QUE LA PRESENTE COPIA QUE VA EN DOCE PAGINAS UTILES, CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL DEL DOCUMENTO DE DONDE FUE OBTENIDO, EL CUAL NO CONSTITUYE UNA ESCRITURA PUBLICA Y/O RATIFICACION DE FIRMAS, SIN CALIFICAR SOBRE AUTENTICIDAD, VALIDEZ NI LICITUD Y TENGO A LA VISTA, Y PARA CONSTANCIA QUEDA ASENTADO CON EL NUMERO OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE DEL LIBRO DE REGISTRO DE COTEJOS DE LA NOTARIA A MI CARGO.- CIUDAD DE MEXICO A DIECINUEVE DE MAYO DEL DOS MIL DIECISEIS.- DOY FE.



000237

COTEJADO

SAN TEXTO



H. Ayuntamiento de Benito Juárez
2011-2013

Municipio Benito Juárez

Tesorería Municipal

Recibo oficial

Folio:	7-2012-00045227
Folio Electrónico:	0330-1712-0000001061
Fecha:	2012-12-26 09:55:40
Lugar:	Tesorería Municipal

Datos del Receptor

RFC:	
Contribuyente:	DESARROLLADORA CARIBE S.A. DE C.V.
Dirección:	IMZ-501-03 BLVD. KUKULKAN SECC-A C.T.
Contribución:	IMPUESTOS
Concepto:	PREDIAL
Cajero:	330

Datos del Emisor

MBJ750410JT4
Municipio de Benito Juárez
Av. Tulum No. 5, S.M. 5, C.P. 77500
Cancún, Quintana Roo
México

Descripción

Ref. Padrón: 601200A05000400000
Categoría predial: 010302 - Urbano Obra en Funcionamiento NO Habitacional
Valor Catastral Vigente: 2012-11-26 \$ 243,240,259.51
Periodo de Pago: 1-BIM 2013 AL 6-BIM 2013
Forma de pago: CHEQUE
Descuento: 15%

Liquidación

Importe

Corriente	\$ 595,928.66
Rezago	\$ 0.00
Adicional	\$ 59,593.86
Actualización	\$ 0.00
Recargos	\$ 0.00
Multas	\$ 0.00
Descuento	189,350.70
Gastos de Embargo	\$ 0.00
Gastos de Ejecución	\$ 0.00

Cantidad en letra

QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTO CUARENTA Y UNO 72/100 PESOS M.N.

Total:

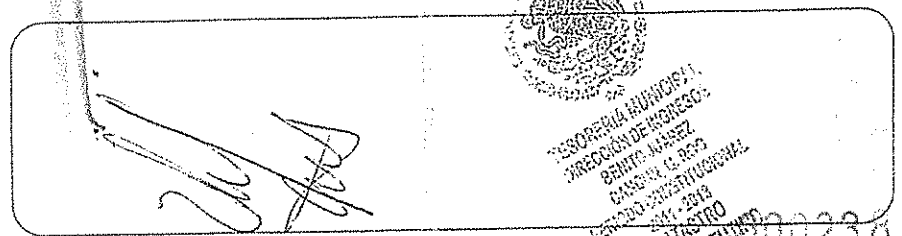
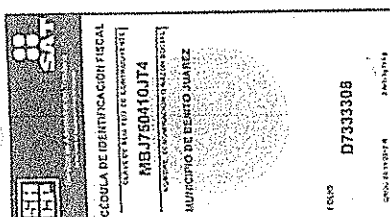
\$ 56,146.72

Sello Digital

e9cuizUT1v5aUS9H61EdiaA0E03QssG/Q5w/bichu4OR6660PBOYLAIPFb083V16JME/1HF4m /4cZiZiCsk02ccsbaFaahTS-EcDizKc7RkaEPVzG1IwnKELn+M2FCEkb14w8RnPTU1VgQdawyS6LLyPBd0336 /ING070c8/LGQ8cKubGq84eCKpMmeh2zwMUVf2MIS /7930vNMkdqWk18DkFWoalOpMB5cGV6laA5UFLvHlRng1dsu5phz+nCvFF11h39n2a2VWLEwEp5w5yFm /7Zdbq3nyfj5WE4Jn/5eCd/63FRig3JTO36ID+A==
--

Cadena Original

F F-2012-00045227 0330-1712-0000001061 601200A05000400000 DESARROLLADORA CARIBE S.A. DE C.V. IMZ-501-03 BLVD. KUKULKAN SECC-A 2.T. IMPUESTOS PREDIAL 010302 URBANO OBRA EN FUNCIONAMIENTO NO HABITACIONAL 243240259.51 2012-11-26 PERIODO DE PAGO: 1-BIM 2013 AL 6-BIM 2013 CATAS TRO MUNICIPAL 2012-12-26 09:55:40 330 17 595928.66 0 0 59593.86 0 0 0 0 56146.72 89350.70
--



RECIBO OFICIAL

Folio electrónico: A582366
Fecha: 08/01/2015 11:57:35a.m.
Lugar: Palacio Municipal

DATOS DEL RECEPTOR

RFC: IIC0712197A5
CONTRIBUYENTE: INVERSORA INMOBILIARIA CLUB SA DE CV
DIRECCIÓN: PASEO DE LA REFORMA 155 PISO 4 LOMAS DE CHAPULTEPEC 1 SECCION
MIGUEL HIDALGO DISTRITO FEDERAL
C.P. 11000

DATOS DEL EMISOR

MBJ750410JT4
Benito Juárez
Av. Tulum No.5 S.M. 5
Quintana Roo
México

DESCRIPCIÓN

Ref. Padron: 601300A05000400000

Categoría Predio: 010302-Urbano Obra en Funcionamiento (NO Habitacional)

Valor Catastral: 2014-06-27 5243,321,194.95

Periodo de Pago: 1 BIM 2015 AL 6 BIM 2015

Forma de Pago: DEPOSITO

201

CANTIDAD	LIQUIDACIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	IMPORTE
1.000	Corriente	No aplica	\$681,299.34
0.000	Rezago	No aplica	\$0.00
1.000	Adicional	No aplica	\$68,129.94
0.000	Actualización	No aplica	\$0.00
0.000	Recargos	No aplica	\$0.00
0.000	Multas	No aplica	\$0.00
0.000	Gastos de embargo	No aplica	\$0.00
0.000	Gastos de Ejecución	No aplica	\$0.00
CANTIDAD EN LETRA			TOTAL
CIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 36/100			\$647,234.38

MXN

Motivo del Descuento:

Descuento: \$102,194.90

SELLO DIGITAL

No. de serie del CSD del Emisor: 00001000000303257135

Fecha y hora de Certificación: 08/01/2015 11:57:35a.m.

Fecha y hora de Emisión: 08/01/2015 11:57:14a.m.

No. de serie del CSD del SAT: 00001000000301205071

Folio Fiscal: 0CA1EC0A-8A0D-4914-8C1D-2E6EE1DDEC0E

Método de Pago: Deposito Cuenta de Pago: NO IDENTIFICADO

Forma de Pago: PAGO EN UNA SOLA EXHIBICIÓN



CADENA ORIGINAL

Sello Digital del Emisor:

sdL1y0jDSuTAA2kef4Vy104+ul2HeJHgCRy0dnjsNwZAnHybkXgoXlc99szfBA4EBILhODYOQI7wuolVYIYwHeXOise5+oQBtg3qZ/9iikKqKmv
O1DmydglpkPi7IdbiCzchPC8wKSARHJ5epg5uzUDW0jRv5uSUjilcPhFabbA=

Sello Digital del SAT:

O3qmcEq2vag1tmB+bF199dhV1dY+eMnrObikAIRKfIC2KMjBPohzlgX+KiyYy3Wsn0iFXvXA0sBpYL0/qhnbSFKz1bLtuSNKNRQhRsd/b
7N8Dib/5LZNPIDZ8vNM8vNaWJJOFSOuthnsdSztrcGIUn8uxq9jikYD36LI=

Cadena Original del Complemento de Certificación Digital del SAT:

||1.0|0CA1EC0A-8A0D-4914-8C1D-2E6EE1DDEC0E|2015-01-08T11:57:35|sdL1y0jDSuTAA2kef4Vy104+ul2HeJHgCRy0dnjsNwZAnHybkXgo
Xlc99szfBA4EBILhODYOQI7wuolVYIYwHeXOise5+oQBtg3qZ/9iikKqKmvO1DmydglpkPi7IdbiCzchPC8wKSARHJ5epg5uzUDW0jRv5uSUjilc
PhFabbA=|00001000000301205071||

Expedido en: Municipio de Benito Juárez Av. Tulum No.5 S.M. 5, C.P. 77500 Cancún, Quintana Roo México



MUNICIPIO BENITO JUÁREZ
TESORERÍA MUNICIPAL

FOLIO:
 FOLIO ELECTRÓNICO:
 FECHA:
 LUGAR:

F-2015-00007364
 0201-1015-0000019209
 05/01/2015 06:25:5
 Palacio Municipal
 Montevideo

REC:

CONTRIBUTENTE:

DIRECCIÓN:

DESARROLLADORA CARIBE, S.A. DE C.V.
MZ-50 L-03 BLVD. KUKULKAN SECC-A 7.

CONTRIBUCION:

CONCEPT:

IMPUESTOS

CAJERO:

FREDIAL

201

MBJ750410JT4

Municipio de Benito Juárez
Avenida No. 5, S.M. 5, C.P. 77500
Campeón, Quintana Roo
México

Ref. Padron: 601300A05000400000
 Categoría Predio: 010302-Urbano Obra en Funcionamiento (NO Habitacional)
 Valor Catastral: 2014-05-27: 5243,321,194.95
 Período de Pago: 1 BIM 2015 AL 6 BIM 2015
 Forma de Pago: DEPOSITO

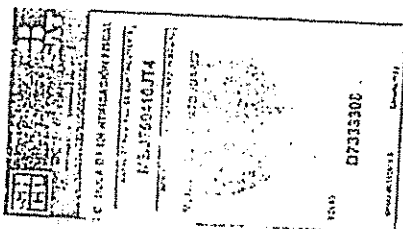
O	MERU	
O	GGO	\$689,797.2
O	DUAL	10.0
O	SUBSIDIARY	\$68,129.9
O	BONE	10.0
O	AS	10.0
O	RATE	10.0
O	CREDIT ADVANCE	\$102,114
O	CREDIT ADVANCE	10.0
TOTAL		\$687,234.38

SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PAGES 38/100 N.H.

MtY50600twVTE7ywrJ3Xeuimem/7wfiUp9Srkdjz+y0Vt1b5bFvyJCopn12pCwJRo1CAZTtVqYFc1 UNJFJMV5LPa9KOU+RB3Kk1T
 NGC1JsbJxV7Up1p5SBnAd36BnDImyVYNTtEzfqjz2UKX1kHg0Yb1JBT1Thal378U1U6nc171w 2241159n+GU3MpPL1IG399L
 ZfthCj7WPN4iCBq/7StkcB2/NhX4XcnVbYUBIH9KNNw71h6Gr1TAA27,2TcY1Jq+0AlwY1,5fP2 2241159n+GU3MpPL1IG399L
 6X0hJg1/aeS2== 2241159n+GU3MpPL1IG399L

11F;F-2015-00007364;0201-1015-0000019209;60130A0500040000;DELMARULLADON, S.A. DE C.V.;IMZ-50 L-03
ELVD. KUKULKAN SECC-A Z.T.;IMPUESTOS;PREDIAL;010302;URBANO GERA EN FUSION;ENLUS;NO
HABITACIONAL;1243321194.95;2014-06-27;PERIODO DE PAGO: 1-EIN 2015 AL 31-12-2015;ALCALDIA MUNICIPAL;2015-01-05
18:25:58;12611107341299.34;010168129.94;01010447234.30;100114.00

ESTIMADO CONTRIBUYENTE LE INFORMAMOS QUE PARA REALIZAR SU FACTURA ELECTRONICA, A PARTIR DE LA FECHA DEL PAGO PUEDE INGRESAR A LA SIGUIENTE DIRECCION: <http://apps.creel.com/INGRESOS.CANCUN.Y/O> EN LA PAGINA: concacab.com; O PASAR A LA DIRECCION DE INGRESOS PARA LA GENERACION DE LA MIENTA; TENIENDO UN PLAZO DE 3 DIAS





México, D.F., 24 de Septiembre del 2014 12:11:03 PM Centro de México

BancaNet
Empresario

Transferencia a otras cuentas

Cliente

MCEP

Razón Social

COMISARIS DE MEXICO SA DE CV

Su transferencia ha sido Aplicada con número de autorización: 126064.

Autorizadores

Usuario 92

Usuario 71

FABIAN YLLESQAS NOTARIO

GUADALUPE GONZALEZ LOPEZ

Cuentas

Cuenta retiro

INVERSORIA INMOBILIARIA CLU-194010250

Cuenta de depósito o beneficiario

MSB2 - MAN COMERCIO 11111111

Nombre: MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ

Datos de la transferencia

Importe MXN

\$ 647 234.00

Número de referencia

311214

Concepto del pago

311214

Clave de rastreo

0000126010000000

Tipo de cuenta

CLASE

Tipo de beneficiario

Persona Moral

Fecha de aplicación

Mismo Día

Fecha valor

31/09/2014

Este documento es solo de carácter informativo, no tiene validez oficial como comprobante legal o fiscal.

000240

SECRET

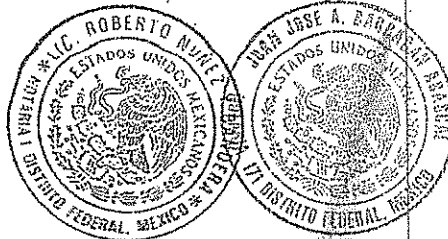
ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED

SINTEXT



Ambiente
ales
l de
egidas

e-18-



NOTARÍA

UNO

LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA

8327

INSTRUMENTO NUMERO

SETENTA Y UN MIL NUEVE

VOLUMEN UN MIL SETECIENTOS ONCE

En la Ciudad de México, Distrito Federal, a los treinta días del mes de junio de dos mil catorce.

ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA, Notario en Ejercicio, Titular de la Notaría número Uno de este Distrito, identificándome como Notario ante los otorgantes de este instrumento, hago constar:

El CONTRATO DE COMPRAVENTA DE NUDA PROPIEDAD que otorgan de una parte DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (en lo sucesivo la PARTE VENDEDORA) representada por los señores Gabriel Elías Guzmán y Manuel Ariel Garzón Guapo y de otra parte INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (en lo sucesivo la PARTE COMPRADORA) representada por los señores Julio Alfonso Martínez Garza y Rubén Guillermo Camiro Vázquez, (quien también acostumbra utilizar su nombre como Rubén Camiro Vázquez), en términos de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

ANTECEDENTES

I.- Por escritura número veinte mil seiscientos treinta y cinco, otorgada en esta ciudad el veintiocho de diciembre de dos mil siete, ante el Notario número sesenta y siete del Distrito Federal, Licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho, de la que es titular el licenciado José Antonio Manzanero Escutia, DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE adquirió por compra que hizo a GRUPO POSADAS, SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE (antes PROMOTORA MEXICANA DE HOTELES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE) la Nuda Propiedad del Hotel "FIESTA AMERICANA VILLAS CANCÚN", edificado sobre el lote tres, sección "A", ubicado en la zona turística en Cancún, Estado de Quintana Roo, con la superficie, medidas y linderos que en dicha escritura a la letra se describen como sigue:

... SUPERFICIE: QUINCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS.- MEDIDAS Y LINDEROS:- AL NORTE, en línea quebrada de ciento cincuenta y siete metros quince centímetros, con Zona Marítima Federal Terrestre de Bahía de Mujeres;- AL ESTE, en ciento cuarenta metros sesenta y siete centímetros, con el lote cuatro, Sección A.- AL SUR, en línea curva de ochenta y dos metros veintisiete centímetros con Boulevard Cancún; y.- AL OESTE, en ciento nueve metros setenta y dos centímetros, con el lote Dos-A de la Sección A....

De dicha escritura copio en su parte conducente lo siguiente:

... ANTECEDENTES.- DE PROPIEDAD.- I.- Por escritura número sesenta y siete mil ciento dieciocho, de fecha diecinueve de febrero de mil novecientos ochenta y uno, ante el licenciado Alejandro Soberón Alonso, titular de la notaría número sesenta y ocho del Distrito Federal, de la que tengo a la vista el primer testimonio, el cual quedó

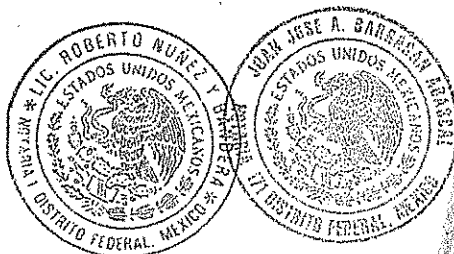


000267

inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Chetumal, Estado de Quintana Roo, en la sección primera, tomo veinticuatro (romano), a fojas doscientos cuarenta y uno, partida segunda y bajo el número ciento cincuenta, el día cuatro de septiembre de mil novecientos ochenta y cuatro, "PROMOTORA MEXICANA DE HOTELES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (hoy "GRUPO POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE), adquirió por transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso, en precio de ONCE MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL PESOS, MONEDA NACIONAL (actualmente ONCE MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS, MONEDA NACIONAL), el lote tres, Sección A, ubicado en la zona turística en Cancún, Estado de Quintana Roo, ... Declara el representante de "GRUPO POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE (antes "PROMOTORA MEXICANA DE HOTELES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE), de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que la sociedad mencionada construyó con fondos propios sobre el inmueble antes descrito, el Hotel conocido comercialmente como "FIESTA AMERICANA VILLAS CANCÚN".- II.- Por escritura número veinte mil seiscientos treinta y cuatro, de fecha veintiocho de diciembre de dos mil siete, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho, cuyo primer testimonio está pendiente de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Cancún, Estado de Quintana Roo, por lo reciente y simultáneo de su otorgamiento en la cual "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, adquirió por aportación el usufructo temporal por veinte años en un valor de DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO NOVENTA PESOS, MONEDA NACIONAL, del inmueble objeto de este instrumento.- III.- Declaran los representantes de "GRUPO POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE (antes "PROMOTORA MEXICANA DE HOTELES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE), de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que el inmueble objeto de este instrumento no reporta más gravamen, ni limitaciones de dominio, que los siguientes... b.- La constitución de Régimen de Sistema de Tiempo Compartido, mediante:- 1.- Escritura número seis mil seiscientos cuarenta y ocho, de fecha veintiocho de marzo del dos mil uno, ante el licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, titular de la notaría número treinta de Cancún, Estado de Quintana Roo, de la que copio en su parte conducente lo que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "A".- 2.- Escritura número veintiséis mil cuatrocientos veintiuno, de fecha quince de septiembre del dos mil cuatro, ante el licenciado Rubén Antonio Barahona López, actuando como suplente en el protocolo de la notaría número treinta de Cancún, Estado de Quintana Roo, de la que es titular el licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, de la que copio (sic) en su parte conducente lo que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "B".- 3.- La modificación a las dos anteriores, consignada en escritura número treinta y nueve mil seiscientos dieciséis, de

COTEJADO

Ministerio del Medio Ambiente
Autoridad Nacional de Protección



NOTARÍA UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

3

ESC.-71,009

fecha veinte de abril del dos mil siete, ante el licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, titular de la notaría número treinta de Cancún, Estado de Quintana Roo; y.- 4.- Escritura número treinta y nueve mil seiscientos veintiocho, de fecha veinte de abril del dos mil siete, ante el licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, titular de la notaría número treinta de Cancún, Estado de Quintana Roo... C L Á U S U L A S... SEGUNDA.- La compraventa se rige por lo siguiente... II.- LA NUDA PROPIEDAD vendida pasa a poder de "DESARROLLADORA CARIBE" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE:- A.- Con la limitación mencionada en el antecedente tercero, inciso b), de este instrumento.- B.- Sin más gravamen que el mencionada (sic) en el antecedente tercero, inciso a), de este instrumento... CUARTA.- Como consecuencia de la COMPRAVENTA consignada en el presente instrumento "DESARROLLADORA CARIBE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, queda como NUDA PROPIETARIA e "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como USUFRUCTUARIA del inmueble objeto del presente instrumento..."-----

--- Dicha escrita quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, Oficina Registral Cancún en el folio número ciento cincuenta y ocho mil quinientos noventa y tres.-----

--- II.- En relación al Inmueble objeto de esta operación las partes me exhiben y agrego al apéndice de este protocolo, con el número de este instrumento y letra "A", el avalúo formulado por la Ingeniera Lizabeth del Socorro King Park, el día treinta de junio de dos mil catorce, que señala al inmueble un valor comercial de DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL.-----

DECLARACIONES

--- I.- Declara la PARTE VENDEDORA que:-----

--- El Inmueble de que se trata reporta lo siguiente:-----

--- a) Gravamen con Crédito simple, Crédito Hipotecario por la cantidad de \$46'000,000.00 (cuarenta y seis millones de dólares M. de curso legal en los Estados Unidos de América a favor de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE en primer lugar.-----

--- b) Contrato de Arrendamiento a favor de DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE por veinte años.-----

--- c) Gravamen con Crédito simple, Crédito Hipotecario por la cantidad de \$374'483,200.00 (trescientos setenta y cuatro millones cuatrocientos ochenta y tres mil doscientos pesos, moneda nacional) a favor de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE en primer lugar.-----

--- Según consta del certificado de gravámenes expedido por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, Oficina Registral Cancún, que agrego al apéndice de este protocolo, con el número de este

000277

instrumento y letra "B".-----

--- Y agrega que los créditos a favor de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE a que se refieren los incisos a) y c) que anteceden fueron cancelados mediante escrituras números setenta mil seiscientos sesenta y nueve y setenta mil seiscientos setenta, ambas de fecha veintiuno de mayo del año en curso, pendientes de inscripción en el Registro Público por su reciente otorgamiento.-----

--- d) No le ha sido notificada afectación alguna por las autoridades competentes.-----

--- e) No tiene adeudados por concepto de impuestos o derechos que grave el inmueble, ni le ha sido notificada modificación de su valor catastral que actualmente es la cantidad de: DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTIUN MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS NOVENTA Y CINCO CENTAVOS MONEDA NACIONAL.

Al apéndice de este protocolo con el número de este instrumento y letra "C", agrego la cédula catastral expedida por la Tesorería Municipal, Dirección de Catastro en Cancún, Quintana Roo, así como copia de la constancia de nomenclatura expedida por la Directora de Catastro Municipal de Benito Juárez, Cancún, Quintana Roo, dirigida al Delegado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de ese lugar en la que hace constar que el lote tres, Sección A situado en la Zona Turística de la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, colinda: al norte, con zona marítima federal terrestre de Bahía Mujeres, al este, con el lote cuatro, sección A, al sur, con Boulevard Cancún, al oeste, con el lote dos A de la sección A y aclara que de acuerdo a los planos que obran en los archivos de esa dirección, dicho inmueble tiene la descripción que en seguida se transcribe: "...MZ-50 L-03 BLVD. KUKULKAN SECC-AZ.T. de la ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, con clave catastral 601300A05000400000.. Siendo sus colindantes actuales los siguientes: Al Norte con Z.F.M.T.- Al Sur con BLVD. KUKULKAN.- Al Este con LOTE -04.- Al Oeste con LOTE-02-A...".-----

--- f) El Inmueble paga sus contribuciones con los siguientes números de cuenta:-----

--- Clave Catastral: 601300A05000400000 (seis cero uno tres cero cero A cero cinco cero cero cero cuatro cero cero cero cero).-----

--- Agua: Manifiestan los representantes de la PARTE VENDEDORA, que el inmueble a que se refiere el presente instrumento no tiene cuenta por derechos por servicios de agua y que hace uso de la misma en virtud de la concesión número 12QNR150366/32EMDL13 (uno dos QNR uno cinco cero tres seis seis diagonal tres dos EMDL uno tres) y me exhibe la declaración de pago en Materia de Aguas Nacionales correspondiente a los meses de octubre a diciembre de dos mil trece y el acuse de recibido de la declaración presentada el treinta de abril del año en curso a la Comisión Nacional del Agua.-----

--- g) El Inmueble objeto de este instrumento se encuentra en su dominio y si existe contrato de arrendamiento alguno, inquilino o posesionario de ninguna naturaleza que limite, dificulte o impida en forma alguna dicha posesión.-----

-- Para efectos fiscales que:-----

COTILLADO



Medio Ambiente
Naturales
Conal de
Protegida:



NOTARÍA UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

5

ESC.- 71,009

--- El Inmueble por su naturaleza y uso es de hotel y manifiestan su conformidad con las siguientes liquidaciones:-----

--- La parte compradora tiene pleno conocimiento de que la liquidación del Traslado de Dominio será revisada por la Tesorería de Cancún, Estado de Quintana Roo y que por lo tanto queda obligada a pagar la diferencia que por dicho impuesto resultare como consecuencia de un valor fiscal o catastral superior al que actualmente reportan los documentos.-----

--- 1.- Impuesto sobre Traslación de Dominio: DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS, CATORCE CENTAVOS MONEDA NACIONAL, calculado en términos del artículo ocho de la Ley del Impuesto de Adquisición de Bienes Inmuebles de los Municipios del Estado de Quintana Roo.-----

--- 2.- Impuesto Sobre la Renta: No se calcula ni retiene por ser la PARTE VENDEDORA una persona moral, como se acredita en las certificaciones del presente instrumento.-----

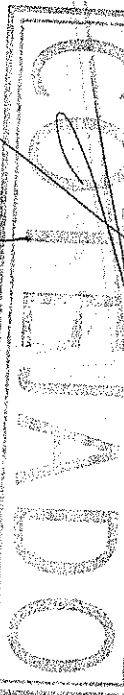
--- 3.- Impuesto al Valor Agregado: No se retiene por el suscrito Notario por ser la PARTE VENDEDORA, causante habitual de dicho impuesto en términos del artículo setenta y ocho del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.-----

--- Esto expuesto los comparecientes otorgan las siguientes:-----

----- CLAUSULAS -----

--- PRIMERA.- DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE representada como ha quedado dicho, vende e INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada como ha quedado dicho, compra la Nuda Propiedad respecto del Hotel "FIESTA AMERICANA VILLAS CANCÚN", y predio sobre el edificado, lote tres, sección "A", ubicado en la zona turística en Cancún, Estado de Quintana Roo, con la superficie y linderos que se relacionaron en el antecedente uno romano de este instrumento, mismos que se tienen aquí por reproducidos como si se insertasen a la letra.-----

--- SEGUNDA.- El precio de la compraventa manifestado por las partes al suscrito Notario es la cantidad de CIENTO DOS MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL, más el Impuesto al Valor Agregado sobre el valor de las construcciones, que asciende a la cantidad de ONCE MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS SESENTA Y CUATRO CENTAVOS MONEDA NACIONAL, de la cual la PARTE COMPRADORA paga a la PARTE VENDEDORA a la firma de esta escritura, la suma de CINCUENTA Y UN MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL más OCHO MILLONES CIENTO SESENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, del Impuesto al Valor Agregado, mediante transferencia de su cuenta de cheques número 6044254 (seis cero cuatro cuatro dos cinco cuatro) a la cuenta de cheques número 1019890 (uno cero uno nueve ocho nueve cero), de esta última ambas de BANCO NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, lo que acreditan con copia de la transferencia antes mencionada, que me exhiben y agrego al apéndice de este protocolo con el número de este instrumento y letra "D".-----



000271

--- Y el saldo del precio y del Impuesto al Valor Agregado respectivo la PARTE COMPRADORA se obliga a pagarlo a la PARTE VENDEDORA en un término de diez días naturales contados a partir de la firma del presente instrumento, situación que harán del conocimiento al suscrito Notario y de la cual se tomará razón en nota complementaria.

--- Manifiestan las partes que del precio convenido corresponde al terreno la suma de TREINTA MILLONES SESENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTISIETE PESOS VENTICUATRO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL y a las construcciones la suma de SETENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS SETENTA Y SEIS CENTAVOS, MONEDA NACIONAL. -----

--- Las partes convienen en que la presente escritura es el documento justificativo del pago del precio. -----

--- TERCERA.- En virtud de la compra que mediante este instrumento hace INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y de la adquisición del usufructo a que se refiere la escritura relacionada en el antecedente uno romano, dicha sociedad queda como única propietaria del inmueble objeto del presente instrumento, por consolidarse en ella la nuda propiedad y el usufructo del mismo. -----

--- CUARTA.- El presente contrato de compraventa queda sujeto a los siguientes pactos:-

--- a) La venta comprende el inmueble en el estado en que actualmente se encuentra, con todas sus accesiones, en especial con la constitución del Régimen de Sistema de Tiempo Compartido, relacionado en los antecedentes de este instrumento. -----

--- b) La venta se hace ad corpus. -----

--- c) La PARTE VENDEDORA se obliga al saneamiento para el caso de evicción. -----

--- d) Son a cargo de la PARTE VENDEDORA cualesquiera impuestos, derechos, multas o adeudos relativos al inmueble, anteriores a esta fecha, inclusive los mencionados en el inciso f) de la declaración primera de este instrumento. -----

--- e) La venta se rige en todo por lo dispuesto en el Código Civil en vigor en el Estado de Quintana Roo. -----

--- f) Para la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato, las partes se someten a las leyes y tribunales del fuero común del Distrito Federal cualquiera que sea su domicilio actual o futuro. -----

--- QUINTA.- Todos los gastos, derechos, impuestos y honorarios que se causen con motivo de esta escritura, serán por cuenta de la PARTE COMPRADORA, con excepción del Impuesto sobre la Renta que es a cargo de la PARTE VENDEDORA. -----

PERSONALIDAD

--- I.- Los representantes de DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, acreditan su personalidad, así como la constitución de su representada con la escritura número sesenta y un mil trescientos cincuenta y dos, otorgada en esta ciudad el quince de diciembre de dos mil nueve, ante el suscrito Notario, por la cual DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, otorgó poderes generales entre otros en favor de los señores Gabriel Elías



o Ambiente
urales
del de
otegidas



NOTARÍA UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

7

ESC.- 71,009

Guzmán y Manuel Ariel Garzón Guapo. De dicha escritura copio en su parte conducente lo siguiente:-----

--- "... ANTECEDENTES.- I.- Por escritura número cinco mil ochocientos noventa y ocho, otorgada en esta Ciudad, el veintisiete de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario número sesenta y siete del Distrito Federal, Licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, se constituyó DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en esta Ciudad de México, duración de noventa y nueve años, capital social mínimo de CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, máximo ilimitado siendo su objeto principal Promover y fomentar el turismo nacional y extranjero, mediante la construcción, equipamiento y explotación de un desarrollo hotelero en el Estado de Quintana Roo.- Dicha escritura fue inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el folio mercantil número doscientos cincuenta y siete mil doscientos ochenta y nueve.- II.- Por escritura número siete mil ochocientos veinte, otorgada en esta Ciudad, el catorce de julio de dos mil cuatro, ante el mismo Notario que la anterior, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría número ciento treinta y ocho, DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, modificó su objeto social y en consecuencia la cláusula quinta de sus estatutos sociales.- Dicha escritura fue inscrita en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el folio mercantil ya citado.- III.- Por escritura número veintiún mil novecientos treinta y uno, otorgada en esta Ciudad, el quince de abril del dos mil ocho, ante el mismo Notario que las dos anteriores, actuando como asociado en el protocolo de la notaría ciento treinta y ocho, DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, modificó su objeto social y en consecuencia la cláusula quinta de sus estatutos sociales.- De dicha escritura aparece que el objeto social es:- 1.- Promover y fomentar el turismo nacional y extranjero, mediante la construcción, equipamiento y explotación de un desarrollo hotelero en el Estado de Quintana Roo (en adelante el "Desarrollo Hotelero").- 2.- Celebrar operaciones relacionadas con la adquisición, venta o arrendamiento de los bienes muebles o inmuebles que sean necesarios para el cumplimiento de sus funciones.- 3.- Llevar a cabo la explotación del "Desarrollo Hotelero" y operación directa o indirectamente, a través de la suscripción de (i) contratos de arrendamiento del "Desarrollo Hotelero"; (ii) contratos de administración y operación hotelera, (iii) contratos con agencias de viajes; (iv) contratos con operadores de giras turísticas; (v) contratos con empresas de turismo receptivo, y (vi) contratos con agencias de publicidad. La Sociedad podrá también otorgar comisiones a agencias de viajes o a cualquiera otros promotores de desarrollos hoteleros.- 4.- El arrendamiento, usufructo y en general, explotación de hoteles, moteles, restaurantes, bares, centros nocturnos similares y todas aquellas empresas, establecimientos, organizaciones y concesiones que contribuyen al fomento del turismo.- 5.- La administración y operación en todas sus fases, de los establecimientos, concesiones, empresas, organizaciones y servicios indicados en el inciso anterior.- 6.- Adquirir, elaborar, enajenar, importar, exportar, tomar y dar en



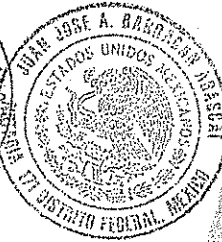
000272

arrendamiento, distribuir, explotar, negociar en cualquier forma y en general realizar cualquier operación con toda clase de artículos, mercaderías, equipos, maquinaria, accesorios y bienes muebles o inmuebles, que resulten necesarias con motivo del "Desarrollo Hotelero".- 7.- Diseñar, construir y explotar todo tipo de construcciones, edificios e instalaciones para el "Desarrollo Hotelero", y diseñar, construir, ensamblar, instalar, operar y reparar todo tipo de equipo para el mismo, ya sea directamente o mediante la celebración de contratos de obra, suministro, y prestación de servicios que se consideren necesarios o convenientes.- 8.- Constituir, organizar y administrar toda clase de sociedades o asociaciones civiles o mercantiles, adquirir intereses o participaciones en otras sociedades mercantiles, civiles o asociaciones y disponer o transferir dichas acciones o participaciones, todo ello cuando sea necesario para la explotación, operación o fomento del "Desarrollo Hotelero".- 9.- La celebración de todo tipo de contratos de asistencia técnica con empresas mexicanas o extranjeras, relacionados con la explotación, operación o fomento del "Desarrollo Hotelero", y la adquisición o cesión, uso y disposición de patentes, certificados de invención, licencias, invenciones, mejoras de procedimientos técnicos, marcas comerciales, y nombres comerciales, y todo tipo de propiedad o derechos industriales relacionados con la explotación, operación o fomento del "Desarrollo Hotelero".- 10.- La obtención, adquisición, posesión, administración, cesión y en general la negociación, en la medida permitida por la ley, de todo tipo de concesiones, permisos, licencias, autorizaciones y franquicias, relacionadas con la explotación, operación o fomento del "Desarrollo Hotelero".- 11.- Actuar como agente de personas físicas o morales mexicanas o extranjeras en relación con cualquier tipo de actividades relacionadas con la explotación, operación o fomento del "Desarrollo Hotelero".- 12.- Constituir, organizar, explotar, poseer, administrar, adquirir, enajenar y en general realizar cualquier acto por medio del cual comercie con inmuebles y bienes sujetos a la modalidad de tiempo compartido y/o de tiempo completo y/o copropiedad y en particular, la prestación de servicios de tiempo compartido a favor de personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, en todo tipo de desarrollos turísticos inmobiliarios, dentro o fuera de la República Mexicana.- 13.- Celebrar todo tipo de actos de naturaleza civil o mercantil.- 14.- Contraer pasivos directos o contingentes; actuar como obligada solidaria de terceras persona; obtener o conceder préstamos, otorgando y recibiendo garantías específicas sean reales o personales, emitir obligaciones, papel comercial u otro tipo de valores; aceptar, girar, endosar, avalar, suscribir y emitir toda clase de títulos de crédito para efectos de este inciso; otorgar y contratar fianzas y garantizar o avalar de cualquier forma, con o sin contraprestación, obligaciones propias o de terceros.- 15.- Celebrar y/o llevar a cabo en la República Mexicana o en el extranjero, por cuenta propia o ajena, toda serie de actos principales o accesorios, civiles y comerciales o de cualquier otra índole (incluyendo actos de dominio), contratos o convenios permitidos por la Ley.- Los objetos anteriores no tendrán más límite que los establecidos en la Ley de Inversión Extranjera."- Dicha escritura fue inscrita en el Registro Público de Comercio de esta

COTEJADO



Ambiente
sics
de
gidas



NOTARIA UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

9

ESC.- 71,009

Ciudad, en el folio mercantil ya citado IV... ORDEN DEL DÍA... ACUERDO... ÚNICO.- Se otorgan poderes a favor de los señores Gabriel Elías Guzmán, Manuel Ariel Garzón Guapo y José Antonio Monte Arriola, con las facultades y limitaciones que se señalan a continuación:... II. PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal.- III. PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana... REGLAS Y LIMITACIONES:- Para que "LOS APODERADOS" anteriormente designados ejerciten válidamente los poderes que se les confieren, en cada ocasión que realicen algún acto, deberán sujetarse a las siguientes reglas y limitaciones:- 1. Para el ejercicio de las facultades anteriormente conferidas se identificará a los apoderados de la siguiente manera:- Al Señor Gabriel Elías Guzmán como firma "A".- A los Señores Manuel Ariel Garzón Guapo y José Antonio Monte Arriola como firmas "B"... 5. En el ejercicio del poder general para actos de dominio, deberán actuar siempre conjuntamente el señor Gabriel Elías Guzmán con el Señor Manuel Ariel Garzón Guapo..."

--- Dicha escritura quedó inscrita en el Registro Público de Comercio de esta ciudad en el folio mercantil número doscientos cincuenta y siete mil doscientos ochenta y nueve.---

--- II.- Los representantes de INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, acreditan su personalidad, así como la constitución de su representada con los siguientes documentos:-----

--- a).- Con la escritura número veinte mil trescientos noventa y nueve, otorgada en esta ciudad el diecinueve de diciembre de dos mil siete, ante el Notario número sesenta y siete del Distrito Federal, licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho, de la que es titular el licenciado José Antonio Manzanero Escutia, por la cual se constituyó INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con duración de noventa y nueve años, domicilio social en Puebla, Estado de Puebla, capital social mínimo de cincuenta mil pesos, moneda nacional, con cláusula de admisión de extranjeros, por la cual se otorgó poder a los señores Julio Alfonso Martínez Garza y Rubén Guillermo Camiro Vázquez. De dicha escritura copio en su parte conducente lo siguiente: -----

--- "...CLÁUSULAS TRANSITORIAS... CUARTA.- Los comparecientes de esta escritura acuerdan:- A.- Otorgar poderes en favor de las siguientes personas:... Rubén Camiro Vázquez... Julio Alfonso Martínez Garza, quienes quedarán designados en los grupos de firmas que abajo se identifican y conforme a los cuales se ejercerán las facultades



OTORGADO

00273

conferidas que se enuncian a continuación:... II.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.- III.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana... Para que los apoderados anteriormente designados ejerciten válidamente los poderes que se les confieren, en cada ocasión que realicen algún acto, deberán sujetarse a las siguientes reglas y limitaciones:- 1.- Para el ejercicio de las facultades anteriormente conferidas se indentificará a los apoderados de la siguiente manera:- A los señores... licenciado Rubén Camiro Vázquez... como firmas "A".- A los señores... Julio Alfonso Martínez Garza, como firmas "C"... 5.- En el ejercicio del poder general para actos de dominio, los apoderados de los grupos "A" y "C" deberán actuar conjuntamente dos de ellos, siempre y cuando no pertenezcan al mismo grupo de firmas..."-----

-- Dicha escritura quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Puebla, Estado de Puebla en el folio mercantil electrónico número treinta y ocho mil ochocientos setenta y cuatro asterisco dos.-----

-- b) Con la escritura número sesenta y un mil trescientos noventa, otorgada en esta ciudad el dieciocho de diciembre de dos mil nueve, ante el suscrito notario, por la cual INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL cambió su domicilio de la ciudad de Puebla, Puebla, a la Ciudad de México, Distrito Federal.-----

-- De dicha escritura copio en su parte conducente lo siguiente:-----

-- "... ANTECEDENTE S... II.- Por escritura número veintiún mil trescientos diecinueve, otorgada en esta Ciudad, el tres de marzo del dos mil ocho, ante el mismo Notario que la anterior, actuando como asociado en el mismo protocolo INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, modificó su objeto social y en consecuencia la cláusula quinta de sus estatutos sociales.- De dicha escritura aparece que el objeto social es:- A.- Otorgar créditos, comprar o de cualquier otra manera obtener la propiedad, posesión u otros derechos sobre bienes; vender o de cualquier otra manera disponer de la propiedad, posesión u otros derechos sobre bienes, arrendar bienes, recibir dinero en préstamos; recibir u otorgar garantías; celebrar operaciones de derivados y por cualquier otra manera otorgar financiamientos, fondear financiamientos y mitigar riesgos relacionados con financiamientos; en el entendido, sin embargo, que no obstante cualquier disposición en contrario en estos Estatutos Sociales, la Sociedad no estará autorizada para captar directa o indirectamente recursos del público en general mediante actos de pasivo directo o contingente, obligándose a cubrir el

COTEJADO



lo Ambiente
turales
nal de
rotegidas



NOTARIA UNO

LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA

11

ESC.- 71,009

principal y, en su caso los accesorios financieros de los recursos captados.- B.- Llevar a cabo habitualmente compra de cuentas por cobrar a descuento.- C.- Llevar a cabo habitualmente el arrendamiento de bienes a terceros, estando éstos obligados a comprar dichos bienes al término del arrendamiento por un valor menor al de mercado.- D.- Otorgar financiamiento a personas físicas y morales nacionales o extranjeras, incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa en materia turística, tiempo compartido, multipropiedad, fraccional o propiedad fraccionada o propiedad directa.- E.- Obtener créditos de entidades financieras del país y del extranjero en los términos de las disposiciones legales aplicables.- F.- Invertir sus recursos líquidos en instrumentos de captación de entidades financieras, así como en instrumentos de deuda de fácil realización.- G.- Otorgar créditos a personas físicas o morales que se dediquen a: la planeación, diseño, construcción, promoción de inmuebles, de negocios inmobiliarios, la fabricación de bienes destinados a la construcción de inmuebles, a su equipamiento, a la distribución de dichos bienes, a la comercialización de inmuebles y en general que se dediquen a la prestación de servicios relacionados con el sector inmobiliario en las ramas industrial, comercial, de servicios, habitacional, turística o a cualquier otra rama análoga o conexas a este sector y para el pago de pasivos derivado de lo anterior.- H.- Celebrar los actos jurídicos y gestiones necesarias y convenientes para adquirir, enajenar o gravar carteras de crédito, relacionadas exclusivamente con el sector o actividad de mercado que le corresponda de acuerdo con su objeto social, tanto propias como de otras instituciones de crédito o entidades financieras, así como realizar actividades de concentración de créditos del propio sector inmobiliario, tanto propios como de otras personas.- I.- Celebrar los actos jurídicos y gestiones necesarias y convenientes para la administración de carteras de crédito, de otros intermediarios financieros que se encuentren relacionados directamente con el sector o actividad que corresponde a su objeto social.- J.- Prestar los servicios de coordinación para la certificación, control y supervisión en la administración y desarrollo de créditos destinados al sector inmobiliario.- K.- Adquirir, arrendar, poseer, usufructuar, recibir en comodato y enajenar bajo cualquier título legal, toda clase de derechos y bienes muebles e inmuebles, así como otorgar derechos reales y personales sobre dichos bienes, que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.- L.- Suscribir, emitir, girar, aceptar, endosar, protestar y avalar, así como en general, negociar con títulos de créditos.- M.- Otorgar y recibir garantías, incluyendo avales, en relación con el pago por cumplimiento de obligaciones de deudas contraídas por la sociedad o por terceros.- N.- Obtener, adquirir, usar y enajenar, bajo cualquier título legal, patentes, marcas, nombres comerciales o derechos relativos a los mismos, en México o en el extranjero, que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.- Ñ.- Contratar toda clase de prestación de servicios, necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.- O.- Realizar todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la realización de su objeto.- P.- Contraer pasivos directivos o contingentes; actuar como



000274

obligada solidaria de terceras personas, otorgar y suscribir avales, fianzas y garantías a favor de terceros y suscribir, endosar y avalar toda clase de títulos y operaciones de crédito para sí o para terceras personas, ya sean físicas o morales. La sociedad no podrá dedicarse a actividades reservadas al Estado, así como actividades que requieran de autorización o concesión, salvo que previamente las obtenga... ORDEN DEL DIA... ACUERDO.- ÚNICO.- Es de aprobarse y se aprueba modificar la Cláusula Tercera de los Estatutos Sociales de la Sociedad, para cambiar el domicilio de la Sociedad a México, Distrito Federal, para quedar como sigue:- "TERCERA.- El domicilio de la sociedad es en México, Distrito Federal, pero la sociedad podrá establecer oficinas, bodegas, centros de distribución y venta, agencias o sucursales de la sociedad en cualquier parte de los Estados Unidos Mexicanos y del extranjero, o pactar domicilios convencionales, sin que por ello se entienda cambiado el domicilio..."

--- Esta escritura quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Puebla, Estado de Puebla en el folio mercantil electrónico número treinta y ocho mil ochocientos setenta y cuatro asterisco dos y en el Registro Público de Comercio de esta Capital en el folio mercantil electrónico número cuatrocientos diez mil ciento veintinueve guion uno.

--- Los comparecientes declaran bajo protesta de decir verdad que la personalidad que ostentan y por la que actúan se encuentra vigente.

--- GENERALES ---

--- Los comparecientes declaran por las suyas ser: ---
--- El señor GABRIEL ELÍAS GUZMÁN, originario de esta ciudad, en donde nació el dieciséis de mayo de mil novecientos sesenta y uno, mexicano por nacimiento, casado, licenciado en contaduría, con domicilio en Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, cuarto piso, colonia Lomas de Chapultepec, delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil en esta ciudad y se identifica con Cédula Profesional número dos millones ochocientos treinta y ocho mil ciento diecisiete, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones.

--- El señor MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO originario de esta ciudad, que nació el catorce de abril de mil novecientos sesenta y nueve, mexicano por nacimiento, casado, abogado, con domicilio en Nicolás San Juan número mil doscientos cincuenta y uno, departamento trescientos uno, colonia del Valle, delegación Benito Juárez, código postal cero tres mil cien, con Clave Única de Registro de Población "GAGM690414HDFRPN05" (GAGM seis nueve cero cuatro uno cuatro HDFRPN cero cinco) y se identifica con credencial para votar con número de folio cero cero cero cero cero once millones quinientos cincuenta mil novecientos cincuenta y siete, expedida por el Instituto Federal Electoral, Registro Federal de Electores.

--- El señor JULIO ALFONSO MARTÍNEZ GARZA, originario de esta ciudad, que nació el siete de febrero de mil novecientos cuarenta y seis, mexicano por nacimiento, casado, funcionario privado, con domicilio en calle Montaña número dos, fraccionamiento Lomas

Secr

An

COTEJADO



NOTARIA

UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDER

13

ESC.-71,009

de Bellavista, Atizapán de Zaragoza, con Clave Única de Registro de Población "MAGJ460207HDFRRL02" (MAGJ cuatro seis cero dos cero siete HDFRRL cero dos) y se identifica con credencial para votar con número de folio cero cero cero cero cero veintisiete millones ciento noventa y tres mil ciento treinta y nueve, expedida por el Instituto Federal Electoral, Registro Federal de Electores.-----

--- El señor RUBÉN GUILLERMO CAMIRO VÁZQUEZ, originario de esta ciudad, que nació el diecinueve de julio de mil novecientos sesenta y dos, mexicano por nacimiento, casado, actuario, con domicilio en calle Antonio de Mendoza número doscientos veinte, colonia Lomas de Chapultepec, delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil y se identifica con credencial para votar con número de folio cero cero cero cero cero setenta millones cuatrocientos setenta y cinco mil ochocientos veinticinco, expedida por el Instituto Federal Electoral, Registro Federal de Electores.-----

--- YO, EL NOTARIO, DOY FE Y CERTIFICO:-----

--- a) Que los comparecientes se identificaron con los documentos ya relacionados, quienes a mi juicio tienen capacidad legal por no constarme nada en contrario y me exhibieron identificaciones de sus representados.-----

--- b) Que por tratarse de un inmueble destinado aún fin distinto al de casa habitación causa impuesto al valor agregado sobre la suma de SETENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS SETENTA Y SEIS CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, que es el valor que las partes asignaron a las construcciones, que a la tasa del dieciséis por ciento alcanza la suma de ONCE MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS SESENTA Y CUATRO CENTAVOS MONEDA NACIONAL, que la parte VENDEDORA trasiada en forma expresa y por separado a la parte COMPRADORA. El suscrito Notario no retiene dicho impuesto, en virtud que la PARTE VENDEDORA manifiesta ser causante habitual del mismo, lo que acredita con las declaraciones correspondientes a los meses de marzo, abril y mayo de dos mil catorce.-----

--- c) Para los efectos previstos en el artículo diecisiete de ley de Extinción de Dominio para el Distrito Federal, hago constar que explique a los comparecientes el contenido de los artículos cuarto y quinto de dicha Ley, y que los comparecientes me declaran que los bienes y recursos objeto del presente instrumento son de procedencia lícita y que su actuación es de buena fe.-----

--- d) Los comparecientes declaran de manera expresa y bajo protesta de decir verdad y advertidos de las penas en que incurrirán quienes declaran falsamente ante notario para efectos de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, lo siguiente:-----

--- 1.- Que no hay beneficiario controlador de la presente operación y que ellos respectivamente obtendrán para sí mismos el beneficio del acto consignado en este instrumento y serán quienes, en última instancia ejercerán los derechos que adquieren en virtud de él.-----

000275

Secretaría
y R.
Cen.
Áreas

--- 2.- Que el otorgamiento de este instrumento no implica el establecimiento de una relación de negocios y no existe una relación formal y cotidiana con el suscrito Notario y agrega que se dedican a actividades u ocupaciones lícitas de las que obtuvieron los recursos económicos necesarios para el otorgamiento del presente instrumento. -----

--- e) Que a los comparecientes les fue leída integralmente la presente escritura, habiéndoles informado del derecho que tienen de leerla por sí mismos. -----

--- f) Que a los comparecientes les ilustré sobre el valor y las consecuencias legales del contenido de esta escritura, les hice saber que todas sus declaraciones se consideran hechas bajo protesta de decir verdad y les informé de las penas en que incurrirían quienes declararan con falsedad ante Notario. -----

--- g) Que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales a que me remito y tuve a la vista. -----

--- h) Que los comparecientes manifestaron al suscrito Notario su conformidad con esta escritura y su comprensión plena, para constancia de lo cual la firman el día treinta de junio de dos mil catorce, momento en que la autorizó definitivamente. Doy fe. -----

----- Firma del señor Gabriel Elías Guzmán. -----

----- Firma del señor Manuel Ariel Garzón Guapo. -----

----- Firma del señor Julio Alfonso Martínez Garza. -----

----- Firma del señor Rubén Guillermo Camiro Vázquez. -----

----- R. Núñez. Firmado. -----

----- Un sello: Lic. Roberto Núñez y Bandera Notaría 1 Distrito Federal, México. Estados Unidos Mexicanos. -----

NOTAS COMPLEMENTARIAS

NOTA PRIMERA.- MÉXICO A CATORCE DE JULIO DE DOS MIL CATORCE. CON ESTA FECHA AGREGO AL APÉNDICE DE ESTE INSTRUMENTO COMO UN SOLO LEGAJO CON LA LETRA "F", EL AVISO DADO AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y SU ACUSE DE RECIBIDO EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 3178 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO. EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 3178 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO. DOY FE. NÚÑEZ. FIRMADO. -----

--- NOTA SEGUNDA.- MÉXICO A DIECIOCHO DE JULIO DE DOS MIL CATORCE. CON ESTA FECHA AGREGO AL APÉNDICE DE ESTE INSTRUMENTO CON LA LETRA "G", EL RECIBO OFICIAL DEL PAGO DE IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES EXPEDIDO POR LA TESORERÍA MUNICIPAL DE BENITO JUÁREZ CANCUN, QUINTANA ROO. DOY FE. NÚÑEZ. FIRMADO. -----

COLECCIÓN



NOTARÍA

UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

15

ESC.-67,753

instrumento y letra "A", que en su parte conducente dice:

GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

SESIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

22 DE AGOSTO DE 2012

--- En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las 17:00 horas del 22 de agosto de 2012, se reunieron en el Penthouse del edificio marcado con el número 155 de la Avenida Paseo de la Reforma, Colonia Lomas de Chapultepec, 11000 México, Distrito Federal, los miembros del Consejo de Administración de Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad") que se indican más adelante, con el objeto de celebrar una sesión de ese Consejo a la que fueron previamente convocados. Asistieron a la sesión los señores consejeros propietarios Pablo Azcárraga Andrade, José Carlos Azcárraga Andrade, Enrique Azcárraga Andrade, Fernando Chico Pardo, Joaquín Vargas Guajardo, Jorge Mario Soto y Gálvez, Carlos Levy Covarrubias, Javier Barrera Segura, Emilio Carrillo Gamboa, Juan Servitje Curzio, Luis Alfonso Nicolau Gutiérrez, así como los consejeros suplentes Alfredo Loera Fernández, Rubén Guillermo Camiro Vázquez, Jorge Carvalho Couttolenc y Charbel Christian Francisco Harp Calderoni. Asimismo asistió la señora Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, Secretario del Consejo de Administración.

--- Presidió la sesión el señor Pablo Azcárraga Andrade, Presidente del Consejo de Administración y actuó como secretario la señora Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, Secretario del propio Consejo de Administración de la Sociedad.

--- El Presidente certificó que existe el quórum suficiente para declarar instalada la presente sesión. Una vez instalada la sesión, se procedió a desahogar el Orden del Día para la misma, el cual fue circulado en tiempo y en forma entre los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, estando todos de acuerdo con el mismo y cuyo texto es el siguiente:

ORDEN DEL DÍA ...

... VI ... otorgamiento de poderes generales de la Sociedad.

... VII. Asuntos varios

--- A continuación se procedió al desahogo de la Orden del Día que antecede de conformidad con lo siguiente:

... VI ... otorgamiento de poderes generales de la Sociedad.

--- Asimismo, el Presidente del Consejo de Administración sometió a consideración de los presentes, la necesidad de nombrar a los señores Pablo Azcárraga Andrade, José Carlos Azcárraga Andrade, Rubén Guillermo Camiro Vázquez, Jorge Carvalho Couttolenc, Francisco Javier Barrera Segura, Rafael De la Mora Ceja, Gerardo Alonso Riosoco Orihuela, Gabriel Elías Guzmán, Julio Alfonso Martínez Garza, Maribel Hernández Hernández, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Arriola, Víctor Angel Bohon Devars, Roberto Álvarez López, Fernando López Vázquez y María del Carmen Salas Araujo como apoderados de la Sociedad, así como otorgarles poderes generales y/o especiales para el óptimo desempeño de su cargo.

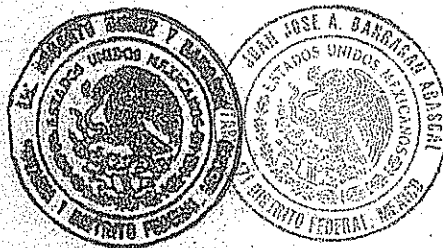
000276

--- Una vez discutida por los miembros del Consejo de Administración las anteriores propuestas, adoptaron por unanimidad de votos las siguientes resoluciones: ...

--- Segunda Resolución: Se otorgan poderes a favor de los señores Pablo Azcárraga Andrade, José Carlos Azcárraga Andrade, Rubén Guillermo Camiro Vázquez, Jorge Carvallo Couttolenc, Francisco Javier Barrera Segura, Rafael De la Mora Ceja, Gerardo Alonso Rioseco Orihuela, Gabriel Elías Guzmán, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Arriola, Julio Alfonso Martínez Garza, Maribel Hernández Hernández y Víctor Angel Bohon Devars, con las facultades y limitaciones que se señalan a continuación:-----

I. PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, en los terminos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro, y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil vigente en el Distrito Federal, aplicable localmente y en toda la República en Materia Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal, facultando especialmente a los apoderados para representar a la sociedad poderdante ante toda clase de autoridades Administrativas o Judiciales de cualquier fuero, tanto de orden federal como local, en toda la extensión de la República; promover toda clase de juicios civiles, penales incluyendo el juicio de amparo, así como juicios y recursos administrativos, seguirlos en todos sus trámites, interponer recursos contra autos y sentencias interlocutorias y definitivas, representar a la sociedad en todo negocio de jurisdicción voluntaria, desde su principio hasta su fin, contestar las demandas que se interpongan en contra de su poderdante y seguir los juicios por sus demás trámites legales; interponer toda clase de recursos en las instancias y ante las autoridades que procedan; presentar testigos, ver y protestar a los de la contraria, tacharlos y repreguntarlos; articular y absolver posiciones, recusar magistrados, jueces y demás funcionarios judiciales, o administrativos, sin causa o con causa, o bajo protesta de ley; recibir pagos y valores en los casos de cobranzas que realicen; nombrar peritos; otorgar recibos y carta de pago; formular y presentar denuncias y querellas ante todo tipo de autoridades penales, ante la Procuraduría General de la República, Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, Procuradurías Generales de Justicia en las Entidades Federativas, Agencias del Ministerio Público Federales, y locales, en toda la República, así como para desistirse de todo tipo de Instancias, juicios o demandas civiles, penales, administrativas, laborales o de cualquier índole, y del juicio de amparo y de cualquier trámite, procedimiento o gestión; otorgar el perdón de la sociedad cuando sea ofendida, en los casos en que a su juicio, lo amerite; coadyuvar con el Ministerio Público y constituirse en parte civil cuando la Ley lo permita. "LOS APODERADOS" podrán otorgar y suscribir todos los documentos públicos y privados que el ejercicio del poder requiera. En general, se entiende que los apoderados estarán facultados para actuar como mandatarios en materia de pleitos y cobranzas, y de actos de gestión en favor de la

COTEJADO



NOTARIA

UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

ESC.- 67,753

sociedad mandante, con toda la suma de facultades que correspondan a los de su clase, y que resulten necesarios o simplemente convenientes para el desarrollo de las actividades de pleitos y cobranzas, y su última ejecución en favor de la sociedad mandante en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete, del Código Civil para el Distrito Federal, los correlativos de éstos en las demás entidades federativas en donde se ejercite el mandato y del Código Civil Federal. -----

--- En el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas que aquí se otorga, los apoderados designados no tendrán facultades para hacer cesión de bienes, ni para suscribir títulos de crédito. -----

--- II. PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal. -----

--- III. PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal. -----

--- IV. PODER PARA: GIRAR, EMITIR, OTORGAR, SUSCRIBIR, AVALAR, ACEPTAR, ENDOSAR Y NEGOCIAR TÍTULOS DE CRÉDITO en nombre de la Mandante, en los términos de los artículos noveno y ochenta y cinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; abrir cuentas de cheques y designar personas que libren o giren en contra de las mismas; y hacer inversiones en valores, dando instrucciones sobre su administración. -----

--- V. PODER ESPECIAL PARA QUE PRESENTEN, REALICEN Y FORMULEN ante las Autoridades Hacendarias Federales, Locales o Municipales, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las declaraciones, trámites, pagos y demás actuaciones que sean necesarios o simplemente convenientes, para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes aplicables a cargo de "LA PODERDANTE". -----

--- REGLAS Y LIMITACIONES EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES ANTERIORES: -----

--- Para que "LOS APODERADOS" anteriormente designados ejerciten válidamente los poderes que se les confieren, en cada ocasión que realicen algún acto, deberán sujetarse a las siguientes reglas y limitaciones: -----

--- 1. Para el ejercicio de las facultades anteriormente conferidas se identificará a los

000277

apoderados de la siguiente manera: -----

--- A los señores Pablo Azcárraga Andrade y José Carlos Azcárraga Andrade como firma "A".-----

--- A los señores Rubén Guillermo Camiro Vázquez, Jorge Carvallo Couttolenc, Francisco Javier Barrera Segura, Rafael De la Mora Ceja, Gerardo Alonso Rioseco Orihuela y Gabriel Elías Guzmán como firma "B".-----

--- A los señores Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Arriola, Víctor Angel Bohon Devars Maribel Hernández Hernández y Julio Alfonso Martínez Garza, como firma "C".-----

--- 2. En el ejercicio de los poderes para pleitos y cobranzas, y el especial contenido en el inciso V que antecede, los apoderados podrán actuar individualmente, en el entendido de que los señores Pablo Azcárraga Andrade y José Carlos Azcárraga Andrade no tendrán facultades para absolver posiciones en el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas.-----

--- 3. En el ejercicio del poder general para actos de administración, podrán actuar cualquier apoderado del grupo "A" o cualquier apoderado del grupo "B", conjuntamente con cualquier apoderado del grupo "C".-----

--- 4. Para girar, emitir, otorgar, suscribir, aceptar, avalar, endosar y negociar títulos de crédito, así como para abrir cuentas de cheques y de inversiones en valores, designar personas que libren o giren en contra de las mismas, y dar instrucciones sobre su administración, podrán actuar cualquier apoderado del grupo "A" o cualquier apoderado del grupo "B" conjuntamente con cualquier apoderado del grupo "C".-----

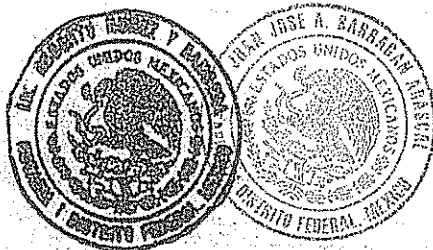
--- 5. En el ejercicio del poder general para actos de dominio, deberán actuar cualquiera de los señores Pablo Azcárraga Andrade o José Carlos Azcárraga Andrade conjuntamente con cualquier apoderado del grupo "C".-----

--- 6. Para poder conferir poderes generales o especiales y revocarlos, así como revocar también los poderes otorgados anteriormente por la sociedad mandante, y ratificar cualquier actuación de uno o más apoderados, todos los apoderados nombrados de los grupos "A", "B" y "C" deberán actuar siempre dentro del límite de sus facultades conferidas en los numerales anteriores, pero con la limitación contenida en el numeral siguiente.-----

--- 7. "LOS APODERADOS" designados no tendrán facultades para conferir poderes generales con facultades de dominio, pero sí tendrán facultades para revocar este tipo de poderes, cuando hubieran sido otorgados con anterioridad o posterioridad a la fecha de este mandato.-----

--- 8. "LOS APODERADOS" instituidos en este mandato, al ejercer el poder que se les confiere, tendrán por consentido que la notificación de revocación que en su caso se hiciere del poder que se les concede en los términos de los párrafos que anteceden, se tenga por perfeccionada en cuanto les sea notificada en el domicilio que al efecto señalan y que es el ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, cuarto piso, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal

COTEJADO



NOTARÍA

U.N.O.

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

19

ESC.-67,753

once mil, en México, Distrito Federal:-----

--- Tercera Resolución: Se otorgan poderes a favor de los señores Roberto Álvarez López y Fernando López Vázquez con las facultades y limitaciones que se señalan a continuación:-----

--- I. PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, a ser ejercido solamente ante las Autoridades Hacendarias Federales, Locales o Municipales, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y ante cualquier autoridad administrativa o jurisdiccional de cualquier orden de gobierno, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal.-----

--- II. PODER ESPECIAL PARA QUE PRESENTEN, REALICEN Y FORMULEN ante las Autoridades Hacendarias Federales, Locales o Municipales, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las declaraciones, trámites, pagos y demás actuaciones que sean necesarios o simplemente convenientes para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes aplicables a cargo de "LA PODERDANTE".-----

--- REGLAS Y LIMITACIONES EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES ANTERIORES:-----

--- Para que "LOS APODERADOS" anteriormente designados ejerciten válidamente los poderes que se les confieren, en cada ocasión que realicen algún acto, deberán sujetarse a las siguientes reglas y limitaciones:-----

--- 1. En el ejercicio del presente poder, "LOS APODERADOS" designados no tendrán facultades para hacer cesión de bienes, ni para suscribir títulos de crédito.-----

--- 2. Dentro del límite de sus facultades conferidas, no podrán delegar, substituir o conferir los poderes conferidos en esta resolución, pero si tendrán facultades para revocar los referidos poderes a otros apoderados, ya sea que hayan sido otorgados anterior o posteriormente por la sociedad mandante.-----

--- 3. "LOS APODERADOS" designados no podrán entregar parcial o totalmente la administración ni la posesión de las sucursales u hoteles que sean operados por "LA PODERDANTE", ni los bienes que los integran, bajo ninguna circunstancia y por ningún concepto, ni por convenio judicial o extrajudicial.-----

--- 4. "LOS APODERADOS" instituidos en este mandato, al ejercer el poder que se les confiere, tendrán por consentido que la notificación de revocación que en su caso se hiciere del poder que se les concede en los términos de los párrafos que anteceden, se tenga por perfeccionada en cuanto les sea notificada en el domicilio que al efecto señalan y que es el ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, cuarto piso, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal

001278

once mil, en México, Distrito Federal.

--- Cuarta Resolución. Se otorga poder especial limitado en su objeto pero amplio en sus facultades a favor de la señora María del Carmen Salas con las facultades y limitaciones que se señalan a continuación:

--- I. PODER PARA: GIRAR, EMITIR, OTORGAR, SUSCRIBIR, AVALAR, ACEPTAR, ENDOSAR Y NEGOCIAR TÍTULOS DE CRÉDITO en nombre de la Mandante, en los términos de los artículos noveno y ochenta y cinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; abrir cuentas de cheques y designar personas que libren o giren en contra de las mismas; y hacer inversiones en valores, dando instrucciones sobre su administración.

--- II. Facultades para abrir y cancelar cuentas bancarias, de inversión y de otro tipo, así como hacer depósitos y girar contra dichas cuentas, librar cheques contra las cuentas respectivas y comprar y vender divisas.

--- REGLAS Y LIMITACIONES EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES ANTERIORES:

--- Para que la apoderada anteriormente designada ejercite válidamente los poderes que se le confieren, en cada ocasión que realicen algún acto, deberá sujetarse a las siguientes reglas y limitaciones:

--- 1. Los poderes serán siempre ejercitados conjuntamente con cualquiera de los apoderados del grupo "B".

--- 2. La apoderada no tendrá facultades para avalar títulos de crédito ni otorgar garantías de ninguna especie.

--- 3. No podrá delegar, substituir o conferir los poderes conferidos en esta resolución.

--- 4. La apoderado(sic) instituida en este mandato, al ejercer el poder que se le confiere, tendrá por consentido que la notificación de revocación que en su caso se hiciere del poder que se le concede en los términos de los párrafos que anteceden, se tenga por perfeccionada en cuanto le sea notificada en el domicilio que al efecto señala y que es el

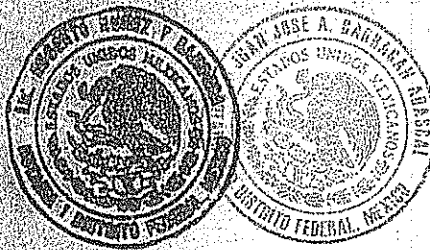
ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, cuarto piso, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, en México, Distrito Federal.

--- III.- Asuntos Varios.

--- El Presidente del Consejo de Administración expresó a los consejeros la necesidad de determinar los alcances y términos en que los que se permitirá la participación de los consejeros, en forma no presencial en las sesiones del propio Consejo, considerando no sólo argumentos de carácter jurídico, sino de seguridad y confidencialidad de las comunicaciones e información e Posadas, así como otros aspectos de la dinámica de las sesiones.

--- Asimismo, se propuso designar a los señores Ruben Camiro Vázquez, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, Victor Angel Bohon Devars, José Antonio Monte Arriola y Manuel Ariel Garzón Guapo como delegados para que indistintamente, en caso de ser necesario o

COTEJADO



NOTARÍA

UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

21

ESC.- 67,753

conveniente, acudan ante el notario público de su elección a protocolizar la parte o partes de esta acta que estimen necesario o conveniente y tramiten la inscripción del testimonio notarial respectivo en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal. -----

--- Una vez discutido lo anterior, los señores consejeros adoptaron, por unanimidad de votos, las siguientes resoluciones:-----

--- Primera Resolución. El Consejo de Administración determina establecer los siguientes lineamientos para las participaciones no presenciales de los Consejeros en las sesiones del Consejo de Administración:-----

--- 1. Sólo podrán participar en las sesiones del Consejo de Administración, del Comité de Auditoría o del Comité de Prácticas Societarias, los consejeros que se encuentren físicamente en el lugar y hora convocados para la sesión. -----

--- 2. Los Consejeros presentes en la sesión de que se trate podrán aprobar en la misma sesión la participación de personas que tengan el carácter de consejeros de la sociedad o bien de terceros para exposiciones específicas mediante teléfono, medios electrónicos u otros medios de comunicación a distancia. En dicho caso, la participación de los consejeros a través de estos medios no se considerará para la integración del quorum de asistencia, para el quorum de votación, ni para la remuneración correspondiente. -----

--- 3. Los consejeros que pretendan participar en alguna sesión bajo los términos del inciso (ii) anterior, deberán comunicar su intención previamente al Presidente del Consejo o Presidente del Comité correspondiente, según se trate de una sesión del Consejo de Administración o de un Comité auxiliar, a efectos de que éste pueda ponerlo a consideración del propio órgano al inicio de la sesión. -----

--- 4. En caso de urgencia, el Presidente del Consejo de Administración podrá en forma excepcional convocar a los señores consejeros a sesionar mediante la utilización de medios de comunicación para una sesión del Consejo. -----

--- Segunda Resolución. El Consejo de Administración designa en este acto a los señores Rubén Guillermo Camiro Vázquez, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, Victor Angel Bohon Devars, José Antonio Monte Arriola y Manuel Ariel Garzón Guapo para que indistintamente, en caso de ser necesario o conveniente, acudan ante el notario público de su elección a protocolizar la parte o partes de esta acta que estimen necesario o conveniente y tramiten la inscripción del testimonio notarial respectivo en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal. -----

--- No habiendo otro asunto que tratar por haber quedado así agotado el Orden del Día para la sesión del Consejo de Administración, se levantó la propia sesión. Posteriormente procedió a redactarse la presente acta, la cual fue leída y sometida a la aprobación de los Consejeros, y una vez aprobada firmada para constancia por el Presidente y el Secretario. -----

--- (Firmado)----- (Firmado)-----

--- Pablo Azcárraga Andrade----- Olga Patricia Gutiérrez Nevárez-----

--- Presidente de la Sesión del Consejo de----- Secretario del Consejo de-----

000279

--- Administración ----- Administración -----

----- DECLARACION UNICA -----

--- La compareciente declara que las firmas que calza el acta que se protocoliza son auténticas. -----

--- Esto expuesto la compareciente otorga la siguientes: -----

----- CLAUSULAS -----

--- PRIMERA.- Por medio de este instrumento GRUPO POSADAS, SOCIEDAD ANONIMA BURSATIL DE CAPITAL VARIABLE, por acuerdo del Consejo de Administración, otorga en favor de los Señores PABLO AZCÁRRAGA ANDRADE y JOSÉ CARLOS AZCÁRRAGA ANDRADE (cada uno de ellos, un Apoderado A), Señores RUBÉN GUILLERMO CAMIRO VÁZQUEZ, JORGE CARVALLO COUTTOLENC, FRANCISCO JAVIER BARRERA SEGURA, RAFAEL DE LA MORA CEJA, GERARDO ALONSO RIOSECO ORIHUELA y GABRIEL ELÍAS GUZMÁN, (cada uno de ellos, un Apoderado B) y OLGA PATRICIA GUTIÉRREZ NEVÁREZ, MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO, JOSÉ ANTONIO MONTE ARRIOLA, JULIO ALFONSO MARTÍNEZ GARZA, MARIBEL HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ y VÍCTOR ANGEL BOHON DEVARIS (cada uno de ellos, un Apoderado C), poderes para que los ejerciten en la forma, términos y con las facultades y limitaciones a que se refiere la segunda resolución del Sexto Punto del Orden del Día de la Sesión de dicho Consejo, cuya acta ha sido transcrita en el inciso vigésimo octavo de los antecedentes de este instrumento y que se tiene aquí por reproducida como si se insertase a la letra. -----

--- SEGUNDA.- Por medio de este instrumento GRUPO POSADAS, SOCIEDAD ANONIMA BURSATIL DE CAPITAL VARIABLE, por acuerdo del Consejo de Administración, otorga en favor de los Señores ROBERTO ÁLVAREZ LÓPEZ y FERNANDO LÓPEZ VÁZQUEZ, para que lo ejerciten conjunta o separadamente, poder con las facultades y limitaciones a que se refiere la tercera resolución del Sexto Punto del Orden del Día de la Sesión de dicho Consejo, cuya acta ha sido transcrita en el inciso vigésimo octavo de los antecedentes de este instrumento y que se tiene aquí por reproducida como si se insertase a la letra. -----

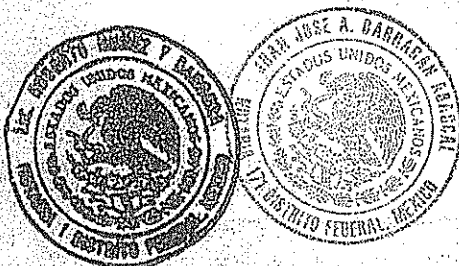
--- TERCERA.- Por medio de este instrumento GRUPO POSADAS, SOCIEDAD ANONIMA BURSATIL DE CAPITAL VARIABLE, por acuerdo del Consejo de Administración, otorga en favor de la Señora MARÍA DEL CARMEN SALAS, poder para que lo ejercite mancomunadamente con un "Apoderado B", con las facultades y limitaciones a que se refiere la cuarta resolución del Sexto Punto del Orden del Día de la Sesión de dicho Consejo, cuya acta ha sido transcrita en el inciso vigésimo octavo de los antecedentes de este instrumento y que se tiene aquí por reproducida como si se insertase a la letra. -----

----- GENERALES -----

--- La compareciente declara por las suyas ser: -----

--- Originaria de esta Ciudad, que nació el diecisiete de octubre de mil novecientos setenta y tres, mexicana por nacimiento, soltera, Doctora en derecho, con domicilio en -----

COTEJADO



NOTARÍA

UNO

LIC. ROBERTO NÚÑEZ Y BANDERA

23

ESC.- 67,753

Paseo de la Reforma Número Ciento Cincuenta y Cinco, Cuarto Piso, Colonia Lomas de Chapultepec, en esta Ciudad.

--- YO, EL NOTARIO, DOY FE Y CERTIFICO:

--- a) Que conozco personalmente a la compareciente, quien a mi juicio tiene capacidad legal por no constarme nada en contrario.

--- b) Que la compareciente leyó la presente escritura por sí misma.

--- c) Que a la compareciente no le ilustré sobre el valor y las consecuencias legales del contenido de esta escritura por ser perito en derecho.

--- d) Que lo relacionado e inserto concuerda con sus originales a que me remito y tuve a la vista.

--- e) Que la compareciente manifestó al suscrito Notario su conformidad con esta escritura, para constancia de lo cual la firma el día dieciséis de abril de dos mil trece, momento en que la autorizo definitivamente. Doy fe.

--- Firma de la Doctora Olga Patricia Gutiérrez Nevárez.

--- R. Núñez. Firmado.

--- Un sello: Lic. Roberto Núñez y Bandera Notaría 1 Distrito Federal. México. Estados Unidos Mexicanos.

--- ARTICULO DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL

--- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.

--- En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

--- En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones, a fin de defenderlos.

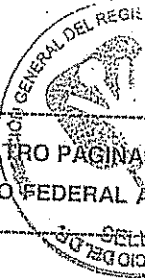
--- Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales.

--- Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.

--- ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA LOS SEÑORES PABLO AZCÁRRAGA ANDRADE Y JOSÉ CARLOS AZCÁRRAGA ANDRADE (CADA UNO DE ELLOS, UN APODERADO A), SEÑORES RUBÉN GUILLERMO CAMIRO VÁZQUEZ, JORGE CARVALLO COUTTOLENC, FRANCISCO JAVIER BARRERA SEGURA, RAFAEL DE LA MORA CEJA, GERARDO ALONSO RIOSECO ORIHUELA Y GABRIEL ELÍAS GUZMÁN, (CADA UNO DE ELLOS, UN APODERADO B) Y OLGA PATRICIA GUTIÉRREZ NEVÁREZ, MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO, JOSÉ ANTONIO MONTE ARRIOLA, JULIO ALFONSO MARTÍNEZ GARZA, MARIBEL HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ Y VÍCTOR ÁNGEL BOHON DEVARIS (CADA UNO DE ELLOS, UN APODERADO C), ROBERTO ÁLVAREZ LÓPEZ Y FERNANDO LÓPEZ VÁZQUEZ, A FIN DE QUE LES SIRVA PARA ACREDITAR EL PODER QUE LES FUE



809239



24

ESC.-67,753

CONFERIDO.

--- VA EN VEINTICUATRO PAGINAS CORREGIDAS.

--- MEXICO, DISTRITO FEDERAL A DIECISEIS DE ABRIL DE DOS MIL TRECE. DOY

FE.



COTEJADO

Medio Ambiente
Naturales
cional de
s Protegidas



ADMINISTRACION PÚBLICA DEL
DISTRITO FEDERAL
CONSEJERÍA JURÍDICA Y DE SERVICIOS LEGALES
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO



8327

REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

NÚMERO DE ENTRADA: 25878

FECHA DE ENTRADA: 18/04/2013

NÚMERO DE INSTRUMENTO: 67753

FECHA DE INSTRUMENTO: 16/04/2013

NÚMERO DE NOTARÍA: 1

INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN EL FOLIO
NÚMERO: FOLIO MERCANTIL: 17145

DERECHOS: \$ 658

LÍNEA DE CAPTURA / CAJA: 93900103214913VH DUAV

DE FECHA: 18/04/2013

PAGO REALIZADO EN BANCO BANAMEX, S.A.

PARTIDA:

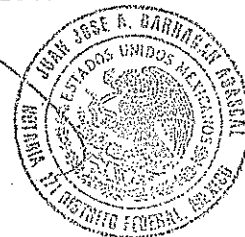
MÉXICO, D.F., A 22 DE ABRIL DEL 2013

EL REGISTRADOR

LIC. EDGAR FRANCISCO JUÁREZ
RODRÍGUEZ

Jose Luis Flores Granados, jefe de Unidad Departamental
Comercio "A", adscrita a la Dirección de Proceso Registral
de Comercio de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad
de Comercio del D.F., con fundamento en los artículos 4 y 6 fracción
II y VIII del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F.
Federal y de conformidad con lo dispuesto en la Circular DG/03/
publicada el 02 de septiembre de 2009 en la Gaceta Oficial del D.F.
Federal, Sección Boletín Registral, Autorizo el presente instrumento.

YO, EL LICENCIADO JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO
CIENTO SETENTA Y UNO DE ESTA CAPITAL, CERTIFICO: QUE LA PRESENTE COPIA QUEVA EN
VEINTICINCO PAGINAS ÚTILES, CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL DEL DOCUMENTO
DE DONDE FUE OBTENIDO, SIN CALIFICAR SOBRE AUTENTICIDAD, VALIDEZ NI LICITUD Y
TENGO A LA VISTA, Y PARA CONSTANCIA QUEDA ASENTADO CON EL NÚMERO OCHO MIL
TRESIENTOS VEINTISIETE DEL LIBRO DE REGISTRO DE COTEJOS DE LA NOTARÍA A MI
CARGO.- CIUDAD DE MEXICO A DIECINUEVE DE MAYO DEL DOS MIL DIECISEIS.- DOY FE.



000231

COTEJADO

SIN TRABAJO

Seco

Art



Ambiente
nates
al do
regidas



JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL
Notario 171 del D.F.

N171
Notaría

8327



RDF-----LIBRO CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO.----- 444
VTVIA-----INSTRUMENTO VEINTINUEVE MIL NOVENTA Y SIETE.----- 29,097

— EN MEXICO, DISTRITO FEDERAL el día diez de junio del dos mil quince, yo, el Licenciado JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, titular de la Notaría número CIENTO SETENTA Y UNO del Distrito Federal, hago constar la PROTOCOLIZACION del acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada con fecha primero de junio de dos mil quince, que contiene como como actos: ----

---- I.- La REVOCACION DE PODERES; y

---- II.- El OTORGAMIENTO DE PODERES.

---- Que realizo a solicitud del señor MANUEL ARIEL GARZON GUAPO, en su carácter de Delegado Especial de la mencionada asamblea, de conformidad con los siguientes antecedentes y cláusulas: -----

ANTECEDENTES.

--- I.- ESCRITURA CONSTITUTIVA.- Por instrumento número veinte mil trescientos noventa y nueve, de fecha diecinueve de diciembre del dos mil siete, pasado ante el Licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes titular de la Notaría número Sesenta y Siete del Distrito Federal, en ese entonces actuando como asociado en el protocolo de la Notaría número Ciento Treinta y Ocho, de la que es titular el Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Puebla, Puebla, en el Folio Mercantil Electrónico número TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO ASTERISCO DOS, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, se constituyó la sociedad denominada "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en PUEBLA, Estado de PUEBLA, con duración de NOVENTA Y NUEVE AÑOS, con cláusula de ADMISION DE EXTRANJEROS, con capital social, con un mínimo fijo de CINCUENTA MIL PESOS, Moneda Nacional, representado por cinco mil acciones de la Clase I, sin expresión de valor nominal y capital variable ilimitado y el objeto en el mismo precisado.-----

--- II.- MODIFICACION AL OBJETO SOCIAL.- Por instrumento número veintidós mil trescientos diecinueve, de fecha tres de marzo del dos mil ocho, pasado ante el mismo Notario que el anterior actuando como asociado del mismo Notario anterior, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Puebla, Puebla, en el Folio Mercantil Electrónico número TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO ASTERISCO DOS, se hizo constar la protocolización de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en la que se hizo constar la modificación al objeto social y la consecuente reforma a la cláusula quinta de los estatutos sociales de la sociedad.- De dicho instrumento copio en su parte conducente lo que sigue: "..... CLÁUSULA PRIMERA.- Queda modificado el objeto social de "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, y en consecuencia se reforma la cláusula quinta de los estatutos sociales para quedar redactada en los siguientes términos: "QUINTA.- El objeto de la sociedad es el siguiente: A.- Otorgar créditos, comprar o de cualquier otra manera obtener la propiedad, posesión u otros derechos sobre bienes; vender o de cualquier otra manera disponer de la propiedad, posesión u otros derechos sobre bienes, arrendar bienes, recibir dinero en préstamos, recibir u otorgar garantías; celebrar operaciones de derivados y por cualquier otra manera otorgar financiamientos, fondear financiamientos y mitigar riesgos relacionados con financiamientos; en el entendido, sin embargo que no obstante cualquier disposición en contrario en estos Estatutos Sociales, la sociedad no estará autorizada para captar directa o indirectamente recursos del público en general mediante actos de pasivo directo o contingente obligándose a cubrir el principal y, en su caso los accesorios financieros de los recursos captados.- B.- Llevar a cabo habitualmente compra de cuentas por cobrar a descuento.- C.- Llevar a cabo habitualmente el arrendamiento de bienes a terceros, estando éstos obligados a comprar dichos bienes al término del arrendamiento por un valor menor al de mercado.- D.- Otorgar financiamiento a personas físicas y morales nacionales o extranjeras, incluyendo de manera enunciativa en materia turística, tiempo compartido, multipropiedad, fraccional o propiedad fraccionada o propiedad directa.- E.- Obtener créditos de entidades financieras del país y del extranjero en los términos de las disposiciones legales aplicables; F.- Invertir sus

HOMERO 1804- 201, Colonia Los Morales POLANCO, Miguel Hidalgo, D.F.
Tel: 55-80-62-62. Fax: Ext.- 110 jjb@notaria171.com.mx

000232

COTEJADO

recursos líquidos en instrumentos de captación de entidades financieras, así como en instrumentos de deuda de fácil realización.- G.- Otorgar créditos a personas físicas o morales que se dediquen a la planeación, diseño, construcción promoción de inmueble, de negocios inmobiliarios, la fabricación de bienes destinados a la construcción de inmuebles, a su equipamiento, a la distribución de dichos bienes, a la comercialización de inmuebles y en general que se dediquen a la prestación de servicios relacionados con el sector inmobiliario en las ramas industrial, comercial, de servicios, habitacional, turística o a cualquier otra rama análoga o conexas a este sector y para el pago de pasivos derivado de lo anterior.- H.- Celebrar los actos jurídicos y gestiones necesarias y convenientes para adquirir, enajenar o gravar carteras de crédito, relacionadas exclusivamente con el sector o actividad de mercado que le corresponda de acuerdo con su objeto social, tanto propias como de otras instituciones de crédito o entidades financieras, así como realizar actividades de concentración de créditos del propio sector inmobiliario, tanto propios como de otras empresas; I.- Celebrar los actos jurídicos y gestiones necesarias y convenientes para la administración de carteras de crédito, de otros intermediarios financieros que se encuentren relacionados directamente con el sector o actividad que corresponde a su objeto; J.- Prestar los servicios de coordinación para la certificación, control y supervisión en la administración y desarrollo de créditos destinados al sector inmobiliario; K.- Adquirir, arrendar, poseer, usufructuar, recibir en comodato y enajenar bajo cualquier título legal, toda clase de derechos y bienes muebles e inmuebles, así como otorgar derechos reales y personales sobre dichos bienes, que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto social; L.- Suscribir, emitir, girar, aceptar, endosar, protestar y avalar, así como en general, negociar con títulos de créditos; M.- Otorgar y recibir garantías, incluyendo avales, en relación con el pago por cumplimiento de obligaciones o deudas contraídas por la sociedad o por terceros; N.- Obtener, adquirir, usar y enajenar, bajo cualquier título legal, patentes, marcas, nombres comerciales o derechos relativos a los mismos, en México o en el extranjero, que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto social; Ñ.- Contratar toda clase de prestación de servicios, necesarios o convenientes para la realización de su objeto social; O.- Realizar todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la realización de su objeto; P.- Contraer pasivos directos o contingentes; actuar como obligada solidaria de terceras personas, otorgar y suscribir avales, fianzas y garantías a favor de terceros y suscribir, endosar y avalar toda clase de títulos y operaciones de crédito para sí o para terceras personas ya sean físicas o morales.- La sociedad no podrá dedicarse a actividades reservadas al Estado, así como a actividades que requieran de autorización o concesión, salvo que previamente las obtenga.".....

— III.- CAMBIO DE DOMICILIO.- Por instrumento número sesenta y un mil trescientos noventa, de fecha dieciocho de diciembre del dos mil nueve, pasado ante el Licenciado Roberto Núñez y Bandera, titular de la Notaría número Uno del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Puebla, Estado de Puebla, en el Folio Mercantil Electrónico número TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO ASTERISCO DOS e inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal en el Folio Mercantil Electrónico número CUATROCIENTOS DIEZ MIL CIENTO VEINTINUEVE, se hizo constar la protocolización de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en la cual se hizo constar el cambio de domicilio social de Puebla al Distrito Federal.

— De conformidad con lo dispuesto en el artículo ciento dos fracción novena de la ley del Notariado para el Distrito Federal, en los Estatutos Sociales se relaciona la forma y términos en que se deben desarrollar las Asambleas y que consecuentemente se cumplen en el acta que se protocoliza con los requisitos para la validez y eficacia de las mismas.

— Declara el compareciente que los estatutos que me exhibe y que han quedado relacionados en los antecedentes del presente instrumento son los vigentes y que ésta sociedad no ha tenido modificaciones que afecten la validez y eficacia de los acuerdos respectivos de conformidad con su régimen legal por exhibirme sus estatutos vigentes.

— IV.- CAPITAL SOCIAL VIGENTE.- El compareciente declara que por diversos aumentos al capital social de la sociedad denominada "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su parte fija y variable, estaba representada al momento de celebrarse la Asamblea cuya acta se protocoliza por SESENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTAS DIECINUEVE MIL



lo Ambiente
turales
del de
otegidas



JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL
Notario 171 del D.F.

N171
Notaría

8327



DOSCIENTAS CINCUENTA acciones sin expresión de valor nominal, de las cuales corresponde al capital social de la Sociedad, en su parte mínima fija, CINCO MIL acciones y el restante a su parte variable. ---

--- V.- ACTA QUE SE PROTOCOLIZA.- El compareciente me exhibe en ocho hojas tamaño oficio, escritas únicamente por su frente, el acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas junto con su lista de asistencia de la sociedad denominada: "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada con fecha primero de junio de dos mil quince, debidamente firmada por los que intervinieron como lo declara el compareciente bajo protesta de decir verdad, misma que agrego al apéndice del presente instrumento marcada con la letra "A", y que transcribo a continuación, a renglón cerrado con fundamento en lo dispuesto en el artículo ochenta y cinco de la Ley del Notariado para el Distrito Federal:

**"ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE
"INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, S.A. DE C.V."**

--- En la ciudad de México, Distrito Federal, domicilio social de INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, S.A. DE C.V., se reunieron a las 13:00 horas del día 01 de Junio de 2015, los señores Accionistas y Representantes de Accionistas, cuyo nombre y número de acciones que representan se mencionan más adelante, con el objeto de celebrar una Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

--- Presidió la Asamblea por unanimidad de votos el C.P. GABRIEL ELIAS GUZMÁN y actuó como Secretario el LIC. MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO, secretario suplente del Consejo de Administración, habiéndose excusado por su inasistencia el Comisario de la Sociedad.

--- El Presidente designó escrutador al señor VÍCTOR ÁNGEL BOHON DEVARS, quien después de haber aceptado su cargo, certificó que se encontraban presentes en la Asamblea, Accionistas y representantes de éstos que son tenedores del 100% del capital social de la Sociedad en la siguiente forma y proporción:

ACCIONISTA	ACCIONES	CAPITAL FIJO	CAPITAL VARIABLE
	CLASE I	CLASE II	
GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.	1,800		45,835,519
R.F.C.: GPO-920120-400			
Representada por el Lic. Manuel Ariel Garzón Guapo			
GRAN OPERADORA POSADAS, S.A. DE C.V.	3,200		22,378,685
R.F.C.: GOP-011212-8B4			
Representada por la Lic. Surelhy Dorantes Baca			
SUBTOTAL:	5,000		68,214,204
TOTAL:		68,219,204	

--- Acto seguido, por estar íntegramente reunido y representado el total de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad, el Presidente declaró legalmente instalada la Asamblea y por tanto válidos todos los acuerdos que en ella se tomen, siendo procedente la dispensa de publicación de la Convocatoria por autorizarlo así el artículo 188 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

--- Aprobada por unanimidad de votos la declaratoria de legalidad formulada por el Presidente, el Secretario de la Asamblea sometió a consideración de los presentes el Orden del Día que es del tenor siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- I. Propuesta, discusión y en su caso revocación de poderes.
- II. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación de otorgamiento de poderes.
- III. Nombramiento de Delegados Especiales de la Asamblea, para expedir copias certificadas, para ocurrir ante las Autoridades que correspondan y Notario Público de su elección, para protocolizar e inscribir en el Registro Público de Comercio correspondiente a su domicilio social, los acuerdos tomados en esta Asamblea.

--- I. En desahogo del Primer Punto del Orden del Día, el Presidente sometió a consideración de los presentes, la necesidad de la Sociedad de revocar los poderes otorgados a los señores Rubén Guillermo Camiro Vázquez, Rafael De la Mora Ceja, Guillermo Fernández Del Busto y Margarita De la Cabada Betancourt.

--- Después de una amplia deliberación, la Asamblea tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

--- **UNICO.** Se revocan los poderes otorgados por la sociedad al señores Rubén Guillermo Camiro Vázquez, en consecuencia, los poderes otorgados con anterioridad en su favor, en especial los contenidos en la Escritura Pública número 20,399, de fecha 19 de diciembre de 2007, del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario número 67 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Puebla, Puebla, en el Folio Mercantil Electrónico No. 38874*2, el 5 de marzo de 2008 y Escritura Pública número 21,319 de fecha 3 de marzo de 2008, pasada ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario Público número 67 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Puebla, Puebla, en el Folio Mercantil Electrónico No. 38874 *2, el 24 de junio de 2008; así como revocar el otorgado al señor Rafael De la Mora Ceja, mediante la Escritura Pública número 20,399 de fecha 19 de diciembre de 2007, del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario 67 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio de la ciudad de Puebla, Puebla, en el Folio Mercantil Electrónico No. 38874*2, el 5 de marzo de 2008; y así como revocar los otorgados al señor Guillermo Fernández Del Busto y licenciada Margarita De la Cabada Betancourt,

HOMERO 1804- 201, Colonia Los Morales POLANCO, Miguel Hidalgo, D.F.
Tel: 55-80-62-62. Fax: Ext.- 110 jjb@notaria171.com.mx

000233

mediante la Escritura Pública número 21,320 de fecha 3 de marzo de 2008, del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario 67 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio de la ciudad de Puebla, Puebla, en el Folio Mercantil Electrónico No. 38874*2 el 24 de junio de 2008.

--- II. Pasando a tratar el Segundo Punto del Orden del Día, el Presidente sometió a consideración de los presentes, la necesidad de nombrar a los señores Pablo Azcárraga Andrade, José Carlos Azcárraga Andrade, Arturo Martínez del Campo Saucedo, Jorge Carvallo Couttolenc, Francisco Javier Barrera Segura, Enrique Calderón Fernández, Gerardo Alonso Riosco Orihuela, Gabriel Elías Guzmán, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Arriola, Víctor Angel Bohon Devars y Julio Alfonso Martínez Garza como apoderados generales de la Sociedad, así como otorgarles poderes para el óptimo desempeño de su cargo.

--- Después de una amplia deliberación, la Asamblea tomó por unanimidad de votos los siguientes: ---

ACUERDOS

--- PRIMERO. Se otorgan poderes a favor de los señores Pablo Azcárraga Andrade, José Carlos Azcárraga Andrade, Arturo Martínez del Campo Saucedo, Jorge Carvallo Couttolenc, Francisco Javier Barrera Segura, Enrique Calderón Fernández, Gerardo Alonso Riosco Orihuela, Gabriel Elías Guzmán, Luis Felipe Ordoñez Medellín, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Arriola, Víctor Angel Bohon Devars y Julio Alfonso Martínez Garza, con las facultades y limitaciones que se señalan a continuación:

--- I. PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro, y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil vigente en el Distrito Federal, aplicable localmente y en toda la República en Materia Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal, facultando especialmente a los apoderados para representar a la sociedad poderdante ante toda clase de autoridades Administrativas o Judiciales de cualquier fuero, tanto de orden federal como local, en toda la extensión de la República; promover toda clase de juicios civiles, penales incluyendo el juicio de amparo, así como juicios y recursos administrativos, seguirlos en todos sus trámites, interponer recursos contra autos y sentencias interlocutorias y definitivas, representar a la sociedad en todo negocio de jurisdicción voluntaria, desde su principio hasta su fin, contestar las demandas que se interpongan en contra de su poderdante y seguir los juicios por sus demás trámites legales; interponer toda clase de recursos en las instancias y ante las autoridades que procedan; presentar testigos, ver y protestar a los de la contraria, tacharlos y repreguntarlos; articular y absolver posiciones; recusar magistrados, jueces y demás funcionarios judiciales, o administrativos, sin causa o con causa, o bajo protesta de ley; recibir pagos y valores en los casos de cobranzas que realicen; nombrar peritos; otorgar recibos y carta de pago; formular y presentar denuncias y querrelas ante todo tipo de autoridades penales, ante la Procuraduría General de la República, Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, Procuradurías Generales de Justicia en las Entidades Federativas, Agencias del Ministerio Público Federales, y locales, en toda la República, así como para desistirse de todo tipo de Instancias, juicios o demandas civiles, penales, administrativas, laborales o de cualquier índole, y del juicio de amparo y de cualquier trámite, procedimiento o gestión; otorgar el perdón de la sociedad cuando sea ofrecida, en los casos en que a su juicio, lo amerite; coadyuvar con el Ministerio Público y constituirse en parte civil cuando la Ley lo permita. "LOS APODERADOS" podrán otorgar y suscribir todos los documentos públicos y privados que el ejercicio del poder requiera. En general, se entiende que los apoderados estarán facultados para actuar como mandatarios en materia de pleitos y cobranzas, y de actos de gestión en favor de la sociedad mandante, con toda la suma de facultades que correspondan a los de su clase, y que resulten necesarios o simplemente convenientes para el desarrollo de las actividades de pleitos y cobranzas, y su última ejecución en favor de la sociedad mandante en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete, del Código Civil para el Distrito Federal, los correlativos de éstos en las demás entidades federativas en donde se ejercite el mandato y del Código Civil Federal.

--- En el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas que aquí se otorga, los apoderados designados NO TENDRÁN FACULTADES HACER CESIÓN DE BIENES, NI PARA SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO.

--- II. PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal.

--- III. PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal.

--- IV. PODER PARA: GIRAR, EMITIR, OTORGAR, SUSCRIBIR, AVALAR, ACEPTAR, ENDOSAR Y NEGOCIAR TÍTULOS DE CRÉDITO en nombre de la Mandante, en los términos de los artículos noveno y ochenta y cinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; abrir cuentas de cheques y designar personas que libren o giren en contra de las mismas; y hacer inversiones en valores, dando instrucciones sobre su administración.

--- V. PODER ESPECIAL PARA QUE PRESENTEN, REALICEN Y FORMULEN ante las Autoridades Hacendarias Federales, Locales o Municipales, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las declaraciones, trámites, pagos y demás actuaciones que sean necesarios o simplemente convenientes, para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes aplicables a cargo de "LA PODERDANTE".

--- REGLAS Y LIMITACIONES: ---



to Ambiente
hazas
del de
ologías



JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL
Notario 171 del D.F.

N171
Notaría

8327



Para que "LOS APODERADOS" anteriormente designados ejerciten válidamente los poderes que se les confieren, en cada ocasión que realicen algún acto, deberán sujetarse a las siguientes reglas y limitaciones:

1. Para el ejercicio de las facultades anteriormente conferidas se identificará a los apoderados de la siguiente manera:

A los señores Pablo Azcárraga Andrade y José Carlos Azcárraga Andrade como firma "A".

A los señores Arturo Martínez del Campo Saucedo, Jorge Carvallo Couttolenc, Francisco Javier Barrera Segura, Enrique Calderón Fernández, Gerardo Alonso Riosco Orihuela, Gabriel Elias Guzmán y Luis Felipe Ordoñez Medellín como firma "B".

A la señorita Olga Patricia Gutiérrez Nevárez y a los señores Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Arriola, Víctor Angel Bohon Devars y Julio Alfonso Martínez Garza, como firma "C".

2. En el ejercicio de los poderes para pleitos y cobranzas, y el especial contenido en el inciso V que antecede, los apoderados podrán actuar individualmente, en el entendido de que los señores Pablo Azcárraga Andrade y José Carlos Azcárraga Andrade no tendrán facultades para absolver posiciones en el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas.

3. En el ejercicio del poder general para actos de administración, podrán actuar cualquier apoderado del grupo "A" o cualquier apoderado del grupo "B", conjuntamente con cualquier apoderado del grupo "C".

4. Para girar, emitir, otorgar, suscribir, aceptar, avalar, endosar y negociar títulos de crédito, así como para abrir cuentas de cheques y de inversiones en valores, designar personas que libren o giren en contra de las mismas, y dar instrucciones sobre su administración, podrán actuar cualquier apoderado del grupo "A" o cualquier apoderado del grupo "B" conjuntamente con cualquier apoderado del grupo "C".

5. En el ejercicio del poder general para actos de dominio, deberán actuar cualquiera de los señores Pablo Azcárraga Andrade o José Carlos Azcárraga Andrade conjuntamente con cualquier apoderado del grupo "C".

6. Para poder conferir poderes generales o especiales y revocarlos, así como revocar también los poderes otorgados anteriormente por la sociedad mandante, y ratificar cualquier actuación de uno o más apoderados, todos los apoderados nombrados de los grupos "A", "B" y "C" deberán actuar siempre dentro del límite de sus facultades conferidas en los numerales anteriores, pero con la limitación contenida en el numeral siguiente.

7. Los apoderados designados no tendrán facultades para conferir poderes generales con facultades de dominio, pero sí tendrán facultades para revocar este tipo de poderes, cuando hubieran sido otorgados con anterioridad o posterioridad a la fecha de este mandato.

8. Los apoderados instituidos en este mandato, al ejercer el poder que se les confiere, tendrán por consentido que la notificación de revocación que en su caso se hiciera del poder que se les concede en los términos de los párrafos que anteceden, se tenga por perfeccionada en cuanto les sea notificada en el domicilio que al efecto señalan y que es el ubicado en Av. Prolongación Paseo de la Reforma No. 1015, Piso 9, Col. Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01210 en México, Distrito Federal.

SEGUNDO. Se otorgan poderes en favor de los señores Luis Felipe Ordoñez Medellín, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, Surelhy Dorantes Baca, José Antonio Monte Arriola, Víctor Angel Bohon Devars y Manuel Ariel Garzón Guapo ("LOS APODERADOS"), con las facultades y limitaciones que se señalan a continuación:

LA PODERDANTE confiere a "LOS APODERADOS" PODER LIMITADO pero tan amplio y bastante como en derecho proceda, para que en nombre y representación de "LA PODERDANTE" conjunta o separadamente, puedan realizar todos los actos, trámites, negociaciones, gestiones y acuerdos que sean necesarios para que LA PODERDANTE obtenga de las autoridades competentes del Estado de Guerrero, entre otros, citados de manera enunciativa más no limitativa, la inscripción en el padrón de empresas guerrerenses y la obtención del certificado de promoción fiscal. Las facultades de representación conferidas a los apoderados podrán ejercitarlas, conjunta o separadamente, en todos aquellos actos, trámites o gestiones simultáneos o posteriores, relacionados directa o indirectamente a los actos mencionados, y en general a cualesquiera otros que sean necesarios o requeridos tendientes al desarrollo y construcción de los inmuebles propiedad de "LA PODERDANTE".

Limitadas a los actos antes mencionados, "LOS APODERADOS" contarán con las siguientes facultades:

I. PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro, y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil Federal vigente así como con base en los preceptos legales de los Códigos Civiles de las entidades federativas en que el presente poder se ejerce, facultando especialmente a los apoderados para representar a la Sociedad Mandante ante toda clase de autoridades Administrativas o Judiciales de cualquier fuero, tanto de orden federal como local, en toda la extensión de la República; promover toda clase de juicios civiles, penales, incluyendo el juicio de amparo, así como juicios y recursos administrativos, seguirlos en todos sus trámites, interponer recursos contra autos y sentencias interlocutorias y definitivas, representar a la mandante en todo negocio de jurisdicción voluntaria, desde su principio hasta su fin; contestar las demandas que se interpongan en contra de su poderdante y seguir los juicios por sus demás trámites legales; interponer toda clase de recursos en las instancias y ante las autoridades que procedan; presentar testigos, ver y protestar a los de la contraria, tacharlos y repreguntarlos; articular y absolver posiciones; recusar magistrados, jueces y demás funcionarios judiciales, o administrativos, sin causa o con causa, o bajo protesta de ley; recibir pagos y valores en los casos de cobranzas que realicen; nombrar peritos; otorgar recibos y carta de pago; formular y presentar denuncias y querellas ante todo tipo de autoridades penales, ante la Procuraduría General de la República, Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, Procuradurías Generales de Justicia en las Entidades Federativas, Agencias del Ministerio Público Federales, y locales, en toda la República, así como para desistirse de todo tipo de instancias, juicios o demandas civiles, penales, administrativas laborales o de cualquier índole, y del juicio de amparo y de cualquier trámite, procedimiento o gestión; otorgar el perdón de la sociedad cuando sea ofendida, en los casos en que a su juicio, lo amerite;

HOMERO 1804-201, Colonia Los Morales POLANCO, Miguel Hidalgo, D.F.
Tel: 55-80-62-62. Fax: Ext.- 110 jib@notaria171.com.mx

000234

coadyuvar con el Ministerio Público y constituirse en parte civil cuando la Ley lo permita. Los apoderados podrán otorgar y suscribir todos los documentos públicos y privados que el ejercicio del poder requiera. En general, se entiende que los apoderados estarán facultados para actuar como mandatarios en materia de pleitos y cobranzas, y de actos de gestión en favor de la sociedad mandante, con toda la suma de facultades que corresponden a los de su clase, y que resulten necesarios o simplemente convenientes para el desarrollo de las actividades de pleitos y cobranzas, y su última ejecución en favor de la sociedad mandante, en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete, del Código Civil Federal y los correlativos de éstos en las demás entidades federativas en donde se ejercite el mandato.

II. PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal vigente y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.

III. "LOS APODERADOS" instituidos en este mandato, al ejercer el poder que se les confiere, consienten desde ahora que la notificación de revocación que en su caso se hiciere del poder que se le otorga en los términos del presente Acuerdo, se tenga por perfeccionada en cuanto le sea notificada en el domicilio que al efecto ha señalado y que es el ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma número 1015, Torre "A", Piso 9, Colonia Santa Fe, Código Postal 01210, Delegación Álvaro Obregón, México, Distrito Federal.

III. Pasando a tratar el Tercer Punto del Orden del Día, los accionistas unánimemente autorizaron a la señorita Olga Patricia Gutiérrez Nevárez y a los señores Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Arriola y Víctor Angel Bohon Devars, indistintamente, para expedir las copias simples o certificadas que de la presente Acta les fuesen solicitadas, para ocurrir ante las Autoridades que correspondan y Notario Público de su elección, para protocolizar e inscribir en el Registro Público de Comercio correspondiente a su domicilio social, los acuerdos tomados en esta Asamblea.

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la Asamblea, levantándose para constancia la presente Acta que firman el Presidente y el Secretario.

PRESIDENTE.- Una firma ilegible.- C.P. GABRIEL ELÍAS GUZMÁN.- SECRETARIO.- Una firma ilegible.- LIC. MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO.

Expuesto lo anterior, se otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Queda protocolizada el acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada con fecha primero de junio de dos mil quince, en la forma y términos en que se ha dejado transcrita en el antecedente quinto de este instrumento.

SEGUNDA.- Por rogación específica del compareciente, señor MANUEL ARIEL GARZON GUAPO, en su carácter de Delegado Especial, según el Acta que ha quedado protocolizada conforme a la cláusula anterior, se formaliza:

I.- La REVOCACION de los PODERES otorgados a favor de los señores RUBEN GUILLERMO AMIRO VAZQUEZ, RAFAEL DE LA MORA CEJA, GUILLERMO FERNANDEZ DE BUSTO y MARGARITA DE LA CABADA BETANCOURT, reservándose el derecho de notificar LA REVOCACION DE LOS PODERES consignada en esta cláusula, así como, en su caso, de exigir la devolución de los

documentos y la rendición de cuentas relacionados con el ejercicio de los poderes que se han revocado, por lo que el suscrito Notario le advirtió a la compareciente la conveniencia de llevar a cabo el aviso o notificación de las revocaciones contenidas en el presente instrumento a quienes han dejado de ser apoderados y de lo establecido en el artículo ciento diecinueve de la Ley del Notariado para el Distrito Federal y de dicha revocación de poderes se deberá inscribir en el Registro Público correspondiente únicamente los que previamente obren inscritos.

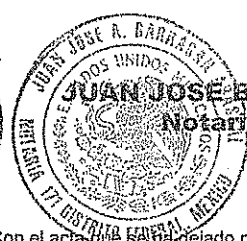
II.- El OTORGAMIENTO DE PODERES en favor de los señores PABLO AZCARRAGA ANDRADE, JOSE CARLOS AZCARRAGA ANDRADE, ARTURO MARTINEZ DEL CAMPO SAUCEDO, JORGE CARVALLO COUTTOLENC, FRANCISCO JAVIER BARRERA SEGURA, ENRIQUE CALDERON FERNANDEZ, GERARDO ALONSO RIOSECO ORIHUELA, GABRIEL ELIAS GUZMAN, LUIS FELIPE ORDOÑEZ MEDELLIN, OLGA PATRICIA GUTIERREZ NEVAREZ, MANUEL ARIEL GARZON GUAPO, JOSE ANTONIO MONTE ARRIOLA, VICTOR ANGEL BOHON DEVARS, JULIO ALFONSO MARTINEZ GARZA y SURELHY DORANTES BACA, en la forma y términos que ha quedado transcrito en el Acta que ha quedado protocolizada.

III.- Los demás acuerdos contenidos en el acta objeto de este instrumento que se tiene aquí por íntegramente reproducida en su parte conducente como si a la letra se insertase.

PERSONALIDAD.

La acredita el compareciente, con los siguientes documentos.

COTEJADO



JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL
Notario 171 del D.F.

- a).- Con el acta que se ha dejado protocolizada.
- b).- Con los testimonios de los instrumentos que se han dejado relacionados en los antecedentes de este instrumento.
- Declara el compareciente bajo protesta de decir verdad en su carácter de Delegado Especial que la persona moral por la que comparece es una persona capaz, que su carácter de ejecutor que ostenta y por el que actúa está vigente y que por lo mismo no tiene conocimiento de que le haya sido revocado ni en forma alguna modificado y que la sociedad por la que comparece no está obligada a inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

GENERALES

- Bajo protesta de decir verdad, el compareciente por sus generales declaró ser mexicano por nacimiento, originario del Distrito Federal, donde nació el día catorce de abril de mil novecientos sesenta y nueve, casado, abogado, con domicilio en Avenida Prolongación Paseo de la Reforma, número mil quince, piso diez, Colonia Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, Distrito Federal, con Registro Federal de Contribuyentes: "GAGM, SESENTA Y NUEVE, CERO CUATRO, CATORCE, GK SIETE", con Clave Única de Registro de Población: "GAGM, SESENTA Y NUEVE, CERO CUATRO, CATORCE, HDFRPN CERO CINCO", y se identifica con el personal conocimiento que tiene el suscrito Notario de él.
- YO, EL NOTARIO, HAGO CONSTAR BAJO MI FE:
- I.- Que me identifiqué plenamente como Notario ante el compareciente.
- II.- Que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con los documentos a que me remito y he tenido a la vista.
- III.- Que al compareciente le hice las advertencias de las penas en que incurrir los que declaran con falsedad ante Notario y de que sus declaraciones se consideran hechas bajo protesta de decir verdad.
- IV.- Que me aseguré de la identidad del compareciente como consta en generales y que tiene a mi juicio capacidad.
- V.- Certifico que no tengo indicio alguno de la falsedad del acta que se protocoliza, cumpliéndose los requisitos específicos para la validez de la misma en términos de lo dispuesto en el artículo ciento treinta y ocho de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.
- VI.- Que solicité al compareciente las Cédulas de Identidad fiscal que contienen el Registro Federal de Contribuyentes de los accionistas, quien no me las presentó por lo que daré el aviso respectivo en términos de Ley y de la Miscelánea Fiscal vigente a través de DECLARANOT.
- VII.- De que informé y expliqué el contenido de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y sus alcances procediendo a darle el aviso de privacidad de los datos proporcionados.
- VIII.- Que el compareciente, mediante la firma del presente instrumento, autoriza de forma expresa al suscrito Notario para el uso, almacenamiento y divulgación de sus datos personales, con la finalidad de que se presenten los avisos y se cumpla con las obligaciones que conforme a la propia Ley del Notariado para el Distrito Federal y las demás disposiciones legales aplicables, imponen a los Notarios Públicos, en relación con el acto que en el presente instrumento se otorga.
- IX.- Que todas las notas complementarias que en su caso sea necesario asentar, se agregarán al apéndice del presente instrumento.
- X.- Que le fue leído al compareciente este instrumento y le hice saber el derecho que tiene de leerlo personalmente y de que le sea explicado, por lo que lo ilustré claramente acerca de su contenido, valor y consecuencias legales respondiendo a sus cuestionamientos.
- XI.- Que el compareciente manifestó su comprensión plena firmando de conformidad el día que se indica en su firma en unión del suscrito Notario y **AUTORIZO DEFINITIVAMENTE ESTE INSTRUMENTO.**
- DOY FE.
- FIRMA DEL SEÑOR MANUEL ARIEL GARZON GUAPO.- EL ONCE DE JUNIO.
- FIRMA DEL NOTARIO.- EL SELLO DE AUTORIZAR.
- DOCUMENTOS DEL APENDICE.
- LETRA "A".- ACTA QUE SE PROTOCOLIZA.

INSERTION:

ARTICULO DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

"En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna."

En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

----- En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.-----

----- Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. -----

--- Y O, EL LICENCIADO "MANUEL" ---

----- YO, EL LICENCIADO JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO CIENTO SETENTA Y UNO DEL DISTRITO FEDERAL.- EXPIDO ESTE PRIMER TESTIMONIO EN SU ORDEN, DEL PROTOCOLO INDICADO, QUE VA EN OCHO PAGINAS, SELLADAS Y RUBRICADAS POR MI.- ESTA COTEJADO E IMPRESO EN TINTA FIJA, JUNTO CON LOS DOCUMENTOS QUE SE AGREGAN AL APENDICE, EN SU CASO Y QUE TAMBIEN VAN SELLADOS Y RUBRICADOS POR EL SUSCRITO NOTARIO.- SE EXPIDE PARA LA SOCIEDAD DENOMINADA "INVERSORA INMOBILIARIA CLUB", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, A TITULO DE CONSTANCIA.- MEXICO, DISTRITO FEDERAL A ONCE DE JUNIO DEL DOS MIL QUINCE.- DOY FE.

JJBA/TV/harg*



Secretaria de Estado
Assessoria de Planejamento e
Assessoria de Gestão

Cl. 20
149

LC

FC

NC

IN

Doi

DA

CoI

26c

 DA^-

105

Doi

MEI

SI

C

N

 C_i

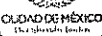
D

1

Figure 1

21.

Los
auf
de!



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL
DISTRITO FEDERAL

SE

BOLETA DE INSCRIPCIÓN

LOS ACTOS DESCRITOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO QUEDARON INSCRITOS EN EL
FOLIO MERCANTIL ELECTRÓNICO NÚMERO: 410129 - 1

NOMBRE / DENOMINACIÓN Ó RAZÓN SOCIAL

INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, S.A. DE C.V.

Domicilio MEXICO

DATOS DE RECEPCIÓN:

Control

Fecha de Ingreso

Hora

269563

12/08/2015

19:16:08

DATOS DEL FEDATARIO/AUTORIDAD:

109015171

JUAN JOSE AGUSTIN BARRAGAN

Domicilio

MIGUEL HIDALGO DISTRITO FEDERAL

MEDIANTE EL DOCUMENTO NÚMERO:

29097

SE INSCRIBIERON LOS SIGUIENTES ACTOS

Clave FME Forma Precodificada

M2 410129 ASAMBLEA

/GENERAL ORDINARIA/REVOCACIÓN/NOMBRAMIENTOS/OTROS ACUERDOS

Caracteres de autenticidad de la Firma

035fd2d6c83ddbcb37fc426e1450db940a

Secuencia No. 1052576

Fecha Regis

31/08/2015

DERECHOS DE INSCRIPCIÓN

IMPORTE

FECHA DE PAGO

BOLETA DE PAGO

\$ 1,420.00

16/07/2015

9390020500461VVKH527

\$ 1,420.00

EL RESPONSABLE DE LA OFICINA:

ADAN OCHOA PEREZ.

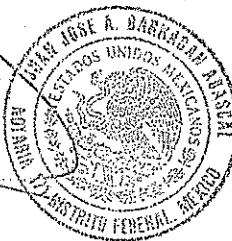
Los caracteres de autenticidad de la firma electrónica que aparecen en seguida de cada acto, corresponden al sello electrónico autorizado por la Secretaría de Economía, de acuerdo a lo previsto en los artículos 21 Bis, Fracción II, inciso c) y d) y 30 Bis del Código de Comercio y 15 del Reglamento del Registro Público de Comercio.



CEJUR

REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DE COMERCIO
CIUDAD DE MEXICO

YO, EL LICENCIADO JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO CIENTO SETENTA Y UNO DE ESTA CAPITAL, CERTIFICO: QUE LA PRESENTE COPIA QUE VA EN NUEVE PAGINAS UTILES, CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL DEL DOCUMENTO DE DONDE FUE OBTENIDO, SIN CALIFICAR SOBRE AUTENTICIDAD, VALIDEZ NI LICITUD Y TENGO A LA VISTA, Y PARA CONSTANCIA QUEDA ASENTADO CON EL NUMERO OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE DEL LIBRO DE REGISTRO DE COTEJOS DE LA NOTARIA A MI CARGO.- CIUDAD DE MEXICO A DIECINUEVE DE MAYO DEL DOS MIL DIECISEIS.- DOY FE.



COTEJADO



Asunto: Se realizan manifestaciones.

Referencia: Aviso publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de abril de 2016

INGENIERO RAFAEL PACCHIANO ALAMÁN
SECRETARIO DE MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
Y
LICENCIADO ALEJANDRO DEL MAZO MAZA
COMISIONADO NACIONAL DE LA COMISIÓN NACIONAL
DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS.
Presentes.

0614

RECIBIDO
OFICINA DE PARTES

José Díaz

2016 MAY 20 PM 5 38

MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO, promoviendo en mi carácter de Representante Legal de la empresa OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO, S.A. DE C.V. (GRUPO POSADAS), personalidad que acredito con la copia certificada que se agrega al presente como ANEXO 1, misma que solicito me sea devuelta previo cotejo, señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el ubicado en Avenida Ejército Nacional 678, Despacho 302, Colonia Polanco Reforma, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11550, Ciudad de México, y autorizando en los términos más amplios del artículo 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo a los Licenciados en Derecho Martín Alberto Sosa Sierra, Dulce Fiorella Guadalupe Corona Velázquez, Mario Márquez Buenrostro, Julio Damián Martínez Barreiro y Gabriela Jocelyn Palacios Mejorada, así como para oír y recibir notificaciones a los Ciudadanos Martha Gabriela Loyola Elizondo, María Angélica Rojas Castro, Mónica Patricia Huertas Rodríguez y Jorge Erick Alva González, con el debido respeto comparezco y expongo lo siguiente:

Por medio del presente escrito y con fundamento en los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEM); 44, 47, 48, 58, fracción III, de la Ley General del Equilibrio y Protección al Ambiente (LGEEPA), 47 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Áreas Naturales Protegidas, 4, 71 y 72 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y de conformidad con lo establecido en el AVISO por el que se informa al público en general que está a su disposición el estudio realizado para justificar la expedición del Decreto por el que se pretende declarar como área natural protegida con el

COMISIONADO NACIONAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS

COTEJADO

carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano, consistente en una porción terrestre, así como la parte costera y marina frente a los municipios de Lázaro Cárdenas, Isla Mujeres y Benito Juárez; la porción costera colindante con el límite este del Parque Nacional Tulum y la porción marina frente a los municipios de Puerto Morelos, Tulum, Solidaridad y Cozumel, y la ubicada al este de las Reservas de la Biosfera Sian Ka'an y Arrecifes de Sian Ka'an, frente al Municipio de Felipe Carrillo Puerto; por último la porción marina frente a los municipios de Bacalar y Othón P. Blanco, todos en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 5,662,859.1 hectáreas; con una superficie marina de 5,546,075.3 hectáreas y una superficie terrestre de 116,783.8 hectáreas (**Aviso**), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de abril de 2016; vengo a realizar manifestaciones al Estudio Previo Justificativo para el establecimiento del área natural protegida Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES.

Bajo protesta de decir verdad, señalo lo siguiente:

1. Mi representada es propietaria del predio en donde se ubica el Hotel Fiesta Americana Cozumel, ubicado en la Carretera a Chankanaab Km 7.5, Municipio de Cozumel, C.P. 77600, México, Quintana Roo, tal como lo acredito con la copia de la escritura que se adjunta al presente como **Anexo 2**.
2. El Hotel Fiesta Americana Cozumel cuenta con la autorización en materia de impacto ambiental número 04/SGA/0699/142102 emitida por la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo, que ampara el proyecto denominado "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel" (**Anexo 3**).
3. Con fecha 15 de diciembre de 1997, la entonces Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca otorgó a favor de la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. la concesión No. DZF-052/97, que ampara el derecho de uso general de 3,106.47 metros cuadrados de zona federal marítimo terrestre, localizada en el lugar conocido km 7+500 de la carretera Costera Sur, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo (**Anexo 4**).
4. Mediante resolución administrativa con número consecutivo de control 1505/13 de fecha 17 de diciembre de 2013, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona

COTEJADO



Ambiente
urales
el de
otegidas

Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, acordó otorgar, en favor de la empresa Yucab de Cozumel S.A. de C.V., la prórroga de la concesión No. DZF-052/97, por un plazo de quince años (**Anexo 5**).

5. Con fecha 22 de abril se publicó en el Diario Oficial de la Federación el AVISO por el que se informa al público en general que está a su disposición el estudio realizado para justificar la expedición del Decreto por el que se pretende declarar como área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano, consistente en una porción terrestre, así como la parte costera y marina frente a los municipios de Lázaro Cárdenas, Isla Mujeres y Benito Juárez; la porción costera colindante con el límite este del Parque Nacional Tulum y la porción marina frente a los municipios de Puerto Morelos, Tulum, Solidaridad y Cozumel, y la ubicada al este de las Reservas de la Biosfera Sian Ka an y Arrecifes de Sian Ka an, frente al Municipio de Felipe Carrillo Puerto; por último la porción marina frente a los municipios de Bacalar y Othón P. Blanco, todos en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 5,662,859.1 hectáreas; con una superficie marina de 5,546,075.3 hectáreas y una superficie terrestre de 116,783.8 hectáreas, no obstante, se hace de su conocimiento que mi representada intentó consultar el Estudio realizado para justificar la expedición del Decreto que supuestamente se puso a disposición, lo cual no fue posible ya que no le fue permitido su acceso en las oficinas centrales de esa Secretaría, obteniéndolo por un medio distinto a la autoridad.
6. Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. es una empresa mexicana con más de 45 años como propietario y operador de hoteles, desarrollos turísticos y de tiempo compartido, ubicados en México y Estados Unidos de América. Actualmente opera 23,413 cuartos hoteleros bajo sus marcas propias: Live Aqua, Live Aqua Preferred Residences, Fiesta Americana Grand, Fiesta Americana, Fiesta Americana Vacation Club, Fiesta Inn, Lat 20, The Explorean y Gamma.

En virtud de los antecedentes narrados con anterioridad, realizo las siguientes:

MANIFESTACIONES

1. El Estudio Previo Justificativo para el establecimiento del área natural protegida Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano, genera

COPIA

incertidumbre a mi representada en virtud de que, las coordenadas establecidas en dicho estudio no determinan de manera precisa la incidencia que tendrá en la superficie del Municipio de Cozumel.

Se expresa lo anterior, toda vez que el EPJ refiere a gran escala, el área que comprende, y, de las imágenes insertas en dicho documento se advierte una contradicción, pues por un lado parece ser que el municipio de Cozumel queda excluido para la emisión del Decreto, pero, por el otro, se advierte que se prevé la afectación de una superficie sin que pueda advertirse el área y ubicación concreta. Este aspecto se corrobora con las siguientes imágenes que se encuentran insertas en el EPJ:

Coordenadas	X	Y	Latitud	Longitud
1	444760	2425742	21° 56' 6.43"	87° 32' 5.69"
2	564826	2426002	21° 56' 13.72"	86° 22' 20.12"
3	564826	2355020	21° 17' 45.09"	86° 22' 30.06"
4	596924	2355050	21° 17' 40.51"	86° 2' 46.71"
5	599780	2043988	16° 29' 2.14"	86° 3' 17.29"
6	669226	2044446	16° 29' 1.11"	85° 23' 49.9"
7	656853	2012165	16° 11' 34.61"	85° 31' 7.46"
8	509553	1966606	17° 47' 6.17"	86° 9' 16.38"
9	509553	2006444	16° 9' 47.41"	86° 9' 11.9"
10	418896	2006444	16° 9' 47.92"	87° 10' 50.63"
11	408638	2333211	21° 5' 59.76"	87° 5' 59.18"
12	473006	2333237	21° 6' 0.09"	87° 14' 33.26"
13	444760	2376269	21° 29' 18"	87° 32' 5.66"
14	444760	2425742	21° 56' 6.43"	87° 32' 5.69"

Figura 1. Cuadro de construcción con los puntos extremos del polígono que se pretende afectar.

COTEJADO

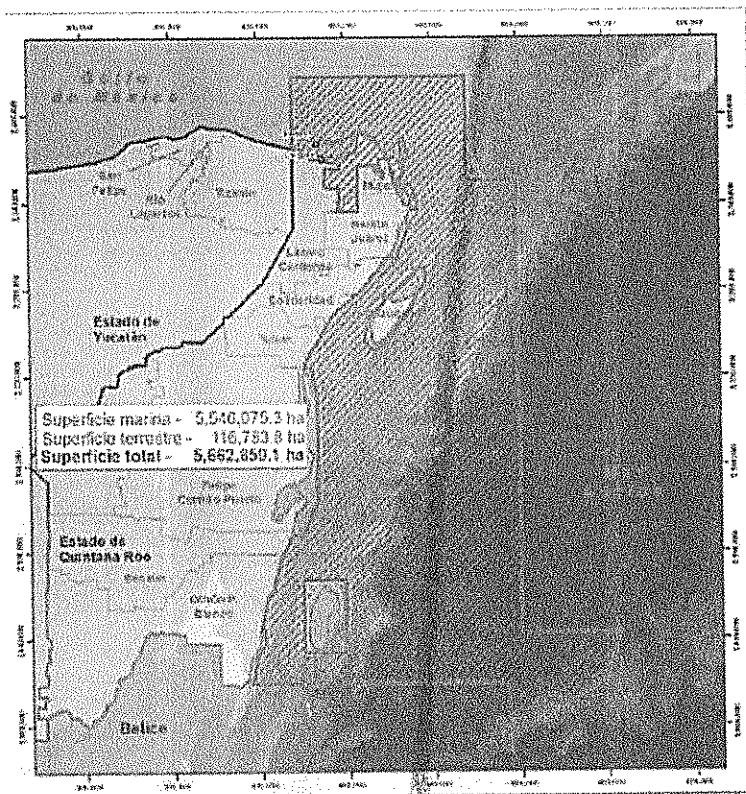


Figura 2. En la imagen se aprecia que la Isla de Cozumel queda excluida del EPJ. Considerando que la superficie asurada es la que se pretende afectar con el Decreto.

COTEJADO

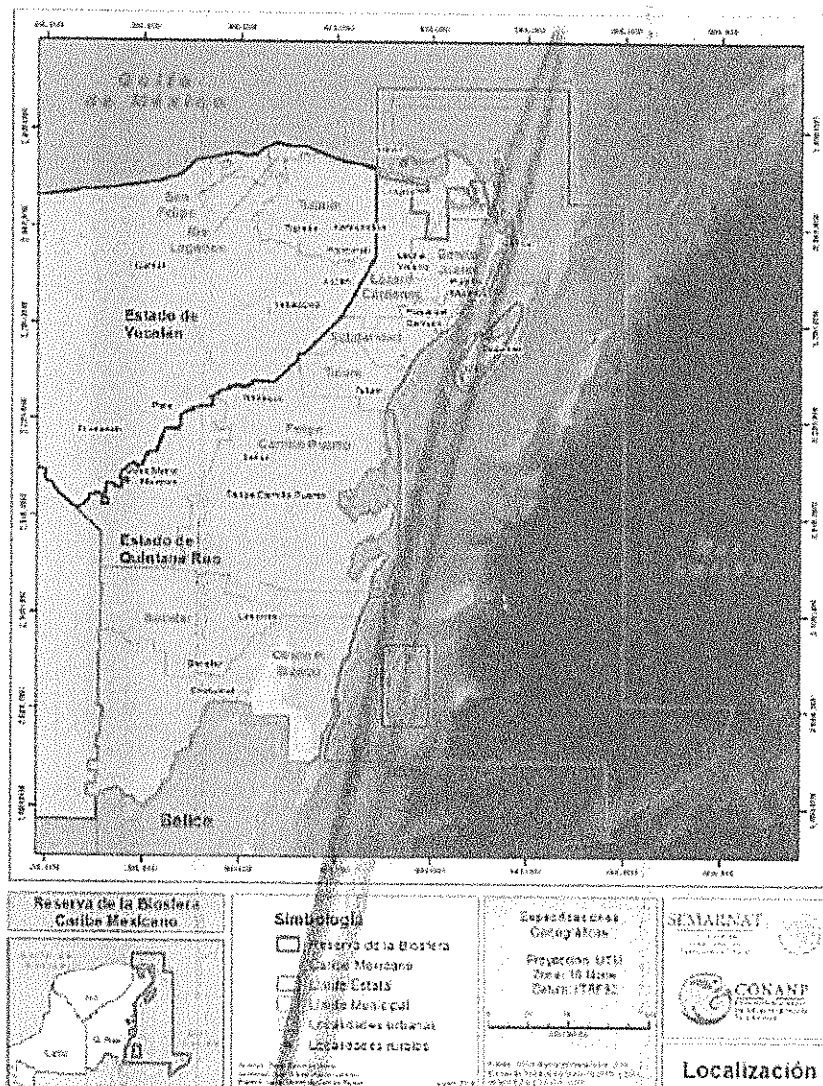


Figura 3. En la imagen se advierte que la Isla de Cozumel sí se encuentra prevista para la emisión del Decreto.

Como se advierte, existe una falta de certeza en el establecimiento de la afectación que sufrirá el territorio de Cozumel, pues en la primera imagen se advierte que ese Municipio queda excluido para ser considerado como área de reserva de la Biósfera, pero en la segunda se puede apreciar que la afectación del Decreto sí contemplará la superficie de dicho territorio, pero, si ello fuese así, no establece la superficie y áreas que se pretenden afectar.

En tal sentido, mi mandante carece de certeza al no conocer los límites en los que incide dicho estudio para considerar el Decreto de Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano, pues no se advierte la afectación que ello ocasiona sobre su propiedad y mucho menos con los títulos de concesión otorgados en su favor.

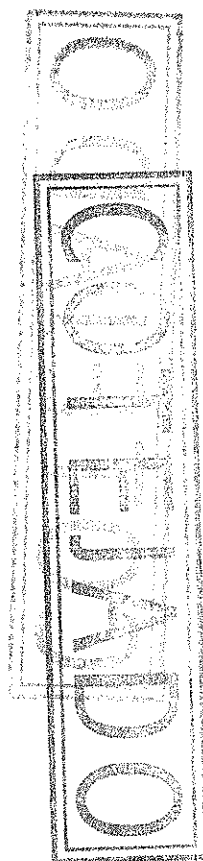


En efecto, la certeza en Derecho alude a la ausencia de dudas sobre cualquier acto que emita la autoridad, sobre las normas a aplicar, sobre el alcance de las atribuciones de la autoridad, entre otros, lo que es consecuencia del principio de seguridad jurídica.

Este aspecto fundamental dentro del orden jurídico es fundamental y ha sido reiterado por el Poder Judicial de la Federación en la tesis IV.2o.A.50 K (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 3, febrero de 2014, Tomo III, Pág. 2241, de Rubro y Texto siguientes:

SEGURIDAD JURÍDICA. ALCANCE DE LAS GARANTÍAS INSTRUMENTALES DE MANDAMIENTO ESCRITO, AUTORIDAD COMPETENTE Y FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN, PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 16, PRIMER PÁRRAFO, DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, PARA ASEGURAR EL RESPETO A DICHO DERECHO HUMANO.

De las jurisprudencias 1a./J. 74/2005 y 2a./J. 144/2006, de la Primera y Segunda Salas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicadas en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomos XXII, agosto de 2005, página 107, de rubro: "PROCEDIMIENTO SEGUIDO EN UNA VÍA INCORRECTA. POR SÍ MISMO CAUSA AGRAVIO AL DEMANDADO Y, POR ENDE, CONTRAVIENE SU GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA." y XXIV, octubre de 2006, página 351, de rubro: "GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. SUS ALCANCES.", respectivamente, se advierte una definición clara del contenido del derecho humano a la seguridad jurídica, imbruido en el artículo 16, primer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual consiste en que la persona tenga certeza sobre su situación ante las leyes, o la de su familia, posesiones o sus demás derechos, en cuya vía de respeto la autoridad debe sujetar sus actuaciones de molestia a determinados supuestos, requisitos y procedimientos previamente establecidos en la Constitución y en las leyes, como expresión de una voluntad general soberana, para asegurar que ante una intervención de la autoridad en su esfera de derechos, sepa a qué atenerse. En este contexto, de conformidad con el precepto citado, el primer requisito que deben cumplir los actos de molestia es el de constar por escrito, que tiene como propósito que el ciudadano pueda constatar el cumplimiento de los restantes, esto es, que provienen de autoridad competente y que se encuentre debidamente fundado y motivado. A su vez, el elemento relativo a que el acto provenga de autoridad competente, es reflejo de la adopción en el orden nacional de otra garantía primigenia del derecho a la seguridad, denominada principio de legalidad, conforme al cual, las autoridades sólo pueden hacer aquello para lo cual expresamente les facultan las leyes, en el entendido de que la ley es la manifestación de la voluntad general soberana y, finalmente, en cuanto a fundar y motivar, la referida Segunda Sala del Alto Tribunal definió, desde la Séptima Época, según consta en su tesis 260, publicada en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo VI, Materia Común, Primera Parte, página 175, de rubro: "FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN.", que por lo primero se entiende que ha de expresarse con exactitud en el acto de molestia el precepto legal aplicable al caso y, por



COTEJADO

motivar, que también deben señalarse con precisión las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para su emisión, siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, lo cual tiene como propósito primordial, confirmar que al conocer el destinatario del acto el marco normativo en que el acto de molestia surge y las razones de hecho consideradas para emitirlo, pueda ejercer una defensa adecuada ante el mismo. Ahora bien, ante esa configuración del primer párrafo del artículo 16 constitucional, no cabe asumir una postura dogmatizante, en la que se entienda que por el solo hecho de establecerse dichas condiciones, automáticamente todas las autoridades emiten actos de molestia debidamente fundados y motivados, pues la práctica confirma que los referidos requisitos son con frecuencia inobservados, lo que sin embargo no demerita el hecho de que la Constitución establezca esa serie de condiciones para los actos de molestia, sino por el contrario, conduce a reconocer un panorama de mayor alcance y eficacia de la disposición en análisis, pues en la medida en que las garantías instrumentales de mandamiento escrito, autoridad competente y fundamentación y motivación mencionadas, se encuentran contenidas en un texto con fuerza vinculante respecto del resto del ordenamiento jurídico, se hace posible que los gobernados tengan legitimación para aducir la infracción al derecho a la seguridad jurídica para asegurar su respeto, únicamente con invocar su inobservancia; igualmente se da cabida al principio de interdicción de la arbitrariedad y, por último, se justifica la existencia de la jurisdicción de control, como entidad imparcial a la que corresponde dirimir cuándo los referidos requisitos han sido incumplidos, y sancionar esa actuación arbitraria mediante su anulación en los procedimientos de mera legalidad y, por lo que atañe al juicio de amparo, a través de la restauración del derecho a la seguridad jurídica vulnerado.

Del criterio anterior se advierte una definición clara del contenido del derecho a la seguridad jurídica, que implica que un acto de la autoridad, en este caso el **Estudio Previo Justificativo (EPJ)**, deba generar certeza jurídica al particular, pues el artículo 16 constitucional, consiste en que la persona tenga certeza sobre su situación ante las leyes, o la de su familia, posesiones o sus demás derechos, en cuya vía de respeto la autoridad debe sujetar sus actuaciones de molestia a determinados supuestos, requisitos y procedimientos previamente establecidos en la Constitución y en las leyes, como expresión de una voluntad general soberana, para asegurar que ante una intervención de la autoridad en su esfera de derechos, sepa a qué atenerse.

Así, de conformidad con lo anterior, el EPJ, como requisito fundamental, debe establecer de manera clara y precisa las áreas que afectará con la publicación del Decreto de Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano, y concretamente, a los particulares que van a resentir una afectación directa ya sea en su propiedad o su derechos, tal es el caso de mi representada, que se ubica en ambos supuestos al ser propietaria del inmueble ubicado en Cozumel y al ser titular de una concesión para usar y explotar la zona federal marítimo terrestre correspondiente.

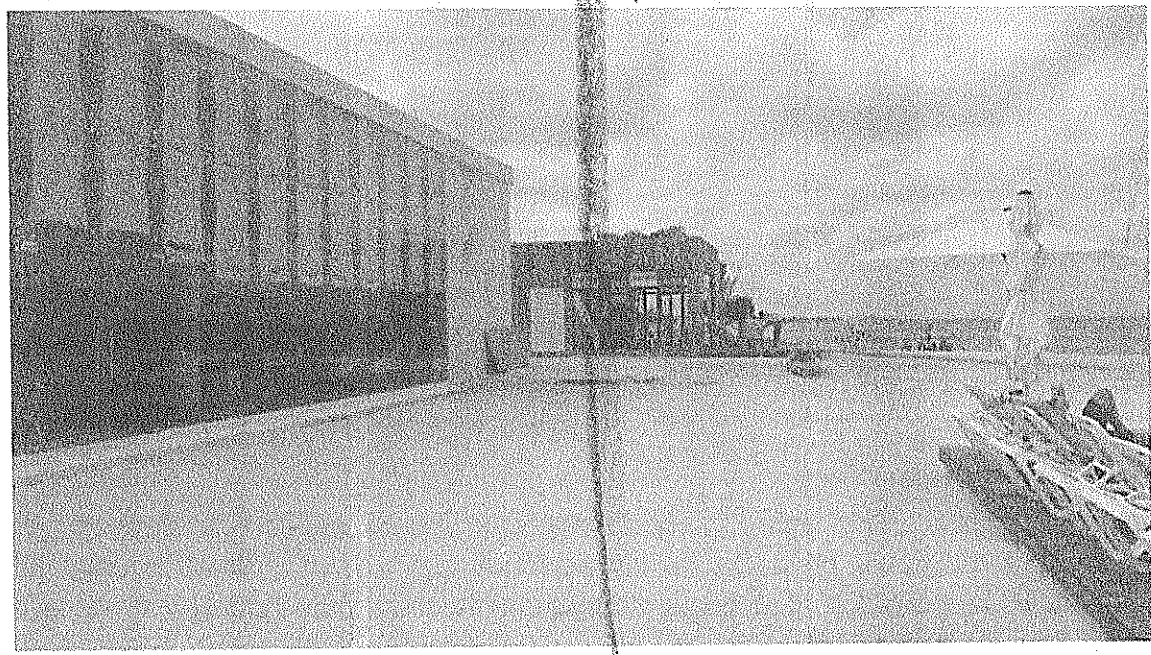
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
MEXICO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
NATURAL
Y RECURSOS
MEXICANOS

Se dice lo anterior en virtud de que, si bien el EPJ establece que se afectarán superficies terrestres y marinas, no determina en qué medida se dará dicha afectación, ello genera incertidumbre jurídica a mi representada toda vez que no conoce si en sus derechos se conculcarán los concernientes a su propiedad privada, a la concesión asignada o a ambas.

Además, lo dicho se confirma con el oficio F00.DGCD.-0307/2016 de fecha 11 de mayo de 2016 emitido por la Dirección General de Conservación para el Desarrollo, perteneciente a la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (ANEXO 6), en el que establece que *"para la expedición del Decreto por el que se pretende declarar la Reserva de la Biósfera a la región conocida como Caribe Mexicano comprende un único polígono"*.

2. El EPJ deberá prever la expectativa de derecho de mi representada.

Cabe señalar que actualmente, mi mandante se encuentra gestionando la tramitación de una autorización en materia de impacto ambiental que ampare la operación del Club de Playa colindante con el hotel Fiesta Americana, así, y con la finalidad de generar mayor referencia y de manera ilustrativa, se hace de su conocimiento la situación que guarda dicho Club de Playa y que hace necesaria la obtención de la autorización en materia de impacto ambiental:



COTEJADO

Secretaría
y
Centro
Area



Como se puede notar, esta situación constituye una expectativa de derecho, es decir, una razonable previsión de las acciones que pretende llevar a cabo mi representada, para lo cual se encuentran fundadas en normas vigentes, relativas a la adquisición de un derecho.

Esta expectativa debe constituirse como una posibilidad que se debe prevé en el Decreto de Reserva de la Biosfera del Caribe a favor del particular.

3. El EPJ no se ajusta al contenido del artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, toda vez que no fundó ni motivó debidamente las facultades de las autoridades referidas en el estudio, lo que se traduce en un estado de indefensión de mi representada ya que desconoce quién fue la autoridad que ordenó la emisión del EPJ y con base en qué facultades se ordenó su creación.

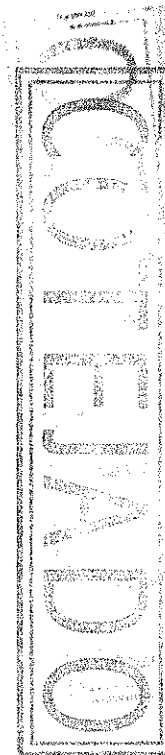
Se dice lo anterior, en virtud de que únicamente se menciona en el EPJ que participaron:

- Ing. Rafael Pacchiano Alamán
Secretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales
- Lic. Alejandro Del Mazo Maza
Comisionado Nacional de Áreas Naturales Protegidas
- Biól. David Gutiérrez Carbonell
Encargado de la Dirección General de Conservación para el Desarrollo
- Biól. Francisco Ricardo Gómez Lozano
Director Regional Península de Yucatán y Caribe Mexicano
- Biól. César Sánchez Ibarra
Director de Representatividad y Creación de Nuevas Áreas Naturales Protegidas

No obstante, no se expresa el ordenamiento, preceptos ni la motivación que se consideró al momento de realizar el EPJ, vulnerando, en consecuencia, lo establecido en el artículo 16 constitucional:

Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento.

Dicho esto, la Constitución Federal, entre las garantías que consagra en favor del gobernado, incluye la de legalidad, que debe entenderse como la satisfacción que todo acto de autoridad ha de realizarse conforme al texto expreso de la ley, a su espíritu o interpretación jurídica; esta garantía forma parte de la genérica de seguridad jurídica que tiene como finalidad que, al gobernado se proporcionen los elementos necesarios para que esté en aptitud de defender sus derechos, bien ante la propia autoridad administrativa a través de los recursos, bien ante la autoridad judicial por medio de las acciones que las leyes respectivas establezcan; así, para satisfacer el principio de seguridad jurídica la Constitución establece las



garantías de audiencia, de fundamentación y motivación, las formalidades del acto autoritario, y las de legalidad.

Orienta al respecto lo siguiente:

GARANTIA DE LEGALIDAD. QUE DEBE ENTENDERSE POR. La Constitución Federal, entre las garantías que consagra en favor del gobernado, incluye la de legalidad, la que debe entenderse como la satisfacción que todo acto de autoridad ha de realizarse conforme al texto expreso de la ley, a su espíritu o interpretación jurídica; esta garantía forma parte de la genérica de seguridad jurídica que tiene como finalidad que, al gobernado se proporcionen los elementos necesarios para que esté en aptitud de defender sus derechos, bien ante la propia autoridad administrativa a través de los recursos, bien ante la autoridad judicial por medio de las acciones que las leyes respectivas establezcan; así, para satisfacer el principio de seguridad jurídica la Constitución establece las garantías de audiencia, de fundamentación y motivación, las formalidades del acto autoritario, y las de legalidad.¹

En ese sentido, se finca una grave violación a los derechos constitucionales de mi representada al omitir cumplir con el principio de legalidad que impera en el territorio nacional.

4. El EPJ debe considerar las afectaciones al sector turístico y las implicaciones que ello conlleva con base en un estudio de campo verificable.

En efecto, aunque el turismo no es considerado objeto de estudio por los científicos sociales, su importancia económica, su creciente impacto cultural y ambiental justifican la realización de un estudio que debe ser considerado en la creación del Decreto.

Esto es así, toda vez que el turismo es en la actualidad una de las ramas más importantes del sector servicios y de las de mayor crecimiento para el país. Por tanto, si el turismo ha representado una actividad importante para la economía no sólo quintanarroense sino para el país, debe ser considerado dicho sector como un importante factor para no descuidar dichos aspectos.

De acuerdo a los datos de la Organización Mundial de Turismo (OMT), el segmento turístico es el que experimenta el más acelerado crecimiento, en nuestro país, el turismo es considerado como un sector estratégico para el desarrollo económico nacional, en tanto captador de divisas, generador de empleos e impulsor del desarrollo regional. Constituye, después de las ventas de

¹ Tesis Aislada, Octava Época, Registro 217539, publicada en el Semanario Judicial de la Federación Localización: Tomo XI, enero de 1993, Pág.: 263.



petróleo y gas, y las maquiladoras, la actividad más importante en la generación de ingresos.

Por ello, se debe considerar en el EPJ un desarrollo sustentable que no acabe con la vida turística de todo el Estado de Quintana Roo, pues se debe lograr el crecimiento económico continuo mediante un manejo racional de los recursos naturales y la utilización de tecnologías más eficientes y menos contaminantes.

Es decir, debe preverse un desarrollo sustentable a través de mecanismo que mantengan la armonía con la naturaleza.

5. No existe justificación para el establecimiento del área de reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano.

Considerando lo previsto en el artículo 49 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio y Protección al Ambiente en materia de áreas naturales protegidas, no se advierte que la justificación del EPJ y el Decreto se realice con el objetivo de protección o de uso restringido:

Artículo 49.- Para el cumplimiento de los objetivos previstos en la Ley, en relación al establecimiento y manejo de las áreas naturales protegidas, se realizará una subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, por lo que cuando se realice la delimitación territorial de las actividades en las áreas naturales protegidas, ésta se llevará a cabo a través de las siguientes zonas y sus respectivas subzonas, de acuerdo a su categoría de manejo:

1. Las zonas núcleo, que tendrán como principal objetivo la preservación de los ecosistemas a mediano y largo plazo, y que podrán estar conformadas por las siguientes subzonas:

a) De protección: Aquellas superficies dentro del área natural protegida, que han sufrido muy poca alteración, así como ecosistemas relevantes o frágiles y fenómenos naturales, que requieren de un cuidado especial para asegurar su conservación a largo plazo, y

b) De uso restringido: Aquellas superficies en buen estado de conservación donde se busca mantener las condiciones actuales de los ecosistemas, e incluso mejorarlas en los sitios que así se requieran, y en las que se podrán realizar excepcionalmente actividades de aprovechamiento que no modifiquen los ecosistemas y que se encuentren sujetas a estrictas medidas de control.

Se expresa lo anterior, toda vez que es conocido que el Caribe Mexicano desarrolla un gran potencial turístico que ha tenido impactos ambientales importantes dentro de la superficie propuesta para determinar el Decreto, sin

COPIADO

embargo, no puede decirse que el área ha sufrido muy poca alteración o se encuentra en un estado de conservación en la que se desarrollen actividades que no modifiquen el ecosistema, lo cual resulta incongruente para establecer el Decreto que se propone y justifica a través del EPJ.

6. El EPJ que pretende dar vida jurídica al Decreto deja de observar la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 de la Constitución, toda vez que, de conformidad con la doctrina, la propiedad^[1] es el dominio que se ejerce sobre la cosa poseída, tratándose de una figura retomada por el Derecho Romano en donde se concibió como la manera más completa de gozar de los beneficios de una cosa. Estos beneficios comprendían el *ius utendi o usus*, es decir, la facultad de servirse de la cosa conforme a su naturaleza; el *ius fruendi o fructus*, que otorgaba el derecho a percibir el producto de la misma, el *ius abutendi o abusus*, que confería incluso el poder de distribuirla y, por último, el *ius vindicando* que permitía su reclamo de otros detentadores o poseedores.

De esta manera, atendiendo a lo dispuesto por el Maestro Rojina Villegas, la propiedad, es el poder que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, por ello, en virtud del derecho de accesión todo lo que la propiedad produzca se le una o incorpore de manera natural o artificialmente se vincula entonces con ella por lo que resulta una extensión del dominio.

[1] La propiedad ha sido definida de diferentes maneras por los distintos autores, así encontraremos entre las diferentes definiciones, las siguientes:

- "La propiedad (dominio): es el derecho real de más amplio contenido, ya que comprende todas las facultades que el titular puede ejercer sobre las cosas y es un derecho autónomo por cuanto no depende de ningún otro. Es el dominio más general que puede ejercer sobre las cosas".
- Existen otros autores que definen a la propiedad como:
- "La propiedad como una facultad que corresponde a una persona llamada propietario, de obtener directamente de una cosa determinada, toda la utilidad jurídica que esa cosa es susceptible de proporcionar".
- "La propiedad es el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que éste pueda proporcionar".
- "La propiedad es definida por Acarrias, como aquello "en virtud" de lo cual las ventajas que pueden procurar una cosa corporal son atribuidas totalmente a una persona".
- "La propiedad" Girard la concibe como: "el derecho real por excelencia, el más conocido y antiguo de todos los derechos reales o el dominio completo o exclusivo que ejerce una persona sobre una cosa corporal (plena in res protesta)".

COTEJADO



Antecedentes
urales
del do
rote

La propiedad privada, es el derecho que tiene un particular, persona física o moral de derecho privado, para usar, gozar y disponer de un bien con las limitaciones establecidas en la Ley, de acuerdo con las modalidades que dicte el interés público y de modo que no se afecte a la colectividad.

Nuestra Carta Magna, en su artículo 27, establece los fundamentos de la propiedad para todos los mexicanos, las modalidades y sus restricciones, así como, realza la importancia de esta garantía individual de la siguiente forma:

"Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. . ."

Por su parte, el Código Civil Federal aborda el derecho de propiedad de la siguiente manera:

"Artículo 16.- Los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes relativas."

"Artículo 830.- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes."

"Artículo 831.- La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización."

Así, en la legislación civil, se refiere a limitaciones y modalidades que, de una u otra manera, constriñen el derecho absoluto del propietario para disponer y gozar

COTEJADO

de la cosa. No obstante ello, dichas limitaciones deben estar debidamente fundadas y motivadas por la autoridad competente y desde luego publicadas debidamente en el medio oficial de difusión, según sea el caso, o en los instrumentos públicos de difusión oficial para que surtan efectos jurídicos y obliguen a los particulares a su cumplimiento, habiendo escuchado con antelación a los particulares perjudicados. De lo contrario se atentaría de manera directa en contra de las garantías Constitucionales de legalidad y de la propiedad de acuerdo a lo siguiente:

Registro No. 172260

Localización:

Novena Época

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXV, Junio de 2007

Página: 340

Tesis: 2a. LXIII/2007

Tesis Aislada

Materia(s): Constitucional, Administrativa

AUDIENCIA. LAS AUTORIDADES DEBEN RESPETAR ESA GARANTÍA EN CUALQUIER MATERIA, INCLUYENDO LAS SEÑALADAS EN EL TERCER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, CUANDO IMPONGAN MODALIDADES A LA PROPIEDAD PRIVADA POR LAS QUE SE PRIVE DEFINITIVAMENTE AL GOBIERNO EN LOS DERECHOS DE USO, GOCE O DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD.

Las autoridades deben respetar la garantía de audiencia establecida en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no sólo cuando expropian un bien, sino también cuando impongan modalidades a la propiedad privada que impliquen para el gobierno una privación definitiva en los derechos de uso, goce o disposición de aquélla, sea en materia de asentamientos humanos o en cualquiera de las señaladas en el tercer párrafo del artículo 27 de la propia Norma Fundamental, pues la obligación de respetarle al particular su derecho a defenderse contra un acto del Estado, no surge de la materia en que éste se realiza, sino de la privación definitiva que con él se haga de su libertad, propiedades, posesiones o derechos.

En ese sentido, la propiedad privada está sujeta principalmente a dos tipos distintos de limitaciones que solo el **Poder Legislativo** puede imponer: la expropiación por causa de utilidad pública y las modalidades que dicte el interés público.^[2] Estas modalidades constituyen el derecho que tiene el Estado para modificar el modo de ser o de externación de los atributos de la propiedad (*ius utendi, ius fruendi, ius abutendi*) en correspondencia con los dictados del interés público.

^[2] Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, UNAM, Ed. Porrúa, Pp.2609 México.

OS MEXICANOS
12
lo
atur
onal de
Protegidas

De este modo puede afirmarse que las modalidades se traducen en restricciones o limitaciones que se imponen al propietario, en forma temporal o transitoria, para usar gozar o disponer de su propiedad.

Al respecto, se cita la siguiente tesis jurisprudencial:

Registro No. 190599

Localización:

Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XII, Diciembre de 2000

Página: 257

Tesis: 1a. XLI/2000

Tesis Aislada

Materia(s): Constitucional, Civil

PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES A LA. SU IMPOSICIÓN, CONFORME AL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, ESTÁ REFERIDA A LOS DERECHOS REALES QUE SE TENGAN SOBRE LA COSA O EL BIEN.

El Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis visible en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volúmenes 157-162, Primera Parte, página 315, de rubro: "PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDAD A LA. ELEMENTOS NECESARIOS PARA QUE SE CONFIGURE.", estableció que por modalidad a la propiedad privada debe entenderse el establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente que modifique, esencialmente, la forma de ese derecho y que sus efectos consisten en una extinción parcial de los atributos del propietario, de manera que éste no sigue gozando, en virtud de las limitaciones estatuidas por el Poder Legislativo, de todas las facultades inherentes a la extensión actual de su derecho. De lo anterior puede estimarse que la imposición de modalidades a la propiedad privada se traduce necesariamente en la supresión o en la limitación de alguno de los derechos reales inherentes y consustanciales a ella, como lo son el derecho a usar la cosa, el de disfrutar de la misma y el de disponer de ésta, de manera que sólo a través de estos elementos puede existir la posibilidad de que se impongan las referidas modalidades y no simplemente cuando se afecte de cualquier manera la cosa o bien, pues debe tenerse en cuenta que no es lo mismo la materia de un derecho, que el derecho en cuanto tal; es decir, la imposición de modalidades a una cosa o bien no equivale a la imposición de modalidades a los derechos reales que sobre dicha cosa o bien se tengan, sino sólo en la medida que éstos se limiten o restrinjan.

COPIA
DE
LA
TESIS
JURISPRUDENCIAL
NÚMERO
190599
FECHA
12/12/2000
PÁGINA
257
TESIS
1a. XLI/2000
MATERIA(S)
CONSTITUCIONAL, CIVIL

En consecuencia, el EPJ que pretende dar vida jurídica al Decreto, impone limitaciones a la propiedad privada ya que pretende limitar el uso y aprovechamiento del predio de interés, situación del todo inconstitucional, de acuerdo a lo antes señalado, pues el órgano del Estado que lo impuso no es el Poder Legislativo.

Se robustece lo antes señalado, y determinado en el artículo 14 de la CPEUM, con lo señalado por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Registro No. 172260

Localización:

Novena Época

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXV, Junio de 2007

Página: 340

Tesis: 2a. LXIII/2007

Tesis Aislada

Materia(s): Constitucional, Administrativa

AUDIENCIA. LAS AUTORIDADES DEBEN RESPETAR ESA GARANTÍA EN CUALQUIER MATERIA, INCLUYENDO LAS SEÑALADAS EN EL TERCER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, CUANDO IMPONGAN MODALIDADES A LA PROPIEDAD PRIVADA POR LAS QUE SE PRIVE DEFINITIVAMENTE AL GOBERNADO EN LOS DERECHOS DE USO, GOCE O DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD.

Las autoridades deben respetar la garantía de audiencia establecida en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no sólo cuando expropian un bien, sino también cuando impongan modalidades a la propiedad privada que impliquen para el gobernado una privación definitiva en los derechos de uso, goce o disposición de aquélla, sea en materia de asentamientos humanos o en cualquiera de las señaladas en el tercer párrafo del artículo 27 de la propia Norma Fundamental, pues la obligación de respetarle al particular su derecho a defenderse contra un acto del Estado, no surge de la materia en que éste se realiza, sino de la privación definitiva que con él se haga de su libertad, propiedades, posesiones o derechos.

Amparo en revisión 136/2007. María de la Paz Campos Hernández y otro. 18 de abril de 2007. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretaria: Blanca Lobo Domínguez.

COTEJADO



Medio Ambiente
y Recursos
Naturales
del Gobierno
Federal

7. El EPJ no pone a disposición de los particulares la Manifestación de Impacto Regulatorio (MIR).

En efecto, de la lectura al Estudio no se desprende que la autoridad haya puesto a disposición y consulta pública la MIR, cuya finalidad es promover la transparencia en la elaboración y aplicación de las regulaciones y que éstas generen beneficios superiores a sus costos y el máximo beneficio para la sociedad. Dentro de sus objetivos tiene la eficiencia, eficacia, elevar la competencia, incentivar la innovación y promover inversiones en nuestro país.

Es fundamental que los particulares tengan acceso a dicho documento pues es una herramienta cuyo objetivo es mejorar la calidad de los proyectos federales que incidan en la actividad económica de los gobernados. La MIR es responsabilidad exclusiva de la dependencia o entidad que elabora el proyecto, y en ella deben identificarse claramente, para su presentación al público en general y a funcionarios del Gobierno Federal, el objetivo de la disposición propuesta, la estrategia para lograrlo y los efectos probables en la economía y la sociedad.

Ello, en virtud de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69-H de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, debe realizarse dicha manifestación cuando las dependencias y los organismos descentralizados de la APF, elaboren actos administrativos como es el caso del presente Decreto.

8. El EPJ carece de claridad y técnicas empleados para su elaboración.

Dicho Estudio no refiere de manera precisa los pasos seguidos en el procedimiento que llevaron a concluir a la autoridad la viabilidad para proponer la emisión del Decreto de Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano.

En efecto, el EPJ debe contener los elementos técnicos necesarios que otorguen al particular la garantía de que la superficie que se pretende incorporar como un área natural protegida fue determinada con base en estudios y análisis necesarios que llevaron a concluir la necesidad de realizar dicho acto.

No obstante, derivado del análisis que realizó mi mandante al citado EPJ no se advierte que éste cuente con todos los elementos técnicos necesarios que motiven la emisión del Decreto que se pretende.

En este sentido, mi representada considera que es necesario que al EPJ se adicione lo siguiente:

- ❖ Visita de reconocimiento.

COPIADO

080206

De la lectura al EPJ no se advierte que en su elaboración el personal técnico correspondiente se haya constituido en el lugar de referencia con el objetivo de realizar un levantamiento de área, el cual, sin lugar a duda, permite determinar si se cumple con al menos uno de los criterios establecidos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA) y, habiéndose realizado el levantamiento de campo, determinar la idoneidad del sitio para ser decretada el Área de Reserva de la Biosfera.

❖ Delimitación topográfica del área.

El plano de los terrenos del sitio tendiente a declarar el Área de Reserva debió ser elaborado por el personal técnico conjuntamente con representantes de los ayuntamientos correspondientes, definiendo catastralmente los nombres de los propietarios y/o poseedores de propiedad alguna de dicha zona, tal como lo prevé el artículo 44 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Áreas Naturales Protegidas.

"Artículo 44.- Para el mejor desempeño de la función registral, la Secretaría podrá solicitar a las autoridades federales, estatales y municipales la información estadística, técnica, catastral y de planificación que requiera."

Este trabajo resulta de vital importancia, porque mediante la elaboración de los planos se puede identificar de manera plena la afectación que sufrirán los propietarios y poseedores de los predios ubicados dentro del sitio a declararse como área de reserva, lo cual debe notificarse personalmente.

❖ Soporte científico.

Si bien en el EPJ se refiere el Diagnóstico del área propuesta se puede evidenciar que dicho diagnóstico se realizó con base en bibliografía y sin considerar elementos científicos o muestreos significativos que permitan conocer los diagnósticos del área propuesta, es decir, por lo menos, se debe considerar incluir estudios que acrediten los siguientes elementos:

1. Características físicas:

- a) Geomorfología: Estableciendo las diferentes geoformas existentes dentro del área.
- b) Geología.
- c) Edafología: Indicando los grupos de suelos predominantes; tipo y grado de erosión, así como porcentaje del área afectada.

COTEJADO



Medio Ambiente
Naturales
Nacional de
Protegidas

- d) Hidrología: Describiendo los cuerpos de agua y posibles fuentes de contaminación de cada uno de ellos.
- e) Clima: Que permita advertir comportamiento, tipo, temperaturas y precipitación máxima y mínima, porcentaje de humedad.
- f) Tipos de vegetación: porcentaje en hectáreas de cada tipo dentro del área y grado de perturbación.

2. Características biológicas:

- Listados de flora y fauna representativos del área, incluyendo para cada especie nombre científico; indicar si se trata de especies endémicas y si se encuentran en alguna categoría de riesgo de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana vigente 059-2002.

9. Es indispensable realizar una actualización de la información contenida en el EPJ.

Dentro del contenido del Estudio Previo Justificativo para el establecimiento del área natural protegida denominada "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano", se observa que se citan distintos trabajos para justificar la condición actual de la zona. Sin embargo, los estudios y/o trabajos citados en su mayoría son de fechas de 2011 o anteriores, por lo que se dice que las condiciones de los ambientes: marino, terrestre y costero no están actualizadas (con excepción de los arrecifes). Asimismo, no es posible determinar ni confirmar la existencia de las especies descritas en el estudio.

De igual manera, se advierte que, para obtener el análisis de viabilidad de los objetos de conservación, el EPJ se apoya en la Figura 20 "Evaluación del estado de conservación de la zona Noreste de la Península de Yucatán (Fuente: Rodríguez y García, 2007)" sin embargo, la publicación del Plan de Conservación citado es del 2007, por tanto, no es viable el apoyo de dicha fuente, ya que la publicación data de hace 9 años y es complicado que las condiciones que se mencionan sigan manteniéndose.

Es por ello, que si se requiere conocer y/o determinar las condiciones actuales de los ambientes mencionados y las especies que se desarrollan en él, es importante que se realice lo siguiente:

- Realizar muestreos en los sitios, con el fin de determinar los indicadores (Factores bióticos y factores abióticos (físicoquímicos)) ambientales que permitan observar y analizar la calidad del ambiente y/o ecosistema (marino, terrestre y costero).

000297

- Efectuar muestreos sobre la flora y fauna del área denominada "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano" para determinar los tipos de especies y la densidad existente en el medio.

Asimismo, en el estudio hay una sección denominada "Usos y aprovechamientos, actuales y potenciales de los recursos naturales" la cual fue desarrollada por medio de trabajos y referencias bibliográficas que datan del 2002 y 2011. Se considera que estos datos son obsoletos debido a que no se encuentran actualizados; ya que, del año 2011 a la fecha, se ha incrementado considerablemente la infraestructura hotelera en todo el Estado.

Finalmente, en la sección de "Propuesta de Manejo del Área", en la figura 57 se muestran las áreas de zona núcleo del estudio; sin embargo, no se cuenta con los detalles de cómo se concluyó que las áreas fueran clasificadas de esta forma.

Por lo anterior, resulta cuestionable que, con los datos mencionados en el estudio se pueda determinar el tipo de zona y/o áreas naturales protegidas propuestas en la "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano".

10. Es imperativo de la autoridad considerar las manifestaciones que se presentan por medio del presente escrito.

En efecto, esa autoridad deberá atender lo dispuesto por el artículo 47 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Áreas Naturales Protegidas, pues dispone que las opiniones que se realicen deberán ser tomadas en cuenta por la Secretaría:

Artículo 47.- Los estudios previos justificativos, una vez concluidos, deberán ser puestos a disposición del público para su consulta por un plazo de 30 días naturales, en las oficinas de la Secretaría y en las de sus Delegaciones ubicadas en las entidades federativas donde se localice el área que se pretende establecer. Para tal efecto, la Secretaría publicará en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Ecológica un aviso a través del cual se dé a conocer esta circunstancia.

Asimismo, la Secretaría solicitará la opinión de los gobiernos de los Estados y Municipios que correspondan y de las demás instituciones a las que se refiere el artículo 58 de la Ley. La consulta y la opinión deberán ser tomadas en cuenta por la Secretaría, antes de proponer al Titular del Poder Ejecutivo Federal el establecimiento del área natural protegida de que se trate.

(énfasis añadido)

PRUEBAS.



Medio Ambiente
Recursos Naturales
Nacionales
Protegidos

- A. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia certificada del instrumento notaria que acredita la personalidad del representante legal de la empresa Operadora del Golfo de México.
- B. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia del instrumento notarial que acredita que mi representada es propietaria del predio en donde se ubica el Hotel Fiesta Americana Cozumel, ubicado en la Carretera a Chankanaab Km 7.5, Municipio de Cozumel, C.P. 77600, México, Quintana Roo.
- C. **DOCUMENTAL PÚBLICA.** Consistente en copia de los pagos del impuesto predial propiedad de mi mandante correspondiente a los últimos 5 años. Mismos que, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 15-A, fracción III, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, solicito sean cotejados con sus originales, los cuales obran en el expediente que guarda mi mandante ante la Tesorería del Municipio de Cozumel, Quintana Roo.
- D. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia de la autorización en materia de impacto ambiental número 04/SGA/0699/142102 emitida por la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo, que autoriza el proyecto denominado "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".
- E. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia de la concesión No. DZF-052/97 de fecha 15 de diciembre de 1997, emitida por la entonces Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca que ampara el derecho de uso general de 3,106.47 metros cuadrados de zona federal marítimo terrestre, localizada en el lugar conocido km 7+500 de la carretera Costera Sur, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo.
- F. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia de la resolución administrativa con número consecutivo de control 1505/13 de fecha 17 de diciembre de 2013, emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, mediante el cual otorga una prórroga de la concesión No. DZF-052/97, por un plazo de quince años.

COPIA OTORGADA

003296

Por lo antes expuesto y fundado, solicitamos a ustedes Secretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales y Comisionado Nacional de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas:

PRIMERO. Se tenga por reconocida la personalidad con la que me ostento, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados a los profesionistas que se mencionan.

SEGUNDO. Se tengan por hechas las manifestaciones vertidas en el presente ocurso de conformidad con el Aviso publicado el 22 de abril del presente año en el Diario Oficial de la Federación.

TERCERO. En el momento procesal oportuno, se consideren e incluyan las consideraciones propuestas por mi mandante.

CUARTO. Se integre a mi mandante en las mesas o discusiones relativas al proceso para decretar el Área de Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano con participación de su personal técnico y legal.

Protesto lo justo y legal


MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO

Representante Legal de la empresa

OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO, S.A. DE C.V.

(GRUPO POSADAS)

COTEJADO

"2013, Año de la Lealtad Institucional y Centenario del Ejército Mexicano".

Medio Ambiente
Natural
SEMARNAT
SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL

DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

SGPA-DGZFM-TAC- 5273 /13

Expediente: 53/24905
16.275.714.1.11-440/1997
Bitácora: 09/KV-0042/04/13

Ciudad de México, 17 DIC 2013

Por un uso responsable del papel, las copias de
conocimiento de este asunto son remitidas vía electrónica.

LIC. RAÚL OMAR GONZÁLEZ CASTILLA
Delegado Federal de la SEMARNAT
en el estado de Quintana Roo
Av. Insurgentes 445, C.P. 77039,
Chetumal, Quintana Roo
Presente

Recibí original 31/enero/2014
Gabriela J. Palacios Augood

Anexo al presente remito a usted en duplicado el resolutivo 1505 /13 por el que se prorroga la concesión DGZF-052/97 a favor de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. respecto de una superficie de 3,272.67 m² de zona federal marítimo terrestre, ubicada en el km 7+500 de la carretera Costera Sur, municipio de Cozumel, estado de Quintana Roo, a efecto de obtener su apoyo y notificar la mencionada resolución dentro de un término de 15 días posteriores a su recepción, salvo que usted advierta alguna causa por la que no sea procedente su entrega, conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Mucho agradeceré que en apoyo de esta Dirección General el acuse del resolutivo de la prórroga de concesión sea turnado a esta unidad administrativa dentro de los cinco días posteriores a su notificación.

Le envío un cordial saludo.

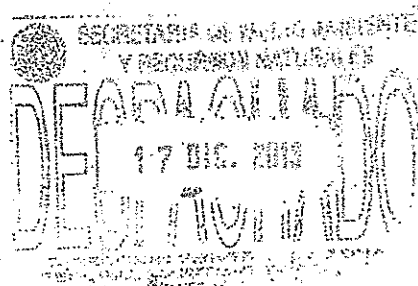
ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN
LA DIRECTORA GENERAL

LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL

c.c.e.p.

Ing. Rafael Pachiano Alamán, Subsecretario de Gestión para la Protección Ambiental. Para su conocimiento.
Q.F.B. Martha García-Navas Palermos.- Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- Para su conocimiento.
Dirección General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre de la PROFEPA. Para su conocimiento.
Archivo.- Integrar en su expediente.

LQV*ARH



COTIZADO

005279



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN DGZF-052/97
EXPEDIENTE: 53/24906
16.27S.714.1.11-440/1997
Número de resolución: 1505 /13

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales
Comisión Nacional de Áreas Naturales

Ciudad de México, 17 DIC 2013

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA QUE EMITE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS, POR LA QUE SE PRORROGA LA CONCESIÓN DGZF-052/97.

RESULTANDO

- COTEIADO**
- I. Que el 15 de diciembre de 1997, la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca expidió a favor de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. la concesión DGZF-052/97 respecto de una superficie de 3,106.47 m² (tres mil ciento seis punto cuarenta y siete metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre localizada en el km 7+500 de la carretera Costera Sur, municipio de Cozumel, estado de Quintana Roo, para uso de área de *asoleadero* con quince sombrillas (palapas), chapoteadero, plazuela, regaderas al aire libre, jardinería, andador de madera y acceso al muelle, uso fiscal general, con una vigencia de quince años.
 - II. Que mediante formato oficial recibido el 25 de abril de 2013 por esta Secretaría a través de las oficinas del espacio de Contacto Ciudadano de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. solicitó la prórroga de la concesión DGZF-052/97.
 - III. Que Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. señaló como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en Ejército Nacional 678-302, colonia Polanco Reforma, C.P. 11550, Miguel Hidalgo, Distrito Federal.

No obstante lo anterior, se considera como domicilio para los mismos efectos el de la ubicación de la superficie concesionada.

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que las playas marítimas, la zona federal marítimo terrestre y los terrenos ganados al mar, son bienes del dominio público de la Federación, sujetos exclusivamente a la jurisdicción y competencia de los poderes federales, cuya administración, control, vigilancia y ejercicio de su posesión y propiedad corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, facultada para prorrogar las concesiones otorgadas para el uso, aprovechamiento y explotación de dichos inmuebles; lo cual tiene



Medio Ambiente
Recursos Naturales
y Protección Ambiental

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN DGZF-052/97
EXPEDIENTE: 53/24905
16.27S.714.1.11-440/1997

su fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 32 bis fracciones VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3, 6, 7, 8, 16, 17, 28, 72, 73 y 77 de la Ley General de Bienes Nacionales publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2004; 30 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, 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.

SEGUNDO.- A partir del análisis efectuado a la solicitud por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, se constató lo siguiente:

- I. La solicitud de prórroga en estudio fue presentada ante esta Secretaría antes del vencimiento del título de concesión DGZF-052/97.
- II. La solicitud que da origen a la presente resolución fue suscrita inicialmente por Julio Alfonso Martínez Garza, apoderado general de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., titular de la concesión DGZF-052/97; sin embargo, para efectos del presente trámite de prórroga de concesión se considerará a Dulce Fiorella Guadalupe Corona Velázquez como Apoderada Especial de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., lo que se acredita en términos del testimonio notarial número 25407 (veinticinco mil cuatrocientos siete) de fecha 7 de junio de 2013, otorgado ante la fe del Lic. Juan José Barragán Abascal, Notario Público número 171 (ciento setenta y uno) del Distrito Federal.
- III. En el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de \$1,973.00 M.N., por concepto de recepción y estudio de solicitud de prórroga de concesión, en términos del artículo 194-D fracción I de la Ley Federal de Derechos vigente.
- IV. Mediante opinión técnica SGPA-DGZFM-TAC-DDPIF-000850/13, de fecha 16 de diciembre de 2013, la Dirección de Delimitación, Padrón e Instrumentos Fiscales, perteneciente a la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestres y Ambientes Costeros, determinó procedente efectuar la modificación y actualización de las coordenadas geográficas de la concesión que nos ocupa conforme a la nueva delimitación oficial, por lo que a partir de dicho ajuste la superficie obtenida fue de 3,272.67 m² de zona federal marítimo terrestre.

COPIA
OTORGADA

000300



PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN DGZF-052/97
EXPEDIENTE: 53/24905
16.27S.714.1.11-440/1997



Secretaría de Medio
Ambiente y Recursos Naturales
Consejo Nacional
de Recursos Naturales

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

- V. Con base en las consideraciones señaladas y de la falta de elementos que indiquen cualquier incumplimiento en relación con las obligaciones a que se ha encontrado sujeta, se presume que a la fecha de la solicitud Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones de carácter fiscal en cuanto al pago de los derechos derivados de carácter de concesionaria y ocupante de la zona federal marítimo terrestre.

Lo anterior no obsta para que se le soliciten las constancias que acrediten las manifestaciones que bajo protesta de decir verdad indicó en su solicitud, o bien para que, en caso de encontrar irregularidades, esta Secretaría se vea en la posibilidad de ejercer las acciones, iniciar los procedimientos y, en general, actuar en los términos que el marco normativo aplicable le permita o bien solicitar la documentación necesaria para la debida integración del expediente respectivo.

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

RESUELVE:

PRIMERO.- Se prorroga la concesión DGZF-052/97 por un plazo de quince años, igual al otorgado en la concesión original, a favor de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., respecto de una superficie de 3,272.67 m² (tres mil doscientos setenta y dos punto sesenta y siete metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, ubicada en el km 7+500 de la carretera Costera Sur, municipio de Cozumel, estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de área de *asoleadero* con quince sombrillas (palapas), chapoteadero, plazuela, regaderas al aire libre, jardinería, andador de madera y acceso al muelle, uso fiscal general.

SEGUNDO.- Las coordenadas que actualmente generan el polígono de 3,272.67 m² de zona federal marítimo terrestre de la concesión DGZF-052/97 son las siguientes:

V	COORDENADAS	
	X	Y
ZF758	501230.0580	2261745.3650
ZF759	501228.5120	2261733.8680
ZF760	501222.6240	2261720.6940
ZF761	501199.0330	2261705.7190
ZF762	501186.1190	2261696.6700



PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN DGZF-052/97
EXPEDIENTE: 53/24905
16.27S.714.1.11-440/1997

biente
s
e
das

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

ZF763	501172.4160	2261678.1400
ZF764	501149.6420	2261652.4010
ZF765	501143.7000	2261632.3500
ZF766	501145.5020	2261619.2020
PM790	501125.3700	2261618.8070
PM789	501123.3010	2261633.9030
PM788	501131.7260	2261662.3340
PM787	501156.8560	2261690.7360
PM786	501171.9750	2261711.1810
PM785	501187.9300	2261722.3600
PM784	501206.8220	2261734.3520
PM783	501209.0750	2261739.3940
PM782	501210.4490	2261749.6100

TERCERO.- Esta prórroga forma parte de la concesión mencionada al rubro, por lo que se ratifica el texto y contenido de sus bases y condiciones establecidas en la concesión DGZF-052/97 en lo que no se opongan a la presente.

CUARTO.- La presente resolución administrativa surte efectos al día siguiente de la notificación.

QUINTO.- Contra la presente resolución es procedente el recurso de revisión en los términos de los artículos 83 y siguientes de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

SEXTO.- En cumplimiento a lo establecido en el artículo 3, fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace del conocimiento de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., que el expediente 53/24905 se encuentra para su consulta en las oficinas de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, sita en avenida Revolución 1425, colonia Tlacopac, C.P. 01041, delegación Álvaro Obregón, México, Distrito Federal.

SÉPTIMO.- Notifíquese.

LA DIRECTORA GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE
Y AMBIENTES COSTEROS


LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL

LQV*ARH

COPIA
ESTADO

003.1



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES
COSTEROS

COMPARECENCIA PERSONAL.

En México, Distrito Federal, siendo las 2:35 horas, del día 31 del mes de enero del año dos mil catorce, estando presente en las Oficinas de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, ubicadas en Av. Revolución No. 1425, Col. Tlacopac San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, Distrito Federal, el C. Gabriela Jocelyn Palacios Mejorada, personalidad que tiene debidamente acreditada en las actuaciones del presente expediente e identificándose en este acto a través de la credencial para votar 3921103150318 expedida por el Instituto Federal Electoral, comparece para darse por notificado en original el oficio SGPA-DGZFMTAC-5273/2013 con número de resolución 1505 de fecha 17 de diciembre del 2013; a favor de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. emitida por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, dentro del expediente 53/24905, de la cual recibe en un tanto original de 2 (dos) foja(s) útil. Asimismo, recibe copia de la presente cédula de notificación por comparecencia personal.

C. Anil Bautista Márquez

El notificador

C. Anil Bautista Márquez

C. Gabriela Jocelyn Palacios Mejorada

El notificado

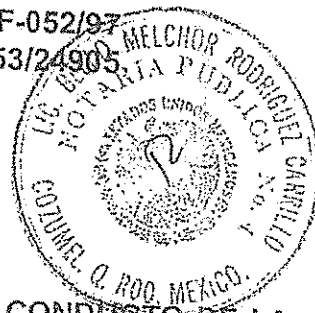
C. Gabriela Jocelyn Palacios Mejorada

COTEJADO



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE,
RECURSOS NATURALES Y PESCA

CONCESIÓN No.DGZF-052/97
EXPEDIENTE 53/24905



TÍTULO DE CONCESIÓN QUE OTORGA EL GOBIERNO FEDERAL POR CONDUCTO DE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE, RECURSOS NATURALES Y PESCA, A FAVOR DE LA EMPRESA YUCAB DE COZUMEL, S.A. DE C.V.

VICTOR MANUEL VILLALOBOS ARAMBULA, Subsecretario de Recursos Naturales de la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, con fundamento en los artículos 32 Bis fracciones VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2° fracción I, 8° fracciones II y III, 16 y 17 fracciones IV y V, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 29 fracciones IV y V, 30, 49, 50 y 97 segundo párrafo de la Ley General de Bienes Nacionales; 1°, 2°, 3°, 5°, 14, 23, 29, 35, 36, 44, 47 y 50 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; 194-D, 194-E, 232, 234 y 235 de la Ley Federal de Derechos; 6° fracción XII y 20 fracción XI del Reglamento Interior de esta Secretaría, otorga la presente concesión al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas:

ANTECEDENTES

I.- La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., constituida mediante Escritura Pública número mil cuatrocientos cincuenta y tres, de fecha catorce de octubre de mil novecientos ochenta y siete, otorgada ante la fe del Lic. Bello Melchor Rodríguez Carrillo, Notario Público número cuatro, en Cozumel, Quintana Roo, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Chetumal, Quintana Roo, el quince de marzo de mil novecientos ochenta y ocho, solicitó se le otorgara en concesión una superficie de 3,106.47 m² (tres mil ciento seis punto cuarenta y siete metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, localizada en el Km. 7+500 de la carretera Costera Sur, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo, para uso general: área de asoleadero con quince sombrillas (palapas), chapoteadero, plazuela, regaderas, al aire libre, jardinería, andador de madera y acceso a muelle, por un término de quince años.

II.- Que de la solicitud que presentó la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., se concluye que el uso y aprovechamiento que se pretende dar a la zona federal marítimo terrestre, materia de esta concesión, no se contrapone al Plan de Desarrollo Urbano de la región.

III.- Para los efectos de la presente concesión, la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., señaló como domicilio el ubicado en Av. Paseo de la Reforma N° 155, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F., así como el lugar materia de la presente concesión.

En lo sucesivo en el texto de este instrumento a la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, se le denominará "LA SECRETARÍA" y a la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., se le denominará "EL CONCESIONARIO".

La presente concesión se otorga al tenor de las siguientes:

000322



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE,
RECURSOS NATURALES Y PESCA

CONCESION No.DGZF-052/97
EXPEDIENTE 53/24905

Secretaría de Medio Ambiente,
Recursos Naturales y Pesca



CLAUSULAS

CAPITULO I DEL OBJETO DE LA CONCESION

PRIMERA.- La presente concesión tiene por objeto otorgar a "EL CONCESIONARIO" el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de 3,106.47 m² (tres mil ciento seis punto cuarenta y siete metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, localizada en el Km. 7+500 de la carretera Costera Sur, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso general: área de asoleadero con quince sombrillas (palapas), chapoteadero, plazuela regaderas, al aire libre, jardinería, andador de madera y acceso a muelle, con las siguientes medidas:

CUADRO DE CONSTRUCCION DE ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE

LADOS	DIST.	RUMBOS	Y	X
0-1	20.11	NW 77°49'02"	62,519.379	47,614.553
1-2	30.32	NW 8° 21'02"	62,549.377	47,610.165
2-3	35.67	NE 33°47'58"	62,595.638	47,641.133
3-4	3.75	SE 39°05'02"	62,593.712	47,644.350
4-5	16.98	NE 35°25'58"	62,607.547	47,654.194
5-6	15.09	NE 56°22'58"	62,615.901	47,666.780
6-7	18.59	NE 33°56'58"	62,631.321	47,677.141
7-8	6.86	SE 58°10'02"	62,627.703	47,682.969
8-9	7.35	SE 80°36'02"	62,626.503	47,690.220
9-10	8.80	NE 57°47'58"	62,631.192	47,697.666
10-11	7.38	NE 10°45'58"	62,638.442	47,699.044
11-12	4.89	NW 07°59'02"	62,643.284	47,698.365
12-13	4.72	NW 41°22'02"	62,646.826	47,695.246
13-14	20.77	SE 77°47'02"	62,642.432	47,715.543
14-15	37.86	SW 33°04'58"	62,610.710	47,694.880
15-16	16.57	SW 55°59'58"	62,601.445	47,681.143
16-17	15.35	SW 56°11'58"	62,592.906	47,668.388
17-18	13.27	SW 35°41'58"	62,582.130	47,660.645
18-19	4.24	SW 41°30'58"	62,578.956	47,657.835
19-20	4.24	SW 53°40'58"	62,576.445	47,654.419
20-21	4.24	SW 65°50'58"	62,574.711	47,650.551
21-22	35.78	SW 32°50'58"	62,544.653	47,631.143
22-0	29.68	SE 05°56'00"	62,515.136	47,634.210

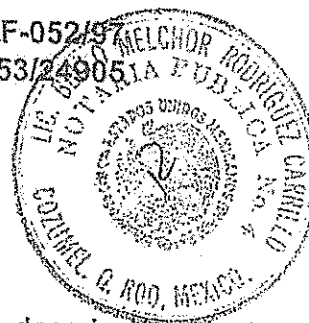
SUPERFICIE : 3,106.47 m²

COTEJADO



o Ambiente
tura
SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE,
nal
RECURSOS NATURALES Y PESCA
protegidas

CONCESION No.DGZF-052/97
EXPEDIENTE 53/24905



Las medidas a que se refiere el párrafo anterior, concuerdan con la descripción técnico-topográfica aprobada por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre, de acuerdo con el plano número 1/1 de mayo de 1993, soportado con el dictamen técnico número 273/94 de fecha 12 de julio de 1994, ratificado mediante memorándum N° 105/97 de fecha 19 de junio de 1997.

SEGUNDA.- La superficie materia de esta concesión solo podrá ser aprovechada, en los términos que le fueron aprobados a "EL CONCESIONARIO" y que obran en el expediente citado al rubro de esta concesión.

TERCERA.- La presente concesión no crea derechos reales en favor de "EL CONCESIONARIO", otorgándole exclusivamente el derecho de usar, ocupar y aprovechar los terrenos concesionados en los términos de los artículos 20 de la Ley General de Bienes Nacionales y 35 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

CAPITULO II

DE LA VIGENCIA DE LA CONCESION

CUARTA.- La presente concesión, se otorga por un término de **quince años**, contados a partir de la fecha de su entrega y prorrogable en los términos del artículo 20 de la Ley General de Bienes Nacionales.

QUINTA.- 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.

CAPITULO III

DE LAS OBLIGACIONES DE "EL CONCESIONARIO"

SEXTA.- "EL CONCESIONARIO" se obliga a:

- I.- No transmitir a terceras personas parte o la totalidad de los derechos de esta concesión.
- II.- Abstenerse de realizar cualquier acto que tenga por objeto impedir el libre acceso al litoral.
- III.- Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción nueva, ya sea fija o semifija.



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE,
RECURSOS NATURALES Y PESCA

CONCESION No.DGZF-052/97
EXPEDIENTE 53/24908



IV.- Garantizar el libre tránsito por la zona federal marítimo terrestre, para cuyo efecto establecerá accesos específicos con este objeto, en el entendido de que "LA SECRETARIA" podrá determinar el establecimiento de los accesos que se consideren necesarios.

V.- Conservar en óptimas condiciones de higiene, el área concesionada y mantener las instalaciones existentes en buen estado de conservación.

VI.- Gestionar y obtener de las autoridades competentes, las autorizaciones que correspondan para la disposición de las descargas de aguas residuales, así como reali 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.

VII.- Presentar en un plazo no mayor de ciento ochenta días naturales, contados a partir de la entrega de la presente concesión, el dictamen de impacto ambiental, emitido por el Instituto Nacional de Ecología.

Las condiciones que se establezcan en el dictamen a que se refiere el párrafo anterior, formarán parte integrante de la presente concesión.

VIII.- No permitir o tolerar en el área concesionada el establecimiento de centros de vicio ni la práctica de actos que vayan en contra de la moral pública y las buenas costumbres.

IX.- No almacenar en el área concesionada, ninguna sustancia u objeto flamable, explosiva o peligrosa, sin previa autorización de "LA SECRETARIA" y demás autoridades competentes.

X.- No expendir bebidas alcohólicas sin autorización expresa de las autoridades competentes.

XI.- Informar a "LA SECRETARIA" de las modificaciones que por causas naturales o artificiales sufra la zona federal marítimo terrestre concesionada, tan luego teng conocimiento de ellas.

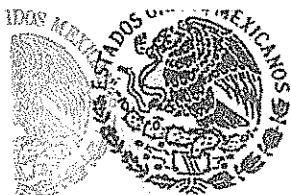
XII.- Coadyuvar con el Gobierno Federal en la preservación del medio ecológico y la protección al ambiente.

XIII.- Permitir y otorgar las facilidades necesarias al personal de "LA SECRETARIA", 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.- "LA SECRETARIA" podrá en cualquier momento realizar la delimitación correspondiente y las coordenadas de los vértices, rumbos y distancias del polígono, podrán ser modificadas.

XV.- Presentar en un plazo no mayor de noventa días naturales, contados a partir de la entrega de la presente concesión, las constancias de haber regularizado la situación jurídica de las obras y construcciones existentes en el área concesionada ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.

COTEJADO



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE,
NATURAL RECURSOS NATURALES Y PESCA
cional de
Protegidas

CONCESION No.DGZF-052/97
EXPEDIENTE 53/24905



CAPITULO IV DEL PAGO DE DERECHOS

SEPTIMA.- Previa a la entrega del presente instrumento, "EL CONCESIONARIO" deberá acreditar que enteró la cantidad correspondiente por concepto del pago de derechos de concesión de inmuebles federales previsto en el artículo 194-E de la Ley Federal de Derechos. Dicho pago deberá efectuarse anualmente durante la vigencia de la presente concesión, en la cantidad que establezca la ley de la materia.

OCTAVA.- "EL CONCESIONARIO", deberá en un término de treinta días naturales, contados a partir de la fecha de entrega de la presente concesión, comparecer ante la autoridad fiscal correspondiente, para que de acuerdo con lo previsto en la Ley Federal de Derechos vigente, le fije la cantidad por concepto de derechos que deberá enterar a la Federación.

NOVENA.- "EL CONCESIONARIO", deberá pagar los derechos a que se refiere la cláusula anterior, en los términos que señale la Ley Federal de Derechos.

DECIMA.- "EL CONCESIONARIO" deberá acreditar bimestralmente ante "LA SECRETARIA", el pago de los derechos por el uso y aprovechamiento del área materia de la concesión.

CAPITULO V DE LA EXTINCION

DECIMA PRIMERA.- La presente concesión se extingue por:

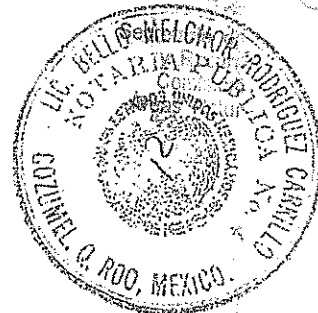
- a) Vencimiento de su término.
- b) Renuncia de "EL CONCESIONARIO".
- c) Desaparición de su finalidad o del bien objeto de la concesión.
- d) Revocación, caducidad y nulidad.
- e) Declaración de rescate.
- f) Disolución y liquidación de "EL CONCESIONARIO".

00034



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE,
RECURSOS NATURALES Y PESCA

CONCESION No.DGZF-052/97
EXPEDIENTE 53/24905



DECIMA SEGUNDA.- 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 al 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) Realizar obras no autorizadas.
- e) Dañar ecosistemas, como consecuencia del uso y aprovechamiento del bien objeto de la concesión.
- f) El incumplimiento a cualesquiera de las cláusulas de la presente concesión.

DECIMA TERCERA.- Son causas de caducidad:

- a) No utilizar los bienes objeto de la presente concesión por más de ciento ochenta días naturales consecutivos.

DECIMA CUARTA.- 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 o al 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.

DECIMA QUINTA.- Es causa de rescate de la presente concesión, la prevista en el artículo 26 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.

COTEJADO



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE,
RECURSOS NATURALES Y PESCA
as Protegidas

CONCESION No.DGZF-052/97
EXPEDIENTE 53/24905



CAPITULO VI DE LA REVERSION

DECIMA SEXTA.- En virtud de que las obras y construcciones existentes en el área concesionada, consistentes en andador de madera, área de asoleadero, chapoteadero, regaderas al aire libre, acceso al muelle para embarcaciones turísticas, quince sombrillas (palapas), parte de restaurante y muro de contención, se realizaron sin la previa y expresa autorización de la autoridad competente, "EL CONCESIONARIO" acepta mediante el presente instrumento jurídico, transmitir las citadas construcciones a favor del Gobierno Federal, por lo que deberá cubrir los derechos de uso y aprovechamiento de dichas instalaciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 232 de la Ley Federal de Derechos vigente, corriendo por cuenta de "EL CONCESIONARIO", los gastos que se generen por este concepto.

DECIMA SEPTIMA.- Las obras e instalaciones que se realicen en el área concesionada, sin la autorización de "LA SECRETARIA", se perderán en beneficio de la Nación.

CAPITULO VII DE LAS ESTIPULACIONES FINALES

DECIMA OCTAVA.- Los Gobiernos Extranjeros no podrán ser socios ni constituir a su favor ningún derecho sobre esta concesión. Los actos realizados en contravención a esta cláusula, 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.

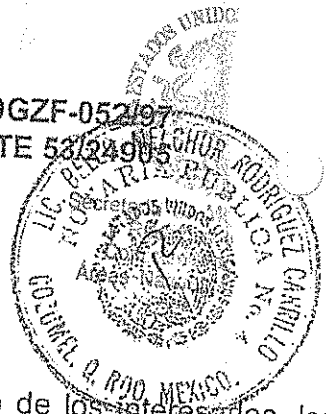
DECIMA NOVENA.- El presente título se otorga sin perjuicio de las concesiones, licencias, permisos o autorizaciones que "EL CONCESIONARIO" requiera de otras autoridades competentes, para cumplir con el objeto de esta concesión.

VIGESIMA.- Para el eventual caso de sobreposición de límites entre "EL CONCESIONARIO" y otros concesionarios o permisionarios, "LA SECRETARIA" determinará en un plazo no mayor de



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE,
RECURSOS NATURALES Y PESCA

CONCESION No.DGZF-052/97
EXPEDIENTE 53/24905



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 SECRETARIA", en cuyo caso el acuerdo o convenio formará parte integrante del presente título.

COTEJADO

VIGESIMA PRIMERA.- Cualquier otro aspecto no contemplado específicamente en la presente concesión, se regirá con apego a la Ley General de Bienes Nacionales y al 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.

El presente instrumento jurídico se expide en la Ciudad de México, Distrito Federal a los quince días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y siete.

EL SUBSECRETARIO DE RECURSOS NATURALES
DE LA SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE,
RECURSOS NATURALES Y PESCA.

VICTOR MANUEL VILLALOBOS ARAMBULA.

EL CONCESIONARIO
ACEPTA LAS OBLIGACIONES DE ESTE TITULO

YUCAB DE COZUMEL, S.A. DE C.V.
PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION
GASTON AZCARRAGA ANDRADE Y JUAN ANTONIO DORADO.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

Ciudad de México, a 15 DIC. 1999

LIC. CLAUDIA GABRIELA CISNEROS VELÁZQUEZ
GERENTE ADMINISTRATIVO DE
YUCAB DE COZUMEL, S.A. DE C.V.
CARRETERA A CHANKANAAB, KM. 7.5
APARTADO POSTAL 207, C.P. 77600
COZUMEL, QUINTANA ROO
TEL. (01-987) 2-26-22
FAX: (01-987) 2-26-66

Recibí Original
C.F. MARCO ANTONIO ADAME CM
17/enero/2000

A consecuencia de analizar y evaluar la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General del proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo", promovido por la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., con pretendida ubicación en el Km. 7+500 de la carretera Costera Sur de la Isla de Cozumel, municipio del mismo nombre, en el estado de Quintana Roo y

CONSIDERANDO:

- I. Que con fecha 4 de octubre de 1999, se recibió en esta Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental, el Formato de Envío de Estudios de Impacto Ambiental Núm. 068 del 17 de septiembre del año en curso, a través del cual la Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca (SEMARNAP) en Quintana Roo, remitió la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General del proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo", promovido por la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., para su correspondiente evaluación y dictaminación en materia de Impacto Ambiental.
- II. Que el sitio de ubicación del proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo", se encuentra dentro de la Zona Federal Marítimo Terrestre del Parque Marino Nacional "Arrecifes de Cozumel", Quintana Roo, decretado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de julio de 1996.
- III. Que de acuerdo a lo establecido en el Considerando anterior, mediante el oficio D.O.O.DGOEIA.-006645 del 15 de octubre de 1999, esta Dirección General solicitó con un plazo quince días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, con base en lo establecido en el Artículo 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), el dictamen técnico de la Directiva del Parque Marino Nacional "Arrecifes de Cozumel", Quintana Roo, correspondiente al proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo".

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"
Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.
Página 1 de 12

0003.6



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265



Secretaría de Medio Ambiente
y Recursos Naturales
Comisión Nacional de
Áreas Naturales

- IV. Que el 7 de diciembre de 1999, concluyó el plazo otorgado para que la Directiva del Parque Marino Nacional "Arrecifes de Cozumel", Quintana Roo, emitiera su dictamen técnico solicitado a través de nuestro oficio D.O.O.DGOEIA.-006645 del 15 de octubre de 1999, por lo que, con base en lo establecido en el Artículo 55, Segundo Párrafo, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria a la LGEEPA, esta Dirección de Impacto Ambiental considera que la citada Dirección, no tiene objeción alguna, en materia de su competencia, para la realización del proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo".

Que el proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo" no se contrapone con los usos del suelo especificados para la zona, de acuerdo con lo especificado en el:

- a) Programa de Manejo del Parque Marino Nacional "Arrecifes de Cozumel", Quintana Roo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 2 de octubre de 1998, el cual cataloga a la Zona Federal Marítimo Terrestre a utilizar, dentro de la Zona III, de Uso Intensivo, la cual tiene como finalidad *"el desarrollo de actividades económicas diversificadas, bajo estrictas regulaciones que permitan el uso controlado de los recursos naturales del área"* y específicamente, en la Unidad Ambiental 10, Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), la cual comprende la *"Zona Federal Marítimo Terrestre y área marina adyacente, que va desde la línea de costa hasta los 300 metros mar adentro."*

En el referido Programa de Manejo, se permite para la Unidad Ambiental 10, lo siguiente:

"Están permitidas las actividades de buceo deportivo libre y autónomo, limitando su acceso en número, espacio y tiempo. También se permite el buceo autónomo diurno (ocho buzos por guía) y nocturno (seis por guía); el ecoturismo e interpretación ambiental; la investigación científica y académica que no impliquen la extracción, alteración o daño de las comunidades de vida marina y terrestre; el monitoreo ambiental y restauración; la navegación fuera de la zona arrecifal y de nado; el uso turístico de baja intensidad; los vehículos motorizados (fuera de las zonas arrecifales); los vehículos no motorizados como canoas, kayacs y veleros, y el video y la fotografía submarinos."

"Queda prohibido el anclaje, la pesca de cualquier tipo, la modificación de la línea de costa, la navegación de embarcaciones con calado mayor a dos metros y el acceso de cualquier tipo de ganado."

- b) Plan Director de Desarrollo Urbano de Cozumel (PDDUC), publicado el 22 de marzo de 1996, el cual marca para el predio donde pretende llevar a cabo la construcción de la escuela de buceo, un uso del suelo de tipo turístico de baja densidad, con una estrategia de áreas a proteger, de zona aprovechable sujeta a estudios ecológicos especiales, contemplando cualquier desarrollo en la zona deberá contemplar criterios que garanticen la permanencia de los recursos naturales. Asimismo, todos los predios y lotes con dicho uso del suelo, observarán las siguientes restricciones:

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"

Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 2 de 12

COTEJADO

35.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA
Protegidos

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

1. Conservar por lo menos el 50% de la superficie del predio con la cubierta de vegetación natural y libre de cualquier instalación o construcción.
2. El frente de playa podrá ser construido hasta en un máximo del 50%.
3. Las construcciones e instalaciones no rebasarán en altura el nivel de copia de la cubierta vegetal ahí presente o de 3 niveles ó 12.0 m.
4. La densidad máxima permitida es de 30 cts./ha, el coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) de 40% y el coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) de 1.0

VI. Que de acuerdo a lo declarado en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General, existe un Club de Playa operando en el sitio aproximadamente desde hace 10 años, el cual no fue evaluado y dictaminado en materia de Impacto Ambiental en su momento, siendo que la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente entró en vigor el 1° de marzo de 1988.

VII. Que la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., cuenta con el Título de Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre que otorga la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre, perteneciente a la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, Núm. DGZF-052/97, Expediente 53/24905 del 15 de diciembre de 1997, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de 3,106.47 m² de la zona referida, localizada en el Km. 7+500 de la carretera Costera Sur, municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso general: área de asoleadero, con quince sombrillas (palapas), chapoteadero, plazuela, regaderas al aire libre, jardinería, andador de madera y acceso a muelle; por un término de quince años, por lo que su fecha de vencimiento será el 15 de diciembre del 2012.

VIII. Que el proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo", aun cuando contempla la realización de obras civiles, éstas tienen la finalidad de brindar servicios turísticos subacuáticos, los cuales han tenido una demanda creciente en los últimos años en la Isla de Cozumel y, tomando en cuenta tanto los usos permitidos como los restringidos para la zona, de acuerdo con lo especificado en el Programa de Manejo del Parque Marino Nacional "Arrecifes de Cozumel", Quintana Roo, se prevé que por su desarrollo, no se generarán impactos ambientales adversos que no puedan ser prevenidos y mitigados.

En apego a lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los Artículos: 28 Fracciones IX, X y XI, 30 y 35 Fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 5 y 20 Fracción II de su reglamento en materia de Impacto Ambiental; 32 Bis de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, y 60 fracción IV del Reglamento interior de la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca (SEMARNAP), esta Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental resuelve que el proyecto en cuestión **ES PROCEDENTE**; por lo tanto ha resuelto **AUTORIZAR DE MANERA CONDICIONADA** su desarrollo, sujeto a los siguientes

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"
Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.
Página 3 de 12

85.

000337



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265



Secretaría de Medio Ambiente
y Recursos Naturales
Comisión Nacional de Áreas Naturales

TÉRMINOS:

PRIMERO.- La presente resolución en materia de Impacto Ambiental, otorga a la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. (en lo sucesivo también denominada como la promovente), el derecho de realizar las obras y actividades para llevar a cabo el proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo", en una superficie total de 3,354.98 m² de zona Federal Marítimo Terrestre, de los cuales, únicamente se construirá una escuela de buceo en un área de 248.50 m², con pretendida ubicación Km. 7+500 de la carretera Costera Sur de la Isla de Cozumel, municipio del mismo nombre, en el estado de Quintana Roo, en el área que conforman las siguientes coordenadas:

LATITUD NORTE	LONGITUD OESTE
20° 27' 17.6"	86° 59' 19.7"
20° 27' 12.5"	86° 59' 18.8"

La escuela de buceo constará de las siguientes áreas (distribuidas a lo largo de la Zona Federal Marítimo Terrestre mediante construcciones rústicas y palapas de dos niveles, con una altura máxima de 6.45 m):

Planta baja.- se alojará una bodega, escaleras, dos zonas de rack para equipo de buceo, un cuarto de máquinas, una alberca con profundidad de 15 pies sobre el nivel del terreno natural, gradas frente a la alberca, dos piletas para lavado de equipo, pasillos en el área de bodega (laterales a ésta, así como en la zona de piletas) y jardinerías.

Planta alta.- consiste en un salón de clases, un rack para tanques de buceo, un escalón para saltos al nivel de N+3.45 m; la parte superior de la alberca con una zona de profundidad de 5 pies y jardinerías.

SEGUNDO.- En relación al Club de Playa existente en la Zona Federal Marítimo Terrestre, que según lo declarado en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General ingresada está operando desde hace 10 años, que ocupa una superficie de 3,106.47 m², mismo que incluye una zona de recepción para actividades de buceo, acceso al muelle por medio de una rampa, muelle para embarcaciones menores frente a las instalaciones de recepción, un restaurante, un auditorio al aire libre, deck de madera sobre la línea de costa en la primera sección del club, asoleadero sin arena, alberca, zona de playa artificial con muro de contención, acceso al mar con escalinatas de concreto, sombras de huano en la playa artificial, palapa para almacenamiento de equipo de snorkel, kayacs y flotadores, cerco rústico de madera con jardinería, jardinerías, áreas verdes en general dentro del club y estacionamiento; la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., deberá gestionar la regularización de dicha obra, ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), remitiendo a esta Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental, copia del Acta Administrativa que dicha instancia emita, así como las sanciones y/o medidas que en materia de su competencia aplique.

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"

Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 4 de 12

COTEJADO

35-



Ministerio del Medio Ambiente
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA
Protegidos

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

La anterior regularización deberá llevarse a cabo ya que, cotejando la Escritura Pública Núm. 1453, de fecha 14 de octubre de 1987, la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del comercio de Chetumal, Quintana Roo, el 15 de marzo de 1988, siendo que la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente entró en vigor el 1° de marzo de 1988, por lo que se presume que las obras del Club de Playa fueron construidas a la luz de la citada Ley, sin contar con la autorización previa en Materia de Impacto Ambiental.

Asimismo, las obras que contempla la Concesión de Zona Federal Núm. DGZF-052/97 no coinciden con las declaradas en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General ingresada en esta Dirección General el 4 de octubre de 1999 y, en correspondencia, la promovente incumplió con lo establecido en el Capítulo III, Cláusula Sexta, Inciso III que se refiere a que la misma se obliga a "Abstenerse de llevar a cabo cualquier otro tipo de construcción nueva, ya sea fija o semifija", así como el Inciso VII, de "Presentar en un plazo no mayor de ciento ochenta días naturales, contados a partir de la entrega de la presente concesión, el dictamen de impacto ambiental, emitido por el Instituto Nacional de Ecología."

TERCERO.- La presente autorización a favor de la Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., tendrá una vigencia de un año para la construcción y diez años para la operación y mantenimiento del proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo", conforme a lo dispuesto en el Artículo 20, Segundo Párrafo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Impacto Ambiental. Dicho plazo comenzará a partir del día siguiente de la recepción de la presente autorización y será revalidado a juicio de esta Secretaría, siempre y cuando la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. lo solicite por escrito a esta Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental, con treinta días de anticipación a la fecha de su vencimiento. Dicha solicitud será presentada aunada a la validación de la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en Quintana Roo, al último informe del cumplimiento de las condicionantes.

CUARTO.- La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el Artículo 21, fracción II, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Impacto Ambiental, en caso de que desista de realizar las obras motivo de la presente resolución para que esta Dirección General determine las medidas que deben adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

QUINTO.- La promovente deberá hacer del conocimiento de esta Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental, de manera previa, cualquier modificación del proyecto y las obras manifestadas en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General para que con toda oportunidad se determine lo procedente de acuerdo con la legislación ambiental vigente. Queda estrictamente prohibido desarrollar cualquier otro tipo de obras distintas a las señaladas en la presente autorización.

SEXTO.- De conformidad con el Artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la presente resolución sólo se refiere a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el Término Primero para el proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo", por lo que es obligación de la empresa Yucab de

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"

Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 5 de 12

000318



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008205

Cozumel, S.A. de C.V. tramitar y, en su caso, obtener las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la realización de las mismas y su operación. Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación del proyecto autorizado, así como su cumplimiento y las consecuencias legales que corresponda aplicar a la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca y/o a otras autoridades federales, estatales o municipales.

SÉPTIMO.- La construcción, operación, mantenimiento y abandono de las obras autorizadas del proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo", deberán sujetarse a la descripción contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General, a los planos del proyecto, así como a lo dispuesto en la presente resolución, conforme a las siguientes

CONDICIONANTES:

I. GENERALES.

La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. deberá:

1. Asegurarse que la directiva del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo proporcione todos aquellos servicios necesarios que requieran los trabajadores durante el desarrollo del proyecto, tales como sanitarios, regaderas, comedor, bodega de herramientas, etc.
2. Diseñar y ejecutar un Programa de Información y Concientización para la Conservación del Entorno Ambiental, dirigido a los constructores, propietarios y usuarios del Desarrollo. Dicho programa se presentará ante la Delegación Federal de la PROFEPA en un plazo no mayor a sesenta días contados a partir de la recepción del presente oficio resolutivo.
3. Tramitar ante la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre, perteneciente a la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, la modificación de la concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre DGZF-052/97. De lo anterior, la promovente presentará ante la Delegación Federal de la PROFEPA, copia de la concesión, en un plazo de quince días después de haberla obtenido.
4. Conforme a lo establecido en el Término Segundo del presente oficio resolutivo, la promovente deberá de solicitar el permiso correspondiente para llevar a cabo las actividades náuticas que se desarrollan en el sitio (Parque Marino Nacional "Arrecifes de Cozumel", Quintana Roo) ante la Unidad Coordinadora de Áreas Naturales Protegidas, con domicilio en Avenida Revolución Núm. 1425, Nivel 25, Colonia Tlacopac, Delegación Benito Juárez, C.P. 01040, México, Distrito Federal y/o con la Directiva del Parque Marino, con sita en Altos Plaza Del Sol, Oficinas SEMARNAP, C.P. 77600, Cozumel, Quintana Roo.

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"
Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 6 de 12

COTEJADO



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

5. Presentar a la Delegación Federal de la PROFEPA, en un plazo de quince días posteriores de haberla obtenido, copia de la Licencia de Operación para el muelle existente, emitida por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.
6. Entregar a la Delegación Federal de la PROFEPA, en un plazo de treinta días posteriores de haberla obtenido, copia de la licencia de Uso del Suelo emitida por el H. Ayuntamiento de Cozumel, Quintana Roo, de acuerdo con lo establecido en el Plan Director de Desarrollo Urbano de Cozumel, vigente.
7. Establecer un Programa de Supervisión para todas aquellas medidas de mitigación y condicionantes ambientales establecidas en el presente oficio. Asimismo designará un responsable con la capacidad técnica suficiente desde el punto de vista ambiental para detectar aspectos críticos, tomar las decisiones, definir las estrategias necesarias, y/o modificar actividades nocivas suscitadas a lo largo de las diferentes etapas que conforman el proyecto. El responsable habrá de comunicarse con esta Dirección General, así como con la Delegación Federal de la PROFEPA, para remitir las medidas preventivas, de acción y correctivas generadas que sean aplicadas en dicho programa.
8. Colectar cualquier tipo de residuos que se encuentren dentro del predio o áreas aledañas a éste, realizando la separación de los desechos (materia orgánica, reciclables y no reciclables), los cuales serán colocados en contenedores con tapa herméticos y letreros que identifiquen su contenido, para su posterior traslado, de manera periódica, al relleno sanitario municipal autorizado. Los residuos de combustibles generados, serán depositados en contenedores especiales, para su posterior envío a un centro de reciclaje, o bien a una estación de transferencia de residuos peligrosos, autorizado por el Instituto Nacional de Ecología, remitiendo a las Delegaciones Federales de la SEMARNAP y de la PROFEPA, copias respectivas de la carta de compromiso entre la promovente y el centro ó estación de transferencia que reciba los residuos.
9. Cumplir con lo establecido en las normas oficiales mexicanas y demás ordenamientos jurídicos en materia de protección al ambiente, vigentes.

La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. no podrá:

10. Delimitar el área concesionada con cercas, alambrados, bardas, setos o cualquier otro elemento semejante que impida el libre tránsito o acceso peatonal a la Zona Federal Marítimo Terrestre, así como cualquier tipo de obras civiles temporales o permanentes, dentro de la Zona Federal Marítimo Terrestre.

II. PREPARACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DEL SITIO.

La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. deberá:

11. Trasladar la maquinaria y el equipo a utilizar, para cualquier tipo de reparación y/o mantenimiento necesario, a un taller debidamente equipado y autorizado, en donde se cuente

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"

Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 7 de 12

000319



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 998265

con la infraestructura requerida para el desarrollo de estas actividades, y sin riesgo para el ambiente.

12. Humedecer los materiales producto de las excavaciones de las zanjas para la cimentación de muros, para evitar la dispersión de tierra y polvo en las áreas circundantes, así como la formación de bordos que alteren el escurrimiento hídrico del sitio.
13. Garantizar que las obras a desarrollar para la construcción de la escuela de buceo (escalinatas de concreto en la porción sur de la Zona Federal Marítimo Terrestre), que no se provoquen efectos negativos en las playas colindantes. Para ello, se deberá de realizar un levantamiento de la batimetría días antes de la ejecución de los trabajos de construcción y de manera anual durante la vigencia de la presente resolución. En caso de que los resultados obtenidos revelen la necesidad de hacer cambios significativos al diseño de éstas, o bien que sugieran cualquier replanteamiento del proyecto, la promovente deberá de notificarlo de manera inmediata y por escrito a esta Dirección General, a fin de valorar dichas modificaciones y emitir lo conducente.

III. OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.

La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. deberá:

14. Remitir a la Delegación Federal de la PROFEPA, en un plazo de veinte días, el programa de operación y mantenimiento de las albercas, en el cual se especifique:
 - a) Fuente de obtención del agua para sus llenados (anexando la autorización expedida por la autoridad correspondiente para dicho aprovechamiento). En el caso de que la obtención sea a través de la planta desaladora que actualmente abastece tanto al hotel como al club de playa colindante, se deberá especificar el tratamiento y disposición de la salmuera resultante.
 - b) El tiempo máximo de almacenamiento del agua en cada una.
 - c) Listado de los productos y sustancias que se utilizarán para su limpieza.
 - d) Sitio de descarga del agua almacenada (drenaje municipal y/o planta de tratamiento del hotel Fiesta Americana), incluyendo si se le dará un tratamiento previo a la misma.
15. Proceder al vaciado o canalización del agua de las albercas hacia la planta de tratamiento existente, en caso de suscitarse un evento meteorológico mayor (huracán), a fin de prevenir que el agua almacenada en éstas llegue a mezclarse con la marina y genere contaminación por cloro y/o alguna otra sustancia presente en las mismas.
16. Contratar instructores certificados para llevar a cabo las actividades correspondiente en la escuela de buceo y zona marina colindante, a lo largo de la vida útil del proyecto, el cual, deberá de considerar los delitos ambientales en que puede incurrir al no tomar en cuenta lo establecido en el Programa de Manejo del Parque Marino Nacional "Arrecifes de Cozumel", Quintana Roo, en la Norma Oficial Mexicana NOM-09-TUR-1997, referente a los elementos a que debe

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"
Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 8 de 12

COTEJADO

35-



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA
Protegiendo

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

sujetarse los guías especializados en actividades específicas (véase actividades de buceo), así como lo establecido en la presente resolución.

17. Utilizar para todos aquellos sitios en que se planea el sembrado de especies florísticas para jardinería o de embellecimiento, especies nativas de la región que provendrán de viveros autorizados, obligándose a brindarle el cuidado y mantenimiento permanentes, que garanticen su sobrevivencia y buen estado.
18. Vigilar que los usuarios de la escuela de buceo:
 - a) Respeten el horario de funcionamiento, permanencia y utilización de los equipos.
 - b) No realicen actividades de deterioro en la zona marina.
 - c) No realicen actividades de pesca deportiva y/o comercial, ni coleccionen, persigan, vendan y/o molesten a cualquier tipo de especie de organismos marinos o sus restos.
 - d) No bucen utilizando lámparas, con especial énfasis en aquellos sitios en donde existan organismos adaptados a la obscuridad.
 - e) No arrojen o viertan desechos orgánicos, residuos sólidos, líquidos o cualquier otro tipo de contaminante al mar.
 - f) No utilicen bloqueadores solares y/o bronceadores durante las sesiones de buceo y/o natación en el área marina.

A efecto de cumplir con lo anterior, la promovente habrá de elaborar un Reglamento para el Uso y Permanencia en la escuela de buceo, el cual lo remitirá a la Delegación Federal de la PROFEPA, quince días posteriores a su elaboración.

La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. no podrá:

19. Introducir especies exóticas y de ornato, en particular el laurel de la India (*Ficus indica*), la jacaranda (*Jacaranda acutifolia*), el colorín (*Erythrina flabelliformis*), las bugambilias (*Bougainvillea spp.*), las casuarinas o pino de mar (*Casuarina equisetifolia*), el pirul chino (*Schinus molle*), los flamboyantes (*Delonix regia*) y los eucaliptos (*Eucalyptus spp.*)
20. Acatar para la disposición de sus aguas residuales sanitarias, lo establecido Norma Oficial Mexicana NOM-001-ECOL-1996, la cual establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en agua y bienes nacionales, en lo particular lo referente a los límites máximos permisibles para contaminantes básicos en aguas costeras y de recreación.

IV. ABANDONO DEL SITIO:

La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. deberá:

21. Proceder, cuando todas aquellas instalaciones, así como edificaciones correspondientes a cada uno de los conceptos rebasen su vida útil, y en caso de que no existan posibilidades de

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"

Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 9 de 12

000310



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

renovación, al desmantelamiento y/o demolición de éstas, destinando el área al uso del suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Esto aplicará de igual forma en caso de que la promovente desista de la ejecución del proyecto.

OCTAVO.- Como complemento a las anteriores Condicionantes, esta Dirección General exhorta a la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., a que considere el desarrollo de las siguientes propuestas, citadas de manera enunciativa y no limitativa:

- a) Contrate el personal y/o la mano de obra de la zona, con el fin de evitar la generación de impactos sobre el medio socioeconómico por la demanda de bienes y servicios, y canalizar parte de la derrama económica que originará la construcción del proyecto hacia la población local.
- b) Contemple la utilización de gas L.P. como combustible para cada uno de los conceptos del proyecto durante su etapa de ocupación, siguiendo lo estipulado en la Norma Oficial Mexicana NOM-069-SCFI-1994, que se refiere al diseño de las instalaciones de aprovechamiento para gas L.P., la ejecución y modificación para las instalaciones para gas L.P. domésticas, públicas, comerciales y de servicios e industriales.
- c) Observe lo señalado en las normas referentes a seguridad e higiene en los centros de trabajo durante las diferentes etapas del proyecto, dotando a los trabajadores de equipo de protección personal (cascos, tapabocas, lentes, botas, etc.), de acuerdo con las actividades que desarrollen.

NOVENO.- La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., elaborará y presentará a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, para aquellas condicionantes que así lo ameriten y en forma cuatrimestral, el Informe del Cumplimiento de cada una de ellas, en complemento con anexos fotográficos y/o videocintas.

Los informes serán remitidos en original a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, enviando copias del acuse de recibo respectivo a esta Dirección General y a las delegaciones correspondientes de la SEMARNAP y la PROFEPA que le correspondan.

DÉCIMO.- La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. comunicará por escrito a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la fecha de inicio de los trabajos para la realización de las obras autorizadas, dentro de los quince días siguientes a que hayan dado principio. De la misma manera, notificará la fecha de terminación de dichas obras, dentro de los quince días posteriores a que esto ocurra.

DECIMOPRIMERO.- La presente autorización a favor la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. es personal. En el caso de pretender transferir los derechos y obligaciones contenidos en este documento, deberá solicitarlo por escrito a esta autoridad, quien determinará lo procedente y, en su caso, acordará la transferencia.

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"

Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 16 de 12

COTEIADO

75-

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

DECIMOSEGUNDO.- Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente autorización.

DECIMOTERCERO.- La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., será la única responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos atribuibles a la realización y operación de las obras autorizadas, que no hayan sido considerados en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General y planos anexos. Por lo tanto, será la responsable ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente de cualquier ilícito en materia de Impacto Ambiental, en el que incurran las compañías o el personal que contrate durante la realización del proyecto. Así, éstos acatarán los términos y las condicionantes a los cuales queda sujeto el proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo".

En caso de que las obras durante sus diferentes etapas ocasionen afectaciones que llegasen a alterar el equilibrio ecológico, se podrá exigir la suspensión de las mismas y la instrumentación de programas de compensación.

DECIMOCUARTO.- La Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca podrá evaluar nuevamente la Manifestación de Impacto Ambiental o solicitar Información Adicional, de considerarlo necesario, en los términos previstos en el Artículo 23 del Reglamento de la Ley en la materia, con el fin de revalidar la autorización otorgada, modificarla, suspenderla o revocarla si estuviera en riesgo el equilibrio ecológico o se produjeran afectaciones nocivas imprevistas en el ambiente.

DECIMOQUINTO.- La promovente, habrá de mantener en el sitio del proyecto copias respectivas del expediente, de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General, de los planos de las obras, así como de la presente autorización para efecto de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

Para la autorización de futuras obras de la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., dentro del municipio de Cozumel, se tendrá que hacer referencia a esta resolución, con el objeto de que se consideren los impactos sinérgicos que se pudieran presentar.

DECIMOSEXTO.- El incumplimiento de cualquiera de los términos y las condicionantes contenidos en la presente autorización y/o la modificación del proyecto bajo las condiciones en que fue expresado en la documentación presentada, podrá invalidar la presente autorización, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás ordenamientos que resulten pertinentes.

DECIMOSÉPTIMO.- La Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, vigilará el cumplimiento de los términos establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confiere el Artículo 20 del Reglamento en Materia de Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"

Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 11 de 12

000311



INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

DECIMOCTAVO.- La presente resolución no ampara a la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., de las sanciones que en su momento dicte la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, como consecuencia de haber iniciado obras antes de obtener, en materia de Impacto Ambiental, la autorización previa correspondiente.

En espera de ver realizadas en su totalidad las acciones aquí dispuestas en beneficio del ambiente, reciba de mi parte un cordial saludo.

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN
EL DIRECTOR GENERAL

PEDRO ÁLVAREZ-JCAZA LONGORIA

c.c.p.- LIC. JOAQUÍN ERNESTO HENDRICKS DÍAZ.- Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.- Palacio de Gobierno, Calle 22 de Enero esq. con Héroes, C.P. 77000, Chetumal, Quintana Roo.

c.c.p.- MTRO. ANTONIO AZUELA DE LA SUEVA.- Procurador Federal de Protección al Ambiente.- Periférico Sur Núm. 5000, 5º Piso, Col. Insurgentes Cuicuilco, C.P. 04530, Coyoacán, D.F.

c.c.p.- LIC. VÍCTOR RAMÍREZ NAVARRO.- Subprocurador de Recursos Naturales de la PROFEPA.- Para su control y seguimiento.- Periférico Sur Núm. 5000, 5º Piso, Col. Insurgentes Cuicuilco, C.P. 04530, Coyoacán, D.F.

c.c.p.- LIC. JUAN DE LA LUZ ENRÍQUEZ KANFACHI.- Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre.- Insurgentes Sur No. 1446, 2º piso, Col. Barrio Actopan, Del. Benito Juárez, C.P. 03230, D.F.

c.c.p.- LIC. JOSÉ ANTONIO ARJONA IGLESIAS.- Delegado de la SEMARNAP en Quintana Roo.- Av. Insurgentes Núm. 445, entre Av. Tecnológico de Mérida y Av. Tecnológico de Chetumal, Col. Magisterial, C.P. 77039, Chetumal, Quintana Roo.

c.c.p.- LIC. BRUNO NOÉ VITE.- Delegado de la PROFEPA en Quintana Roo.- Av. Génova Núm. 210, Col. Nueva Italia, C.P. 77000, Chetumal, Quintana Roo.

c.c.p.- H. PRESIDENCIA MUNICIPAL DE COZUMEL, QUINTANA ROO.- Palacio Municipal, domicilio conocido.- Presente.

c.c.p.- ING. ROSA MARÍA GÓMEZ SOSA.- Directora de Impacto Ambiental.- Presente.

c.c.p.- Expediente de Consulta al Público.

c.c.p.- Minutario.

c.c.p.- Expediente 23QR99T0112.

RM/SS/ARV/MA/MS/R-SE

C:\TONYR\BUC-AM\DOC
021259*131259.C

COMISIÓN NACIONAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS
DIRECCIÓN GENERAL DE CONSERVACIÓN PARA EL DESARROLLO

Oficio Núm. F00.DGCD.-0307/2016

Ciudad de México, a 11 de mayo del 2016

Ambiente
urales
al de
tegradas

LUIS MIGUEL DEL VILLAR PONCE
CENTRAL DE TALABARTEROS NO. 103.
COLONIA EMILIANO CARRANZA
DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA, CIUDAD DE MÉXICO
C.P. 15230
PRESENTE:

En atención a su escrito de fecha 27 de abril del 2016, mediante el cual manifiesta:

"Se expida a su cargo copia del Estudio Previo Justificativo para la expedición del Decreto por el que se pretende declarar como área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano, integrada por los cuatro siguientes polígonos: (1) una porción terrestres, así como la parte costera y marina frente a los municipios de Lázaro Cárdenas, Isla Mujeres y Benito Juárez; (2) la porción costera colindante con el límite Este del Parque Nacional Tulum y la porción marina frente a los municipios de Puerto Morelos, Tulum, Solidaridad y Cozumel; (3) la ubicada al Este de las Reservas de la Biosfera Sian Ka'an y Arrecifes de Sian Ka'an, frente al Municipio de Felipe Carrillo Puerto; y, (4) la porción marina frente a los municipios de Bacalar y Othón P. Blanco, todos en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 5,662,859.1 hectáreas, de las cuales 5,546,075.3 hectáreas corresponden a su superficie marina y las 119,783.8 hectáreas restantes son terrestres.

... solicitando:

PRIMERO.- Se sirva proporcionarme copia del "Estudio Justificativo para declarar el área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano."

SEGUNDO.- Así como las coordenadas UTM cada uno de los cuatro polígonos que comprenden lo que será la Reserva de la Biosfera denominada Caribe Mexicano." (sic)

Primeramente me permito aclarar que la propuesta para la expedición del Decreto por el que se pretende declarar la Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano comprende un único polígono. Las porciones que se describen en el encabezado del Aviso publicado el pasado 22 de abril en el Diario Oficial de la Federación exclusivamente señalan la ubicación de la propuesta del área natural protegida.

Ahora bien, respecto a la solicitud de copias que a su cargo se expidan, el artículo 5 de la Ley Federal de Derechos establece un costo de 17.25 por cada hoja tamaño carta u oficio, mismo que puede realizar vía internet a través de los bancos autorizados o directamente en la ventanilla bancaria, utilizando el formato e5 del Servicio de Administración Tributaria (SAT).

Para mayor claridad se transcribe el artículo citado y se recomienda consultar el siguiente enlace:

Ley Federal de Derechos

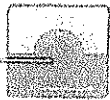
Artículo 5o.- Tratándose de los servicios que a continuación se enumeran que sean prestados por cualquiera de las Secretarías de Estado y Procuraduría General de la República, se pagarán derechos conforme a las cuotas que para cada caso a continuación se señalan, salvo en aquellos casos que en esta Ley se establecen expresamente.

Fracción I: Expedición de copias certificadas de documentos, por cada hoja tamaño carta u oficio..... \$17.25

Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, I Sección, Deleg. Miguel Hidalgo, C.P. 11320, México D.F.
Tel. (55)54497000 EXT. 17146 www.conanp.gob.mx



00312



COZUMEL
H. AYUNTAMIENTO 2013-2016

GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS
RECIBO OFICIAL

CUENTA
41120101

SUB-CUENTA
41120101003

FOLIO No.
GSc-10048

G 10.048

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE
OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE

DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE
CALLE KM 7 + 500 COL. ZONA HOTELERA SUR COZUMEL, COZUMEL QUINTANA ROO MEXICO

CONCEPTO DE PAGO

NFC

FECHA DE EXPEDICION
19 de diciembre de 2014 02:03:39pm

POR CONCEPTO DE
2015-PREDIAL ANTICIPADO - 1 / 2015 AL 6 / 2015

LIQUIDACION

CORRIENTE	157,606.50
REZAGO	0.00
ADICIONAL	0.00
SUB-TOTAL	0.00
ACTUALIZACION	0.00
RECARGOS	0.00
GASTOS DE EJECUCION	157,606.50
OTROS	-23,640.96

CLAVE CATASTRAL : 4011800305- DIRECCION : KM 7.500 CARRETERA COSTERA SUR, HOTELES ZONA HOTELERA SUR, COZUMEL AVALUO VIGENTE: 10,109,125.75

TOTAL \$

133,965.54

CANTIDAD CON LETRAS
CON: CIENTO TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 54/100 M.N.

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

CAJA 4
CELEBY QUIJANO PEREZ

MUNICIPIO DE COZUMEL
MCO750402TNA
CALLE 13 SUR S/N ENTRE AV. RAFAEL E. MELGAR
Y CALLE GONZALO GUERRERO
COL. ANDRES QUINTANA ROO
COZUMEL QUINTANA ROO
C.R. 77004

SECRETARIA DE HACIENDA
Y CREDITO PUBLICO

SECRETARIA DE HACIENDA
Y CREDITO PUBLICO

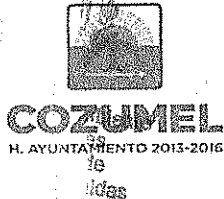
SECRETARIA DE HACIENDA
Y CREDITO PUBLICO

SECRETARIA DE HACIENDA
Y CREDITO PUBLICO

SECRETARIA DE HACIENDA
Y CREDITO PUBLICO

COTEJADO

Contacto 1



MUNICIPIO DE COZUMEL

MCO750402TNA

CALLE 13 Sur S/N ENTRE AV. RAFAEL E.
MELGAR Y CALLE GONZALO GUERRERO COL.
ANDRÉS QUINTANA ROO
COZUMEL
Quintana Roo, México
C.P. 77664
Correo: sistemas@cozumel.gob.mx
Teléfono: 987-8729800

Folio Fiscal: 43F79938-2C67-4709-B858-3014B3554218

No. de serie del CSD del Emisor: 00001000000202097365

Fecha y hora de Emisión: 08-12-2015 16:04:12

Fecha y hora de Certificación: 08-12-2015 16:04:13

Tipo de CFDI: RECIBO_OFICIAL

ADMINISTRACION PUBLICA MUNICIPAL EN GENERAL

Serie y Folio:

7518

RECEPTOR	SUPLENTE Y LUGAR DE EXPEDICIÓN
Nombre: OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO SA DE CV RFC: OGM97121272Z AV. PASEO DE LA REFORMA 155 PISO 4 COL. LOMAS DE CHAPULTEPEC DEL. MIGUEL HIDALGO México C.P. 11000	13 Sur S/N ENTRE AV. RAFAEL E. MELGAR Y GONZALO GUERRERO S/N Andrés Quintana Roo PALACIO MUNICIPAL COZUMEL QUINTANA ROO MÉXICO C.P. 77664

INFORMACIÓN EXTRA

PREDIAL ANTICIPADO DE 1 AL 6 DEL 2016
C.C 4011800305-

CANTIDAD	UNIDAD	CONCEPTO	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
1	NO APLICA	IMPUESTOS / PREDIAL 41120101003	\$138,683.16	\$138,683.16
Importe con letra: CIENTO TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES Pesos 16/100 M.N. Forma de Pago: Pago en una sola exhibición Método de Pago: No Aplica Número de Cuenta/Tarjeta:			Subtotal	\$138,683.16
			Total	\$138,683.16

Sello digital del Emisor

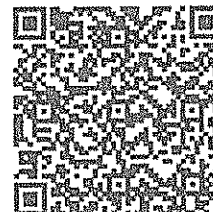
Wx2lykd+ATkd6mxyt9HZ8eCboJRu09kHEJ1ARYbVJoptVDWMONJOh5mVMpGhyYMFsvLGeCDjAA+4Hm/B0cjQIG
+NKA/VMCCd17/06/WiccmN/CkNm8ESs87h4pLC/b4mHKMoxi0asMeYOfU9jFzZMFw+4OC0SRcPb+84=

Sello digital del SAT

07PXyctYb4Z4nQUpkOFpHLdz8GUbPpgxo2gPUHJEecj3I2zzPnKITgwx2yOH/CMG8teoGe5ge0amSQdjrsiuEQubytvr3q4IXRN
QMcpTdeAoA0J2U6J08HHut4ZYSIT70hN2M0laNY/p5i6Popj8r++BVRdnI876u/VVs=

Cadena Original del Complemento de certificación digital del SAT

[1,0]43F79938-2C67-4709-B858-3014B3554218|2015-12-08T16:04:13|Wx2lykd
+ATkd6mxyt9HZ8eCboJRu09kHEJ1ARYbVJoptVDWMONJOh5mVMpGhyYMFsvLGeCDjAA+4Hm/B0cjQIG
+NKA/VMCCd17/06/WiccmN/CkNm8ESs87h4pLC/b4mHKMoxi0asMeYOfU9jFzZMFw+4OC0SRcPb+84=|
0000100000020209963|



COPIA DE RECIBO

DotNet Desarrollo de Sistemas S.A. de C.V.

No de Autorización de PAC 56179 / No Certificado SAT 00001000000300209963 / Fecha y hora de Certificación PAC 2011-06-22 02:00:00

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CFDI

007318



COZUMEL
H. AYUNTAMIENTO 2013-2016

MUNICIPIO DE COZUMEL

MCO750402TNA

CALLE 13 Sur S/N ENTRE AV. RAFAEL E.
MELGAR Y CALLE GONZALO GUERRERO COL.
ANDRÉS QUINTANA ROO
COZUMEL
Quintana Roo, México
C.P. 77664
Correo: sistemas@cozumel.gob.mx
Teléfono: 987-8729600

Folio Fiscal: 53B4F88C-6113-429F-9811-F5A3708E1EFF

No. de serie del CSD del Emisor: 00001000000202097365

Fecha y hora de Emisión: 08-12-2015 16:11:12

Fecha y hora de Certificación: 08-12-2015 16:11:13

Tipo de CFDI: RECIBO_OFICIAL

ADMINISTRACION PUBLICA MUNICIPAL EN GENERAL

Serie y Folio:

7520

RECEPTOR

Nombre: OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO SA DE CV
RFC: OGM9712127Z2
AV. PASEO DE LA REFORMA 155 PISO 4 COL. LOMAS DE
CHAPULTEPEC
DEL. MIGUEL HIDALGO
México C.P. 11000

SUCURSAL Y LUGAR DE EXPEDICION

13 Sur S/N ENTRE AV. RAFAEL E. MELGAR Y GONZALO
GUERRERO S/N Andrés Quintana Roo PALACIO MUNICIPAL
COZUMEL
QUINTANA ROO MÉXICO
C.P. 77664

INFORMACION EXTRA

PREDIAL ANTICIPADO DE 1 AL 6 DEL 2016
C.C.4011800319-1

CANTIDAD	UNIDAD	CONCEPTO	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
1	NO APLICA	IMPUESTOS / PREDIAL 41120101003	\$1,700,174.88	\$1,700,174.88

Importe con letra: UN MILLON SETECIENTOS MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO Pesos
88/100 M.N.

Forma de Pago: Pago en una sola exhibicion

Método de Pago: No Aplica

Número de Cuenta/Tarjeta:

Subtotal \$1,700,174.88

Total \$1,700,174.88

Sello digital del Emisor

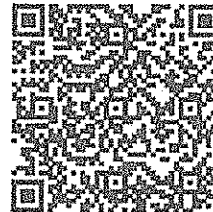
X1F08bLajeKFstW0j8WYzeBAWvxFA1HsNA&3VQ0kS45Jc9pKD0yCBFPgJIFoL51mavYmmbFhx9Q07/Sqh6xZ4A47Wu/kczvzeesg1b0q/ShKk6vcsmogMh2HnOCx3VHAkEUeckvyAZz3KmNplrYrO5ncSc+ESPA=

Sello digital del SAT

leaZnLSskNs8WHjZ0zJonXdcU41rOjnetLcvJZ94hNJRJoe1SQ0TINuaR7e0BUBqSMvOSWhKEvKb4T23IXNNLcpJpNk8iz97GoVT13qjCazUbcY4ZG61HaeJAxdeMVNuOC4GAOTb7xeg97VAaGpU/r6U/TWMmhXuRXvVc=

Cadena Original del Complemento de certificación digital del SAT

[1.0.53B4F88C-6113-429F-9811-F5A3708E1EFF|2015-12-08T16:11:13|
X1F08bLajeKFstW0j8WYzeBAWvxFA1HsNA&3VQ0kS45Jc9pKD0yCBFPgJIFoL51mavYmmbFhx9Q07/Sqh6xZ4A47Wu/kczvzeesg1b0q/ShKk6vcsmogMh2HnOCx3VHAkEUeckvyAZz3KmNplrYrO5ncSc+ESPA=|00001000000300209963|]



DotNet Desarrollo de Sistemas S.A. de C.V.

No de Autorización de PAC 56179 / No Certificado SAT 00001000000300209963 / Fecha y hora de Certificación PAC 2011-06-22 02:00:00

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CFDI



GRAN OPERADORA POSADAS,
S.A. DE C.V.
CARRET. A CHANKANA 8 KM. 7.5
C.P. 77600 COZUMEL, Q. ROO, MEX.
TEL. (987) 872-36-00 FAX. 872-27-44
R.F.C. GOP-011210-884

4V3212306

No. 0015120

FECHA

15/NOVIEMBRE/2011.

POR ESTE CHEQUE A

MUNICIPIO DE COZUMEL

\$ 909,709.03

CIENTOS NOVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES 03/100 M.N.)

MONEDA NACIONAL

Banamex

Banco Nacional de México, SA
Integrante del Grupo Financiero Banamex

UIC. COZUMEL 0890

NUM. CTA. 232291-5

FIRMAS AUTORIZADAS

4569151692002910890232291510015120

15120

No. 0015120

GRAN OPERADORA POSADAS, S.A. DE C.V.

NUM. CTA. 232291-5

CEL. EL PASO

GO PREDIAL 2011. A CUENTA DE LA EMPRESA OPERADORA DEL
LFO DE MEXICO, S.A. DE C.V.

FIRMA CHEQUE RECIBIDO H. AYUNTAMIENTO DE
COZUMEL
2011-2013

18 NOV. 2011

DEBE

HABER

CUENTA

SUB-CUENTA

NOMBRE

PARCIAL

PAGADO
TESORERÍA MUNICIPAL

909,709.03

909,709.03

102

0 02

PROVEEDORES DE SERVICIOS
BANAMEX 232291-5 (PAGADORA)

GLIZA No.

HECHA POR:

REVISADA POR:

AUTORIZADA POR:

AUXILIARES:

DIARIO:

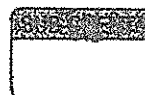
SUMAS IGUALES

909,709.03 909,709.03



COZUMEL
GOBIERNO MUNICIPAL
Un Municipio para todos.

GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS



H 12516
12516-5

RECIBO OFICIAL

OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE

COSTERA SUR KM. 7 + 500 COZUMEL DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE

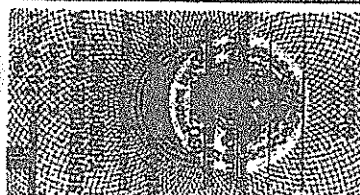
IMPORTE CONCEPTO DE PAGO REC FECHA DE EXERCIÓN

POR CONCEPTO DE	LIQUIDACION
	CORRIENTE 1,136,848.59
	REZAGO 0.00
	ADICIONAL 0.00
	SUBTOTAL 1,136,848.59
	ACTUALIZACION 0.00
	REINTERES 0.00
	GASTO DE EJECUCION -204,217.14
	OTROS

CED. CAT. 4011800319-1
AVALUO : 24,107,030.00
PERIODO PAGADO : 1/2012 AL 6/2012

CANTIDAD CON LETRAS

SUM: DUEÑOS DE LA CUENTA Y DINERO DE LOS DUEÑOS
TOLERA Y REZA Y SUS ASOCIADOS



PAGADO
KAREN RODRIGUEZ CHI
TESORERIA MUNICIPAL

FORMAS CONTINUAS

COZUMEL
00270812330011



COZUMEL
2011-2013

TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS
RECIBO OFICIAL

CUENTA

401

SUB-CUENTA

046

FOLIO No.

E 12151

io Am...
...
...
...
Prot...

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE

12151-104

OPERADORA DEL GOLFO DE MEX.SA.

DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE

COSTERA SUR KM.7 + 500 .COZUMEL

CONCEPTO DE PAGO

RFC

FECHA DE EXPEDICION

IMPUESTO PREDIAL 2013

29 DE NOVIEMBRE DE 2012 12:30:00

POR CONCEPTO DE

LIQUIDACION

CED. CAT. 4011800319-1
AVALUO : 154.853.760.00
PERIODO PAGADO : 1/2013 AL 6/2013

CORRIENTE	
REZAGO	1.932.023.29
ADICIONAL	0.00
SUB-TOTAL	0.00
ACTUALIZACION	1.932.023.29
RECARGOS	0.00
GASTOS DE ERECCION	0.00
OTROS	
	-483.003.82

TOTAL \$

1.449.017.47

CANTIDAD CON LETRAS

SON UN MILLON CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DIECISIETE PESOS 47/100 M.N.

SELLO Y FIRMA DEL AGENENTE
2011-2013

29 NOV. 2012

CASA CINCO


MARIA JOSE AVILA CHULIN

COPIADO

000315

Secretaría
de
Arquitectura

COTEJADO

 GOBIERNO MUNICIPAL TESORERIA MUNICIPAL DIRECCION DE INGRESOS RECIBO OFICIAL		CUENTA 491	SUB-CUENTA 046	FOLIO No. E 12150
NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE OPERADORA DEL GOLFO DE MEX.S.A				
DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE COSTERA SUR KM.7 + 500 .COZUMEL				
CONCEPTO DE PAGO	REC	FECHA DE EXPEDICION		
IMPUESTO PREDIAL-2013		29 DE NOVIEMBRE DE 2012 12:29:03		
POR CONCEPTO DE		LIQUIDACION		
CED. CAT. 4011800305-		CORRIENTE		
AVALUO : 5,451,429.10		REZAGO		
PERIODO PAGADO : 1/2013 AL 6/2013		ADICIONAL		
		SUB-TOTAL		
		ACTUALIZACION		
		RECARGOS		
		GASTOS DE EJECUCION		
		OTROS		
		TOTAL \$		
		CANTIDAD CON LETRAS		

SON: CINCUENTA Y SIETE MIL SETENTA Y DOS PESOS 59/100 M.N.

29 NOV. 2012
SECU Y FIRMA DEL CAJERO
PAGADO
CAJA CINCO

SECRETARIA DE HACIENDA
Y CREDITO PUBLICO
COZUMEL



COZUMEL
H. AVUNTAMIENTO 2013-2016

GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS
RECIBO OFICIAL

CUENTA
101

SUB-CUENTA
001

FOLIO No.
B 01029

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE
SEADORA DEL TRUPE DE 207,814

DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE
CALLE 100 N. 100 N. 100 N.

CONCEPTO DE PAGO
RFC
FECHA DE EXPEDICION

POR CONCEPTO DE	LIQUIDACION
DEB. DEB. ADICIONAL	CORRIENTE 78,000.00
ABONO : 0.401,000.00	REZAGO 0.00
RENTAS PAGADAS : 1,27,714 AL 01/01/14	ADICIONAL 0.00
	SUB-TOTAL 78,000.00
	ACTUALIZACION 0.00
	RECATOS 0.00
	GASTOS DE EJECUCION 0.00
	OTROS 0.00
	TOTAL \$ 78,000.00

CANTIDAD CON LETRAS
SEADORA DEL TRUPE DE 207,814

SECRETARIA DE HACIENDA
Y CREDITO PUBLICO
SEADORA DEL TRUPE DE 207,814
SEADORA DEL TRUPE DE 207,814
SEADORA DEL TRUPE DE 207,814
SEADORA DEL TRUPE DE 207,814
SEADORA DEL TRUPE DE 207,814
SEADORA DEL TRUPE DE 207,814
SEADORA DEL TRUPE DE 207,814
SEADORA DEL TRUPE DE 207,814
SEADORA DEL TRUPE DE 207,814

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO
28 NOV 2013
TEODORO...

COPIADO



GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS
RECIBO OFICIAL

CUENTA	SUB-CUENTA	FOLIO No.
		B 01030

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE	
DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE	

CONCEPTO DE PAGO	RFC	FECHA DE EXPEDICION
------------------	-----	---------------------

POR CONCEPTO DE	LIQUIDACION
CORRIENTE	1,072,725.35
REZAGO	1,000.00
ADICIONAL	21,200.00
SUB-TOTAL	1,094,925.35
ACTUALIZACION	21,970.00
RECARGOS	21,000.00
GASTOS DE EJECUCION	
OTROS	431,888.51
TOTAL \$	1,569,783.86

CANTIDAD CON LETRAS

FIBRO
 2034621
 SECRETARIA DE HACIENDA
 Y CREDITO PUBLICO
 DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACION FISCAL
 DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION FISCAL
 MCO7560427NA
 TERCER SERVICIO DE CONSULTORIA
 MUNICIPIO DE COTACANI
 CORREO: PONTIFICADO Y CALON SOCIAL
 06/12/07
 5595-8440-8

SELO Y FIRMA DEL CAJERO

COFFEY JADO

e-187

ORIGINAL



SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES
Oficina de
Atención al Ciudadano



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 2102

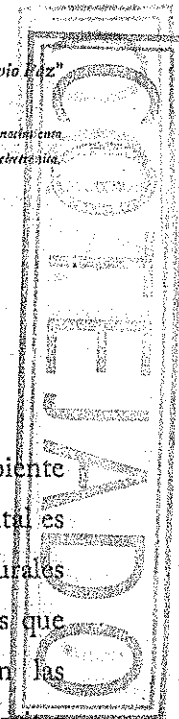
Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

CHETUMAL, QUINTANA ROO 20 MAY 2014

C. MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO
APODERADO LEGAL DE
GRAN INMOBILIARIA POSADAS S.A. DE C.V.
CALLE CAIMITO NÚMERO 51, DEPARTAMENTO 9,
SUPERMANZANA 25, MANZANA 24
LOTE 7, C.P. 77509, CIUDAD DE CANCÚN,
MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO
TEL. 998 24 37 195

"2014, Año de Octavio Paz"

Por un uso responsable del papel, las copias de comunicaciones
de este asunto son remitidas vía electrónica.



En acatamiento a lo que dispone la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en su artículo 28, primer párrafo, que establece que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente y que en relación a ello, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento lista, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la SEMARNAT.

Que la misma LGEEPA en su artículo 30, establece que para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, los interesados deberán presentar a la SEMARNAT una manifestación de impacto ambiental.

007317



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01985) 8350201 www.semarnat.gob.mx

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

Que entre otras funciones, en el artículo 40, fracción IX, inciso c), del Reglamento Interior de la SEMARNAT, se establece la atribución de las Delegaciones Federales para evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental de las obras y actividades privadas de competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, la autorización para su realización, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico administrativo, sistemas y procedimientos aplicables por las unidades administrativas centrales de la Secretaría.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la LGEEPA, antes invocados, el C. Manuel Ariel Garzón Guapo, en su carácter de apoderado legal de la empresa Gran Inmobiliaria Posadas S.A. de C.V., sometió a evaluación de la SEMARNAT, a través de esta Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (MIA-P), del proyecto denominado "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel", con pretendida ubicación en la Carretera Costera kilómetro 7.5, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo.

Que atendiendo lo dispuesto por la misma LGEEPA en su artículo 35, respecto a que, una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y que, una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la SEMARNAT, a través de la Delegación Federal de Quintana Roo, emitirá debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente.

Así mismo y toda vez que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo

Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 2 de 73





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

competente, siendo esta Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, competente por territorio para resolver en definitiva el trámite SEMARNAT-04-002-A.-Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular-No incluye actividad altamente riesgosa, como el que nos ocupa, ya que éste se refiere a una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al Estado de Quintana Roo, por encontrarse en el Municipio de Cozumel; lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 38 primer párrafo del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de enero de 2003, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende: [...] fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de [...], Quintana Roo, [...]; Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; el artículo 39 del Reglamento Interior de la SEMARNAT, que señala que al frente de cada Delegación Federal estará un Delegado que será nombrado por el Secretario, como es el caso del Delegado Federal que emite el presente resolutivo, quien cuenta con el respectivo nombramiento de Delegado Federal de la SEMARNAT en Quintana Roo, mediante oficio de fecha 01 de marzo de 2013, en relación al artículo anterior; el artículo 19 del mismo Reglamento el cual en su fracción XXIII, señala que los Delegados Federales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les correspondan por suplencia. En el mismo sentido, el



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

8618

artículo 40, fracción IX, inciso c) del Reglamento en comento, establece las atribuciones de las Delegaciones Federales para evaluar y resolver los informes preventivos y las manifestaciones de impacto ambiental de las obras o actividades públicas o privadas.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la MIA-P del proyecto denominado "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel" (en lo sucesivo el proyecto), con pretendida ubicación en la Carretera Costera kilómetro 7.5, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo, promovido por el C. Manuel Ariel Garzón Guapo, en su carácter de Apoderado legal de la empresa Gran Inmobiliaria Posadas S.A. de C.V., (en lo sucesivo la promovente), y

RESULTANDO:

- I. Que el 25 de octubre de 2013, se recibió en la ventanilla del Centro Integral de Servicios de esta Delegación Federal, el escrito de misma fecha, a través del cual el C. Manuel Ariel Garzón Guapo, en su carácter de Apoderado legal de la empresa Gran Inmobiliaria Posadas S.A. de C.V., remitió la MIA-P del proyecto para su correspondiente análisis y dictaminación en materia de evaluación del impacto ambiental, asignándole la clave 23QR2013TD082.
- II. Que el 31 de Octubre de 2013, en cumplimiento de lo establecido en la fracción I del artículo 34 de la LGEEPA que dispone que la SEMARNAT publicará la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su Gaceta Ecológica, y en acatamiento a lo que establece el artículo 37 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), esta Secretaría publicó a través de la separata número DGIRA/049/13 de la Gaceta Ecológica, y en la página electrónica su portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de proyectos y



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,
Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 4 de 73

SEMARNAT

Ambiente
ales
l de
regidas
SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cruzanael".

emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental durante el periodo del 24 al 30 de Octubre de 2013, en la que se publicó la fecha de ingreso del proyecto, para que esta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere el Artículo 40 fracción XI, inciso c), del reglamento Interior de la SEMARNAT, diera inicio al procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (PEIA) del proyecto.

- III. Que el 04 de noviembre de 2013, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de fecha 1 de noviembre de 2013, mediante el cual la promovente remitió la página del diario "Respuesta" de fecha 31 de octubre de 2013, en el cual se realizó la publicación de un extracto del proyecto, conforme lo establecido en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA.
- IV. Que el 07 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio 04/SGA/1370/13, notificado el día 15 de noviembre de 2013, a través del cual se previno a la promovente de presentar en un término de 5 días hábiles la acreditación mediante algún medio de prueba legal que las obras existentes en el predio cuentan con previa autorización en materia de impacto ambiental.
- V. Que el 14 de noviembre de 2013, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de fecha 11 del mismo mes y año, a través del cual el C. Rodrigo Navarro Benítez, por su propio derecho, solicitó se ponga a disposición del público la MIA-P del proyecto, conforme al artículo 34 de la LGEEPA.
- VI. Que el 21 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/1441/13, a través del cual se le informó al C. Rodrigo Navarro Benítez, que derivado de la integración del expediente del proyecto, se apercibió a la promovente, por lo que el



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental se encontraba suspendido y que una vez integrado el expediente se determinaría lo conducente respecto a la solicitud de disposición al público.

VII. Que el 22 de noviembre de 2013, ingreso a esta Delegación Federal, el oficio de fecha 20 del mismo mes y año, a través del cual la promovente, presentó la documentación solicitada en el oficio 04/SGA/1370/13 de fecha 07 de noviembre de 2013.

VIII. Que el 25 de noviembre del 2013, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 34 de la LGEEPA, esta Delegación Federal integró el expediente del proyecto, mismo que se puso a disposición del público en Av. Insurgentes núm. 445, Colonia Magisterial, C.P. 77039 de la ciudad de Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco, y en Boulevard Kukulcán kilómetro 4.8, Zona Hotelera de la ciudad de Cancún, C.P. 77500, Municipio de Benito Juárez, ambos en el Estado de Quintana Roo.

IX. Que el 27 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/1459/13, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los artículos 33 de la LGEEPA y 25 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó al Gobierno Municipal de Cozumel del Estado de Quintana Roo, manifieste lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, en el ámbito de su competencia para las obras y actividades ingresadas a evaluación, otorgándole un plazo de quince días contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 55 de la LFPA, de aplicación supletoria a la LGEEPA.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 6 de 73

COTEJADO



El Ambiente

FIESTAMERICANA[®]

VILLAS CANCÚN

2X5261763

80

Banamex

Banco Nacional de México, S.A.
Integrante del Grupo Financiero Banamex

02 DICIEMBRE 2015

FECHA

PAGUESE POR ESTE CHEQUE A

MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ

\$ 536,523.38

(QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS VEINTITRES PESOS 38/100 M.N.)

MONEDA NACIONAL

CUENTA DE CHEQUES

HOTELES Y VILLAS POSADAS

SA DE CV

RFC ASO0408178B2

Cuenta 70053262870 Suc TERRAMAR Q ROO 0657

BENITO JUAREZ (CANCU)

FIRMA

NUMERO DE CUENTA

NUMERO DE CHEQUE

691315169100281700532628700001223

CONCEPTO DEL PAGO

PAGO PREDIAL 2015

FIRMA CHEQUE RECIBIDO

CUENTA	SUB-CUENTA	NOMBRE	PARCIAL	DEBE	HABER
1111002	000	BANCOS			536,523.38
2110002		PROVEEDORES		536,523.38	
SUMAS IGUALES				536,523.38	536,523.38

000241

HECHO POR:

REVISADO:

AUTORIZADO:

AUXILIARES:

DIARIO:

POLIZA No.



**RESULTADOS
QUE TRANSFORMAN**



**MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ
TESORERIA MUNICIPAL
LIQUIDACIÓN DE OBLIGACIONES**

FRANCISCO
ISAIC
An. certif. o
trámite
02/12/2015

Liquidación: 114611500847
Nombre Padrón: IMPUESTO PREDIAL
Clave Catastral: 601300A05000400000
Contribuyente: DESARROLLADORA CARIBE, S.A. DE C.V.
Domicilio: MZ-50 L-03 BLVD. KUKULKAN SECC-A Z.T.
Periodo Calculado: 1 - BIM 2016 AL 6 - BIM 2016
Fecha de vencimiento: 15/12/2015
Ultimo Bim. Pagado: 6 - BIM 2015
Categoria Predio: 010302 Urbano Obra en Funcionamiento (NO Habitacional)

Fecha de Impresión: 02/12/2015
Folio Padron: 10110900000

OBSERV. CATASTRO: (2015-02-21) SE CANCELA CEDULA ANTERIOR POR RECALCULO MASIVO PARA EL EJERCICIO 2013.
FREDDY/MRG

20/02/2015	\$243,321,254.20	VC
30/06/2014	\$243,321,194.95	VD
27/06/2014	\$243,321,194.95	VC
09/03/2013	\$243,240,259.51	VC
26/11/2012	\$243,240,259.51	VC
04/01/2012	\$243,240,259.51	VC
01/01/2011	\$243,240,259.51	VC
27/01/2009	\$230,000,000.00	VC
10/11/2008	\$230,000,000.00	VC
24/07/2008	\$230,000,000.00	VD

Corriente:	\$596,137.08
Rebazo:	\$0.00
Adicional:	\$59,613.72
Actualización:	\$0.00
Regados:	\$0.00

Liquidación



Subtotal:	\$655,750.80
(+) Multas:	\$0.00
(+) Gastos de Ejecución:	\$0.00
(+) Gastos de Embargo:	\$0.00
(+) D.R.P.P.:	\$0.00
(+) Otros:	\$0.00
(-) Descuento Predial: (20.00%)	\$119,227.42

Clave Catastral



Total a Pagar: \$536,523.38

Referencia Bancaria: 11461150084710999232

Total a Pagar: \$536,523.38

Fecha de Vencimiento: 15/12/2015

PUEDEN REALIZAR SU PAGO EN LAS SIGUIENTES OFICINAS RECAUDADORAS:

FEANORTE

27142

HSBC

1424

BBVA Bancomer

1048058

Scotiabank

3828

Santander

4645

Banamex

B:03631711461150084710999259

Palacio Municipal	Lunes a Viernes	8:00 a 18:00 hrs
Tránsito Municipal	Lunes a Viernes	7:00 a 21:00 hrs
Catastro Municipal	Lunes a Viernes	8:00 a 16:00 hrs
Centro de Retención	Lunes a Viernes	8:00 a 24:00 hrs
Registro Civil Región 94 (DIF)	Lunes a Viernes	9:00 a 17:00 hrs
Delegación Bonfil	Lunes a Viernes	8:00 a 15:00 hrs
Alcaldía Puerto Morelos	Lunes a Viernes	8:00 a 15:00 hrs
Mi Plaza Héroes	Sábado	8:00 a 15:00 hrs

Palacio Municipal	Sábado	9:00 a 13:00 hrs
Tránsito Municipal	Sábado	8:00 a 15:00 hrs
Canaco	Lunes a Viernes	8:00 a 15:00 hrs
Registro Civil Centro	Lunes a Viernes	8:00 a 20:00 hrs
Registro Civil Región 95	Lunes a Viernes	8:00 a 15:00 hrs
Delegación Leona Vicario	Lunes a Viernes	8:00 a 15:00 hrs
Mi Plaza Héroes	Lunes a Viernes	8:30 a 18:30 hrs

Nota: Verifique que la información contenida en este documento sea correcta antes de realizar su pago
¡AHORRA Y GANA PAGANDO TU PREDIAL ANTICIPADO 2016! CON LOS DESCUENTOS DEL 01 AL 15 DE DICIEMBRE DEL 2015 -- 20%

Municipio de Benito Juárez, Av Tulum No. 5 SM 5 CP 77500, Cancún, Quintana Roo México

Imprimir: Freddy Lopez Gonzalez - 606R3R1f6a0380

www.benitojuarez.gob.mx

02/12/2015 09:00:00



Municipio Benito Juárez

Tesorería Municipal

Contribuyente: DESARROLLADORA CARIBE, S.A. DE C.V.
No. de Cuenta: 17-50 L-03 ELVD. KUKULKAN SECC-A Z.T.

0212-1011-0004317

Recibo Oficial

Folio No.

E 442142

Concepto: INGRESOS

Cuenta: 401

Sub Cuenta: 001

Liquidación

Concepto: FISCAL

001 1001

Corriente 589,231.74

Recargo 0.00

Actualización 0.00

ADICIONAL 0.00

IMP. SOLARES 0.00

Sub total 589,231.74

Recargos 0.00

Gastos de Ejecución 0.00

Otros 0.00

Total 500,847.00

Ref. Padrón: 601300A25000400000 Pase de Caja: 101100675550
Categoria Predio: 010302 - Urbano Obra en Funcionamiento (U) Hab:
Valor Catastral Vigente: 2012-01-01 \$240,502,740.42
Valor Declarado Vigente: 2008-07-24 \$230,000,000.00
Periodo de Pago: 1er Bim. de 2012 al 6to Bim. de 2012
Descuento POR PAGO ANTICIPADO 15.00%: 88,384.74

TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE INGRESOS
BENITO JUÁREZ
CANCUN, Q. ROO
PERIODO CONSTITUCIONAL

CHEQUE AJT: 4776:\$500,847.00. Pago recibido salvo buen cabro. Si e 2011-2013 no lo hace efectivo la institución bancaria, el pago que ampara este recibo es CAJAD

Quinientos mil ochocientos cuarenta y siete pesos 00/100 M.N.

Lugar y fecha de expedición

Cancún, Quintana Roo

20/12/2011 12:22:47

Nombre del Cajero: Yennet Gutiérrez

R.F.C MBJ750410-JT4

Señal y firma del cajero

At. T. M. B. S. M. 5. Palacio Municipal
C. P. 77500 Cancún, Quintana Roo

CORTEANDO

000242

Sec

At

SIN TEXTO



MUNICIPIO BENITO JUÁREZ
TESORERÍA MUNICIPAL

RECIBO OFICIAL:
FOLIO: F-2015-00513549
FOLIO ELECTRÓNICO: 0268-1015-0000037365
FECHA: 2015-12-07 14:11:04
LUGAR: Palacio Municipal

DATOS DEL EMISOR

MBJ750410JT4
Municipio de Benito Juárez
Av. Tulum No. 5, S.M. 5, C.P. 77500
Cancún, Quintana Roo
México

DATOS DEL RECEPTOR

RFC: DESARROLLADORA CARIBE, S.A. DE C.V.
CONTRIBUYENTE: DIRECCIÓN: MZ-50 L-03 BLVD. KUKULKAN SECC-A Z.T.
CONTRIBUCIÓN: IMPUESTOS
CONCEPTO: PREDIAL
PERO: 268 - Cesar Ivan Domínguez
Gonzalez

Ref. Padron: 601300A05000400000
Habitacional
Valor Catastral: 2015-02-20 \$243,321,254.20
Periodo de Pago: 1 BIM 2016 AL 6 BIM 2016
Forma de Pago: CHEQUE
Descuento: 20%

LICUDACIÓN	IMPORTE
○ CORRIENTE	\$ 596,137.08
○ REZAGO	\$ 0.00
○ ADICIONAL	\$ 59,613.72
○ ACTUALIZACIÓN	\$ 0.00
○ RECARGOS	\$ 0.00
○ MULTAS	\$ 0.00
○ DESCUENTO	\$ 119,227.42
○ GASTOS DE EMBARGO	\$ 0.00
○ GASTOS DE EJECUCIÓN	\$ 0.00
TOTAL:	\$ 536,523.38

CANTIDAD EN LETRA

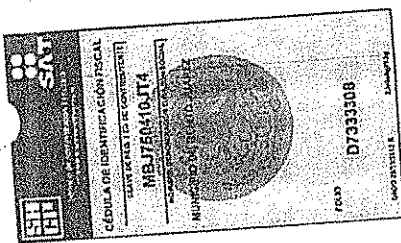
QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS VEINTITRES PESOS 38/100
M.N.

SELLO DIGITAL

DbecQ1YeoL2b3Hu3ZLDF0Bue6XGg3DqkFENoZSAftG10exY911b6XSHXecyFUGu71J8qxetJ0sUDHT3YGZjv1GPxo51PI/PNtrdv1R
jUBTnshzf428LG8XDJBRqxoq+VHV8GFVE3ZYLb+PGZKhXhCE9Q+hrPA05oVgMajobFXy
/s3T3o2TgzxCqCQdfyoT01EOKK6E+auFDzuLzo6Ily8UugK8zKMPH32JHpamUvmGtU65mK9UvrmXxmb0yOKPSRFRZmZZWISiWfVkg
9TbwGYaoihwEbZFc7UjtZnjSS7IO8xdICTig4pTHK54xpVbb1yL1HJtnLux15eqRA481A==

CADENA ORIGINAL

||F|F-2015-00513549|0268-1015-0000037365|601300A05000400000|DESARROLLADORA CARIBE, S.A. DE C.V. MZ-50
L-03 BLVD. KUKULKAN SECC-A Z.T. |IMPUESTOS| |||PREDIAL| |010302| URBANO OBRA EN FUNCIONAMIENTO (NO
HABITACIONAL) |243321254.20|2015-02-20| |PERIODO DE PAGO: 1-BIM 2016 AL 6-BIM 2016|PALACIO
MUNICIPAL|2015-12-07 14:11:04|268|10|596137.08|0|0|59613.72|0|0|0|536523.38| |119227.42|



SE LE INFORMA QUE AL MOMENTO DE REALIZAR SU PAGO DEBERÁ PRESENTAR SU FACTURA ELECTRÓNICA, EN CASO DE NO REQUERIRLA, EN EL PORTAL HTTP://APPS.RFACIL.CANCUN.GOB.MX TENIENDO LOS PRIMEROS CINCO DÍAS NATURALES DEL MES SIGUIENTE AL PAGO PARA REALIZAR SU FACTURA. POSTERIOR A ESE PLAZO SU FACTURA SERÁ TIMBRADA AL PÚBLICO EN GENERAL, POR LO TANTO YA NO SERÁ POSIBLE LA CANCELACIÓN

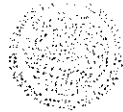
009243

Sec

A

COTEJADO

SIN TEXTO

COMISIÓN NACIONAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS
DIRECCIÓN GENERAL DE CONSERVACIÓN PARA EL DESARROLLO

Oficio Núm. F00.DGCD.-0307/2016

Ciudad de México, a 11 de mayo del 2016

Medio Ambiente
Naturales
Nacional de
Protegidas

LUIS MIGUEL DEL VILLAR PONCE

CENTRAL DE TALABARTEROS No. 103

COLONIA EMILIANO CARRANZA

DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA, CIUDAD DE MÉXICO

C.P. 15230

PRESENTE:

En atención a su escrito de fecha 27 de abril del 2016, mediante el cual manifiesta:

"Se expida a su cargo copia del Estudio Previo Justificativo para la expedición del Decreto por el que se pretende declarar como área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano, integrada por los cuatro siguientes polígonos: (1) una porción terrestres, así como la parte costera y marina frente a los municipios de Lázaro Cárdenas, Isla Mujeres y Benito Juárez; (2) la porción costera colindante con el límite Este del Parque Nacional Tulum y la porción marina frente a los municipios de Puerto Morelos, Tulum, Solidaridad y Cozumel; (3) la ubicada al Este de las Reservas de la Biósfera Sian Ka'an y Arrecifes de Sian Ka'an, frente al Municipio de Felipe Carrillo Puerto; y, (4) la porción marina frente a los municipios de Bacalar y Othón P. Blanco, todos en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 5,662,859.1 hectáreas, de las cuales 5,546,075.3 hectáreas corresponden a su superficie marina y las 119,783.8 hectáreas restantes son terrestres.

... solicitando:

PRIMERO.- Se sirva proporcionarme copia del "Estudio Justificativo para declarar el área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biósfera a la región conocida como Caribe Mexicano."

SEGUNDO.- Así como las coordenadas UTM cada uno de los cuatro polígonos que comprenden lo que será la Reserva de la Biosfera denominada Caribe Mexicano." (sic)

Primeramente me permito aclarar que la propuesta para la expedición del Decreto por el que se pretende declarar la Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano comprende un único polígono. Las porciones que se describen en el encabezado del Aviso publicado el pasado 22 de abril en el Diario Oficial de la Federación exclusivamente señalan la ubicación de la propuesta del área natural protegida.

Ahora bien, respecto a la solicitud de copias que a su cargo se expidan, el artículo 5 de la Ley Federal de Derechos establece un costo de 17.25 por cada hoja tamaño carta u oficio, mismo que puede realizar vía internet a través de los bancos autorizados o directamente en la ventanilla bancaria, utilizando el formato e5 del Servicio de Administración Tributaria (SAT).

Para mayor claridad se transcribe el artículo citado y se recomienda consultar el siguiente enlace:

Ley Federal de Derechos

Artículo 5o.- Tratándose de los servicios que a continuación se enumeran que sean prestados por cualquiera de las Secretarías de Estado y Procuraduría General de la República, se pagarán derechos conforme a las cuotas que para cada caso a continuación se señalan, salvo en aquellos casos que en esta Ley se establecen expresamente.

Fracción I: Expedición de copias certificadas de documentos, por cada hoja tamaño carta u oficio..... \$17.25

COMISIÓN NACIONAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS
DIRECCIÓN GENERAL DE CONSERVACIÓN PARA EL DESARROLLO

Oficio Núm. F00.DGCD.-0307/2016

Ciudad de México, a 11 de mayo del 2016

http://www.sat.gob.mx/fichas_tematicas/e5/Paginas/default.aspx

Puntualizado lo anterior me permito informarle que el estudio previo justificativo y la descripción de las coordenadas comprenden un total de 354 páginas.

Una vez que exhiba el pago de derechos correspondiente en un plazo máximo de 5 días hábiles se le expedirán las copias conforme Ud las solicita.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA
DIRECCIÓN GENERAL.

BIÓL. DAVID GUTIÉRREZ CARBONELL

Por un uso eficiente del papel, las copias de conocimiento del presente oficio se enviarán vía correo electrónico.

C.c.e.p. Lic. Alejandro Del Mazo Maza. Comisionado Nacional. CONANP

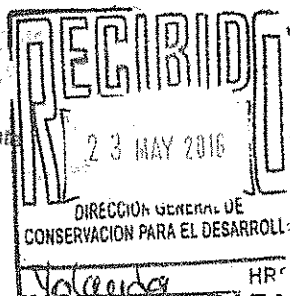
M en D. César Sánchez Ibarra. Director de Representatividad y Creación de Nuevas Áreas Naturales Protegidas. CONANP

Folio CN/2016-0000204 y CN/2016-0001148

OS/LCF



Ambiente
y
Recursos
Naturales



INGENIERO RAFAEL PACCHIANO ALAMÁN
SECRETARIO DE MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES

Y
LICENCIADO ALEJANDRO DEL MAZO MAZA
COMISIONADO NACIONAL DE LA COMISIÓN NACIONAL
DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS.

Presentes.

Asunto: Se realizan manifestaciones.

Referencia: Aviso publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de abril de 2016.

OFICIALIA DE PARTES

RECIBIDO
José María

16 MAY 20 PM 5:40



0613

CONANP
ANEXOS-
COTEJADO

MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO, promoviendo en mi carácter de Representante Legal de la empresa **INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, S.A. DE C.V. (GRUPO POSADAS)**, personalidad que acredito con la copia certificada que se agrega al presente como **ANEXO 1**, misma que solicito me sea devuelta previo cotejo, señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el ubicado en Avenida Ejército Nacional 678, Despacho 302, Colonia Polanco Reforma, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11550, Ciudad de México, y autorizando en los términos más amplios del artículo 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo a los Licenciados en Derecho Martín Alberto Sosa Sierra, Dulce Fiorella Guadalupe Corona Velázquez, Mario Márquez Buenrostro, Julio Damián Martínez Barreiro y Gabriela Jocelyn Palacios Mejorada, así como para oír y recibir notificaciones a los Ciudadanos Martha Gabriela Loyola Elizondo, María Angélica Rojas Castro, Mónica Patricia Huertas Rodríguez y Jorge Érick Alva González, con el debido respeto comparezco y expongo lo siguiente:

Por medio del presente escrito y con fundamento en los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (**CPEM**); 44, 47, 48, 58, fracción III, de la Ley General del Equilibrio y Protección al Ambiente (**LGEEPA**), 47 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Áreas Naturales Protegidas, 4, 71 y 72 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y de conformidad con lo establecido en el AVISO por el que se informa al público en general que está a su disposición el estudio realizado para justificar la expedición del Decreto por el que se pretende declarar como área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano, consistente en una porción terrestre, así como la parte costera y marina frente a

00 813

los municipios de Lázaro Cárdenas, Isla Mujeres y Benito Juárez; la porción costera colindante con el límite este del Parque Nacional Tulum y la porción marina frente a los municipios de Puerto Morelos, Tulum, Solidaridad y Cozumel, y la ubicada al este de las Reservas de la Biosfera Sian Ka'an y Arrecifes de Sian Ka'an, frente al Municipio de Felipe Carrillo Puerto; por último la porción marina frente a los municipios de Bacalar y Othón P. Blanco, todos en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 5,662,859.1 hectáreas; con una superficie marina de 5,546,075.3 hectáreas y una superficie terrestre de 116,783.8 hectáreas (**Aviso**), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de abril de 2016; vengo a realizar manifestaciones al Estudio Previo Justificativo para el establecimiento del área natural protegida Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES.

Bajo protesta de decir verdad, señalo lo siguiente:

1. Mi representada es propietaria del predio en donde se ubica el Hotel Fiesta Americana Villas Cancún, ubicado en el Boulevard Kukulcan Km. 8.5, Lote 3, Zona Hotelera, C.P. 77500, Municipio de Benito Juárez, Cancún, Estado de Quintana Roo, tal como lo acredito con la copia certificada de la escritura que se adjunta al presente como **Anexo 2**.
2. Con fecha 29 de junio de 2015, la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre de la SEMARNAT, emitió a favor de GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V. (compañía de la que mi representada es subsidiaria) el título de concesión DGZF-237/15 que ampara una superficie de 3,291.01m2 de zona federal marítimo terrestre (**Anexo 3**).
3. Con fecha 22 de abril de 2016, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el AVISO por el que se informa al público en general que está a su disposición el estudio realizado para justificar la expedición del Decreto por el que se pretende declarar como área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano, consistente en una porción terrestre, así como la parte costera y marina frente a los municipios de Lázaro Cárdenas, Isla Mujeres y Benito Juárez; la porción costera colindante con el límite este del Parque Nacional Tulum y la porción marina frente a los municipios de Puerto Morelos, Tulum, Solidaridad y Cozumel, y la ubicada al este de las Reservas de la Biosfera Sian Ka'an y Arrecifes de Sian Ka'an, frente al Municipio de Felipe Carrillo

COTEJADO



Puerto; por último la porción marina frente a los municipios de Bacalar y Othón P. Blanco, todos en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 5,662,859.1 hectáreas; con una superficie marina de 5,546,075.3 hectáreas y una superficie terrestre de 116,783.8 hectáreas, no obstante, se hace de su conocimiento que mi representada intentó consultar el Estudio realizado para justificar la expedición del Decreto que supuestamente se puso a disposición, lo cual no fue posible ya que no le fue permitido su acceso en las oficinas centrales de esa Secretaría, obteniéndolo por un medio distinto a la autoridad.

4. Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. es una empresa mexicana con más de 45 años como propietario y operador de hoteles, desarrollos turísticos y de tiempo compartido, ubicados en México y Estados Unidos de América. Actualmente opera 23,413 cuartos hoteleros bajo sus marcas propias: Live Aqua, Live Aqua Preferred Residences, Fiesta Americana Grand, Fiesta Americana, Fiesta Americana Vacation Club, Fiesta Inn, Lat 20, The Explorean y Gamma,

En virtud de los antecedentes narrados con anterioridad, realizo las siguientes:

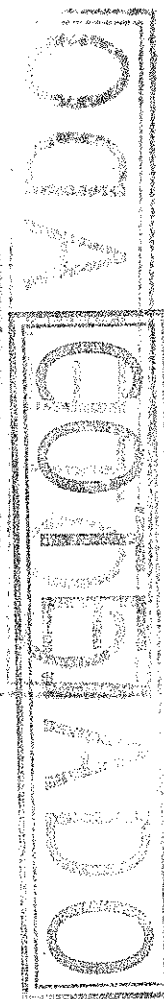
MANIFESTACIONES

1. El Estudio Previo Justificativo (EPJ), planos y coordenadas que se atribuyen al área de reserva de la Biosfera, en una primera impresión, se puede advertir:

a) Los límites del área invaden la zona federal marítimo terrestre colindante con el hotel de mi representada.

b) El límite del área invade parte de la propiedad de mi representada.

En efecto, de una revisión a la superficie que pretende abarcar el Decreto de Reserva, se puede advertir que las coordenadas indicadas en el EPJ se traslapan sobre la zona federal marítimo terrestre colindante con la propiedad de mi poderdante, así también sobre algunas áreas de la propiedad privada, por lo que existe una afectación física que invade la esfera de derechos de propiedad y de aprovechamiento, tal y como se puede advertir en la siguiente imagen tomada del propio Estudio:



COTEJADO

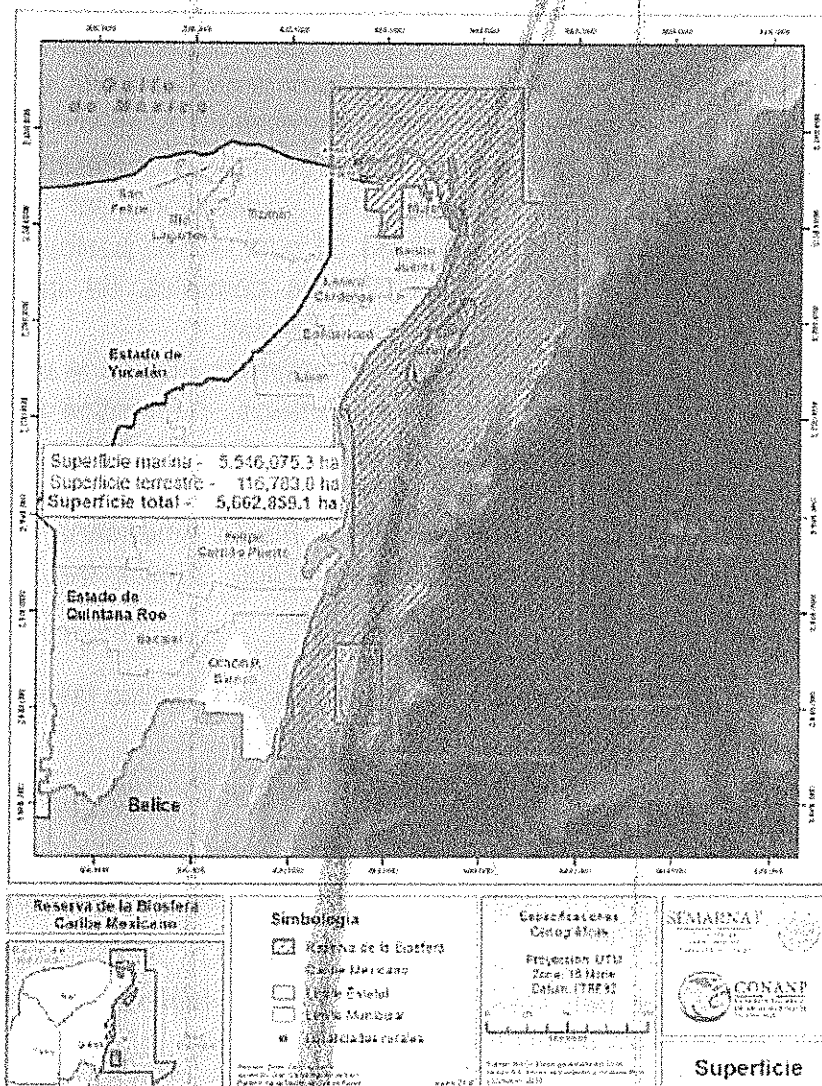
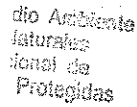


Figura 3. Superficie marina y terrestre de la propuesta de Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano.

De lo anterior, es claro que existe una grave afectación a la propiedad de mi representada, pues la zona de reserva invade el total de la zona federal marítimo terrestre, así como parte de su propiedad privada.

En efecto, toda afectación hecha por un acto de autoridad, en donde no se respeten los derechos de los particulares, es motivo para ser declarado inconstitucional y contrario a derecho, pues al respecto el Poder Judicial de la Federación se ha pronunciado:

DECRETO POR EL QUE SE DECLARAN 23 LUGARES COMO ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS, CON EL CARÁCTER DE ZONAS SUJETAS A CONSERVACIÓN ECOLÓGICA, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO



Del análisis al decreto aludido se concluye que si bien es cierto que tiene como fin último preservar, y, en su caso, restablecer el medio ambiente y sus reservas naturales, propiciando el equilibrio ecológico, también lo es que para ello impone limitaciones, cambios, modificaciones y/o restricciones definitivas a los predios localizados dentro de las 23 áreas naturales declaradas como protegidas y con el carácter de zonas sujetas a conservación ecológica en el Estado de Nuevo León, respecto de las que sus propietarios o poseedores y, en general, todos los interesados, quedan vinculados a acatarlas, lo que les impide disponer libremente de ellas, por el solo hecho de que se localicen en esa superficie, ya que la administración, conservación, desarrollo y vigilancia de las zonas sujetas a conservación ecológica quedan a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, además porque todo proyecto de obra pública o privada que se pretenda realizarse en ellas deberá contar con la autorización del impacto ambiental correspondiente, incluso para realizar actividades de preservación de los ecosistemas y sus elementos, de investigación científica y de educación ecológica, encontrándose obligados los propietarios o poseedores, desde ese momento y en forma permanente, a su conservación y cuidado, conforme a la reglamentación a la que se les sujete. Por tanto, el decreto en comento constituye un acto privativo, pues desde su emisión depara perjuicio al gobernado en la libre disposición del inmueble de su propiedad o posesión, ya que limita, cambia, modifica y restringe el uso que le pueda dar al bien, imponiéndole permanentemente obligaciones de hacer y no hacer de forma unilateral, pues no se establece que desaparecerán en determinado momento; de manera que, aun cuando sea el legítimo propietario o poseedor el mismo, no puede disponer libremente de él.¹

En este sentido, mi representada carece de certeza al no conocer los límites en los que incide dicho estudio para considerar el Decreto de Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano, pues no se advierte la afectación que ello ocasiona sobre su propiedad y mucho menos con la zona federal marítimo terrestre colindante.

Es claro que la constitución del Decreto del área de reserva de la Biosfera mencionada, pretende invalidar las autorizaciones previas obtenidas por mi representada, en virtud de que las publicaciones de nuevas normas se aplicarán de forma retroactiva a los derechos que tiene mi representada.

2. El EPJ deberá prever la expectativa de derecho de mi representada.

Cabe señalar que actualmente, mi representada se encuentra gestionando la tramitación de una autorización en materia de impacto ambiental a fin de poder llevar a cabo un proyecto de rehabilitación de playa con la finalidad de

¹ Tesis: PC.IV.A. J/17 A (10a.) , publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, registro 2010366, Jurisprudencia, Libro 24, Noviembre de 2015, Tomo II, Página 1772.

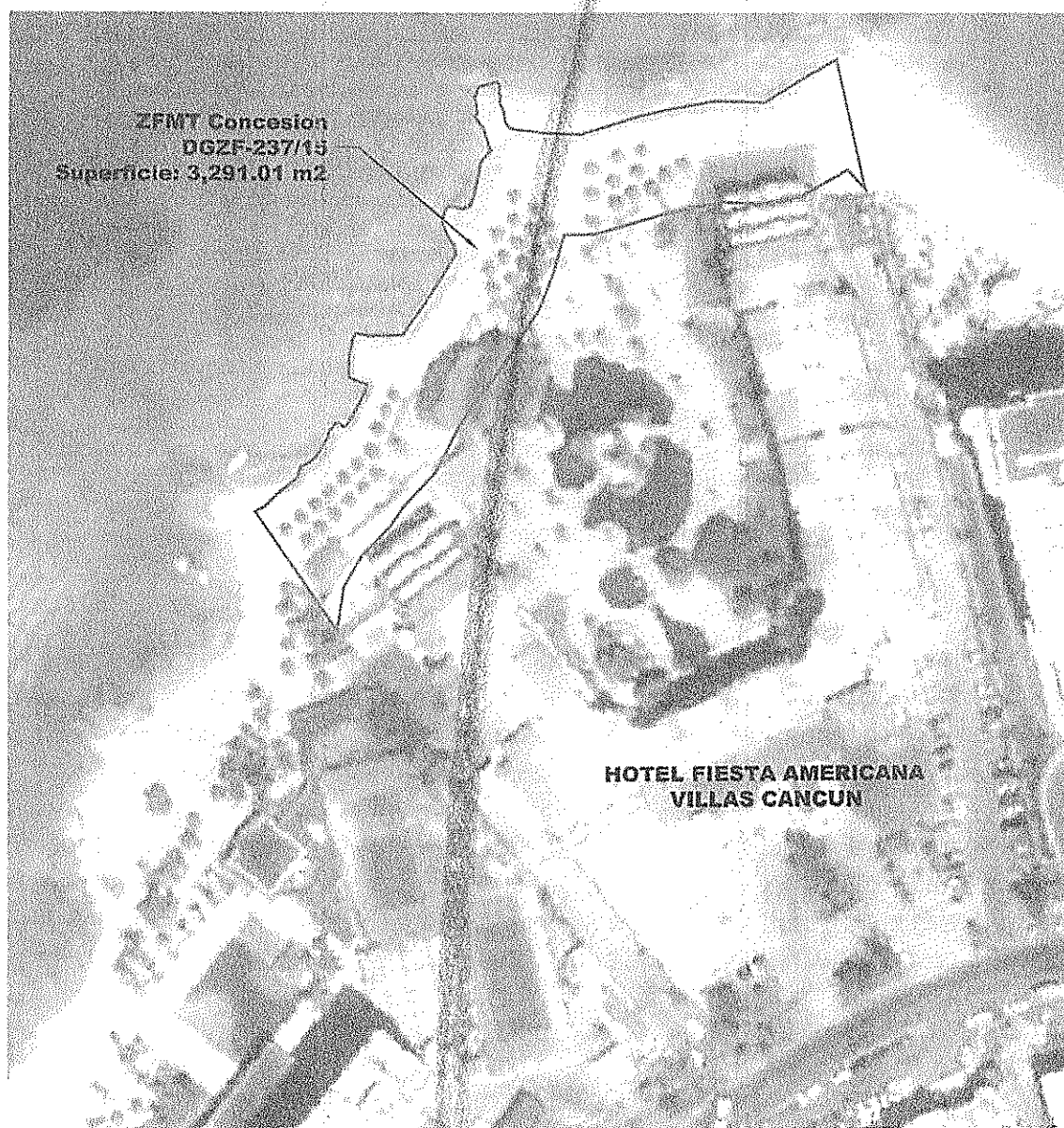
50024



desincorporar de la zona federal marítimo terrestre las instalaciones del hotel de su propiedad, y consecuentemente, modificar su título de concesión.

Se dice lo anterior, toda vez que, actualmente, la situación de la zona federal marítimo terrestre es la que se muestra en las imágenes siguientes:

Secretaría de Medio
Ambiente y Recursos Naturales
Áreas Naturales Protegidas



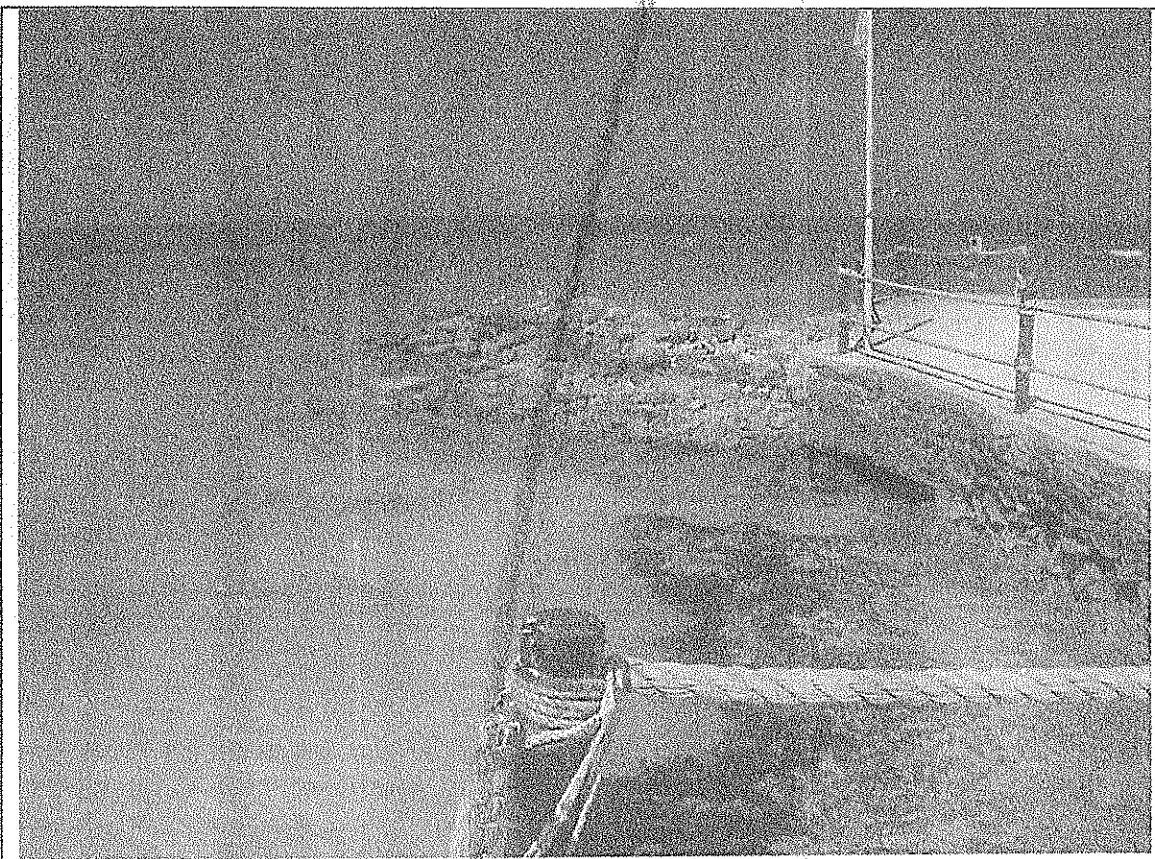
Para mayor referencia, a continuación, se detallan las condiciones físicas de la colindancia de la zona federal marítimo terrestre con el mar.

El extremo de la zona federal marítimo terrestre que hace contacto con el mar tiene una longitud de 199.96 metros. Esta longitud está constituida, en su

COTEJADO

totalidad, por afloramientos rocosos sobre los cuales existen varios elementos artificiales como escalinatas de concreto, plataformas y muro de contención.

biente Para mayor claridad, se presentan algunas fotografías que muestran las
s características de la colindancia de la zona federal marítimo terrestre con el mar.
idas



La imagen muestra afloramientos rocosos sobre de los cuales existe una plataforma artificial que tiene uso de mirador.

OCAL
COTEJADO

000248

COTEJADO



El gráfico muestra afloramientos rocosos naturales sobre de los cuales existe una escalinata y muro de contención.

Esta expectativa debe constituirse como una posibilidad que se debe prever en el Decreto de Reserva de la Biosfera del Caribe a favor del particular.

Secretaría
de Medio Ambiente
y Recursos Naturales
Archivo

3. El EPJ no se ajusta al contenido del artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, toda vez que no fundó ni motivó debidamente las facultades de las autoridades referidas en el estudio, lo que se traduce en un estado de indefensión de mi representada ya que desconoce quién fue la autoridad que ordenó la emisión del EPJ y con base en qué facultades se ordenó su creación.

Se dice lo anterior, en virtud de que únicamente se menciona en el EPJ que participaron:

- Ing. Rafael Pacchiano Alamán
Secretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales
- Lic. Alejandro Del Mazo Maza
Comisionado Nacional de Áreas Naturales Protegidas
- Biól. David Gutiérrez Carbonell
Encargado de la Dirección General de Conservación para el Desarrollo
- Biól. Francisco Ricardo Gómez Lozano
Director Regional Península de Yucatán y Caribe Mexicano
- Biól. César Sánchez Ibarra
Director de Representatividad y Creación de Nuevas Áreas Naturales Protegidas

No obstante, no se expresa el ordenamiento, preceptos ni la motivación que se consideró al momento de realizar el EPJ, vulnerando, en consecuencia, lo establecido en el artículo 16 constitucional:

Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento.

Dicho esto, la Constitución Federal, entre las garantías que consagra en favor del gobernado, incluye la de legalidad, que debe entenderse como la satisfacción que todo acto de autoridad ha de realizarse conforme al texto expreso de la ley, a su espíritu o interpretación jurídica; esta garantía forma parte de la genérica de seguridad jurídica que tiene como finalidad que, al gobernado se proporcionen los elementos necesarios para que esté en aptitud de defender sus derechos, bien ante la propia autoridad administrativa a través de los recursos, bien ante la autoridad judicial por medio de las acciones que las leyes respectivas establezcan;

COTEJADO

ESTADOS MEXICANOS
Medio Ambiente
y Naturales
Naciones Unidas
los Protegidos

así, para satisfacer el principio de seguridad jurídica la Constitución establece las garantías de audiencia, de fundamentación y motivación, las formalidades del acto autoritario, y las de legalidad.

Orienta al respecto lo siguiente:

GARANTIA DE LEGALIDAD. QUE DEBE ENTENDERSE POR. La Constitución Federal, entre las garantías que consagra en favor del gobernado, incluye la de legalidad, la que debe entenderse como la satisfacción que todo acto de autoridad ha de realizarse conforme al texto expreso de la ley, a su espíritu o interpretación jurídica; esta garantía forma parte de la genérica de seguridad jurídica que tiene como finalidad que, al gobernado se proporcionen los elementos necesarios para que esté en aptitud de defender sus derechos, bien ante la propia autoridad administrativa a través de los recursos, bien ante la autoridad judicial por medio de las acciones que las leyes respectivas establezcan; así, para satisfacer el principio de seguridad jurídica la Constitución establece las garantías de audiencia, de fundamentación y motivación, las formalidades del acto autoritario, y las de legalidad.²

En ese sentido, se finca una grave violación a los derechos constitucionales de mi representada al omitir cumplir con el principio de legalidad que impera en el territorio nacional.

4. No existe justificación para el establecimiento del área de reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano.

Considerando lo previsto en el artículo 49 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio y Protección al Ambiente en materia de áreas naturales protegidas, no se advierte que la justificación del EPJ y el Decreto se realice con el objetivo de protección o de uso restringido:

Artículo 49.- Para el cumplimiento de los objetivos previstos en la Ley, en relación al establecimiento y manejo de las áreas naturales protegidas, se realizará una subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, por lo que cuando se realice la delimitación territorial de las actividades en las áreas naturales protegidas, ésta se llevará a cabo a través de las siguientes zonas y sus respectivas subzonas, de acuerdo a su categoría de manejo:

I. Las zonas núcleo, que tendrán como principal objetivo la preservación de los ecosistemas a mediano y largo plazo, y que podrán estar conformadas por las siguientes subzonas:

² Tesis Aislada, Octava Época, Registro 217539, publicada en el Semanario Judicial de la Federación Localización: Tomo XI, enero de 1993, Pág.: 263.

COPIADO

a) *De protección: Aquellas superficies dentro del área natural protegida, que han sufrido muy poca alteración, así como ecosistemas relevantes o frágiles y fenómenos naturales, que requieren de un cuidado especial para asegurar su conservación a largo plazo, y*

b) *De uso restringido: Aquellas superficies en buen estado de conservación donde se busca mantener las condiciones actuales de los ecosistemas, e incluso mejorarlas en los sitios que así se requieran, y en las que se podrán realizar excepcionalmente actividades de aprovechamiento que no modifiquen los ecosistemas y que se encuentren sujetas a estrictas medidas de control.*

Se expresa lo anterior, toda vez que es conocido que el Caribe Mexicano desarrolla un gran potencial turístico que ha tenido impactos ambientales importantes dentro de la superficie propuesta para determinar el Decreto, sin embargo, no puede decirse que el área ha sufrido muy poca alteración o se encuentra en un estado de conservación en la que se desarrollen actividades que no modifiquen el ecosistema, lo cual resulta incongruente para establecer el Decreto que se propone y justifica a través del EPJ.

5. El EPJ que pretende dar vida jurídica al Decreto deja de observar la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 de la Constitución, toda vez que, de conformidad con la doctrina, la propiedad^[1] es el dominio que se ejerce sobre la cosa poseída, tratándose de una figura retomada por el Derecho Romano en donde se concibió como la manera más completa de gozar de los beneficios de una cosa. Estos

^[1] La propiedad ha sido definida de diferentes maneras por los distintos autores, así encontraremos entre las diferentes definiciones, las siguientes:

- "La propiedad (dominio): es el derecho real de más amplio contenido, ya que comprende todas las facultades que el titular puede ejercer sobre las cosas y es un derecho autónomo por cuanto no depende de ningún otro. Es el dominio más general que puede ejercer sobre las cosas".
- Existen otros autores que definen a la propiedad como:
- "La propiedad como una facultad que corresponde a una persona llamada propietario, de obtener directamente de una cosa determinada, toda la utilidad jurídica que esa cosa es susceptible de proporcionar".
- "La propiedad es el derecho de obtener de un objetivo toda la satisfacción que éste pueda proporcionar".
- "La propiedad es definida por Acarrias, como aquello "en virtud" de lo cual las ventajas que pueden procurar una cosa corporal son atribuidas totalmente a una persona".
- "La propiedad" Girard la concibe como: "el derecho real por excelencia, el más conocido y antiguo de todos los derechos reales o el dominio completo o exclusivo que ejerce una persona sobre una cosa corporal (plena in res protesta)".

COTEJADO

beneficios comprendían el *ius utendi* o *usus*, es decir, la facultad de servirse de la cosa conforme a su naturaleza; el *ius fruendi* o *fructus*, que otorgaba el derecho a percibir el producto de la misma, el *ius abutendi* o *abusus*, que confería incluso el poder de distribuirla y, por último, el *ius vindicando* que permitía su reclamo de otros detentadores o poseedores.

De esta manera, atendiendo a lo dispuesto por el Maestro Rojina Villegas, la propiedad, es el poder que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, por ello, en virtud del derecho de accesión todo lo que la propiedad produzca se le una o incorpore de manera natural o artificialmente se vincula entonces con ella por lo que resulta una extensión del dominio.

La propiedad privada, es el derecho que tiene un particular, persona física o moral de derecho privado, para usar, gozar y disponer de un bien con las limitaciones establecidas en la Ley, de acuerdo con las modalidades que dicte el interés público y de modo que no se afecte a la colectividad.

Nuestra Carta Magna, en su artículo 27, establece los fundamentos de la propiedad para todos los mexicanos, las modalidades y sus restricciones, así como, realza la importancia de esta garantía individual de la siguiente forma:

"Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población."

OCALICOTEFADO



Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales
Comisión Nacional de Áreas Naturales

Por su parte, el Código Civil Federal aborda el derecho de propiedad de la siguiente manera:

"Artículo 16.- Los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes relativas."

"Artículo 830.- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes."

"Artículo 831.- La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización."

COTEJADO

Así, en la legislación civil, se refiere a limitaciones y modalidades que, de una u otra manera, constriñen el derecho absoluto del propietario para disponer y gozar de la cosa. No obstante ello, dichas limitaciones deben estar debidamente fundadas y motivadas por la autoridad competente y desde luego publicadas debidamente en el medio oficial de difusión, según sea el caso, o en los instrumentos públicos de difusión oficial para que surtan efectos jurídicos y obliguen a los particulares a su cumplimiento, habiendo escuchado con antelación a los particulares perjudicados. De lo contrario se atentaría de manera directa en contra de las garantías Constitucionales de legalidad y de la propiedad de acuerdo a lo siguiente:

Registro No. 172260

Localización:

Novena Época

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXV, Junio de 2007

Página: 340

Tesis: 2a. LXIII/2007

Tesis Aislada

Materia(s): Constitucional, Administrativa

AUDIENCIA. LAS AUTORIDADES DEBEN RESPETAR ESA GARANTÍA EN CUALQUIER MATERIA, INCLUYENDO LAS SEÑALADAS EN EL TERCER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, CUANDO IMPONGAN MODALIDADES A LA PROPIEDAD PRIVADA POR LAS QUE SE PRIVE DEFINITIVAMENTE AL GOBERNADO EN LOS DERECHOS DE USO, GOCE O DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD.

Las autoridades deben respetar la garantía de audiencia establecida en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no sólo cuando expropien un bien, sino también cuando impongan modalidades a la propiedad privada que impliquen para el gobernado una privación definitiva en los derechos de

uso, goce o disposición de aquélla, sea en materia de asentamientos humanos o en cualquiera de las señaladas en el tercer párrafo del artículo 27 de la propia Norma Fundamental, pues la obligación de respetarle al particular su derecho a defenderse contra un acto del Estado, no surge de la materia en que éste se realiza, sino de la privación definitiva que con él se haga de su libertad, propiedades, posesiones o derechos.

En ese sentido, la propiedad privada está sujeta principalmente a dos tipos distintos de limitaciones que solo el **Poder Legislativo** puede imponer: la expropiación por causa de utilidad pública y las modalidades que dicte el interés público.^[2] Estas modalidades constituyen el derecho que tiene el Estado para modificar el modo de ser o de extenuación de los atributos de la propiedad (*ius utendi, ius fruendi, ius abutendi*) en correspondencia con los dictados del interés público.

De este modo puede afirmarse que las modalidades se traducen en restricciones o limitaciones que se imponen al propietario, en forma temporal o transitoria, para usar gozar o disponer de su propiedad.

Al respecto, se cita la siguiente tesis jurisprudencial:

Registro No. 190599

Localización:

Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XII, Diciembre de 2000

Página: 257

Tesis: 1a. XLI/2000

Tesis Aislada

Materia(s): Constitucional, Civil

PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES A LA. SU IMPOSICIÓN, CONFORME AL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, ESTÁ REFERIDA A LOS DERECHOS REALES QUE SE TENGAN SOBRE LA COSA O EL BIEN.

El Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis visible en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volúmenes 157-162, Primera Parte, página 315, de rubro: "PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDAD A LA. ELEMENTOS NECESARIOS PARA QUE SE CONFIGURE.", estableció que por modalidad a la propiedad privada debe

^[2] Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, UNAM, Ed. Porrúa, Pp.2609 México.

OCDA
GOBIERNO
FEDERAL

entenderse el establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente que modifique, esencialmente, la forma de ese derecho y que sus efectos consisten en una extinción parcial de los atributos del propietario, de manera que éste no sigue gozando, en virtud de las limitaciones estatuidas por el Poder Legislativo, de todas las facultades inherentes a la extensión actual de su derecho. De lo anterior puede estimarse que la imposición de modalidades a la propiedad privada se traduce necesariamente en la supresión o en la limitación de alguno de los derechos reales inherentes y consustanciales a ella, como lo son el derecho a usar la cosa, el de disfrutar de la misma y el de disponer de ésta, de manera que sólo a través de estos elementos puede existir la posibilidad de que se impongan las referidas modalidades y no simplemente cuando se afecte de cualquier manera la cosa o bien, pues debe tenerse en cuenta que no es lo mismo la materia de un derecho, que el derecho en cuanto tal; es decir, la imposición de modalidades a una cosa o bien no equivale a la imposición de modalidades a los derechos reales que sobre dicha cosa o bien se tengan, sino sólo en la medida que éstos se limiten o restrinjan.

En consecuencia, el ETJ que pretende dar vida jurídica al Decreto, impone limitaciones a la propiedad privada ya que pretende limitar el uso y aprovechamiento del predio de interés, situación del todo inconstitucional, de acuerdo a lo antes señalado, pues el órgano del Estado que lo impuso no es el Poder Legislativo.

Se robustece lo antes señalado, y determinado en el artículo 14 de la CPEUM, con lo señalado por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Registro No. 172260

Localización:

Novena Época

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXV, Junio de 2007

Página: 340

Tesis: 2a. LXIII/2007

Tesis Aislada

Materia(s): Constitucional, Administrativa

AUDIENCIA. LAS AUTORIDADES DEBEN RESPETAR ESA GARANTÍA EN CUALQUIER MATERIA, INCLUYENDO LAS SEÑALADAS EN EL TERCER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, CUANDO IMPONGAN MODALIDADES A LA PROPIEDAD PRIVADA POR LAS QUE SE PRIVE DEFINITIVAMENTE AL GOBERNADO EN LOS DERECHOS DE USO, GOCE O DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD.

Las autoridades deben respetar la garantía de audiencia establecida en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no sólo cuando expropien un bien, sino también cuando impongan modalidades a la propiedad privada que impliquen para el gobernado una privación definitiva en los derechos de uso, goce o disposición de aquélla, sea en materia de asentamientos humanos o en cualquiera de las señaladas en el tercer párrafo del artículo 27 de la propia Norma Fundamental, pues la obligación de respetarle al particular su derecho a defenderse contra un acto del Estado, no surge de la materia en que éste se realiza, sino de la privación definitiva que con él se haga de su libertad, propiedades, posesiones o derechos.

Amparo en revisión 136/2007. María de la Paz Campos Hernández y otro. 18 de abril de 2007. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretaria: Blanca Lobo Domínguez.

6. El EPJ carece de claridad y técnicas empleados para su elaboración.

Dicho Estudio no refiere de manera precisa los pasos seguidos en el procedimiento que llevaron a concluir a la autoridad la viabilidad para proponer la emisión del Decreto de Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano.

En efecto, el EPJ debe contener los elementos técnicos necesarios que otorguen al particular la garantía de que la superficie que se pretende incorporar como un área natural protegida fue determinada con base en estudios y análisis necesarios que llevaron a concluir la necesidad de realizar dicho acto.

No obstante, derivado del análisis que realizó mi mandante al citado EPJ no se advierte que éste cuente con todos los elementos técnicos necesarios que motiven la emisión del Decreto que se pretende.

En este sentido, mi representada considera fundamental que al EPJ se adicione lo siguiente:

❖ Visita de reconocimiento.

De la lectura al EPJ no se advierte que en su elaboración el personal técnico correspondiente se haya constituido en el lugar de referencia con el objetivo de realizar un levantamiento de área; el cual, sin lugar a duda, permite determinar si se cumple con al menos uno de los criterios establecidos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA) y, habiéndose realizado el levantamiento de campo, determinar la idoneidad del sitio para ser decretada el Área de Reserva de la Biosfera.

❖ Delimitación topográfica del área.

El plano de los terrenos del sitio tendiente a declarar el Área de Reserva debió ser elaborado por el personal técnico conjuntamente con representantes de los ayuntamientos correspondientes, definiendo catastralmente los nombres de los propietarios y/o poseedores de propiedad alguna de dicha zona, tal como lo prevé el artículo 44 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Áreas Naturales Protegidas.

"Artículo 44.- Para el mejor desempeño de la función registral, la Secretaría podrá solicitar a las autoridades federales, estatales y municipales la información estadística, técnica, catastral y de planificación que requiera."

Este trabajo resulta de vital importancia, porque mediante la elaboración de los planos se puede identificar de manera plena la afectación que sufrirán los propietarios y poseedores de los predios ubicados dentro del sitio a declararse como área de reserva, lo cual debe notificarse personalmente.

❖ Soporte científico.

Si bien en el EPJ se refiere el Diagnóstico del área propuesta se puede evidenciar que dicho diagnóstico se realizó con base en bibliografía y sin considerar elementos científicos o muestreos significativos que permitan conocer los diagnósticos del área propuesta, es decir, por lo menos, se debe considerar incluir estudios que acrediten los siguientes elementos:

1. Características físicas:

- a) Geomorfología: Estableciendo las diferentes geoformas existentes dentro del área.
- b) Geología.
- c) Edafología: Indicando los grupos de suelos predominantes; tipo y grado de erosión, así como porcentaje del área afectada.
- d) Hidrología: Describiendo los cuerpos de agua y posibles fuentes de contaminación de cada uno de ellos.
- e) Clima: Que permita advertir comportamiento, tipo, temperaturas y precipitación máxima y mínima, porcentaje de humedad.
- f) Tipos de vegetación: porcentaje en hectáreas de cada tipo dentro del área y grado de perturbación.

2. Características biológicas:

- Listados de flora y fauna representativos del área, incluyendo para cada especie nombre científico; indicar si se trata de especies endémicas y si se encuentran en alguna categoría de riesgo de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana vigente 059-2002.

7. Es indispensable realizar una actualización de la información contenida en el EPJ.

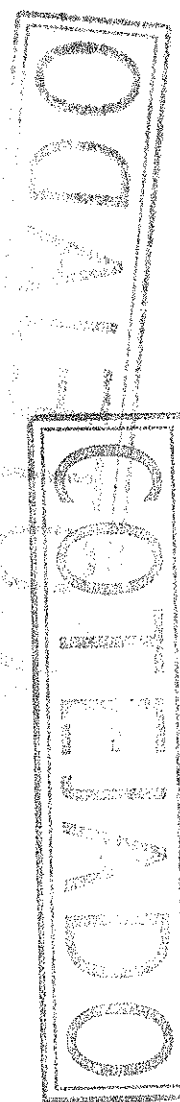
Dentro del contenido del Estudio Previo Justificativo para el establecimiento del área natural protegida denominada "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano", se observa que se citan distintos trabajos para justificar la condición actual de la zona. Sin embargo, los estudios y/o trabajos citados en su mayoría son de fechas de 2011 o anteriores, por lo que se dice que las condiciones de los ambientes: marino, terrestre y costero no están actualizadas (con excepción de los arrecifes). Asimismo, no es posible determinar ni confirmar la existencia de las especies descritas en el estudio.

De igual manera, se advierte que, para obtener el análisis de viabilidad de los objetos de conservación, el EPJ se apoya en la Figura 20 "Evaluación del estado de conservación de la zona Noreste de la Península de Yucatán (Fuente: Rodríguez y García, 2007)" sin embargo, la publicación del Plan de Conservación citado es del 2007, por tanto, no es viable el apoyo de dicha fuente, ya que la publicación data de hace 9 años y es complicado que las condiciones que se mencionan sigan manteniéndose.

Es por ello, que si se requiere conocer y/o determinar las condiciones actuales de los ambientes mencionados y las especies que se desarrollan en él, es importante que se realice lo siguiente:

- Realizar muestreos en los sitios, con el fin de determinar los indicadores (Factores bióticos y factores abióticos (físicoquímicos)) ambientales que permitan observar y analizar la calidad del ambiente y/o ecosistema (marino, terrestre y costero).
- Efectuar muestreos sobre la flora y fauna del área denominada "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano" para determinar los tipos de especies y la densidad existente en el medio.

Asimismo, en el estudio hay una sección denominada "Usos y aprovechamientos, actuales y potenciales de los recursos naturales" la cual fue desarrollada por medio de trabajos y referencias bibliográficas que datan del 2002 y 2011. Se considera que estos datos son obsoletos debido a que no se



SECRETARÍA
Y R.E.C.
CONSEJO
ÁREAS NAT.

encuentran actualizados, ya que, del año 2011 a la fecha, se ha incrementado considerablemente la infraestructura hotelera en todo el Estado.

Finalmente, en la sección de "Propuesta de Manejo del Área", en la figura 57 se muestran las áreas de zona núcleo del estudio, sin embargo, no se cuenta con los detalles de cómo se concluyó que las áreas fueran clasificadas de esta forma.

Por lo anterior, resulta cuestionable que, con los datos mencionados en el estudio se pueda determinar el tipo de zona y/o áreas naturales protegidas propuestas en la "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano".

8. Es imperativo de la autoridad considerar las manifestaciones que se presentan por medio del presente escrito.

En efecto, esa autoridad deberá atender lo dispuesto por el artículo 47 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Áreas Naturales Protegidas, pues dispone que las opiniones que se realicen deberán ser tomadas en cuenta por la Secretaría:

Artículo 47.- Los estudios previos justificativos, una vez concluidos, deberán ser puestos a disposición del público para su consulta por un plazo de 30 días naturales, en las oficinas de la Secretaría y en las de sus Delegaciones ubicadas en las entidades federativas donde se localice el área que se pretende establecer. Para tal efecto, la Secretaría publicará en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Ecológica un aviso a través del cual se dé a conocer esta circunstancia.

Asimismo, la Secretaría solicitará la opinión de los gobiernos de los Estados y Municipios que correspondan y de las demás instituciones a las que se refiere el artículo 58 de la Ley. La consulta y la opinión deberán ser tomadas en cuenta por la Secretaría, antes de proponer al Titular del Poder Ejecutivo Federal el establecimiento del área natural protegida de que se trate.

(énfasis añadido)

PRUEBAS.

- A. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia certificada del instrumento notaría que acredita la personalidad del representante legal de la empresa Inversora Inmobiliaria Club.

- B. DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia del instrumento notarial que acredita que mi representada es propietaria del inmueble en donde se ubica el Hotel Fiesta Americana Villas Cancún, ubicado en el Boulevard Kukulcan Km. 8.5, Lote 3, Zona Hotelera, C.P. 77500, Municipio de Benito Juárez, Cancún, Estado de Quintana Roo.
- C. DOCUMENTAL PÚBLICA.** Consistente en copia de los pagos del impuesto predial propiedad de mi mandante correspondiente a los últimos 5 años. Mismos que, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 15-A, fracción III, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, solicito sean cotejados con sus originales, los cuales obran en el expediente que guarda mi mandante ante la Tesorería del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.
- D. DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia de la concesión No. DGZF-237/15 emitida por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre de la SEMARNAT a favor de a GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V. que ampara una superficie de 3,291.01m2 de zofemat para uso general.

Por lo antes expuesto y fundado, solicitamos a ustedes Secretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales y Comisionado Nacional de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas:

PRIMERO. Se tenga por reconocida la personalidad con la que me ostento, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados a los profesionistas que se mencionan.

SEGUNDO. Se tengan por hechas las manifestaciones vertidas en el presente curso de conformidad con el Aviso publicado el 22 de abril del presente año en el Diario Oficial de la Federación.

TERCERO. En el momento procesal oportuno, se consideren e incluyan las consideraciones propuestas por mi representada.

000255



Secretaría de Medio
Ambiente y Recursos Naturales
Comisión Nacional de
Áreas Naturales Protegidas

CUARTO. Se integre a mi mandante en las mesas o discusiones relativas al proceso para decretar el Área de Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano con participación de su personal técnico y legal.

Protesto lo justo y legal

MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO

Representante Legal de la empresa

INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, S.A. DE C.V.

(GRUPO POSADAS)

COTEJADO

C-186

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN FEDERAL EN QUINTANA ROO

Subdelegación de Gestión para la Protección y Recursos Naturales
Unidad de Ecosistemas y Ambientes Costeros

Asunto: ACTA DE ENTREGA DE
LA CONCESIÓN N° DGZF-237/15
EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
C.I. 8198/07

16.275.714.1.11-132/2008.

"2015. Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

En las oficinas que ocupa la Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, siendo las 13:30 horas del día diecisiete de septiembre del año dos mil quince, estando presente por esta Secretaría el Lic. Mario Sergio Fortis Duarte, Jefe de la Unidad de Ecosistemas y Ambientes Costeros, así como así como el Lic. Andrés Millán Sánchez Jefe de Departamento de Zonas Costeras y la C. María Teresa Cancino Meza Técnica Especializada en carácter de testigos de asistencia y la C. SURELHY DORANTES BACA, Apoderada de GRUPO POSADAS, S.A.B. de C.V. personalidad acreditada en autos del expediente al rubro señalado; para hacer entrega del Título de Concesión DGZF-237/15 en cumplimiento a la sentencia de fecha 10 de noviembre de 2014, dictada por la Sala Especializada en Materia Ambiental y de Regulación dentro del expediente 3070/13-EAR-01-12, por la que se declara la nulidad de la resolución número 180/11 de fecha 15 de febrero de 2011, por la que se negó la solicitud de concesión a Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.

El presente Título de Concesión, ampara la superficie de 3,291.01 m² de Zona Federal Marítimo Terrestre, con las obras que existen en la misma y que consisten en parte de palapa restaurante (227.9 m²) de forma irregular, construida con piso de piedra tikul de 0.30 m por 0.60m, cenefa perimetral de 0.30 m de ancho de piedra bola, columnas y largueros de madera, techo de palma, muretes de 0.85 m de alto y jardineras de 0.50 m de alto ambas de block junteado con mortero; andadores (564.00 m²) construidos sobre el nivel de la playa de adocreto colocados radialmente delimitados por una guarnición de concreto armado; 41 sombrillas (311.60 m²) de columnas de madera de 0.25m de diámetro y techo de 3.00 m de diámetro recubierto con zacate, altura de 2.00 m enterradas en la arena a una profundidad de 0.80 m; escalera sobre la playa (106.61 m²) construida de concreto armado de 1.90 m de ancho aproximadamente, con 6 escalones a lo largo y compuesto de 3 secciones, la 1ª sección de 66.70 m lineales, la 2ª de 17.56 m lineales y la 3ª de 39.45 m lineales aproximadamente; 2 áreas ajardinadas (244.60 m²) delimitadas por guarniciones de concreto; 3 muretes (52.50 m lineales) construidos de concreto de una altura aproximada de 0.50 m, delimitan de forma parcial parte del área de la palapa restaurante, el área de asoleadero y la alberca; regaderas (7.15 m²) construidas sobre un mogote de concreto armado de 0.80 m de base y 8.9 m de largo y regaderas de 1.90 de altura, recubierto con lambrín cerámico en la cara interior; 2 terrazas de habitaciones (113.25 m² y 84.20 m²) ubicadas una al extremo oeste y la otra al este, construidas de concreto armado recubiertas con cerámica antiderrapante, cuentan con muertes de concreto; palapa para renta de equipo (28.10 m²) es una bodega ubicada en el extremo oeste al lado de la terraza de habitación, construida con cimentación a base de concreto armado, muros de block junteados con mortero, columnas y morrillos de madera y techo recubierto de palma; 4 postes de iluminación en las áreas de andadores y asoleaderos con una altura de 3.00 m; barandal de postes de madera (59.80 m lineales) empotrados en el piso con pasamanos de sogá gruesa e instalación camastros, ubicada en el Km 8+400 de la Avenida Kukulkán, Lote 3, Sección A, Hotel Fiesta Americana Cancún, localidad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de club de playa, que para la los efectos de la determinación de pago de derechos se clasifica como General; por lo que se procede a hacer entrega física del instrumento jurídico referido, con una vigencia de quince años, relativo al expediente 1001/QROO/2008, a favor de GRUPO POSADAS S.A.B. de C.V., recibéndolo en este acto la compareciente, quien se identifica con credencial para votar Número 4858046964208 expedida por el Instituto Federal Electoral.

COPIA
DEL
TÍTULO
DE
CONCESIÓN



000256

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN FEDERAL EN QUINTANA ROO

Subdelegación de Gestión para la Protección y Recursos Naturales
Unidad de Ecosistemas y Ambientes Costeros

Asunto: ACTA DE ENTREGA DE
LA CONCESIÓN N° UGZF-237/15
EXPEDIENTE: 10012/000/2008

Area: 6.1.8198/07
16.275.714.1.11-132/2008.

"2015. Año del Generalísimo José María Morelos y Pavón"

Acto seguido, la compareciente recibe el presente Título de Concesión, manifestando su conformidad con los términos y condicionantes establecidas en él, declarando conocerlas y obligando a su representada a cumplir con todas y cada una de ellas, ya que de no hacerlo se procederá a solicitar la revocación de dicha concesión. De igual forma, declara la compareciente que ocupa la superficie en comento, por lo que exhibe comprobantes de pagos de derechos por uso de la Zona Federal Marítimo Terrestre correspondientes al ejercicio fiscal 2014 y 1º al 4º Bimestre del 2015 a nombre de Promotora Mexicana de Hoteles, S.A. de C.V.

Así mismo, en este acto se hace del conocimiento del concesionario que el recurso que procede contra dicho resolutivo es el de REVISIÓN y que tiene 15 días hábiles contados a partir de su recepción para interponerlo, dando por concluida la presente diligencia en vía de acta circunstanciada, siendo las 13:40 horas del mismo día de su inicio, firmando por triplicado al calce los que en ella intervinieron para constancia y efectos legales a que haya lugar, quedando un original de la presente acta en poder del concesionario y los dos restantes en poder de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros y de esta Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo.

ENTREGA POR LA SECRETARÍA

RECIBE POR GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.

LIC. MARIO SERGIO FORTIS DUARTE
JEFE DE LA UNIDAD DE ECOSISTEMAS Y
AMBIENTES COSTEROS.

C. SURELHY DORANTES BACA.
APODERADA.

TESTIGO

TESTIGO

LIC. ANDRÉS MILLÁN SÁNCHEZ,
JEFE DE DEPARTAMENTO DE ZONAS
COSTERAS.

C. MARÍA TERESA CANCINO MEZA.
TÉCNICA ESPECIALIZADA.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel.: (01983) 8350227 www.semarnat.gob.mx

COTEJADO

3 MEJ
Amb
trab
al de
otegidas



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

CONCESIÓN DGZF- 237 /15
EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

Concesionaria: GRUPO POSADAS, S. A. B. DE
C. V.
Estado: QUINTANA ROO
Municipio: BENITO JUÁREZ
Superficie: 3,291.01 m²
Vigencia: QUINCE AÑOS
Uso autorizado: CLUB DE PLAYA
Uso fiscal: GENERAL

Ciudad de México, 29 JUN 2015

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 GRUPO POSADAS, S. A. B. DE C. V.

LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL, Directora 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 la modalidad SEMARNAP-01-001-A del Acuerdo por el que se dan a conocer los trámites inscritos en el Registro Federal de Trámites Empresariales que aplica la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca y sus órganos administrativos desconcentrados, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de febrero del 2000, así como lo señalado por el punto SEMARNAT-01-001 del Acuerdo por el que se dan a conocer todos los trámites y servicios inscritos en el Registro Federal de Trámites y Servicios que aplica la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de mayo del 2003, 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 Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. se le denominará LA CONCESIONARIA.

BASES

- I. LA CONCESIONARIA acreditó su razón social y estar constituida conforme a las leyes mexicanas con el acta constitutiva 5,466 (cinco mil cuatrocientos sesenta y seis) de fecha 18 de abril de 1967, acta de asamblea 72,947 (setenta y dos mil novecientos cuarenta y siete) de fecha 10 de marzo de 1992 en la que consta el cambio de denominación de Promotora

COPIA
AUTÉNTICA

00257



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales
Condición de Áreas Naturales

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Mexicana de Hoteles a Grupo Posadas, S. A. de C. V. las cuales se mencionan en el testimonio notarial 16,113 (dieciséis mil ciento trece) de fecha 28 de diciembre de 2006, otorgado ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario Público número 67 (sesenta y siete) del Distrito Federal en la que se hizo constar el cambio de Grupo Posadas, S. A. de C. V. a Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. la cual exhibió y obra agregada al expediente citado al rubro, e inscrito el 28 de febrero de 2007 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal; con formato oficial recibido el 18 de junio de 2007 por esta Secretaría a través de las oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la delegación federal en el estado de Quintana Roo solicitó se le otorgara en concesión una superficie de 3,401.794 m² de zona federal marítimo terrestre ubicada en el km 8+400, boulevard Kukulcán, lote 3, sección A, localidad de Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, para uso de club de playa.

LA CONCESIONARIA promovió la solicitud de concesión por conducto de Surelhy Dorantes Baca, quien acreditó ser su apoderada en términos del testimonio notarial número 17,697 (diecisiete mil seiscientos noventa y siete) de 11 de junio de 2007, otorgado ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario Público número 67 (sesenta y siete) del Distrito Federal.

Para los efectos de la presente concesión, LA CONCESIONARIA señaló como domicilio para oír y recibir notificaciones y recibir documentos el ubicado en Presidente Mazaryk No. 61, piso 14-B, colonia Chapultepec Morales, C. P. 11570, delegación Miguel Hidalgo, México, Distrito Federal. 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.

- 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 DNZU-CUS/380/07, de 27 de junio de 2007, emitida por la Dirección de Planeación y Normatividad Urbana 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



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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.
- IV. La presente concesión es emitida como consecuencia del análisis realizado al expediente citado al rubro, a partir del cual se determinó que la solicitud que le dio origen cumple con todos los requisitos de la normatividad vigente; asimismo, para su expedición se consideró la resolución de fecha 10 de noviembre de 2014, dictada por la Sala Especializada en Materia Ambiental y de Regulación dentro del expediente 3070/13-EAR-01-12, por la que se declara la nulidad de la resolución número 180/11 de fecha 15 de febrero de 2011, por la que se negó la solicitud de concesión a Grupo Posadas, S. A. B. de C. V.

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 3,291.01 m² (tres mil doscientos noventa y uno punto un metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, con las obras que existen en la misma y que consisten en parte de palapa restaurante (227.9 m²) de forma irregular, construida con piso de piedra tikul de 0.30 m por 0.60 m, cenefa perimetral de 0.30 m de ancho de piedra bola, columnas y largueros de madera, techo de palma, muretes de 0.85 m de alto y jardineras de 0.50 m de alto ambas de block junteado con mortero; andadores (564.00 m²) construidos sobre el nivel de playa de adocreto colocados radialmente delimitados por una guarnición de concreto armado; 41 sombrillas (311.60 m²) de columnas de madera de 0.25 m de diámetro y techo de 3.00 m de diámetro recubierto con zacate, altura de 2.00 m enterradas en la arena a una profundidad de 0.80 m; escalera sobre la playa (106.61 m²) construida de concreto armado de 1.90 m de ancho

OTORGADO



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

Secretaría de
Y Plan
Comisión
Áreas Naturales

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

COTEJADO

aproximadamente, con 6 escalones a lo largo y compuesto de 3 secciones, la 1ª sección de 66.70 m lineales, la 2ª de 17.56 m lineales y la 3ª de 39.45 m lineales aproximadamente; 2 áreas ajardinadas (244.60 m²) delimitadas por guarniciones de concreto; 3 muretes (52.50 m lineales) construidos de concreto de una altura aproximada de 0.50 m, delimitan de forma parcial parte del área de la palapa restaurante, el área de asoleadero y la alberca; regaderas (7.15 m²) construidas sobre un mogote de concreto armado de 0.80 m de base y 8.9 m de largo y regaderas de 1.90 m de altura, recubierto con lambrín cerámico en la cara interior; 2 terrazas de habitaciones (113.25 m² y 84.20 m²) ubicadas una al extremo oeste y la otra al este, construidas de concreto armado recubiertas con cerámica antiderrapante, cuentan con muretes de concreto; palapa para renta de equipo (28.10 m²) es una bodega ubicada en el extremo oeste al lado de la terraza de habitación, construida con cimentación a base de concreto armado, muros de *block* junteados con mortero, columnas y morrillos de madera y techo recubierto de palma; 4 postes de iluminación en las áreas de andadores y asoleaderos con una altura de 3.00 m; barandal de postes de madera (59.80 m lineales) empotrados en el piso con pasamanos de sogá gruesa e instalación de camastros, ubicada en el km 8+400 de la avenida Kukulkán, lote 3, sección A, hotel Fiesta Americana Cancún, localidad de Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de club de playa, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar LA CONCESIONARIA, 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	
	X	Y
ZF01	525832.7423	2337634.4936
ZF02	525826.7678	2337631.0171
ZF03	525818.6196	2337625.9637
ZF04	525808.9914	2337626.2624
ZF05	525800.3874	2337624.7626
ZF06	525794.1615	2337623.3199
ZF07	525782.4037	2337619.6707
ZF08	525775.9893	2337619.8234
ZF09	525769.2675	2337620.6369
ZF10	525768.1521	2337620.9356
ZF11	525767.3454	2337621.9717
ZF12	525766.9478	2337624.3571
ZF13	525766.0998	2337626.0218
ZF14	525766.4009	2337627.3227
ZF15	525766.0450	2337627.6277

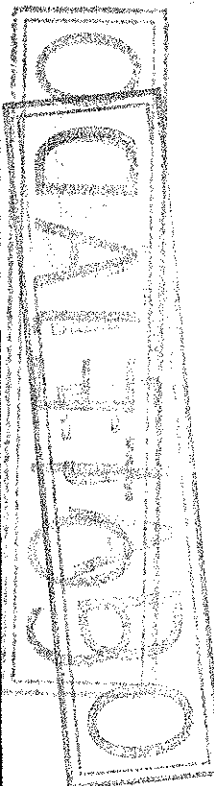


EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
 16.27S.714.1.11-132/2008

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
 MEDIO AMBIENTE
 Y RECURSOS NATURALES

ZF16	525766.2799	2337629.2415
ZF17	525765.5660	2337630.0712
ZF18	525761.7904	2337629.0383
ZF19	525761.4383	2337627.4356
ZF20	525760.9608	2337626.9684
ZF21	525761.4716	2337625.8193
ZF22	525761.6178	2337623.6926
ZF23	525761.0899	2337623.1770
ZF24	525762.8850	2337620.9021
ZF25	525764.3595	2337616.4108
ZF26	525762.4461	2337614.2175
ZF27	525760.9898	2337607.2319
ZF28	525760.0322	2337605.4165
ZF29	525758.7133	2337604.9347
ZF30	525756.1465	2337605.5028
ZF31	525755.3631	2337604.7255
ZF32	525754.6914	2337602.3526
ZF33	525755.6210	2337599.9801
ZF34	525757.1011	2337597.6353
ZF35	525757.3772	2337595.7312
ZF36	525751.1020	2337585.8401
ZF37	525746.9096	2337579.9805
ZF38	525740.4701	2337579.7909
ZF39	525737.5145	2337580.3240
ZF40	525736.9031	2337578.7025
ZF41	525736.4062	2337575.8534
ZF42	525736.2405	2337572.2423
ZF43	525736.4724	2337571.4140
ZF44	525739.7620	2337570.1442
ZF45	525739.7456	2337569.5940
ZF46	525739.3868	2337568.4451
ZF47	525737.5989	2337564.8544
ZF48	525736.1743	2337562.5021
ZF49	525735.5117	2337561.8230
ZF50	525735.1708	2337561.7103
ZF51	525734.7360	2337562.2750
ZF52	525733.8018	2337562.5315
ZF53	525732.3800	2337560.7004
ZF54	525732.2240	2337559.7721



000259



EXPEDIENTE: 1001/QR00/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

Comisión Nacional de Áreas Naturales

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

COTEJADO

ZF55	525729.7627	2337555.6100
ZF56	525728.0980	2337554.4860
ZF57	525726.9139	2337554.0815
ZF58	525726.2685	2337551.8013
ZF59	525721.7451	2337548.0910
ZF60	525719.7826	2337546.0825
ZF61	525717.8704	2337545.0266
ZF62	525734.0071	2337521.5099
ZF63	525735.3609	2337530.1271
ZF64	525738.9523	2337536.3377
ZF65	525744.5004	2337542.0897
ZF66	525747.5493	2337546.4647
ZF67	525753.3752	2337552.5618
ZF68	525757.9640	2337561.3421
ZF69	525760.7705	2337565.5625
ZF70	525767.3676	2337574.2026
ZF71	525774.2652	2337585.0168
ZF72	525777.0357	2337592.0508
ZF73	525779.1728	2337599.7420
ZF74	525785.1662	2337599.8624
ZF75	525799.3902	2337604.0016
ZF76	525804.3651	2337605.1544
ZF77	525810.4132	2337606.2087
ZF78	525817.9995	2337605.9733
ZF79	525825.6604	2337607.2440
ZF80	525835.0040	2337612.5910
ZF81	525838.5072	2337608.8312
ZF01	525832.7423	2337634.4936

Superficie: 3,291.01 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, habiéndose tomado como base la opinión técnica SGPA-DGZFMTAC-DMIAC-451/15 de 14 de abril de 2015.

LA CONCESIONARIA deberá presentar en un plazo máximo de 60 días un nuevo plano de levantamiento topográfico de la superficie que se autoriza, el cual debe cumplir con la NOM-146-SEMARNAT-2005, en el que se incluirá nombre del solicitante y nombre, firma y número de cédula profesional del perito responsable del levantamiento topográfico, dichos datos se omitieron en el plano presentado de fecha octubre 2010,



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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 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 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 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 expendir bebidas alcohólicas.
- IX. No almacenar en el área concesionada ninguna sustancia u objeto inflamable, explosivo



00026



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

Secretaría de Medio Ambiente
y Recursos Naturales
Comisión Nacional de Áreas Naturales

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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:
- 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.
 - Conservar en óptimas condiciones de higiene el área concesionada y mantener las obras e instalaciones existentes en buen estado de conservación.
 - Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción o instalación, adicional a las existentes, ya sea fija o semifija.
 - Responder por los daños que pudieran causarse por defectos o vicios en las construcciones o instalaciones o en los trabajos de reparación o mantenimiento.
 - 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.
 - Habida cuenta de existir la resolución 346/2006 de 3 de julio de 2006 emitida por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, delegación Quintana Roo, deberá presentar el oficio de conclusión del procedimiento instaurado.
 - Abstenerse de realizar descargas residuales al mar o dentro de la superficie solicitada.

COTEJADO



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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 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.

OTORGADO

000261



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

SECRETARÍA DE MEDIO
AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
COMISIÓN FEDERAL DE
ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS

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:

- Que la presente concesión se haya expedido por error.
- 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.
- 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.- Las instalaciones, obras y construcciones existentes en el área concesionada descritas en la CONDICIÓN PRIMERA de este título jurídico, que se realizaron sin la previa y expresa aprobación de la autoridad competente, se declaran revertidas y accesadas a favor del patrimonio federal mediante el presente título, a cuyo efecto, correrán a cargo de LA CONCESIONARIA los gastos que se generen por tal motivo.

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,



EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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.

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 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.

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.

COPIADO



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: 1001/QROO/2008
16.27S.714.1.11-132/2008

Secretaría de
y Recursos
Naturales
Ambientales

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 1001/QROO/2008 se encuentra para su consulta en las oficinas de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, sita en avenida Revolución 1425, colonia Tlacopac, C.P. 01040, delegación Álvaro Obregón, México, Distrito Federal.

**LA DIRECTORA GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE
Y AMBIENTES COSTEROS**

LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL

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

**GRUPO POSADAS, S. A. B. DE C. V.
APODERADA
SURELHY DORANTES BACA**

LQV*AMJS

COMISIÓN NACIONAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS
DIRECCIÓN GENERAL DE CONSERVACIÓN PARA EL DESARROLLO

Oficio Núm. F00.DGCD.-0307/2016

Ciudad de México, a 11 de mayo del 2016

LUIS MIGUEL DEL VILLAR PONCE

CENTRAL DE TALABARTEROS NO. 103

COLONIA EMILIANO CARRANZA

DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA, CIUDAD DE MÉXICO

C.P. 15230

PRESENTE:

En atención a su escrito de fecha 27 de abril del 2016, mediante el cual manifiesta:

"Se expida a su cargo copia del Estudio Previo Justificativo para la expedición del Decreto por el que se pretende declarar como área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano, integrada por los cuatro siguientes polígonos: (1) una porción terrestres, así como la parte costera y marina frente a los municipios de Lázaro Cárdenas, Isla Mujeres y Benito Juárez; (2) la porción costera colindante con el límite Este del Parque Nacional Tulum y la porción marina frente a los municipios de Puerto Morelos, Tulum, Solidaridad y Cozumel; (3) la ubicada al Este de las Reservas de la Biosfera Sian Ka'an y Arrecifes de Sian Ka'an, frente al Municipio de Felipe Carrillo Puerto; y, (4) la porción marina frente a los municipios de Bacalar y Othón P. Blanco, todos en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 5,662,859.1 hectáreas, de las cuales 5,546,075.3 hectáreas corresponden a su superficie marina y las 119,783.8 hectáreas restantes son terrestres.

... solicitando:

PRIMERO.- Se sirva proporcionarme copia del "Estudio Justificativo para declarar el área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano."

SEGUNDO.- Así como las coordenadas UTM cada uno de los cuatro polígonos que comprenden lo que será la Reserva de la Biosfera denominada Caribe Mexicano." (sic)

Primeramente me permito aclarar que la propuesta para la expedición del Decreto por el que se pretende declarar la Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano comprende un único polígono. Las porciones que se describen en el encabezado del Aviso publicado el pasado 22 de abril en el Diario Oficial de la Federación exclusivamente señalan la ubicación de la propuesta del área natural protegida.

Ahora bien, respecto a la solicitud de copias que a su cargo se expidan, el artículo 5 de la Ley Federal de Derechos establece un costo de 17.25 por cada hoja tamaño carta u oficio, mismo que puede realizar vía internet a través de los bancos autorizados o directamente en la ventanilla bancaria, utilizando el formato e5 del Servicio de Administración Tributaria (SAT).

Para mayor claridad se transcribe el artículo citado y se recomienda consultar el siguiente enlace:

Ley Federal de Derechos

Artículo 5o.- Tratándose de los servicios que a continuación se enumeran que sean prestados por cualquiera de las Secretarías de Estado y Procuraduría General de la República, se pagarán derechos conforme a las cuotas que para cada caso a continuación se señalan, salvo en aquellos casos que en esta Ley se establecen expresamente.

Fracción I: Expedición de copias certificadas de documentos, por cada hoja tamaño carta u oficio..... \$17.25

Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, I Sección, Deleg. Miguel Hidalgo. C.P. 11320, México D.F.

Tel. (55)54497000 EXT. 17146 www.conanp.gob.mx

000263

COPIA COPIADO

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



CONANP
COMISIÓN NACIONAL
DE ÁREAS NATURALES
PROTEGIDAS

COMISIÓN NACIONAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS
DIRECCIÓN GENERAL DE CONSERVACIÓN PARA EL DESARROLLO

Oficio Núm. F00.DGCD-0307/2016

Ciudad de México, a 11 de mayo del 2016

http://www.sat.gob.mx/fichas_tematicas/e5/Paginas/default.aspx

Puntualizado lo anterior me permito informarle que el estudio previo justificativo y la descripción de las coordenadas comprenden un total de 354 páginas.

Una vez que exhiba el pago de derechos correspondiente en un plazo máximo de 5 días hábiles se le expedirán las copias conforme Ud las solicita.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA
DIRECCIÓN GENERAL.

BIÓL. DAVID GUTIÉRREZ CARBONELL

Por un uso eficiente del papel, las copias de conocimiento del presente oficio se enviarán vía correo electrónico.

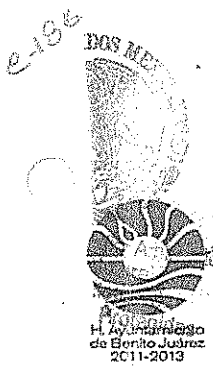
C.c.e.p. Lic. Alejandro Del Mazo Maza. Comisionado Nacional. CONANP

M en D. César Sánchez Ibarra. Director de Representatividad y Creación de Nuevas Áreas Naturales Protegidas. CONANP

Folio CN/2016-0000204 y CN/2016-0001148

OS/LCF





Municipio Benito Juárez

Tesorería Municipal

Recibo oficial

Folio:	2012-00045227
Folio Electrónico:	0320-1712-0000001051
Fecha:	2012-12-26 09:55:40
Lugar:	Catastro Municipal

Datos del Receptor

RFC:	
Contribuyente:	DESARROLLADORA CARIBE S.A. DE C.V.
Dirección:	MZ-50 L-03 BLVD. KUKULKAN SECC-A Z.T.
Contribución:	IMPUESTOS
Concepto:	PREDIAL
Cajero:	230

Datos del Emisor

MBJ750410JT4
Municipio de Benito Juárez
Av. Tulum No. 5, S.M. 5, C.P. 77500
Cancún, Quintana Roo
México

Descripción

Ref. Padrón: 601200A05000400000
Categoría predial: 010302 - Urbano Obra en Funcionamiento NO Habitacional
Valor Catastral Vigente: 2012-11-26 \$ 243,240,259.51
Periodo de Pago: 1-BIM 2013 AL 6-BIM 2013
Forma de pago: CHEQUE
Descuento: 15%

Liquidación

	Importe
Corriente	\$ 595,939.66
Rezago	\$ 0.00
Adicional	\$ 59,593.86
Actualización	\$ 0.00
Recargos	\$ 0.00
Multas	\$ 0.00
Descuento	\$ 98,390.80
Gastos de Embargo	\$ 0.00
Gastos de Ejecución	\$ 0.00
Total:	\$ 566,141.72

Cantidad en letra

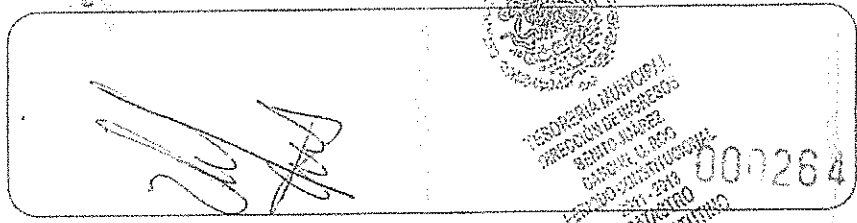
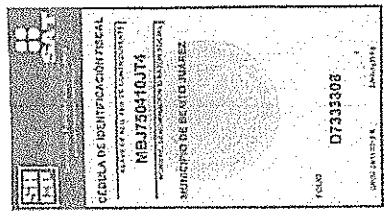
QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTO CUARENTA Y UNO 72/100 PESOS M.N.

Sello Digital

a8oulzuT1v5aunU9-b1zLedsA+OE03QzG/Qsw/b1ChxJ0RBEZOPBOYk9IPFpC8GYRME/1iF4M /A4c22iCs.kC2asbsFashT5+8cDizkc7FkePv25i1wN10ELn+ACFpEj6b14w8RnPTu1VgQdWYs32UyPEd0356 /WGO70c6xLQ98ckubGq84e0KpMnehZajMUVF2M5 /7930yWkdLqwk18DkFwbslOpMB5gGV6ls+5i1FLyHibRn1dnu0phz+u0V6F11h39oZeSjYXUExEp5w9Fm /7ZrdbqjnyP9WE4Jf/oaOd/62Fric3JTO26ID+A==

Cadena Original

[[FIF-2012-00045227 0320-1712-0000001051 601200A05000400000 DESARROLLADORA CARIBE S.A. DE C.V. MZ-50 L-03 BLVD, KUKULKAN SECC-A Z.T. IMPUESTOS]] [[PREDIAL 010302 URBANO OBRA EN FUNCIONAMIENTO NO HABITACIONAL 243240259.51 2012-11-26]] [[PERIODO DE PAGO: 1-BIM 2013 AL 6-BIM 2013 CATAS TRO MUNICIPAL 2012-12-26 09:55:40 320 17 595939.66 0 0 0 566141.72]] [[0320.81
--







**RESULTADOS
QUE TRANSFORMAN**



**MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ
Tesorería Municipal**

lo Ambiente
turales
mal de

RECIBO OFICIAL

Folio electrónico: A582366
Fecha: 08/01/2015 11:57:35a.m.
Lugar: Palacio Municipal

DATOS DEL RECEPTOR

RFC: IIC0712197A5
CONTRIBUYENTE: INVERSORA INMOBILIARIA CLUB SA DE CV
DIRECCIÓN: PASEO DE LA REFORMA 155 PISO 4 LOMAS DE CHAPULTEPEC I SECCIÓN
MIGUEL HIDALGO DISTRITO FEDERAL
C.P. 11000

DATOS DEL EMISOR

MBJ750410JT4
Benito Juárez
Av. Tulum No.5 S.M. 5
Quintana Roo
México

DESCRIPCIÓN

Ref. Padron: 601300A05000400000

Categoría Predio: 010302-Urbano Obra en Funcionamiento (NO Habitacional)

Valor Catastral: 2014-06-27 \$243,321,194.93

Periodo de Pago: 1 BIM 2015 AL 6 BIM 2015

Forma de Pago: DEPOSITO
201

CANTIDAD	LIQUIDACIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	IMPORTE
1.000	Corriente	No aplica	\$681,299.34
0.000	Rezago	No aplica	\$0.00
1.000	Adicional	No aplica	\$68,129.93
0.000	Actualización	No aplica	\$0.00
0.000	Recargos	No aplica	\$0.00
0.000	Multas	No aplica	\$0.00
0.000	Gastos de embargo	No aplica	\$0.00
0.000	Gastos de Ejecución	No aplica	\$0.00

CANTIDAD EN LETRA

TOTAL

\$647,234.38

SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 38/100

MXN

Motivo del Descuento:

Descuento:

\$102,194.90

SELLO DIGITAL

No. de serie del CSD del Emisor: 00001000000303257135

Fecha y hora de Certificación: 08/01/2015 11:57:35a.m.

Fecha y hora de Emisión: 08/01/2015 11:57:14a.m.

No. de serie del CSD del SAT: 00001000000301205071

Folio Fiscal: 0CA1EC0A-8A0D-4914-8C1D-2E6EE1DDEC0E

Método de Pago: Deposito Cuenta de Pago: NO IDENTIFICADO

Forma de Pago: PAGO EN UNA SOLA EXHIBICIÓN



CADENA ORIGINAL

Sello Digital del Emisor:

sdL1y0jDSuTAA2kef4Vyi04+ut2HeJHgCRy0dnjsNwZAnHybkXgoXtc99szfBA4EBILhODOYQI7wuoIVYIYwHeXOlse5+oQBtg3qZ9iiKqllKmv
O1DmydglpkiP7fddiCzCHPC8wKSARHJ5epg5uzUDW0jRv5uSUjltcPhFabbA=

Sello Digital del SAT:

O3qmcEq2wag1tmB+bfI99dhV1dY+eMnrDbIKAIRKfIC2KM/pSPohzlgX+KiyYyY3Wtsn0/PXvXA0s8pYL0/qhnbSFKz1bLTuSNKNRQhRsd/0
7N8Dib/SLZNPIDZBvNM8vNaWJJOFSOulhnsdSzlrcGIUrt6uxq9jikyD36LI=

Cadena Original del Complemento de Certificación Digital del SAT:

||1.0|0CA1EC0A-8A0D-4914-8C1D-2E6EE1DDEC0E|2015-01-08T11:57:35|sdL1y0jDSuTAA2kef4Vyi04+ut2HeJHgCRy0dnjsNwZAnHybkXgo
Xtc99szfBA4EBILhODOYQI7wuoIVYIYwHeXOlse5+oQBtg3qZ9iiKqllKmvO1DmydglpkiP7fddiCzCHPC8wKSARHJ5epg5uzUDW0jRv5uSUjltc
PhFabbA=|00001000000301205071||

Expedido en: Municipio de Benito Juárez Av. Tulum No.5 S.M. 5, C.P. 77500 Cancún, Quintana Roo México

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CFDI



Medio Ambiente
los Naturales
Nacional de
los Pueblos



BancaNet
Empresarial

Marzo 21 de Diciembre del 2014 12:11:03 PM Centro de Mexico

Transferencia a otras cuentas		
Cliente	MOSE	
Razón Social	RODAS DE MEXICO SA DE CV	
Su transferencia ha sido Aplicado con número de autorización 126004.		
Autorizadores	Usuario 02 Usuario 01	FABIAN YLLESCAS NOTARIO GUADALUPE GONZALEZ LOPEZ
Cuentas	Cuenta retiro INVERSOFA INMOBILIARIA CLU - 1870040284 Cuenta de depósito o beneficiario HSBC - MXN 021621040021194947	Nombre MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ
Datos de la transferencia	Importe MXN Número de referencia Concepto del pago Clave de rastreo Tipo de cuenta Tipo de beneficiario Fecha de aplicación Fecha valor	5047334.39 311214 311214 085601750040730540 CLUB Persona Moral Mismo Día 31/12/2014

Este documento es solo de carácter informativo, no tiene validez oficial como comprobante legal o fiscal.

OCUPADO

000266

Secretaría de
y Recursos
Comisión
Áreas Naturales

FIESTAMERICANA
VILLAS CANCÚN

80
2X5261763
Banamex Banco Nacional de México, S.A.
Integrante del Grupo Financiero Banamex

02 DICIEMBRE 2015

PAGUES POR ESTE CHEQUE A

MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ \$ 536,523.38

(QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS VEINTITRES PESOS 38/100 M.N.)

CUENTA DE CHEQUES
HOTELES Y VILLAS POSADAS
SA DE CV
RFC ASO0408178B2
Cuenta 70053262870 Suc TERRAMAR Q ROO 0657
BENITO JUAREZ (CANCU)

MONEDA NACIONAL

FIRMA

NUMERO DE CUENTA

NUMERO DE CHEQUE

69131516910028170053262870110001223

CONCEPTO DEL PAGO

PAGO PREDIAL 2015

FIRMA CHEQUE RECIBIDO

CUENTA	SUB-CUENTA	NOMBRE	PARCIAL	DEBE	HABER
111002	000	BANCOS			536,523.38
211002		PROVEEDORES		536,523.38	
SUMAS IGUALES				536,523.38	536,523.38

HECHO POR:

REVISADO:

AUTORIZADO:

AUXILIARES:

DIARIO:

POLIZA No.

COTEJADO



**RESULTADOS
QUE TRANSFORMAN**



**MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ
TESORERIA MUNICIPAL
LIQUIDACIÓN DE OBLIGACIONES**

PREDIAL:

15dic

an certif. o
transm.

Liquidación: 114611500847
Nombre Padrón: IMPUESTO PREDIAL
Clave Catastral: 601300A05000400000
Contribuyente: DESARROLLADORA CARIBE, S.A. DE C.V.
Domicilio: MZ-50 L-03 BLVD. KUKULKAN SECC-A Z.T.
Período Calculado: 1 - BIM 2016 AL 6 - BIM 2016
Fecha de vencimiento: 15/12/2015
Último Bim. Pagado: 6 - BIM 2015
Categoría Predio: 010302 Urbano Obra en Funcionamiento (NO Habitacional)
OBSERV. CATASTRO: (2015-02-21) SE CANCELA CEDULA ANTERIOR POR RECALCULO MASIVO PARA EL EJERCICIO 2013.
FREDDY/MRG

Fecha de Impresión: 02/12/2015

Folio Padron: 101109000050483

20/02/2015	\$243,321,254.20	VC
30/06/2014	\$243,321,194.95	VD
27/06/2014	\$243,321,194.95	VC
09/03/2013	\$243,240,259.51	VC
26/11/2012	\$243,240,259.51	VC
01/01/2012	\$243,240,259.51	VC
01/01/2011	\$243,240,259.51	VC
22/01/2009	\$230,000,000.00	VC
10/11/2008	\$230,000,000.00	VC
24/07/2008	\$230,000,000.00	VD

Corriente:	\$596,137.08
Rezago:	\$0.00
Adicional:	\$59,613.72
Actualización:	\$0.00
Recargos:	\$0.00

Subtotal:	\$655,750.80
(+) Multas:	\$0.00
(+) Gastos de Ejecución:	\$0.00
(+) Gastos de Embargo:	\$0.00
(+) D.R.P.P.:	\$0.00
(+) Otros:	\$0.00
(-) Descuento Predial: (20.00%)	\$119,227.42

Total a Pagar: \$536,523.38

Referencia Bancaria: 11461150084710999232 Total a Pagar: \$536,523.38

Fecha de Vencimiento: 15/12/2015

PUEDE REALIZAR SU PAGO EN LAS SIGUIENTES OFICINAS RECAUDADORAS:

BBANORTE

27142

HSBC

1424

BBVA

Bancomer

1048058

Scotiabank

3828

Santander

4645

Banamex

B:03631711461150084710999259

Palacio Municipal Lunes a Viernes 8:00 a 18:00 hrs
Tránsito Municipal Lunes a Viernes 7:00 a 21:00 hrs
Catastro Municipal Lunes a Viernes 8:00 a 16:00 hrs
Centro de Retención Lunes a Viernes 8:00 a 24:00 hrs
Registro Civil Región 94 (DIF) Lunes a Viernes 9:00 a 17:00 hrs
Delegación Bonfil Lunes a Viernes 8:00 a 15:00 hrs
Alcaldía Puerto Morelos Lunes a Viernes 8:00 a 15:00 hrs
Mi Plaza Héroes Sábado 8:00 a 15:00 hrs

Palacio Municipal Sábado 9:00 a 13:00 hrs
Tránsito Municipal Sábado 8:00 a 15:00 hrs
Canaco Lunes a Viernes 8:00 a 15:00 hrs
Registro Civil Centro Lunes a Viernes 8:00 a 20:00 hrs
Registro Civil Región 95 Lunes a Viernes 8:00 a 15:00 hrs
Delegación Leona Vicario Lunes a Viernes 8:00 a 15:00 hrs
Mi Plaza Héroes Lunes a Viernes 8:30 a 18:30 hrs

Nota: Verifique que la información contenida en este documento sea correcta antes de realizar su pago
¡AHORRA Y GANA PAGANDO TU PREDIAL ANTICIPADO 2016! CON LOS DESCUENTOS DEL 01 AL 15 DE
DICIEMBRE DEL 2015 - 20%

Municipio de Benito Juárez, Av Tulum No. 5 SM 5 CP 77500, Cancún, Quintana Roo México

Impresión: Edgar Lopez Gonzalez - 69c8c381fa9280

www.benitojuarez.gob.mx

2015-12-02 10:00:00

000267

MUNICIPIO BENITO JUÁREZ
TESORERÍA MUNICIPAL

Secretaría de
Comisión Na
49 Áreas Naturales

RECEIVED OFFICIAL

FOLIO:	F-2015-00513549
FOLIO ELECTRONICO:	0268-1015-0000037365
FECHA:	2015-12-07 14:11:04
LUGAR:	Palacio Municipal

DATOS DEL RECEPTOR

RFC:	
CONTRIBUYENTE:	DESARROLLADORA CARIBE, S.A. DE C.V.
DIRECCION:	MZ-50 L-03 BLVD. KUKULKAN SECC-A Z.T.
CONTRIBUCION:	IMPUESTOS
CONCEPTO:	PREDIAL
CAJERO:	266 - Cesar Ivan Dominguez Gonzalez

DATOS DEL EMISOR

MBJ750410JT4
Municipio de Benito Juárez
Av. Tulum No. 5, S.M. 5, C.P. 77500
Cancún, Quintana Roo
México

DESCRIPTION

Ref. Padron: 601300A05000400000
Categoría Padrón: 601300A-Herencia Pkts en Explotación (Agricultura)
habitacional)
Valor Catastral: 2015-02-20 \$243,321,254.20
Periodo de Pago: 1 BIM 2016 AL 6 BIM 2016
Forma de Pago: CHEQUE
Descuento: 20%

LIQUIDACIÓN

○CORRIENTE	\$ 596,137.08
○REZAGO	\$ 0.00
○ADICIONAL	\$ 59,613.72
○ACTUALIZACIÓN	\$ 0.00
○RECARGOS	\$ 0.00
○MULTAS	\$ 0.00
○DESCUENTO	\$ 119,227.42
○GASTOS DE EMBARGO	\$ 0.00
○GASTOS DE EJECUCIÓN	\$ 0.00

CANTIDAD EN LETRA

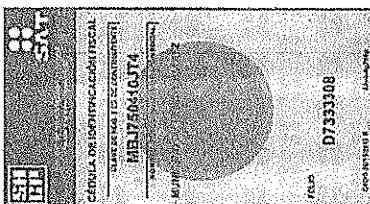
QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS VEINTITRES PESOS 36/100
M.N.

SELO DIGITAL

DbeCQ1Yeol2b3Hu3ZLDfQ8Ue6XGg3DqkFENo2SAftG1oeXy9l1b5SXHXecyFUGu7lJ8qXetJ0sUDht3YcZjVlGPx05lPl/PNtrDvJR
jU5Tn5hzf428LG5XQJ8RqXoq+VHV8GfVe8ZYLb+PGZKhXhCE9Q+hrPA05oVgMajobFXy
/s3T3oZTgzxXcQcQdFyoT01EOKK6ExauFDZulz06IIY8Uugk6ZKMPH3ZJHpmUvmGtU65mk9UVRwMxXmb0YOKPsRFRZm2ZWIsiWfVkj
9TbwGYaoiHwEbZFc7UjtZnjsS7I08xdICtiq4ptHk54xpVbb1yLiHJtnLux15eqQRA481A==

CADENA ORIGINAL

[|F|F-2015-00513549|0268|1015-0000037365|601300A05000400000|DESARROLLADORA CARIBE, S.A. DE C.V.|FINZA-BO
L-03 BLVD, KUKULKAN SECC-A Z.T. |IMPUESTOS|||PREDIAL|Q1Q30Z|URBANO OBRA EN FUNCIONAMIENTO (NO
HABITACIONAL)|243321254.20|2015-02-20||PERIODO DE PAGO: 1-BIM 2016 AL 6-BIM 2016|PALACIO TESORERIA MUNI
MUNICIPAL|2015-12-07 14:11:04|268|10|596137.08|Q|Q|59613.72|Q|Q|Q|536523.38||119227.42|



SE LE INFORMA QUE AL MOMENTO DE REALIZAR SU PAGO DEBERA CANCELAR SU FACTURA ELECTRONICA, EN CASO DE NO REQUERIRLA, ENTONCES ENCONTRARA DISPONIBLE EN EL PORTAL [HTTP://APPS.RFACIL.CANCUN.GOB.MX](http://apps.rfacil.cancun.gob.mx) /INGRESOS.CANCUN O WWW.CANCUN.GOB.MX TENIENDO LOS PRIMEROS DIAS NATURALES DEL MES SIGUIENTE AL PAGO PARA REALIZAR SU FACTURA. POSTERIOR A ESE PLAZO SU FACTURA SERA TIMBRADA AL PUBLICO EN GENERAL, POR LO TANTO YA NO SERA POSIBLE LA CANCELACION

-136

6 Brolante

8327



NOTARIA UNO
LIC. ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA

Secr



----- INSTRUMENTO NUMERO -----
----- SETENTA Y UN MIL NUEVE -----
----- VOLUMEN UN MIL SETECIENTOS ONCE -----

--- En la Ciudad de México, Distrito Federal, a los treinta días del mes de junio de dos mil catorce. -----

--- ROBERTO NUÑEZ Y BANDERA, Notario en Ejercicio, Titular de la Notaría número Uno de este Distrito, identificándome como Notario ante los otorgantes de este Instrumento, hago constar:-----

--- El CONTRATO DE COMPRAVENTA DE NUDA PROPIEDAD que otorgan de una parte DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (en lo sucesivo la PARTE VENDEDORA) representada por los señores Gabriel Elías Guzmán y Manuel Ariel Garzón Guapo y de otra parte INVERSORA INMOBILIARIA CLUB, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (en lo sucesivo la PARTE COMPRADORA) representada por los señores Julio Alfonso Martínez Garza y Rubén Guillermo Camiro Vázquez, (quien también acostumbra utilizar su nombre como Rubén Camiro Vázquez), en términos de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

----- ANTECEDENTES -----

--- I.- Por escritura número veinte mil seiscientos treinta y cinco, otorgada en esta ciudad el veintiocho de diciembre de dos mil siete, ante el Notario número sesenta y siete del Distrito Federal, Licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho, de la que es titular el licenciado José Antonio Manzanero Escutia, DESARROLLADORA CARIBE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE adquirió por compra que hizo a GRUPO POSADAS, SOCIEDAD ANÓNIMA BURSÁTIL DE CAPITAL VARIABLE (antes PROMOTORA MEXICANA DE HOTELES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE) la Nuda Propiedad del Hotel "FIESTA AMERICANA VILLAS CANCÚN", edificado sobre el lote tres, sección "A", ubicado en la zona turística en Cancún, Estado de Quintana Roo, con la superficie, medidas y linderos que en dicha escritura a la letra se describen como sigue:-----

--- "... SUPERFICIE: QUINCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS.- MEDIDAS Y LINDEROS:- AL NORTE, en línea quebrada de ciento cincuenta y siete metros quince centímetros, con Zona Marítima Federal Terrestre de Bahía de Mujeres;- AL ESTE, en ciento cuarenta metros sesenta y siete centímetros, con el lote cuatro, Sección A;- AL SUR, en línea curva de ochenta y dos metros veintisiete centímetros con Boulevard Cancún; y.-AL OESTE, en ciento nueve metros setenta y dos centímetros, con el lote Dos-A de la Sección A.-----

--- De dicha escritura copio en su parte conducente lo siguiente:-----

--- "... A N T E C E D E N T E S.- DE PROPIEDAD.- I.- Por escritura, número sesenta y siete mil ciento dieciocho, de fecha diecinueve de febrero de mil novecientos ochenta y uno, ante el licenciado Alejandro Soberón Alonso, titular de la notaría número sesenta y ocho del Distrito Federal, de la que tengo a la vista el primer testimonio, el cual quedó

COTEJADO



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

- X. Que el 27 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/1460/13, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los artículos 33 de la LGEEPA y 25 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó al Gobierno del Estado de Quintana Roo a través del Instituto de Impacto y Riesgo Ambiental, manifieste lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, en el ámbito de su competencia para las obras y actividades ingresadas a evaluación, otorgándole un plazo de quince días contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 55 de la LFPA, de aplicación supletoria a la LGEEPA.
- XI. Que el 27 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/1461/13, a través del cual y con fundamento en lo establecido por el Artículo 24 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial, emitiera su opinión respecto a la congruencia del proyecto con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno de Quintana Roo el 21 de octubre de 2008, otorgándole un plazo de quince días, contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, lo anterior con base en lo establecido en el artículo 55 de la LFPA, de aplicación supletoria a la LGEEPA.
- XII. Que el 27 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/1462/13, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los Artículos 53 y 54 de la LFPA, 24 primer párrafo del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, emitiera su opinión respecto a si existen antecedentes



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 S.

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

administrativos en materia de su competencia para las obras y actividades ingresadas a evaluación, otorgándole un plazo de quince días contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 55 de la LFPA, de aplicación supletoria a la LGEEPA.

XIII. Que el 27 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/1463/13, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los Artículos 53 y 54 de la LFPA, 24 primer párrafo del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la Dirección regional Península de Yucatán y Caribe Mexicano de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, emitiera su opinión respecto a la congruencia y viabilidad del proyecto, de acuerdo con los lineamientos que regulan el Área Natural Protegida "Parque Nacional Arrecifes de Cozumel", otorgándole un plazo de quince días contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 55 de la LFPA, de aplicación supletoria a la LGEEPA.

XIV. Que el 27 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el Acta Circunstanciada, con oficio número 04/SGA/1477/13, mediante la cual se puso a disposición la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, para el efecto de que cualquier ciudadano de la comunidad pueda consultarla, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la LGEEPA.

XV. Que el 27 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/1478/13, mediante el cual notificó al C. Rodrigo Navarro Benítez, la determinación de dar inicio al proceso de consulta pública de la MIA-P del proyecto, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 del REIA.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 8 de 73



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

- XVI. Que el 18 de diciembre del 2013, ingreso a esta Delegación Federal el oficio F00.9.DRPYyCM.UTCMR.-708/13, de fecha 16 de diciembre de 2013, mediante el cual la Dirección Regional Península de Yucatán y Caribe Mexicano de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, emitió opinión en relación al proyecto.
- XVII. Que el 10 de enero de 2014, esta Delegación Federal, emitió el oficio número 04/SGA/0036/14, notificado el 15 de enero del mismo año, mediante el cual comunicó a la promovente la determinación de llevar a cabo el reconocimiento del sitio del proyecto, el día 23 de enero de 2014 a las 14:00 horas, para lo cual, con base en lo previsto por el artículo 50 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se le solicitó estar presente en el sitio, el día y hora indicados.
- XVIII. Que el 10 de enero de 2014, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/0037/14, mediante el cual se ordenó a la Ing. Karina López Cendejas, lleve a cabo el reconocimiento del sitio el día 23 de enero de 2013 a las 14:00 horas, en el sitio del proyecto
- XIX. Que el 23 de enero de 2014 personal adscrito a esta Delegación Federal, se constituyó en el sitio del proyecto para realizar el reconocimiento del sitio, levantando el acta circunstanciada con número 003/14.
- XX. Que el 27 de enero de 2014, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/0183/13, notificado el día 31 de enero de 2014, mediante el cual se puso previamente de conocimiento de la promovente los resultados del reconocimiento del sitio, anexando al oficio antes citado una copia simple del acta circunstanciada número 003/14 de fecha 23 de enero de 2014, para efectos

COPIA
ESTADO

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

de que dentro de un plazo de 5 días hábiles la promovente manifieste lo que a su derecho convenga.

XXI. Que el 29 de enero de 2014, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/0106/13, notificado el día 5 de febrero de 2014, mediante el cual solicitó a la promovente, con base en lo establecido en los artículos 35-BIS de la LGEEPA y 22 de su REIA, información adicional de la MIA-P del proyecto, suspendiéndose el plazo para la evaluación del mismo hasta que esta Delegación Federal contara con dicha información, de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35-BIS de la LGEEPA.

XXII. Que el 30 de enero del 2014, ingresó en esta Delegación Federal el oficio número PFPA/29.5/2C.12.5/0129/14 de fecha 27 de enero de 2014, mediante el cual la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, emitió su opinión en relación al proyecto.

XXIII. Que el 10 de febrero de 2014, ingresó en esta Delegación Federal el escrito de fecha 7 de febrero de 2014, mediante el cual la promovente, manifestó lo que a su derecho conviene, respecto del acta circunstanciada 003/14 de fecha 23 de enero de 2014.

XXIV. Que el 24 de febrero del 2014, ingresó en esta Delegación Federal el oficio número DGPAIRS/413/0051/2014 de fecha 13 de febrero de 2014, mediante el cual la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial, emitió su opinión técnica en relación al proyecto.

XXV. Que el 2 de mayo del 2014, ingresó en esta Delegación Federal el escrito de fecha 25 de abril de

CO
TE
LA
DO



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 10 de 73



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

2014, mediante el cual la promovente presentó información adicional en respuesta al oficio 04/SGA/0106/14 de fecha 27 de enero de 2014.

- XXVI. Que al momento de emitir el presente resolutivo, no se ha recibido opinión o comentario alguno por parte del Instituto de Impacto y Riesgo Ambiental del Estado de Quintana Roo o el Gobierno Municipal de Cozumel.

CONSIDERANDO:

1. GENERALES

- I. Que esta Delegación Federal es competente para revisar, evaluar y resolver la MIA-P del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5, fracciones II y X, 28, primer párrafo y fracción IX, 35 párrafos primero, segundo, cuarto fracción II y último de la LGEEPA; 2, 3 fracciones XII, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, 5 inciso Q); 12, 37, 38, 44 y 45, primer párrafo y fracción II del REIA; 14, 26 y 32-bis, fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 38 primer párrafo, 39, y 40 fracción IX inciso C) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012.

Esta Delegación Federal, procedió a evaluar el proyecto bajo lo establecido en el Decreto mediante el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel, publicado en el Periódico Oficial el 21 de Octubre de 2008, el Programa Parcial 4 de Desarrollo Urbano de la Zona Sur Poniente de Cozumel, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 15 de Octubre de 2007, la Norma Oficial Mexicana

COTEJADO

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel"

NOM-059-SEMARNAT-2010, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

Conforme a lo anterior, esta Delegación Federal evaluó el proyecto presentado por la promovente bajo la consideración de que el mismo, debe sujetarse a las disposiciones previstas en los preceptos transcritos, para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4, párrafo cuarto, 25, párrafo sexto, y 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que se refieren al derecho que tiene toda persona a un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar; bajo los criterios de equidad social y productividad para que las empresas del sector privado usen en beneficio general los recursos productivos, cuidando su conservación y el ambiente; y que se cumplan las disposiciones que se han emitido para regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de cuidar su conservación, el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida, en todo lo que se refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Lo anterior, se fundamenta en lo dispuesto en los artículos, 4, 5, fracción II, 28 primer párrafo fracción IX y 35 de la LGEEPA, que a la letra establecen:

Art. 4. La Federación de los Estados, el Distrito federal y los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en esta ley y en otros ordenamientos



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 12 de 73

COTEJADO



SEMARNAT
SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

legales.

Art. 5. Son facultades de la Federación...

II. la aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en esta ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción Federal;

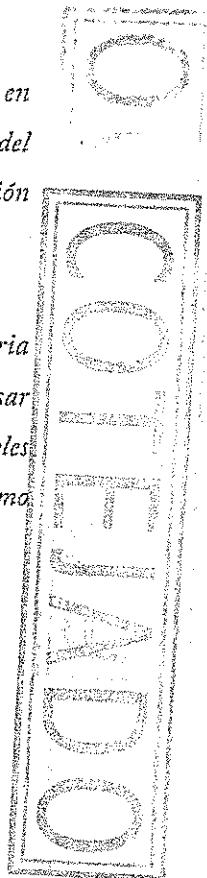
Art. 28. La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la secretaria establece las condiciones a las que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente...

IX.- Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;...

Art. 35

"(...)

para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que se resulten aplicables.



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

Así mismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

La resolución de la secretaria solo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate."

2. PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROYECTO

- II. Que la MIA-P del proyecto fue puesta a disposición del público el día 27 de noviembre de 2013, por lo que el plazo de 20 días a que se refiere la fracción IV del artículo 34 de la LGEEPA inició su contabilización el 28 de noviembre de 2013, feneciendo el 10 de enero de 2014, de conformidad con el acta circunstanciada Número 04/SGA/1477/13. Al respecto se advierte que en el plazo señalado no se presentó escrito alguno que contenga la propuesta de establecimiento de medidas de prevención y mitigación adicionales, así como observaciones que consideren pertinentes.

3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

- III. De acuerdo con la información presentada por la promovente en la MIA-P del proyecto y, la información adicional, este consistirá en lo siguiente:

La rehabilitación y operación de un desarrollo turístico denominado "Hotel Fiesta Americana Cozumel", el cual ya se encuentra construido al amparo de las autorizaciones A.O.O.DGNA.09470 de fecha 15 de octubre de 1993 expedida por el Instituto Nacional de Ecología.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 14 de 73

COTEJADO



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

El predio donde se encuentra el proyecto, se ubica a la altura del kilómetro 7.5 de la Carretera Costera Sur a Chankana'ab, en la isla de Cozumel, municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo y cuenta con una superficie de 32,800.00m², consistentes básicamente en Hotel, áreas comunes del Hotel (spa, alberca), áreas verdes, villas, áreas comunes de las villas (lobby explorean y alberca villas), cuarto de máquinas, ropería, estacionamientos y vialidades.

El predio donde se ubica el proyecto, ya no cuenta con vegetación nativa, toda vez que se han realizado obras de jardinería y por lo tanto, la vegetación presente corresponde a un área ajardinada la cual se pretende rediseñar y aumentar su superficie dentro del predio para el proyecto.

En la siguiente tabla se presentan los componentes del hotel fiesta americana y sus superficies:

COMPONENTE	SUPERFICIE (M2)	PORCENTAJE (%)
HOTEL	8,030	24.48 %
ÁREAS COMUNES HOTEL (SPA)	1,660	5.06 %
Front Desk + Losa Lobby	486.03	
Alberca hotel principal	773.94	
Cancha de Vóleibol	400.03	
ÁREAS VERDES	18,312	55.83%
Áreas verdes Hotel	8657.00	
Áreas verdes Villas	9,655.00	
VILLAS	3,100	9.45 %
15 Villas	2,840.5	
Ropería	259.50	
ÁREAS COMUNES DE LAS VILLAS	882	2.69%

COTEJADO



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

8819

COMPONENTE	SUPERFICIE (M2)		PORCENTAJE (%)
Restaurante -lobby explorean	721.00		
Alberca villas	161.00		
ESTACIONAMIENTO Y VIALIDADES		816	2.49 %
Estacionamiento y vialidades	631.69		
Cuartos de maquinas	184.31		
TOTAL		32,800	100.00%

En el caso de la cancha de voleibol playero y parte del estacionamiento dejarán de fungir como tales para ser reforestados e incorporarse a las áreas verdes del proyecto, por medio de un programa de arquitectura del paisaje - de áreas verdes-.

Las superficies de los demás componentes del hotel y villas, no será modificadas, éstas se mantendrán ya que solo se sustituirán los acabados y se adecuarán los ductos y cableados del Lobby.

Las obras que se pretenden realizar para la rehabilitación del proyecto se describen a continuación:

- Desmontaje.- Se desmontarán y retirarán los muebles de baño, tinas, grifería, elementos de iluminación, closets, puertas, cancelería de aluminio y cristal, aparatos de aire acondicionado y accesorios eléctricos.
- Demolición.- Se retirarán los recubrimientos superficiales en muros, pisos y plafones, tanto interiores como exteriores, a fin de dejar la estructura expuesta y lista para ser nuevamente recubierta. En su caso se revisarán los ductos de instalaciones y dependiendo de su estado se dictaminará la procedencia de su sustitución.



Av. Insurgentes No. 455 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,
Tel.: (01985) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 16 de 73

COTEJADO



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

- Trazado de las áreas de remoción y conservación. Se realiza el trazo de los diferentes componentes del proyecto. Con cintas plásticas y mallas se delimitan las áreas que serán conservadas e incorporadas al diseño del proyecto y las áreas que serán removidas para la construcción de la infraestructura.
- Mejoramiento de la vegetación.- Las áreas verdes serán rehabilitadas por medio de un programa de arquitectura y paisaje de áreas verdes, el cual consiste básicamente en remover y reforestar las áreas verdes existentes, garantizando en todo momento el 50% de áreas verdes. Cabe mencionar que las especies de importancia ambiental encontradas especialmente los que se encuentran en la NOM-059-SEMARNAT-2010 (Palma chít) serán rescatadas y mantenidas en un sitio temporal, para posteriormente ser plantadas en el área verde del proyecto.

Dentro del área denominada cuarto de máquinas, se observa que se ubican las siguientes instalaciones complementarias:

- Planta de tratamiento, con capacidad máxima de 150m³/día.
- Planta de osmosis inversa o reversa (RO)
- Almacén temporal de residuos peligrosos con una superficie de 9m²

La planta de tratamiento tiene una superficie aproximada de 70 m² y una capacidad de 150 m³ por día. Consiste en una serie de procesos físicos, químicos y biológicos, toda vez que incluye la separación física inicial de sólidos grandes empleando un sistema de rejillas, posteriormente se aplica un desarenado y luego una sedimentación primaria. Posteriormente el agua es sometida a reacciones de precipitación para eliminar fósforo y enseguida se somete a un proceso de

COTEJADO

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Relabilización y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

conversión biológica, sedimentación secundaria y desinfección y filtración como tratamientos finales, antes de ser inyectadas las aguas tratadas al pozo de inyección.

La Planta de osmosis inversa consigue que el agua bruta (salobre o salada) que llega a la desaladora se convierta por un lado en un 40-45% de agua producto y un 55-60% de agua salobre. Esta planta no se encuentra en operación actualmente debido a que se pretende relocalizar los pozos de aprovechamiento.

4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

- IV. De acuerdo con la información presentada por la promovente en la MIA-P del proyecto, y la información adicional presentada, se especifica lo siguiente:

Clima.

De acuerdo a la clasificación de Köppen (modificada por García), el clima de la Isla de Cozumel es Cálido - subhúmedo, con lluvias todo el año y mayor abundancia en verano. Tiene además dos máximos de lluvia separados por dos estaciones "secas", una larga en la mitad fría del año y una corta de la temperatura lluviosa. Su clima es tropical con temperaturas medias mensuales que varían de 23°C a 27°C a lo largo del año. La oscilación diaria entre las temperaturas máximas y mínimas es muy pequeña, por lo que la temperatura media es de 25.5°C, siendo uniforme durante casi todos los meses del año. La precipitación promedio anual es de 1,570.1 mm. Las lluvias se presentan todo el año, reportándose en el periodo que va de mayo a octubre, con máximos en junio y septiembre y una disminución relativa importante, llamada intra-estival o canícula, en agosto. La corriente general de



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 18 de 73



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

vientos que domina la costa oriental son los Alisios y en los fenómenos climatológicos que afectan la zona, estos vientos, que generalmente son de hasta 30Km/h alcanzan velocidades de 80 a más de 100Km/h.

Fisiografía.

El proyecto se ubica en la subprovincia denominada Carso Yucateco, que desde el punto de vista fisiográfico se trata de una planicie calcárea modelada posteriormente por una intensa disolución, manifestada por la presencia de rasgos de disolución. Asimismo, el predio se ubica en el paisaje de planicie que abarca el 85% de la superficie de la Isla, y está caracterizado por tener ligeras ondulaciones cuya altitud máxima es de 10.0 m sobre el nivel del mar.

Geología

La geología superficial de Cozumel (INEGI, 1984, Spaw, 1978) corresponde a la formación "Carrillo Puerto" con estrato profundo Pliocénico, distribuido en todo el subsuelo de la Isla a una profundidad entre 24 y 25 m. En la isla de Cozumel, se encuentran rocas sedimentarias que datan del Mioceno al Pleistoceno; las rocas más antiguas son calizas y dolomías del Mioceno, muy compactas, de estratificación delgada, las cuales no afloran en la isla. Formaciones correspondientes al Mioceno-Plioceno son: calizas y lodolitas arenosas, con espesor total de 30 m y expuestas en el borde noroccidental de la isla: calizas, calcarenitas y arenas calcáreas, de coloración crema, con fósiles, algunas masivas y otras estratificadas, cuyo espesor total es del orden de 10 m y que conforman el afloramiento más extenso.

Las rocas más jóvenes datan del Cuaternario y están representadas por gravas y arenas calcáreas, calcarenitas y fragmentos de conchas depositadas en forma discontinua a lo largo del litoral. La isla

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Secretaría

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel"

constituye la parte emergida de un pilar estructural (Horst), limitado por dos grandes fallas normales paralelas al litoral oriental de la Península de Yucatán.

Suelos

La promovente manifestó que la Isla de Cozumel es de formación relativamente reciente, en la que los procesos pedogenéticos aún no han formado suelos profundos. Esto se refleja más claramente en los suelos de mesetas calcáreas. Dichos suelos han sido clasificados como Leptosoles (FAO/UNESCO, 1994), tzekel en lengua maya, cuya característica principal es su poca profundidad (0-40 CM). Tiene estructura migajonosa, los migajones de clase mediana y grado débil. En húmedo es muy friable; no es plástico ni adhesivo. No presenta cementaciones ni concreciones. La rocosidad (afloramientos) y la pedregosidad (en la matriz del horizonte) son considerables (cubren alrededor del 70% de la superficie y del horizonte).

Hidrología superficial y subterránea

La promovente indica que la isla de Cozumel se ubica en la región hidrológica RH32 y que por las características geológicas que tiene la isla, casi la totalidad del subsuelo forma parte del acuífero y este está constituido principalmente en las formaciones Chankanaab y Abrigo como un único cuerpo que viaja por la porosidad de dichos estratos. La mayor parte de la isla debe ser considerada como un acuífero del tipo libre de aguas freáticas.

Localmente, el sistema hidrológico de la zona del Hotel se encuentra modificado debido a la construcción de la infraestructura urbana (Carretera Costera Sur al Oeste y la Avenida General Rafael E. Melgar) y de servicios de la zona de estudio, así como por la misma construcción del Hotel. Adicionalmente dentro de la propiedad NO se encuentra ningún cuerpo de agua superficial.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 20 de 73

COTEJADO



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

El acuífero de la isla es de tipo libre con nivel estático entre 1 a 5 metros y su espesor saturado de agua dulce es de aproximadamente 20m al centro de la isla y se adelgaza paulatinamente hacia los extremos.

Vegetación

La vegetación del Hotel Fiesta Americana Cozumel consiste en áreas verdes compuestas básicamente de especies de la región como palma chit, palma despeñada, palma cocotera (Cocos nucifera), ceibas, ficus, papelillo, además de las especies de buganvilia (Bougainvillea spectabilis), tujas, yucas, entre otras.

Fauna

En Cozumel se pueden encontrar una gran variedad de insectos y cangrejos (crustáceos) que suelen excavar en los suelos fangosos del manglar para refugiarse y durante su época de reproducción migran masivamente hacia la costa, como lo son el cangrejo ermitaño y el cangrejo azul (Cardisoma guanhumi). Dentro de las especies de anfibios y reptiles se encuentra el Aspidoscelis cozumela; en los mamíferos no voladores están el Oryzomys couesi cozumelae, Reithrodontomys spectabilis, Peromyscus leucopus cozumelae, Procyon Pigmaeus, Nasua Nelsoni, Tayassu tajacu nanas; y dentro de las aves se encuentran el Chlorostilbora forficatus, Troglodytes beani, Toxostoma guttatum, Vireo bairdi, Buteo magnirostris gracilis, Crax rubra griscomi, Centurus aurifrons leei, Attila spadiceus cozumelae, Myiarchus yucatanensis lanyoni, Myiarchus tyrannulus cozumelae, Polioptila caerulea cozumelae, dumetella glabrirostris cozumelana, cyclarhis gujanensis insularis, Dendroica petechia rufivertex, Spindalis zena Benedicti, Piranga roseogularis cozumelae, Cardinalis cardinalis saturata y Tiaris olivacea intermedia.

COPIADO



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

En cuanto a la herpetofauna, las especies más comunes son la iguana gris (*Ctenosaura similis*), la iguana verde (*Iguana iguana*), el basilisco (*Basiliscus vittatus*), la tortuga mojina (*Rhynoclemis areolata*), la jicotea (*Trachemys scripta*) y la tortuga pochitoque (*Kinosternum scorpiodes*). Las culebras están representadas por una pequeña variedad de especies con tendencias acuáticas y en los últimos años se han incrementado las poblaciones de boas (*Boa constrictor*), las cuales fueron introducidas en épocas pasadas en la isla. En cuanto a los anfibios, se hallan poco representados, las especies más comunes son de la familia de los sapos, *Bufonidae* (*Bufo marinus*, y *Bufo valiceps*).

Particularmente, la fauna del Hotel consiste básicamente en la fauna original de la región, la cual ha adaptado con las actividades del mismo.

Paisaje

El entorno natural presenta aun zonas de elementos florísticos que le imponen una condición de naturalidad, a la cual se han integrado diversos componentes inmobiliarias y turísticas, motivos por los cuales desde la perspectiva ambiental, la calidad paisajística puede ser calificada como de valor MEDIO ALTO, ya que si bien se ha perdido cierta naturalidad, la conjunción de las componentes ambiental y arquitectónica que inciden en la zona, crean un espacio que se reconoce como un punto focal más en el litoral, por lo que, dada la vulnerabilidad de la zona, será indispensable que las obras que se realicen conjuguen e integren elementos y estructuras que garanticen el mantenimiento de la calidad que ahí se percibe.

5. INSTRUMENTOS NORMATIVOS

V. Que de acuerdo a la ubicación del predio y la información proporcionada por la promovente en



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,
Tel.: (01983) 5350201 www.semarnat.gob.mx

Página 22 de 73

COTEJADO



Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

la MIA-P, los instrumentos de política ambiental aplicables al proyecto son:

INSTRUMENTO REGULADOR	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
Decreto por el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel; Quintana Roo.	Periódico oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	21 de Octubre de 2008
Programa Parcial 4 de Desarrollo Urbano de la Zona Sur Poniente de Cozumel	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	15 de Octubre de 2007
Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.	Diario Oficial de la Federación	30 de diciembre de 2010

VI. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 35, segundo párrafo de la LGEEPA, el cual señala que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos ecológicos del territorio, los programas de desarrollo urbano, así como las declaratorias de Áreas Naturales Protegidas, durante el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, esta Delegación Federal realizó el análisis de la congruencia del proyecto con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental aplicables al mismo, los cuales se refieren a continuación:

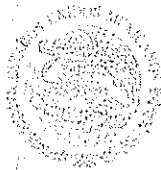
A. Esta Delegación Federal procedió a realizar la sobreposición de las coordenadas del proyecto presentadas en la MIA-P en el modelo cartográfico del Decreto mediante el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel, Quintana Roo, México (POEL-C), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 21 de octubre de 2008; advirtiendo que el sitio del proyecto se ubica dentro de la Unidad de Gestión



000328

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

Ambiental (UGA) CP1, cuya política ambiental, usos de suelo y demás lineamientos aplicables, se citan en la siguiente tabla:

Política Ambiental: Aprovechamiento
Lineamiento: Lograr un desarrollo urbano sostenible para evitar que el centro de población genere impactos acumulativos.
UGA Aplicables: CP1
Uso predominante: Desarrollo Urbano; Centro de Población
Usos compatibles: Hotelería/Residencial turístico; Comercial; Industrial; Mantenimiento de Espacio Natural
Usos condicionados: Agropecuario; Pesca
Usos incompatibles: Acuícola; Minería

A continuación se presenta la vinculación que la promovente realizó del proyecto con las estrategias establecidas en el POEL-C, así como el análisis de esta Delegación Federal:

ASENTAMIENTOS HUMANOS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Los asentamientos humanos se regirán por el Plan de Desarrollo Urbano vigente.	No Aplica, debido a que el proyecto no contempla asentamientos urbanos o nuevas viviendas.
Se permite la construcción de nuevas viviendas residenciales siempre y cuando éstas se conecten con la red de drenaje municipal.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL: Que la vinculación efectuada por la promovente no se contrapone a lo establecido por el presente criterio, toda vez que no se contempla la creación de asentamientos urbanos o viviendas, únicamente se pretende rehabilitar y operar las obras existentes en el



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,
Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 24 de 73



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

predio. En cuanto a la regulación de los asentamientos humanos, en el inciso siguiente del presente Considerando se analiza lo correspondiente al Plan de Desarrollo Urbano vigente para el sitio.

ABASTECIMIENTO DE AGUA	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe la perforación de nuevos pozos domésticos para extracción de agua del acuífero.	Respecto del abasto de agua potable, el Hotel cuenta con los permisos vigentes para el aprovechamiento del agua, por parte de la Comisión Nacional del Agua (CNA). Sin embargo, actualmente el suministro de agua se realiza por medio de pipas autorizadas por el municipio, debido a que el Hotel tramitará ante la CNA, la relocalización de los pozos originalmente autorizados.
El Ayuntamiento deberá levantar un inventario de los pozos domésticos con el fin de regular el volumen de extracción de agua del acuífero.	No se pretende la perforación para nuevos pozos o adicionales a los originalmente autorizados por la autoridad competente.

OCCUPADO

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que la vinculación efectuada por la promovente indicó que los pozos existentes cuentan con autorización por parte de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y que no se realizarán nuevas perforaciones para nuevos pozos, sin embargo dentro de la misma vinculación indicó que se pretenden reubicar los pozos de aprovechamiento, conforme al estudio geohidrológico realizado. Por lo anterior, se le señala a la promovente que para dar cumplimiento a la estrategia primera del rubro en comento, se prohíbe la perforación de nuevos pozos de extracción de agua del acuífero, por lo que en su caso podrá operar únicamente aquellos con que cuenta actualmente.



000329

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Secretaría

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

TRATAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe la disposición de aguas residuales en cuerpos de agua, zonas inundables, mar o terrenos que no estén habilitados para dicho fin.	El Hotel Fiesta Americana Cozumel cuenta con una planta de tratamiento, localizada del área de mantenimiento del Hotel, la cual tiene una capacidad de 150 m ³ por día. Adicionalmente se cuenta con los derechos por parte de la CNA para el uso o aprovechamiento de bienes del dominio público de la nación como cuerpos receptores de las descargas de aguas residuales. Por lo tanto va acorde a la estrategia.
Es obligatoria la disposición de aguas residuales en plantas de tratamiento.	
Es obligatoria la disposición de los lodos en los sitios previamente autorizados por la Autoridad Competente.	
Se prohíbe la disposición de aguas residuales tratadas en cuerpos de agua y zonas inundables	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que la promovente manifestó en información adicional presentada, que se cuenta con una planta de tratamiento de aguas residuales y pozos de absorción que cuentan con permiso de descarga por parte de la CONAGUA, por lo anterior, se considera que el proyecto cumple con las estrategias comentadas en el presente.

MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe el depósito de residuos sólidos en áreas silvestres.	El complejo turístico lleva a cabo la separación de los residuos sólidos para confinarlos en un almacén temporal para posteriormente disponerlos ante la autoridad municipal encargada de recogerlos
Es obligatoria la operación de un sistema de separación y reciclado de residuos sólidos.	
Es obligatorio contar con un programa de disposición de residuos peligrosos avalado por la Autoridad Competente.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,
Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

COTEJADO



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

Que la vinculación efectuada por la promovente indicó que no se realizarán las actividades de separación de los residuos sólidos y que se cuenta con un área para su disposición temporal. Asimismo, dentro de la MIA-P y la información adicional se advierte que los residuos peligrosos cuentan con un sitio de confinamiento temporal y que los mismos son recolectados por una empresa autorizada. Por lo anterior, el proyecto cumple con las estrategias mencionadas.

GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
El Ayuntamiento deberá elaborar un programa de instalación de fuentes de energía alternativa (eólica y solar) a fin de instrumentarlo en un plazo de dos años.	No aplica.

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que la vinculación efectuada por la promovente indicó que no aplica la presente estrategia, al respecto se advierte que la presente estrategia es de observancia obligatoria para el Ayuntamiento.

VÍAS DE COMUNICACIÓN	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
En las nuevas vialidades, la Manifestación de Impacto Ambiental deberá demostrar que éstas no tendrán un efecto negativo sobre el flujo natural del agua dulce y marina así como sobre los movimientos y mortalidad de la fauna.	No se tiene contemplada la construcción de caminos de acceso de tipo provisional, ya que debido a la ubicación del proyecto, todo el material y maquinaria utilizada, puede llegar por las vialidades actuales del Municipio. El acceso principal a la propiedad se obtiene por medio de la Carretera Costera Sur.
En las vialidades es obligatoria la disposición de leyendas y señalamientos informativos y restrictivos que permitan proteger a la fauna silvestre nativa.	
Se prohíbe la instalación de cercados y bardas que obstruyan	



OCTUBRO 2014

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

VÍAS DE COMUNICACIÓN	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
el movimiento de la fauna silvestre nativa, con excepción de las condicionadas por la SCT en la instalación portuaria.	
Es de carácter obligatorio la adaptación de sistemas que permitan el flujo adecuado del agua entre los humedales adyacentes a los caminos.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que en la vinculación que la promovente realiza del proyecto con las presentes estrategias, se observa que efectivamente no se crearán nuevas vialidades y que dentro del predio no se observan humedales, por lo que el proyecto cumple con las estrategias primera, segunda y cuarta del presente rubro de vías de comunicación.

En el caso de la estrategia tercera del presente rubro de vías de comunicación, se observa que el predio cuenta con una cerca de malla ciclónica, como se observa en la figura II.6. Vista general del almacén de residuos sólidos, por lo que para dar cumplimiento a la presente estrategia, deberá modificar su cercado perimetral, para permitir el flujo de la fauna silvestre nativa.

EXTRACCIÓN DE MATERIALES	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
En los actuales bancos de extracción de material solo se permitirá la extracción de conformidad con la normatividad aplicable en la materia y un programa integral de restauración que entrará en vigor al finalizar la etapa de aprovechamiento avalado por las autoridades competentes.	El proyecto no contempla la extracción de banco de materiales, en caso de ser necesario el uso de materiales, estos se provendrán de bancos materiales autorizados por el municipio.
La autorización de la extensión a explotar de los bancos de material estará sujeta al establecimiento de una zona de	



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 28 de 73

COTEJADO

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

EXTRACCIÓN DE MATERIALES	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
amortiguamiento dentro del predio que proteja la cobertura vegetal que lo circunda.	
La anchura de la zona de amortiguamiento deberá determinarse a partir de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que no se generan impactos irreversibles sobre los ecosistemas naturales circundantes que deriven en conflictos ambientales y desequilibrios ecológicos.	
Es obligatorio el inicio de un programa de restauración de los bancos de material que estén a punto de finalizar su etapa productiva en un periodo menor a un año a partir del cierre de operaciones.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que en la vinculación realizada por la promovente, con las presentes estrategias, se indica que no se contempla la extracción de materiales pétreos, y éstos no existen dentro del predio. Por lo anterior, se considera que el proyecto cumple con las estrategias comentadas en el presente.

PROCESO DE CONSTRUCCIÓN	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe la instalación de campamentos de construcción fuera de las áreas de desplante de la obra.	<ul style="list-style-type: none">• Esta estrategia NO aplica al proyecto, dado que éste no se ubica en áreas inundables.• No necesitarán de un dormitorio ya que preferentemente serán contratados en la localidad, de la misma forma el personal que se contrate y que no sea de la región se
La autorización de campamentos de construcción queda condicionada a la presentación de programas de tratamiento y disposición de desechos líquidos y sólidos en la Manifestación de Impacto Ambiental.	
Se prohíbe la disposición de materiales derivados de obras	



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 29 de 73

000331

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

8018

PROCESO DE CONSTRUCCIÓN	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
excavaciones o rellenos sobre la vegetación nativa Zona Federal Marítimo Terrestre y áreas marinas.	les deberá buscar un alojamiento en la zona.
Queda prohibida la quema de desechos sólidos y vegetación así como la aplicación de herbicidas y defoliantes para el desmonte y mantenimiento de derechos de vía a excepción de los autorizados por CICOPLAFAST.	
La Construcción de infraestructura y edificaciones en zonas de manglar y sistemas lagunares estarán sujetas a lo establecido en la Ley General de Vida Silvestre y la NOM-022-SEMARNAT-2003.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que de acuerdo con la MIA-P y la información adicional presentada, las instalaciones se construyeron en el año de 1993, contando con autorización en materia de Impacto ambiental, por lo que la estrategia quinta de proceso de construcción no es aplicable al proyecto, pues estas instalaciones ya se encuentran construidas y únicamente se pretenden rehabilitar y operar. Que en cuanto a las demás estrategias en comento, la promovente indica que no se ubicarán campamentos de construcción dentro del predio o sus zonas aledañas. Por lo anterior, el proyecto cumple con las estrategias en comento.

MATERIALES Y TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe el aprovechamiento de palmas de las especies <i>Thrinax radiata</i> (chit), <i>Pseudophoenix sargentii</i> (cucá) y <i>Coccothrinax readii</i> (nakás) con excepción de aquellas que provienen de UMAS	No vinculó.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01985) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 30 de 73



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
 Ambiental en su modalidad particular del proyecto
 "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
 Cozumel".

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Al respecto la promovente, no vinculó la estrategia de materiales y tipo de construcción, sin embargo de acuerdo con lo manifestado en la MIA-P e información adicional, se observa que los individuos de palma chit (*Thrinax radiata*) presentes en el predio, se ubicarán en un vivero temporal y se trasplantarán en las nuevas áreas verdes del predio, además de que se indica que las plantas que se usen en el diseño de áreas verdes serán de viveros autorizados por la autoridad. Por lo anterior, se cumple con la estrategia en comento.

MANEJO DE COMBUSTIBLES	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Las instalaciones de combustibles y aceites contarán con cárcamos de contención con el fin de evitar derrames fuera del área de almacenamiento.	En lo que se refiera al consumo de combustibles, se utiliza gas licuado de petróleo (LP) y Diésel; éste último, únicamente para uso de las plantas de emergencia en caso de suspensión del servicio de energía eléctrica, con un almacenamiento aproximado de 10,000 litros c/u, cuya ubicación se hará sobre superficies impermeables y señalizadas. Adicionalmente, se tienen 2 tanques estacionarios de 1,000 kilos ubicados en el área de mantenimiento, alejados de las áreas públicas (90 metros) y de acceso restringido para los huéspedes.
La autorización de depósitos de combustibles queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental y en el Estudio de Riesgo Ambiental que demuestren que tales obras no generen impactos irreversibles sobre los ecosistemas naturales que deriven en conflictos ambientales y desequilibrios ecológicos.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que de acuerdo con la MIA-P y la información adicional presentada, las instalaciones se construyeron en el año de 1993, contando con autorización en materia de Impacto ambiental, sin embargo en el caso



007332

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

de la estrategia primera del presente rubro, manejo de combustibles, no se indica dentro de la MIA-P, si el sitio de resguardo de los combustibles cuenta con los cárcamos de contención y únicamente se limita a indicar que el almacenamiento del diésel se ubica sobre superficies impermeables y señalizadas, por lo anterior y para dar cumplimiento a las presentes estrategias en análisis, deberá adecuar las instalaciones de resguardo de diésel, en las que deberá contarse como mínimo con los cárcamos de contención de derrames.

EQUIPAMIENTO HOTELERO Y RESIDENCIAL TURISTICO	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
La autorización de viviendas hoteles y residencias queda condicionada a la presentación en la Manifestación de Impacto Ambiental de un programa sobre el manejo y disposición de aguas residuales y lodos de residuos sólidos y de abastecimiento de agua y energía eléctrica.	El 25 de octubre de 2013, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano de Delegación Federal el escrito de misma fecha, a través del cual el promovente remitió la MIA-P del proyecto, para su correspondiente análisis y dictaminación en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, asignándole la clave 23QR2013TD082. De igual forma, se establece que la planta desalinizadora se autorizó desde la operación inicial del Hotel por lo que como parte de la remodelación del mismo se pretende la rehabilitación de dicha planta.
La construcción de cuartos de hotel así como el COS y el CUS de esta unidad, estará sujeta a la normativa del Programa de Desarrollo Urbano.	
La autorización de plantas desalinizadoras queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que la disposición de salmueras no modifica las características fisicoquímicas del agua de mar ni impacta hábitat terrestres costeros y ni al acuífero con lo que se evitarían desequilibrio ecológicos y conflictos ambientales.	
En la zona adyacente al Parque Nacional Arrecifes de Cozumel, la autorización de proyectos ubicados relacionado con la infraestructura hotelera o inmobiliaria queda	



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 32 de 73

COTEJADO



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

EQUIPAMIENTO HOTELERO Y RESIDENCIAL TURISTICO	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que no generan impactos negativos irreversibles sobre los ecosistemas de manglar que deriven en desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que de acuerdo con la MIA-P y la información adicional presentada, las instalaciones se construyeron en el año de 1993, contando con autorización en materia de Impacto ambiental, por lo que las estrategias relativas al equipamiento hotelero y residencial turístico no son aplicables al proyecto, toda vez que las instalaciones consistentes en los cuartos de hotel y las villas, planta de tratamiento de aguas residuales y planta desalinizadora, se construyeron bajo el amparo de la anterior resolución.

El cumplimiento de la estrategia cuarta del presente rubro en materia de equipamiento hotelero y residencial turístico, se complementa con las medidas de mitigación, prevención y compensación presentadas en el capítulo V de la MIA-P.

CAMPOS DE GOLF	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
La autorización de campos de golf queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que las actividades no generarán impactos irreversibles sobre el tamaño y distribución de parches de vegetación natural, sobre la continuidad de la cobertura natural del terreno y las	Esta estrategia no aplica al proyecto, debido que no es una componente de interés para éste.

COTEJADO

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

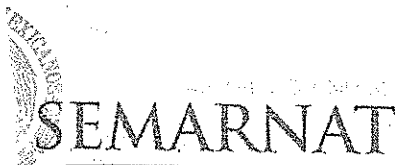
8015

COTEJADO

CAMPOS DE GOLF	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
poblaciones de flora y fauna silvestre nativa, que conduzcan a desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.	
Queda prohibida la extracción de agua subterránea para el riego de los campos. Esta podrá obtenerse a partir de la desalinización de agua de mar o de los sistemas de tratamiento de aguas residuales.	
Es obligatorio el tratamiento terciario de las aguas residuales cuando éstas se destinen al riego.	
La autorización de la construcción y operación de campos de golf queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren el correcto funcionamiento de un sistema de recuperación de aguas residuales de riego con lo cual se evitarías desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.	
Es obligatorio que las aguas residuales de riego sean tratadas antes de su disposición final.	
Queda prohibido verter el agua residual de riego de los campos de golf en acuíferos cuerpos de agua, manglares o en el mar.	
Es obligatoria la disposición del agua residual de riego en pozos de absorción.	
La autorización de los pozos de absorción estará condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que no se generan impactos irreversibles sobre el acuífero y los ecosistemas costeros que pudieran conducir a desequilibrios	



Av. Insurgente No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel.: (01985) 8350201 www.semarnat.gob.mx



SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto

Ambiental en su modalidad particular del proyecto

"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cobana".

CAMPOS DE GOLF	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
ecológicos y conflictos ambientales.	
Queda prohibida la utilización de agroquímicos cuyo tiempo de permanencia sea superior a 48 horas.	
Se prohíbe la modificación de cuerpos de agua, zonas inundables y manglares.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Al respecto de las presentes estrategias en referencia a los campos de golf, la promovente manifestó que no aplica, toda vez que no es un componente de interés para el proyecto. Por lo anterior, se considera que el proyecto cumple con las estrategias comentadas en el presente.

EQUIPAMIENTO PORTUARIO	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
La autorización de equipamiento portuario queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que la actividad no generarán impactos irreversibles que conduzcan a desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.	Esta estrategia no aplica al proyecto.

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Al respecto de la presente estrategia en referencia al equipamiento portuario, la promovente manifestó que no aplica, por lo que de acuerdo con lo manifestado dentro de la MIA-P e información adicional, no se pretende realizar obras de equipamiento portuario. Por lo anterior, se considera que el proyecto cumple con la estrategia en comento.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01985) 8350201 www.semarnat.gob.mx

00-334

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

TURISMO ALTERNATIVO	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
La autorización de recorridos organizados por operadores turísticos estará condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que no se generan impactos negativos significativos que pudieran crear desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.	No se pretende realizar el turismo alternativo, por lo que no le aplica la estrategia.
Los vehículos motorizados que se utilicen para turismo alternativo deberán cumplir con la NOM-080-ECOL-1994.	
Queda prohibido el aprovechamiento extractivo turístico de la vegetación natural y fauna nativa.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Al respecto de la presente estrategia en referencia al turismo alternativo, la promovente manifestó que no aplica, toda vez que no se pretenden realizar actividades de turismo alternativo, por lo que de acuerdo con lo manifestado dentro de la MIA-P e información adicional, no se pretende realizar actividades relacionadas con el turismo alternativo sino de turismo convencional. Por lo anterior, se considera que el proyecto cumple con las estrategias en comento.

UNIDADES DE CONSERVACIÓN, MANEJO Y APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE DE LA VIDA SILVESTRE (UMAS)	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se permite la instalación de Unidades de Conservación, Manejo y Aprovechamiento Sustentable de la Vida Silvestre (UMAS) en la modalidad de manejo extensivo e intensivo para uso comercial, repoblación, recreación y conservación.	Hasta la fecha no se lleva a cabo ninguna UMA, por lo que no es aplicable la estrategia al proyecto.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 36 de 73

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

UNIDADES DE CONSERVACIÓN, MANEJO Y APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE DE LA VIDA SILVESTRE (UMAS)	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe la instalación de Unidades de Conservación, Manejo y Aprovechamiento Sustentable de la Vida Silvestre (UMAS) para uso cinegético.	
Se prohíbe la extracción o utilización de una especie cuando ésta afecte directamente la permanencia de especies endémicas al municipio o las incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2001	
Se prohíbe la instalación de UMAS en zonas con valor arqueológico y cultural.	
Se prohíbe el almacenamiento de excretas y residuos provenientes de las UMAS en sitios sin recubrimiento que puedan provocar la infiltración y contaminación del acuífero.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL

Al respecto de la presente estrategia en referencia a las Unidades de Conservación, manejo y aprovechamiento sustentable de la vida silvestre (UMAS), la promovente manifestó que no aplica, toda vez que no se pretenden realizar actividades relacionadas con el presente rubro, por lo que de acuerdo con lo manifestado dentro de la MIA-P e información adicional, no se pretenden realizar dichas actividades. Por lo anterior, se considera que el proyecto cumple con las estrategias en comento.

FLORA Y FAUNA	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe la introducción de especies.	El complejo turístico no pretende introducir especies o actividades de captura de flora y
Se prohíbe la extracción captura o comercialización de	

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

FLORA Y FAUNA	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
especies de flora y fauna salvo autorización expresa para las Unidades de Conservador, Manejo y Aprovechamiento Sustentable de la Vida Silvestre con fines de obtener pie de ería.	fauna, únicamente se mejorarán, por medio de un programa de arquitectura y paisaje, las áreas verdes del Hotel, garantizando en todo momento el 50% de áreas verdes y conservando a su vez las condiciones de flora y fauna nativa silvestre.

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que el promovente manifestó que no se pretende introducir especies, que únicamente se usarán las especies nativas, para el rediseño de las áreas verdes, por lo anterior, se cumple con las estrategias referentes al rubro de flora y fauna.

LINEA DE COSTA Y PLAYAS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
La autorización para la construcción de infraestructura permanente en playas y línea de costa queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que dichas construcciones no tendrán impactos irreversibles que conduzcan a desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.	El proyecto consiste en la remodelación de los acabados del Hotel, áreas comunes y zona de villas, así como la adecuación de andadores, ductos, instalaciones y cableados diversos, en general y el mejoramiento de la jardinería y áreas exteriores, por lo que en ningún momento se realizarán actividades en la zona federal marítimo terrestre.
Se prohíbe la extracción de arena de las playas.	
La autorización para controlar la erosión natural de playas queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que dicho control no tendrá impactos	



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 38 de 73



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

LINEA DE COSTA Y PLAYAS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
irreversibles sobre la línea de costa que conduzcan a desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.	
Se prohíbe el uso de vehículos en la playa con excepción de aquéllos relacionados con labores de protección civil, investigación científica y conservación biológica.	
El Ayuntamiento en coordinación con SEMARNAT y PROFEPA, deberán trazar en campo la servidumbre de paso que garantice el acceso a las playas. Además, se deberá realizar un censo de los accesos existente para su registro en la Bitácora Ambiental.	
Queda prohibida la construcción de infraestructura turística cuando éstas obstruyan directa o indirectamente el acceso a las playas previamente definidas como de uso público.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que el promovente manifestó que la presente MIA-P es en relación a las actividades de remodelación y operación del hotel existente y que no se realizarán actividades en la Zona Federal Marítimo Terrestre, por lo que se cumple con las estrategias referentes al rubro de línea de costa y playas.

DUNAS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
No se permite la construcción sobre dunas costeras o actividades que las afecten negativamente.	El proyecto consiste en la remodelación de los acabados del Hotel, áreas comunes y zona de villas, así como la adecuación de andadores, ductos, instalaciones y cableados diversos, en general y el mejoramiento de la
Se prohíbe la remoción de vegetación nativa en las dunas costeras.	
Se prohíbe la construcción de caminos vehiculares sobre	



COMITADO

9

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel"

DUNAS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
dunas.	jardinería y áreas exteriores, por lo que en ningún momento se realizarán actividades en la zona federal marítimo terrestre.

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que el promovente manifestó que la presente MIA-P es en relación a las actividades de remodelación y operación del hotel existente y que no se realizarán actividades en la duna costera, por lo que se cumple con las estrategias referentes al rubro de dunas.

ZONAS INUNDABLES Y LAGUNAS COSTERAS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Quedan prohibidas las obras que alteren el flujo natural del agua tanto dulce, como salobre y marina hace el manglar y las lagunas costeras.	Esta estrategia no es aplicable a nuestro proyecto. Dado que no se encuentran zonas inundables en el lugar.
Quedan prohibidos las obras que alteren el flujo reflujo superficial y subterráneo del agua, así como el movimiento de la fauna silvestre.	
Se prohíbe el aprovechamiento, tala y relleno de manglar.	
La autorización del aprovechamiento de zonas inundables queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que las actividades no generan conflictos ambientales ni desequilibrios ecológicos.	
La autorización de andadores volados o puentes sobre manglar y queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto	



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01986) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 40 de 73



Medio Ambiente

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

ZONAS INUNDABLES Y LAGUNAS COSTERAS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Ambiental que demuestren que tales actividades no generarán impactos negativos irreversibles que deriven conflictos ambientales ni desequilibrios ecológicos y deberán usarse únicamente materiales no permanentes.	
Queda prohibido el vertimiento de residuos líquidos y sólidos a cuerpos de agua manglares y humedales.	
Es obligatoria la rehabilitación de los canales de comunicación entre los manglares que estén alterados por construcciones.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que el promovente manifestó que no son aplicables las presentes estrategias. Al respecto se observa que debido a que el hotel se encuentra construido y la presente se refiere a la operación del mismo, se advierte que en la operación deberá cumplirse con las estrategias en comento, toda vez que las actividades de operación pudieran ocasionar daños a los humedales adyacentes.

CENOTES, DOLINAS Y CAVERNAS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe cualquier tipo de construcción o modificación en cenotes, cavernas y dolinas.	Esta estrategia no es aplicable a nuestro proyecto. Dado que no se encuentran zonas inundables en el lugar.
Se prohíbe la extracción y colecta de flora y fauna acuática salvo autorización expresa de la SEMARNAT.	
Se prohíben las quemas y la alteración de la vegetación y la topografía en un área de 100 m alrededor de cuevas y cenotes.	
Se prohíbe la extracción de agua de cenotes.	



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

CENOTES, DOLINAS Y CAVERNAS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe la disposición de aguas residuales, en cenotes, dolinas o cavernas.	
La autorización de las obras de acceso a cuerpos de agua queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que las actividades no generarán conflictos ambientales ni desequilibrios ecológicos.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que el promovente manifestó que no son aplicables las presentes estrategias. Al respecto se observa que en la zona no se observaron cenotes, dolinas o cavernas, por lo que se cumple con las estrategias en comentario.

Finalmente la promovente, dentro de la Información Adicional presentada, realiza la siguiente declaración:

Es importante señalar que existe un derecho adquirido, previsto en el Transitorio Quinto del POEL-MC, el cual establece que "Los trámites iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, se resolverán conforme a la legislación vigente en la materia, al momento de su inicio", sin embargo se hace el análisis de las estrategias antes listadas con la finalidad de comprobar que el proyecto sigue cumpliendo con los lineamientos establecidos en el presente ordenamiento y únicamente se realizarán actividades de mejoramiento y rehabilitación dentro de las instalaciones del Hotel Fiesta Americana Cozumel.

Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 42 de 73



COTEJADO



de Medio Ambiente
CURSOS
ción
atursales Protecciones

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

Al respecto se indica que las instalaciones ya construidas, no son objeto del presente resolutivo, sino únicamente las actividades de rehabilitación y operación de dichas instalaciones, por lo que el análisis realizado se efectuó en relación a las actividades objeto del presente. Por lo anterior, se observa, que si son aplicables las estrategias del POEL-C en cuanto a las actividades de rehabilitación y operación del hotel.

B. Que de acuerdo con el Programa Parcial 4 de Desarrollo Urbano de la Zona Sur Poniente de Cozumel, publicado en el 15 de octubre de 2007 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el predio se ubica en la zona turística de densidad media denominada T1000, con las siguientes características:

USO PREDOMINANTE	Simbología Uso/ superficie de lote	Coficiente de utilización	Coficiente de ocupación	SUPERFICIE M2	VIVIENDA S POR HA. BRUTA	HABITANTES / HECTÁREA	ALTURA MAXIMA (NIVELES)
Zona turística de densidad Media (*)	T1000 A	1.90	0.50	1000	66 /200(#)	133	6
Zona turística densidad Media (*)	T1000 B	1.90	0.55	1000	66 /200(#)	133	5
Zona turística densidad Media (*)	T1000 C	1.90	0.60	1000	66 /200(#)	133	4

Al respecto de las características indicadas la promovente realiza la siguiente vinculación con el proyecto:

EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN (COS) ES DEL 50%, 55% Y 60% SEGÚN SEA EL	LA SUPERFICIE TOTAL DE DESPLANTE DE LAS OBRAS ES MENOR AL 55%.
---	---



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01985) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 43 de 73

003336

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

COTEJADO

CASO;	SIN EMBARGO, ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE EL INSTRUMENTO DE REGULACIÓN URBANA NO SE ENCONTRABA VIGENTE CUANDO EL PROYECTO FUE EJECUTADO HACE 28 AÑOS BAJO LA AUTORIZACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL VIGENTE EN SU MOMENTO.
El coeficiente de Utilización (CUS) del 1.90 para los tres casos.	ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE DEBIDO A QUE EL INSTRUMENTO DE REGULACIÓN URBANA NO SE ENCONTRABA VIGENTE CUANDO EL PROYECTO FUE EJECUTADO HACE 28 AÑOS, NO CUMPLE CON EL CRITERIO DE CUS DEL 1.90.
La altura máxima permitida es de 6 niveles para el COS del 50%, de 5 niveles para el COS del 55% y de 4 niveles para el COS del 60%.	ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE DEBIDO A QUE EL INSTRUMENTO DE REGULACIÓN URBANA NO SE ENCONTRABA VIGENTE CUANDO EL PROYECTO FUE EJECUTADO HACE 28 AÑOS, NO CUMPLE CON EL CRITERIO DE ALTURA DE 5 NIVELES, EL PROYECTO, DESDE SU ORIGEN, CONTÓ CON SIETE NIVELES AL AMPARO DE LA AUTORIZACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL VIGENTE.
La superficie mínima de lote es de 1000 m ² , con un frente mínimo de 25 metros y un remetimiento	IGUALMENTE, NO APLICA, DEBIDO A QUE SE TRATA DE ORIGEN, DE UN



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 44 de 73



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

de 4 metros del alineamiento.	LOTE DESTINADO A LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE UN HOTEL Y NO DE UN LOTE RESIDENCIAL.
Su densidad máxima permitida será de 200 cuartos/ha o 66 viviendas/ha.	LA PROPIEDAD CUENTA CON UN POCO MÁS DE TRES HECTÁREAS, POR LO QUE CUMPLE ADECUADAMENTE CON ESTE CRITERIO, YA QUE CUENTA CON 230 HABITACIONES REPARTIDAS ENTRE EL EDIFICIO CENTRAL Y LAS UBICADAS EN EL ÁREA DE VILLAS.
Dejar una restricción, sin construcción alguna, de cada lado del predio igual o mayor al 10% del frente de dicho predio.	ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE DEBIDO A QUE EL INSTRUMENTO DE REGULACIÓN URBANA NO SE ENCONTRABA VIGENTE CUANDO EL PROYECTO FUE EJECUTADO HACE 28 AÑOS, NO CUMPLE CON EL CRITERIO DE RESTRICCIONES LATERALES.

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN:

Que efectivamente el proyecto no cumple algunos parámetros establecidos en el presente programa, como son el coeficiente de uso del suelo, la altura y restricciones, sin embargo, lo anterior, no es aplicable al proyecto toda vez que su construcción se realizó antes de la publicación del presente programa y el objeto de la presente MIA-P y su información adicional es la rehabilitación de las instalaciones ya construidas y su operación, por lo que el programa en comento no es aplicable al proyecto en cuanto a las obras con que ya cuenta. Adicionalmente es



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Secretaría

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel"

8015

importante que no se pretende realizar nuevas construcciones, ampliar el número de cuartos o alguna otra acción que implique un incremento de los parámetros con que actualmente cuenta el hotel, por el contrario se pretende retirar zonas de pavimento para y una cancha para destinarlas a área verde con lo cual se reduce la huella del desplante.

Que en cuanto a las Normas generales del mismo programa, le es aplicable la siguiente, toda vez que no es en relación únicamente a la construcción de obras, sino a las actividades en general:

Norma General	Vinculación con el proyecto
Está prohibido descargar, depositar o infiltrar cualquier material de desecho en los suelos y cuerpos de agua. Los desechos deberán entregarse al servicio municipal de recolección de basura.	En ningún momento se descargan los desechos sólidos al suelo, se realizan actividades de recolección de basura para almacenarlos temporalmente y posteriormente disponer de ellos a

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN:

Que de acuerdo a lo manifestado en la MIA-P y su información adicional, se cuenta con los elementos indispensables para la disposición de los residuos sólidos y líquidos que genere el proyecto durante la operación y la rehabilitación de las instalaciones, por lo que se cumple con la presente norma en comento.

C.

NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo, de acuerdo a lo manifestado en la MIA-P y su información adicional, en el proyecto es difícil presenciar



Av. Insurgentes No. 443 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 46 de 73

COTEJADO



SEMARNAT
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales
Nacional de SECRETARÍA DE
Ambiente y Recursos Naturales



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

individuos de fauna silvestre, debido a la constante presencia humana y que a lo largo de los años que el hotel se encuentra operando la fauna se ha adaptado a los cambios generados por la presencia del hotel. Por otra parte, en lo que se refiere a flora, tampoco se cuenta con una vasta presencia de individuos de flora, debido a que los espacios verdes se han transformado en áreas ajardinadas y por lo tanto la presencia de flora consiste únicamente en individuos ornamentales e individuos de palma chit (*Thrinax radiata*), única especie listada en la norma en comento, por lo que al rescatarse los individuos de esta especie, como se indicó en la MIA-P y proyectarse su uso para el rediseño de las áreas verdes, se cumple con la presente norma en comento.

6. OPINIONES RECIBIDAS

- VII. Que la Comisión Nacional de áreas Naturales Protegidas, por conducto de la Dirección Regional, en su escrito referido en el Resultando XVI de la presente resolución, opinó que el proyecto mencionado se considera **VIABLE CONDICIONADO** al cumplimiento de los señalamientos mencionados en el documento presentado. No obstante, esta Delegación Federal advierte que los comentarios emitidos fueron en relación a obras y superficies que no forma parte del presente proyecto.
- VIII. Que la Delegación en Quintana Roo de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), en su escrito referido en el Resultando XXII de la presente resolución, opinó que el proyecto no cuenta con procedimiento administrativo en la Delegación de la PROFEPA. Al respecto, esta Delegación Federal determina mediante el presente procedimiento, la viabilidad del proyecto sometido a evaluación.

COPIA



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

- IX. Que la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional (DGPAIRS) de la SEMARNAT, en su escrito referido en el Resultando XXIV de la presente resolución, opinó que el proyecto se encuentra regulado por el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 21 de octubre de 2008 y actualizado el 21 de diciembre de 2011 en el mismo Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo y se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) A4, asimismo consideró que el proyecto es congruente con las políticas y criterios aplicables a dicha UGA. Sin embargo, en el análisis realizado por esta Delegación Federal, se advierte que la UGA en la que se ubica el proyecto es distinta a la señalada por dicha Dirección General, toda vez que el proyecto se ubica en la UGA CP1, de acuerdo con el análisis realizado en el Considerando VI inciso A) de la presente resolución.

7. ANÁLISIS TÉCNICO

- X. Que de conformidad con lo establecido por el artículo 35, párrafo tercero de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, el cual indica que la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos a aprovechamiento o afectación, esta Delegación Federal procedió a realizar el siguiente análisis técnico:

La promovente orientó la evaluación de los impactos ambientales en la etapa de operación y por la rehabilitación de las instalaciones existentes, considerando a su vez, demoliciones y desmontaje de la infraestructura existente, para ser reemplazada. Se utilizó como base principal una metodología de matrices de efectos y de una matriz de importancia, posteriormente se



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 48 de 73

COTEJADO



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

realizó una determinación de la magnitud del impacto sobre cada factor y una estimación cuantitativa de impactos sobre los factores del medio y valoración final de los impactos que la actividad produce en su conjunto. Lo anterior, permitirá jerarquizar las áreas en función de la magnitud e importancia, pueden ser identificados claramente los impactos más relevantes al proyecto, ya sean benéficos o adversos, a través de la interacción de cada una de las actividades del proyecto con los distintos factores del ambiente. Consistiendo en una matriz de doble entrada, en cuyas filas se desglosan los elementos del medio que pudieran ser afectados y estos a su vez se dividen por factor ambiental; en tanto que las columnas contienen las actividades del proyecto causales del impacto, agrupadas por etapa de desarrollo.

Posteriormente con los resultados de los impactos favorables y desfavorables identificados y cuantificados, se procedió a la construcción de escenario con el proyecto incluido en el sistema ambiental para observar sus efectos y proponer medidas de atenuación o mitigación en las distintas etapas relacionadas con el proyecto.

Es entonces, que esta Delegación Federal procede a analizar las medidas de prevención y mitigación a adoptar según los impactos ambientales negativos señalados en la matriz generada.

Que en relación al componente ambiental atmósfera, se advierte la posible afectación al aire por la suspensión de partículas por el tránsito de vehículos al interior del predio, así como por la demolición y construcción de recubrimientos. Para contrarrestar lo anterior, la promovente propuso lo siguiente:

- Se recomienda realizar estos trabajos en fase húmeda, es decir, agregar agua tratada.
- Cubrir los vehículos que se empleen para el traslado de los materiales y residuos

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

generados, con la finalidad evitar las fugas de material y emisiones de polvo. Los vehículos deberán de estar tapados inclusive aunque no transporten nada.

- Debido a que en la zona de estudio no se cuenta con un programa de verificación vehicular obligatorio (PVVO), se recomendará a los responsables del manejo de transporte, maquinaria y equipos de combustión interna que mantengan sus vehículos y maquinarias en condiciones óptimas de operación, para que cumplan con los niveles máximos permisibles de las Normas Oficiales Mexicanas en materia de aire.
- Por otra parte, se deberá respetar los límites máximos permisibles de ruido perimetral de las zonas de trabajo de 68 dbA de las 06:00 hrs a las 22:00 hrs y de 65 dbA de las 22:00 hrs a las 06:00 hrs.
- Se deberá observar el cumplimiento de las Normas Oficiales Mexicanas y en general la legislación aplicable referente a emisión de contaminantes y ruido, en todos los eventos que se requiera maquinaria y vehículos de construcción.
- Los acabados de pintura o barniz se realizarán con brocha, evitando la dispersión de partículas volátiles.
- Para la operación del Hotel se requerirá de algunos equipos de combustión, como la caldera proveerá agua caliente, se deberá vigilar que dicha caldera opere en las mejores condiciones, carburándola periódicamente y realizar los análisis de emisiones correspondientes de ser el caso se deberá cumplir con la NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-085-SEMARNAT-1994 QUE ESTABLECE LOS NIVELES MÁXIMOS PERMISIBLES DE EMISIÓN A LA ATMÓSFERA DE HUMOS, PARTÍCULAS SUSPENDIDAS TOTALES, BIÓXIDO DE AZUFRE Y ÓXIDOS DE NITRÓGENO Y LOS REQUISITOS Y CONDICIONES PARA LA OPERACIÓN DE LOS EQUIPOS DE CALENTAMIENTO INDIRECTO POR COMBUSTIÓN, ASÍ COMO LOS NIVELES MÁXIMOS PERMISIBLES

COTEJADO



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 50 de 73



SEMARNAT

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales
Medio Ambiente
Protección y Conservación



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

2102

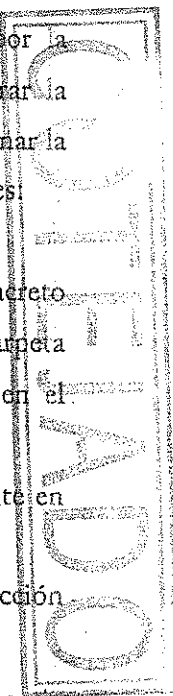
Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

DE EMISIÓN DE BIÓXIDO DE AZUFRE EN LOS EQUIPOS DE CALENTAMIENTO DIRECTO POR COMBUSTIÓN o cualquier otra que sea aplicable al equipo.

Con lo anterior se prevé que los impactos ambientales negativos que se puedan generar sobre dicho componente ambiental sean evitados, mitigados o reducidos, con lo cual se evitará que los mismos resulten significativos.

En lo relativo al componente suelo y agua, se observa que se conservará el recurso por la conservación de áreas verdes, pero que por la generación de residuos, se puede generar la contaminación del suelo, así mismo, el tránsito vehicular y el uso de la playa pueden ocasionar la reducción de la permeabilidad. Debido a lo anterior se hacen las siguientes recomendaciones:

- Los materiales susceptibles de ser reciclados, como fierro estructural, tubular, concreto armado, concreto limpio, materiales arcillosos o tepetatosos y fresado de carpeta asfáltica, entre otros, deben ser puestos a disposición de empresas autorizadas en el manejo y reciclaje de estos residuos.
- Los diferentes tipos de desechos generados podrán ser almacenados temporalmente en los frentes de trabajo para posteriormente ser enviados para su disposición final.
- Se deberá facilitar el acceso de sanitarios, 1 por cada 25 trabajadores de la obra o fracción excedente de quince.
- Cuando sea necesario alguna reparación o mantenimiento emergente de maquinaria dentro del proyecto esta deberá realizarse sobre un área impermeable habilitada para tal efecto.
- Se colocarán suficientes contenedores de residuos con las leyendas "orgánico" e



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel El Estero de Cozumel".

"inorgánico" a lo largo de todo el proyecto, lo cual permitirá su posterior separación de acuerdo a su naturaleza. Los residuos sólidos, una vez separados, serán clasificados en no peligrosos (comida, aluminio, PET, papel, cartón), y peligrosos (pilas, envases de fertilizantes, de cloro y de pinturas, aceites, entre otros), y se canalizarán a empresas u organismos encargados de su reciclamiento y/o disposición adecuada.

- La disposición final de los residuos deberá realizarse en depósitos debidamente autorizados.
- Deberán colocarse en puntos estratégicos de la obra, tambos metálicos y/o de plástico con el fin de recolectar los residuos sólidos que se produzcan. Es recomendable que los residuos puedan ser separados desde esta fase con el fin de reciclar el mayor volumen posible.
- Se deberá tener especial atención para la segregación de los residuos peligrosos de los no peligrosos separándolos en tambores metálicos de 200 litros y dispuestos de acuerdo con lo indicado en el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Residuos Peligrosos.
- Los residuos provenientes del restaurante, spa, habitaciones, área administrativa y demás instalaciones deberán almacenarse de manera temporal en sitios adecuados para tal fin (cámara húmeda) y disponerse en el sitio autorizado por el Municipio.
- El agua residual de los restaurantes, será tratada mediante trampas de grasa y sólidos, las cuales serán limpiadas periódicamente por una empresa autorizada.
- Las aguas residuales se enviarán, a tratamiento y disposición final a las instalaciones que para tal fin se encuentran ubicadas en el complejo.
- Se instalarán sanitarios en lugares estratégicos dentro del complejo turístico.
- Se adoptarán medidas para el ahorro del agua, evitando fugas, optimizando los sistemas de riego y utilizando muebles de bajo consumo de agua y dispositivos economizadores en

COTEJADO



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 52 de 73

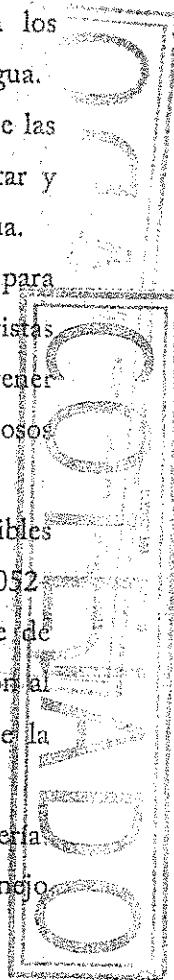


OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

llaves y regaderas.

- Por otra parte, durante la operación del Hotel se sugiere la utilización de productos biodegradables (jabón, shampoo, crema, bronceador, bloqueadores, etc.) para los turistas, con el fin de disminuir al máximo la acumulación de grasas y aceites en el agua.
- Algunas labores de mantenimiento constarán básicamente de limpieza periódica de las instalaciones, procurando el uso de sustancias biodegradables con el fin de evitar y prevenir, cualquier escurrimiento o derrame que pudiese contaminar el suelo o el agua.
- Los diferentes tipos de desechos generados podrán ser almacenados temporalmente para posteriormente ser enviados para su disposición final a cargo de los contratistas especializados y autorizados por las autoridades correspondientes. Se deberá tener especial atención para la segregación de los residuos peligroso de los no peligrosos separándolos en tambores metálicos de 200 litros.
- Los aceites usados, pinturas, estopas impregnadas, envases impregnados de combustibles y lubricantes, son catalogados como residuos peligrosos de acuerdo a la NOM-052 SEMARNAT-2005, por lo que deberán almacenarse, transportarse y confinarse de acuerdo a lo establecido por la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Residuos Peligrosos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de noviembre de 1988.
- Los materiales susceptibles de ser reciclados como papel, plástico, fierro, cancelería, vidrio, entre otros, deben ser puestos a disposición de empresas autorizadas en el manejo y reciclaje de estos residuos.
- En ningún caso se permitirá el disponer de residuos de solventes, pinturas, grasas, aceites, agroquímicos, etc., en los sistemas de alcantarillado, todas las aguas residuales generadas en estas labores deberán ser depositadas en contenedores especiales para su manejo adecuado como residuos peligrosos.



4

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

8015

En este caso se observa, que las medidas de mitigación, prevención y compensación presentadas, son suficientes para atenuar los impactos que la generación de residuos sólidos y líquidos pudieran ocasionar al suelo y al agua en el predio.

En cuanto al componente ambiental paisaje, las afectaciones al mismo se darán principalmente por el cambio de apariencia visual durante las labores de rehabilitación de las instalaciones, sin embargo los efectos sobre este componente se atenuarán al terminar dichas labores e iniciarse la operación, toda vez que las actividades que se realizan en el lugar desde hace más de 25 años es de operación del hotel. Sin embargo, se presentan a continuación la siguiente medida de compensación:

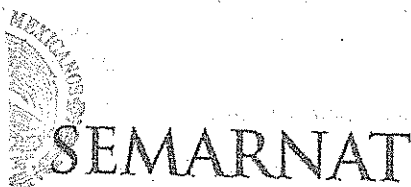
- Durante los trabajos, se deberán cubrir las colindancias con el fin de disminuir el impacto visual de las actividades que se desarrollen.

Con respecto al componente ambiental de Vegetación, las afectaciones se producirán por el rediseño de las áreas verdes. Con respecto a los impactos negativos, que pudiera generar la remoción y reubicación de la vegetación, el promovente planteó lo siguiente:

- Para dar inicio a la remoción de la vegetación se deberá acordonar el área de trabajo, además de colocar señalamientos que indiquen los trabajos a realizarse.
- El árbol se deberá derribar en partes, comenzando por las ramas más delgadas y troceando desde la parte más elevada hasta la parte inferior.
- Se deberá utilizar el equipo adecuado de protección para el personal que ejecutará las actividades, además de tener en buenas condiciones de funcionamiento de dicha

COTEJADO





Ministerio del Medio Ambiente y Recursos Naturales
SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES
Protegidos



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

herramienta.

- Para ningún tipo de vegetación se deberán utilizar productos químicos o fuego.
- La superficie donde habrá remoción de vegetación será en las áreas verdes, misma que se verá compensada, por medio de un programa de arquitectura y paisaje, garantizando en todo momento el 50% de áreas verdes del total de la superficie del proyecto.
- Las especies de importancia ambiental encontradas, especialmente los que encuentren en la NOM-059-SEMARNAT-2010, serán rescatadas y mantenidas en un sitio temporal, para posteriormente ser reubicadas dentro de las propias áreas verdes del complejo.
- El mantenimiento de las áreas verdes se realizará de forma manual, solo en caso de ser necesario se utilizarán plaguicidas y/o fertilizantes orgánicos, o bien, los autorizados por la CICOPALFEST (Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas). En todo momento, deberán leerse cuidadosamente las instrucciones de aplicación del producto, así como las medidas de precaución necesarias para su manejo.
- Se instalarán una serie de señalizaciones para la protección de los recursos naturales de sitio y el sistema ambiental.

Se observa que las medidas propuestas son suficientes para atenuar los impactos ambientales en el predio, toda vez que las actividades de rehabilitación durarán 10 meses y la operación se lleva a cabo en el sitio desde hace más de 25 años.

Respecto de la fauna, los impactos negativos se generarán por la presencia humana y el uso de maquinaria y equipo que generará ruido. Para mitigar los impactos negativos, el promovente propone lo siguiente:



COPIADO

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana de Cozumel".

- Se colocaran letreros alusivos a la protección y cuidado de la fauna y la vegetación
- Se prohibirá la fauna exótica, especialmente gatos.
- Se vigilará que los huéspedes respeten a la fauna silvestre que llegar a presentar en el Hotel.
- Se instalarán reductores de velocidad para que vehículos que transiten por el camino reduzcan la velocidad.
- Se instalarán una serie de señalizaciones con el fin de proteger la fauna tales como: No alimentar a la fauna, No molestar a la fauna, No tierra basura y Silencio.
- Se realizará la limpieza constante de las vialidades, para evitar proliferación de fauna nociva.

Con respecto a la fauna, toda vez que las actividades de operación se realizan en el sitio del proyecto desde hace más de 25 años, es evidente que la vegetación nativa, se ha acostumbrado a no visitar este sitio, sin embargo las medidas propuestas, propiciarán reducir al mínimo los impactos que se generen sobre la fauna nativa.

En atención a las nuevas políticas públicas en materia de protección al ambiente, como la Ley General de Cambio Climático (LGCC) que ha creado un marco jurídico que permita promover la reducción de emisiones y la adaptación y mitigación a los impactos derivados del cambio climático, la promovente presento las siguientes medidas de mitigación, que pretenden disminuir los posibles impactos generados con la ejecución del mismo:

- En relación a la generación de energía por fuentes renovables, se promoverá la instalación de alumbrado en caminos y andadores con fotoceldas para disminuir el consumo de luz.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 56 de 73

COTEJADO



SEMARNAT

Secretaría de
Medio Ambiente
y Recursos Naturales



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

- En relación a la promoción de sistemas de movilidad sustentable, se facilitarán el uso de bicicletas como medio de transporte dentro del desarrollo turístico.
- En relación al manejo adecuado de residuos, se continuará separando los residuos, así como su reciclaje.
- En relación al manejo sustentable de los recursos forestales; se seguirán conservando las áreas verdes establecidas para capturar el CO2 emitido.

Finalmente es importante mencionar que la promovente presentó anexo a la información adicional ingresada los siguientes programas que deberán ejecutarse de forma cabal, pues son considerados parte de las medidas de prevención, mitigación y compensación.

- Programa de Vigilancia Ambiental, compuesto de indicadores generales de éxito, cronograma de actividades y dos subprogramas:
 - Subprograma de planificación y gestión ambiental
 - Subprograma de supervisión ambiental

En virtud de lo anterior, se prevé que los impactos ambientales que se ocasionarán derivado del desarrollo del proyecto serán adecuadamente prevenidos y mitigados, así mismo se contempla la aplicación de medidas compensatorias con la finalidad de recuperar la funcionalidad del sitio, con lo cual el nivel de impacto no será significativo, ni mucho menos se ocasionará desequilibrios ecológicos.

XI. Que como resultado del análisis y la evaluación de la MIA-P del proyecto la información adicional presentada y con base a los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Delegación Federal concluye que es factible la autorización del



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto

"Relabilización y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

proyecto, siempre y cuando la promovente aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar; asimismo se advierte que el proyecto es congruente con lo establecido en el Decreto por el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 21 de octubre de 2008, el Programa Parcial 4 de Desarrollo Urbano de la Zona Sur Poniente de Cozumel, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 15 de octubre de 2007, la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, conforme a lo señalado en el Considerando VI incisos A), B) y C) de la presente resolución.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en relación a que a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario; los artículos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que se citan a continuación: artículo 4, que establece que la Federación ejercerá sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en dicho instrumento jurídico y en otros ordenamientos legales; artículo 5 fracción II, el cual dispone que es facultad de la Federación la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en dicha Ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 58 de 73

COTEJADO



SEMARNAT
SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asumir: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; en la fracción X del mismo artículo que dispone que es facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes; a lo establecido en el artículo 28, primer párrafo que dispone que la Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables... y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades que cita en las fracciones I al XIII, requerían previamente la autorización en materia de impacto ambiental; fracción IX del mismo artículo 28; en el artículo 35, primer párrafo, que dispone que una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días; en el segundo párrafo del mismo artículo 35 que determina que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos indicados en el primer párrafo del mismo artículo 35, así como a los programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos del territorio, las declaratorias de las áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; último párrafo del mismo artículo 35 que dispone que la resolución que emita la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate, y fracción II del mismo Artículo 35, que se refiere a que la Secretaría una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada las obras y actividades del proyecto; del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental que se citan a continuación: artículo 2, que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio

COTEJADO



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14
Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

Ambiente y Recursos Naturales; artículo 3, del mismo Reglamento a través del cual se definen diversos conceptos que aplicaron en este caso y para este proyecto; artículo 4 en la fracción I, que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente reglamento, en la fracción III del mismo artículo 4 del Reglamento, el cual determina que compete a la Secretaría solicitar la opinión de otras dependencias y de expertos en la materia para que sirvan de apoyo a las evaluaciones de impacto ambiental en sus diversas modalidades; la fracción VII del mismo artículo 4 que generaliza las competencias de la Secretaría; artículo 5 inciso Q; en el artículo 9, primer párrafo del mismo Reglamento que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una Manifestación de Impacto Ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización; artículo 11, último párrafo que indica los demás casos en que la Manifestación de Impacto Ambiental deberá presentarse en la modalidad particular; el artículo 12 del mismo Reglamento sobre la información que debe contener la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular; en el artículo 24 que establece que la Secretaría podrá solicitar dentro del procedimiento de evaluación y en los términos previstos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la opinión técnica de alguna dependencia o Administración Pública Federal; en los artículos 37 y 38 a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la Información, en los artículos 44, 45, fracción II, 46, 47, 48 y 49 del mismo Reglamento a través de los cuales se establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría para emitir la resolución sobre la evaluación del impacto ambiental del proyecto sometido a la consideración de esa autoridad por parte de la promovente; 57 segundo párrafo del mismo Reglamento que establece que la Secretaría sujetará al procedimiento de evaluación de impacto ambiental las obras o actividades que aún no hayan sido iniciadas; en el artículo 18 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado..., que será expedido por el



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 60 de 73



SEMARNAT
SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas; en el artículo 26 de la misma Ley que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo Federal y del artículo 32 bis de la misma Ley que establece los asuntos que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su fracción XI la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; la Ley Federal de Procedimiento Administrativo en sus artículos: artículo 2, el cual indica que la Ley se aplicará de manera supletoria a las diversas leyes administrativas; artículo 3 que indica que es el elemento y requisito del acto administrativo estar fundado y motivado; artículo 13, en el que se establece que la actuación administrativa se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe; en el artículo 16, fracción X que dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de... dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del proyecto; lo establecido en el Decreto por el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 21 de octubre de 2008; el Programa Parcial 4 de Desarrollo Urbano de la Zona Sur Poniente de Cozumel, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 15 de octubre de 2007, la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, lo establecido en Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012, en los siguientes artículos: artículo 2, que establece que para el estudio, planeación y despacho de sus asuntos, la Secretaría contará con los servicios públicos y unidades administrativas que se enlisten y en su fracción XXIX, aparecen las Delegaciones Federales; artículo 4, que señala que el Secretario de la



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

8018

Secretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, podrá delegar sus funciones a los demás servidores públicos, artículo 38, primer párrafo, que establece que la Secretaría para el ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas contará con las Delegaciones Federales en las entidades federativas en la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde; artículo 39, tercer párrafo, que establece que el delegado federal y el coordinador regional tendrán respecto a la unidad administrativa a su cargo, las facultades que se señalan en el artículo 19 del mismo Reglamento el cual en su fracción XXIII, establece que los Delegados Federales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación; artículo 40 fracción IX inciso c que establece entre otras, las atribuciones de las Delegaciones Federales para otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría.

Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este proyecto, esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el proyecto, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable; por lo tanto,

RESUELVE

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 35, fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 45, fracción II de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, publicado el 30 de mayo de 2000 en el Diario Oficial de la Federación, **AUTORIZAR DE MANERA PARCIAL CONDICIONADA** el desarrollo del



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 62 de 73

COTEJADO

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

proyecto denominado "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel", promovido por el C. Manuel Ariel Garzón Guapo, en su carácter de apoderado legal de la empresa Gran Inmobiliaria Posadas S.A. de C.V., con pretendida ubicación en la Carretera Costera kilómetro 7.5, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo, por los motivos que se señalan en el Considerando XI de la presente resolución, en relación con el Considerando VI incisos A), B) y C).

La presente autorización en Materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a las actividades rehabilitación y operación de un desarrollo turístico denominado "Hotel Fiesta Americana Cozumel", el cual ya se encuentra construido.

En la siguiente tabla se presentan los componentes del hotel fiesta americana y sus superficies:

COMPONENTE	SUPERFICIE (M2)	PORCENTAJE (%)
HOTEL	8,030	24.48 %
ÁREAS COMUNES HOTEL (SPA)	1,660	5.06 %
Front Desk + Losa Lobby	486.03	
Alberca hotel principal	773.94	
Cancha de Vóleibol	400.03	
ÁREAS VERDES	18,312	55.83%
Áreas verdes Hotel	8657.00	
Áreas verdes Villas	9,655.00	
VILLAS	3,100	9.45 %
15 Villas	2,840.5	
Ropería	259.50	
ÁREAS COMUNES DE LAS VILLAS	882	2.69%
Restaurante -lobby explorean	721.00	
Alberca villas	161.00	
ESTACIONAMIENTO Y	816	2.49 %

COTEJADO



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

COMPONENTE	SUPERFICIE (M2)		PORCENTAJE (%)
VIALIDADES			
Estacionamiento y vialidades	631.69		
Cuartos de maquinas	184.31		
TOTAL		32,800	100.00%

En el caso de la cancha de voleibol playero y parte del estacionamiento dejarán de fungir como tales para ser reforestados e incorporarse a las áreas verdes del proyecto, por medio de un programa de arquitectura del paisaje – de áreas verdes-.

Las superficies de los demás componentes del hotel y villas, no será modificadas, éstas se mantendrán ya que solo se sustituirán los acabados y se adecuarán los ductos y cableados del Lobby.

Las obras que se pretenden realizar para la rehabilitación del proyecto se describen a continuación:

- Desmontaje.- Se desmontarán y retirarán los muebles de baño, tinas, grifería, elementos de iluminación, closets, puertas, cancelería de aluminio y cristal, aparatos de aire acondicionado y accesorios eléctricos.
- Demolición.- Se retirarán los recubrimientos superficiales en muros, pisos y plafones, tanto interiores como exteriores, a fin de dejar la estructura expuesta y lista para ser nuevamente recubierta. En su caso se revisarán los ductos de instalaciones y dependiendo de su estado se dictaminará la procedencia de su sustitución.
- Trazado de las áreas de remoción y conservación. Se realiza el trazo de los diferentes componentes del proyecto. Con cintas plásticas y mallas se delimitan las áreas que serán conservadas e incorporadas al diseño del proyecto y las áreas que serán removidas para la construcción de la infraestructura.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,
Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 64 de 73

COTEJADO

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

Mejoramiento de la vegetación.- Las áreas verdes serán rehabilitadas por medio de un programa de arquitectura y paisaje de áreas verdes, el cual consiste básicamente en remover y reforestar las áreas verdes existentes, garantizando en todo momento el 50% de áreas verdes. Cabe mencionar que las especies de importancia ambiental encontradas, especialmente los que se encuentran en la NOM-059-SEMARNAT-2010 (Palma chit), serán rescatadas y mantenidas en un sitio temporal, para posteriormente ser plantadas en el área verde del proyecto.

Dentro del área denominada cuarto de máquinas, se observa que se ubican las siguientes instalaciones complementarias, las cuales ya se encuentran construidas:

- Planta de tratamiento, con capacidad máxima de 150m³/día.
- Planta de osmosis inversa o reversa (RO)
- Almacén temporal de residuos peligrosos con una superficie de 9m²

No se autoriza la reubicación de pozos para la planta desaladora.

SEGUNDO.- La presente autorización del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel", tendrá una vigencia de 10 meses para las actividades de rehabilitación y de 40 años para la operación y el mantenimiento. Dichos plazos comenzará a partir al día siguiente de la recepción del presente oficio.

TERCERO.- De conformidad con el artículo 35 último párrafo de la LGEEPA y 49 de su Reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental, a través de las facultades encomendadas a las Delegaciones Federales de la SEMARNAT conforme al Reglamento Interno de la misma, la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de la actividad descrita

COTEJADO



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel"

en su Término Primero para el proyecto, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades municipales y/o estatales, así como de las demás autorizaciones, permisos, licencias entre otras que sean requisito para llevar a cabo el proyecto. Por ningún motivo la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra, así mismo esta autorización no ampara el cambio de uso del suelo en terrenos forestales conforme establece la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento, por lo que quedan a salvo las acciones que determine las propia Secretaría, así como de otras autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia.

CUARTO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura, ni el desarrollo de actividades que no estén listadas en el Término Primero del presente oficio; sin embargo, en el momento que la promovente decida llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculada al proyecto, deberá indicarlo a esta Delegación Federal, atendiendo lo dispuesto en el Término siguiente.

QUINTO.- La promovente, en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al proyecto, (ampliaciones, sustituciones de infraestructura, modificaciones etc.) deberá hacerlo del conocimiento de esta Delegación Federal, en los términos previstos en el artículo 28 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes del presente oficio de resolución. Para lo anterior, la promovente deberá notificar dicha situación a esta Delegación Federal, previo al inicio de las actividades del proyecto que se pretenden modificar.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 66 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

SEXTO.- La promovente queda sujeta a cumplir con la obligación contenida en el artículo 50 del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental, en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Delegación Federal proceda, conforme a lo establecido en su fracción II y en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la LGEEPA que establece que una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el artículo 47 primer párrafo del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva, esta Delegación Federal determina que la operación, mantenimiento y abandono de las obras y actividades autorizadas del proyecto, estarán sujetas a la descripción contenida en la MIA-P, la información adicional, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes

CONDICIONANTES:

1. Con base en lo estipulado en el artículo 28, primer párrafo de la LGEEPA que define que la SEMARNAT establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el artículo 44 del Reglamento de la LGEEPA en materia de impacto ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Relabilización y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

voluntaria por el promovente para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Delegación Federal determina que el promovente deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención y mitigación, que propuso en la MIA-P del proyecto, la información adicional, así como las que se encuentran señaladas en la presente resolución.

2. En cumplimiento a la estrategia tercera del rubro de Vías de comunicación, en la que se prohíben los cercos perimetrales que afecten el flujo de la fauna silvestre nativa, la promovente, en un plazo que no excederá de 3 meses contados a partir del día siguiente a la recepción del presente oficio, deberá presentar una propuesta de cerco perimetral que no afecte el flujo de la fauna silvestre nativa.
3. En cumplimiento a la estrategia primera del rubro de Manejo de Combustibles, en la que se advierte de la necesidad de contar con cárcamos de contención de derrames en las instalaciones que alberguen combustibles, la promovente, en un plazo que no excederá de 3 meses contados a partir del día siguiente a la recepción del presente oficio, deberá presentar una propuesta de adecuación de las instalaciones de almacenamiento de diésel, en la que se observe la ubicación de los cárcamos de contención de derrames, y la señalización preventiva y restrictiva del sitio.
4. En la implementación del Programa de Vigilancia Ambiental, propuesto por la promovente, se deberá incluir el registro fotográfico, bitácoras y el análisis de la información generada, así como el cumplimiento de los objetivos, actividades, metas y plazos específicos. Los resultados de la implementación de dichos programas deberán ser reportados en el informe correspondiente, según lo citado en el Término Octavo del presente resolutivo.
5. A fin de garantizar que el sistema de tratamiento de las aguas residuales, se encuentra funcionando y depurando el agua residual adecuadamente, el promovente deberá realizar un

COTEJADO



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 68 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

análisis anual del efluente de la planta de tratamiento, como lo señala en su Programa de Vigilancia Ambiental y deberá incluir el registro fotográfico de la toma de muestra y el análisis obtenido. Lo anterior, deberá ser reportados en el informe correspondiente, según lo citado en el Término Octavo del presente resolutivo.

6. La presente resolución no autoriza a la promovente a realizar ningún tipo de obra o actividad en la Zona Federal Marítimo Terrestre o Terrenos Ganados al Mar.

7. Queda prohibido a la promovente realizar las siguientes acciones en cualquiera de las etapas del proyecto:

- La apertura de nuevos pozos de aprovechamiento de agua.
- El uso de explosivos.
- La utilización o aprovechamiento de palma *Thrinax radiata* (chit), *Conocarpus erectus*, *Laguncularia racemosa*, *Avicennia germinans* y *Rhizophora mangle*, (mangle botoncillo, mangle blanco, mangle negro y mangle rojo, respectivamente) como material de construcción, excepto las provenientes de Unidades de Conservación, Manejo y Aprovechamiento Sustentable de la Vida Silvestre (UMAS) o viveros autorizados para el caso de la palma chit (*Thrinax radiata*).
- Las quemas de desechos sólidos y vegetación.
- La instalación de infraestructura para la disposición final de residuos sólidos.
- La tala y aprovechamiento de leña para uso turístico y comercial.
- La extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna silvestre, salvo lo que la Ley General de Vida Silvestre prevea.
- El uso de compuestos químicos para el control de malezas o plagas.
- La introducción de especies de flora y fauna exóticas invasivas.

COTEJADO



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

8815

- Encender fogatas en las playas.
- La extracción de arena de playas, dunas y lagunas costeras.
- El vertimiento de hidrocarburos y productos químicos no biodegradables.
- Realizar nuevos caminos sobre dunas.
- La obstrucción y modificación de escurrimientos pluviales.
- La utilización de fuego o productos químicos para la eliminación de la cobertura vegetal y/o quema de desechos vegetales producto del desmonte.
- Dar alimento a la Fauna silvestre.

OCTAVO.- La promovente deberá presentar informes del cumplimiento de los Términos y Condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de prevención y mitigación, así como de las medidas de compensación en beneficio del humedal, que propuso en la MIA-P e Información Adicional del proyecto; los informes deberán ser presentados con una periodicidad anual durante las distintas etapas del proyecto, los informes deberán presentarse a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente para su seguimiento, y una copia del informe con el acuse de recibo de la PROFEPA deberá ser presentado a esta Delegación Federal en el estado de Quintana Roo. El primer informe deberá ser presentado en un plazo de un año contado a partir del día siguiente de la recepción del presente resolutivo, se hayan o no iniciado las obras y actividades del proyecto.

NOVENO.-La promovente deberá dar aviso a esta Delegación Federal del inicio y la conclusión del proyecto, conforme lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Para lo cual deberá comunicar por escrito a esta Secretaría y a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, la fecha de inicio de las obras y/o actividades autorizadas, dentro de los 3 días siguientes a que hayan dado inicio, así como la fecha de terminación de dichas obras y actividades, dentro de los 3



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 70 de 73

COTELADO

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Viera Americana
Cozumel".

días posteriores a que esto ocurra.

DÉCIMO.- La presente resolución a favor de la promovente es personal. De acuerdo con lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la promovente deberá dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad del proyecto, esta Delegación Federal dispone que en caso de que tal situación ocurra, deberá comunicarla por escrito a esta autoridad, anexando copia notariada de los documentos que ofrezcan evidencia del cumplimiento de lo aquí dispuesto. Evaluada la documentación ingresada, esta Delegación Federal determinará lo procedente y, en su caso, acordará la transferencia.

Es conveniente señalar el cambio de titularidad de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente en el caso de que el interesado en continuar con el proyecto, ratifique en nombre propio ante esta Secretaría, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la promovente en el presente resolutivo.

DÉCIMO PRIMERO.- La promovente será la única responsable de garantizar por sí, o por los terceros asociados al proyecto la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del proyecto, que no hayan sido considerados, en la descripción contenida en la MIA-P.

En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del proyecto, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas en el



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

presente oficio así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170 de la LGEEPA.

DÉCIMO SEGUNDO.- La SEMARNAT, a través de la PROFEPA, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental.

DÉCIMO TERCERO.- La promovente deberá mantener en su domicilio registrado en la MIA-P, copias respectivas del expediente, de la propia MIA-P, así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

DÉCIMO CUARTO.- Se hace del conocimiento de la promovente, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la LGEEPA, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Delegación Federal, conforme a lo establecido en los Artículos 176 de la LGEEPA, y 3, fracción XV, de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo.

DÉCIMO QUINTO.- Hágase del conocimiento a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Quintana Roo, el contenido del presente resolutivo.

DÉCIMO SEXTO.- Notificar el presente oficio al C. Manuel Ariel Garzón Guapo en su calidad de Apoderado legal de Gran Inmobiliaria Posadas S.A. de C.V., de conformidad con los artículos 35, 36 y



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 72 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, o en su caso, a los Licenciados Martín Alberto Sosa Sierra, Dulce Fiorella Guadalupe Corona Velázquez, Mario Márquez Buenrostro, Blanca Graciela Guraieb Murillo, Gabriela Jocelyn Palacios Mejorada, Julio Damián Martínez Barreiro y los C.C. Héctor Ivar Hidalgo Flores y Mónica Patricia Huertas Rodríguez, mismos que fueron autorizados para efectos de recibir y oír toda clase de escritos y notificaciones, conforme a lo establecido en el artículo 19 de la misma Ley.

ATENTAMENTE
EL DELEGADO FEDERAL

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN FEDERAL

ESTADO DE
QUINTANA ROO

LIC. RAÚL OMAR GONZÁLEZ CASTILLA

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
20 MAY 2014

C.c.p.- LIC. ROBERTO BORGE ANGULO.- Gobernador Constitucional del Estado de Quintana Roo.- Palacio de Gobierno, Av. 22 de enero s/núm, Colonia Centro, C.P.77000, Chetumal, Quintana Roo. robertoborge@groo.gob.mx

LIC. FREDY EFRÉN MARRUFO MARTÍN.- Presidente Municipal de Cozumel, Quintana Roo.- Palacio Municipal de Cozumel, Cozumel, Quintana Roo.

QFB. MARTHA GARCÍARIVAS PALMEROS.- Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones de la SEMARNAT. ucd.tramites@semarnat.gob.mx

LIC. LUDIVINA MENCHACA CASTELLANOS.- Delegada de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo.- nlmenchaca@profepa.gob.mx

M. EN C. CÉSAR CHÁVEZ CRUZ.- Director General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial de la SEMARNAT. roberto.rosado@semarnat.gob.mx

LIC. JAVIER CASTRO JIMÉNEZ.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales en Quintana Roo.- javier.castro@semarnat.gob.mx. Edificio.

EXPEDIENTE: 23QR2013TD082

BITÁCORA: 23/MP-0157/10/13

ROGOTGI/ME/TKLC

C:/2014/MAYO/R-23QR2013TD082_REHABILITACION Y OPERACIÓN DEL HOTEL FIESTA AMERICANA COZUMEL



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01985) 8330201 www.semarnat.gob.mx

Página 73 de 73

000353

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo

ESPACIO DE CONTACTO CIUDADANO

CEDULA DE NOTIFICACIÓN POR COMPARECENCIA

EN LA CIUDAD DE CANCÚN, SIENDO LAS 09 HORAS CON 15 MINUTOS DEL DIA 22 DE MAYO DE 2014, EL SUSCRITO C. MARIA ELIZABETH DELGADO ARAUJO, PERSONAL ADSCRITO A LA SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, HACE CONSTAR QUE ENCONTRANDOME EN LAS OFICINAS DE ESTA DELEGACIÓN DE LA SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, UBICADO EN BLVD. KUKULKAN KM. 4.8 EN CANCUN, Q. ROO. COMPARECE LA C. MONICA PATRICIA HUERTAS RODRIGUEZ EN SU CARÁCTER DE AUTORIZADA EN REPRESENTACION DE MANUEL ARIEL GARZON GUAPO APODERADO LEGAL DE GRAN INMOBILIARIA POSADAS SA DE CV PERSONALIDAD DEBIDAMENTE ACREDITADA EN AUTOS, Y QUE ESTE AUTO SE IDENTIFICA CON CREDENCIAL DE ELECTOR 0143003591265 EXPEDIDA POR IFE Y A QUIEN EN ESTE AUTO CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 167 BIS 1 PRIMER PÁRRAFO DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCION AL AMBIENTE LE NOTIFICO FORMAMENTE PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL OFICIO 04/SGA/0699/14-02102 DE FECHA 20 DE MAYO DE 2014, EMITIDO POR LIC. RAUL OMAR GONZALEZ CASTILLA EN SU CARÁCTER DE DELEGADO FEDERAL DE QUINTANA ROO, POR LO CUAL PROCEDEMOS A LA ENTREGA DEL DOCUMENTO.

NO HABIENDO MAS QUE AGREGAR, SE DA POR CONCLUIDA LA PRESENTE DIGLIGENCIA SIENDO LAS 09 HORAS CON 18 MINUTOS DEL DIA 22 DEL MES DE MAYO DE 2014, FIRMANDO AL CALCE LOS QUE EN ELLA INTERVINIERON Y ENTREGANDOSE COPIA AL CARBON DE LA PRESENTE NOTIFICACION A LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDIO LA MISMA.

NOTIFICADOR

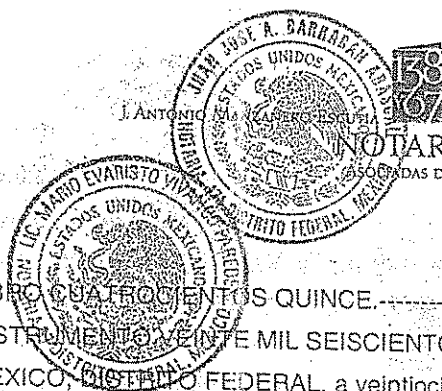
C. MARIA ELIZABETH DELGADO ARAUJO

INTERESADO

C. MONICA PATRICIA HUERTAS RODRIGUEZ

COTEJADO

781-187
Notaria
Comisión
y Recursos
Notarios



JUAN JOSÉ A. BARRAGÁN
J. ANTONIO MANZANERO ESCUTIA
NOTARIAS
SOCIEDADES DEL D.F.
MARIO E. VIVANCO PAREDES

614. volante
grupos
público



8327

LIBRO CUATROCIENTOS QUINCE.----- GBC/RRL/MXSR----- "H".-----
INSTRUMENTO VEINTE MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO.-----
MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, a veintiocho de diciembre del dos mil siete.-----
MARIO EVARISTO VIVANCO PAREDES, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho, de la que es titular el licenciado JOSÉ ANTONIO MANZANERO ESCUTIA, hago constar LAS COMPRAVENTAS DE NUDA PROPIEDAD, que celebran de una parte "OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en lo sucesivo "LA PARTE COMPRADORA", representada por los licenciados Gabriel Elías Guzmán y Manuel Ariel Garzón Guapo, y de otra "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (antes "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE), en lo sucesivo "LA PARTE VENDEDORA", representada por los licenciados Rubén Guillermo Camacho Vázquez y Manuel Ariel Garzón Guapo, con la comparecencia de "GRAN INMOBILIARIA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, para los efectos que más adelante se indican, representada por los licenciados Gabriel Elías Guzmán y Manuel Ariel Garzón Guapo, al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas:-----

-----ANTECEDENTES-----
DE PROPIEDAD.-----

I.- Por escritura número mil quinientos quince, de fecha quince de enero de mil novecientos ochenta y ocho, ante el licenciado Bello Melchor Rodríguez Carrillo, titular de la notaría número cuatro de Cozumel, Estado de Quintana Roo, de la que tengo a la vista el primer testimonio, el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Chetumal, Estado de Quintana Roo, en la sección primera, tomo dos romano, a fojas de la quinientos sesenta y uno a la quinientos setenta y cinco, y bajo el número ciento treinta y nueve, el día doce de julio de mil novecientos ochenta y ocho, "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (actualmente "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE), adquirió por compraventa, en precio de CATORCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, (en denominación actual CATORCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL), el predio urbano (terreno sin construcción), ubicado en la Carretera Costera Sur, Sección "C", lote número

8

COTEJADO

007354

J. ANTONIO MANZANERO ESCUTIA

MARIO E. VIVANCO PAREDES



- 3 -

20,628

cincuenta y cinco decímetros cuadrados con las medidas parciales y colindancias siguientes: al Norte, veintiocho metros seis centímetros, más treinta y siete metros sesenta y tres centímetros, más treinta y un metros catorce centímetros, con la zona Marítima Federal; al Sur, en noventa y cinco metros ochenta y tres centímetros con derecho de vía; al Este en seis metros trece centímetros con el fundo legal; y al Oeste, en quince metros setenta y cinco centímetros con la otra fracción resultante de dicha afectación, antes descrita..."-----

IV.- Declaran los representantes de "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (antes "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE), de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que la mencionada sociedad construyó con fondos propios sobre los inmuebles antes descritos, el Hotel comercialmente denominado "FIESTA AMERICANA COZUMEL".-----

V.- Por escritura número veinte mil seiscientos veintisiete, de fecha veintiocho de diciembre del dos mil siete, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho, cuyo primer testimonio está pendiente de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Chetumal, Estado de Quintana Roo, se hizo constar la formalización de las aportaciones de usufructo temporal por veinte años a capital social variable, respecto de los inmuebles relacionados en los antecedentes primero y tercero de este instrumento, en favor de "GRAN INMOBILIARIA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.-----

VI.- Declaran los representantes de "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (antes "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE), de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que los inmuebles objeto de este instrumento se encuentran libres de gravámenes.-----

Es de advertir que las partes están de acuerdo en firmar el presente instrumento, sin contar con los certificados de libertad de gravámenes y sus correspondientes avisos preventivos por lo que toman a su cargo cualquier consecuencia que esto origine y liberan al suscrito notario de toda responsabilidad que pudiera suscitarse por este concepto.-----

VII.- Declaran los representantes de "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (antes "YUCAB DE COZUMEL",

COTEJADO

8327

Secretaría
y Re
Com:
Áreas I

J. ANTONIO MANZANERO ESCOBAR

MARIO E. VIVANCO PAREDES



- 5 -

20,628

COZUMEL, las superficies y linderos descritos en los antecedentes segundo y tercero de esta escritura, respectivamente, que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.-----

SEGUNDA.- Las compraventas se rigen por lo siguiente:-----

I.- Los precios importan las sumas siguientes:-----

A.- Del lote número dos, Sección C, ubicado en la Carretera Costera Sur, de la Isla de Cozumel, Estado de Quintana Roo, la cantidad de TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, sin incluir el Impuesto al Valor Agregado, de los que corresponden la cantidad de SEIS MILLONES DOSCIENTOS VEINTIÚN MIL CIENTO PESOS, MONEDA NACIONAL al terreno y la cantidad de VEINTISIETE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL a las construcciones no destinadas a unidad habitacional, por lo que el Impuesto al Valor Agregado, que en este mismo acto traslada "LA PARTE VENDEDORA" a "LA PARTE COMPRADORA", importa la cantidad de CUATRO MILLONES CIENTO TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS, MONEDA NACIONAL.-----

B.- Del solar urbano denominado Fracción C (prima) B ubicado en la Isla de Cozumel, Estado de Quintana Roo, la cantidad de OCHO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, sin incluir el Impuesto al Valor Agregado, de los que corresponden la cantidad de UN MILLÓN DOSCIENTOS DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS SESENTA PESOS, MONEDA NACIONAL al terreno y la cantidad de SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS, MONEDA NACIONAL a las construcciones no destinadas a unidad habitacional, por lo que el Impuesto al Valor Agregado, que en este mismo acto traslada "LA PARTE VENDEDORA" a "LA PARTE COMPRADORA", importa la cantidad de UN MILLÓN CIENTO DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN PESOS, MONEDA NACIONAL.-----

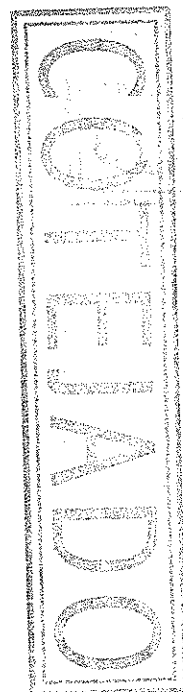
II.- LAS NUDAS PROPIEDADES vendidas pasan a poder de "OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE:-----

A.- Sin limitación alguna en su dominio.-----

B.- Sin gravámenes de ninguna especie.-----

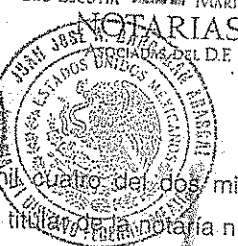
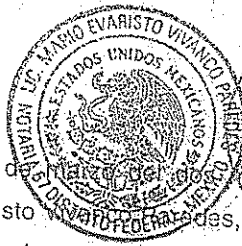
C.- Sin ningún adeudo, incluso de carácter laboral o fiscal.-----

TERCERA.- "OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA



J. ANTONIO MANZANERO ESCUTIA

MARIO E. VIVANCO PAREDES



7-

20,628

diez del mes de marzo del año mil cuatro del dos mil siete, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho; -----

b.- Por lo que se refiere a "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (antes "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE), con el instrumento número veinte mil seiscientos cinco, de fecha veintiocho de diciembre del dos mil siete, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho, en los cuales consta el otorgamiento de sus facultades.-----

c.- Por lo que se refiere a "GRAN INMOBILIARIA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con el instrumento número dieciséis mil treinta y cinco, de fecha veinte de diciembre del dos mil seis, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho.-----

Y manifiestan que sus representadas se encuentran inscritas en el Registro Federal de Contribuyentes, de la siguiente manera:-----

"OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, "OGM guión noventa y siete doce doce guión siete Z dos", domicilio Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, piso cuatro, colonia Lomas de Chapultepec, código postal once mil, Delegación Miguel Hidalgo;-----

"INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, "ICR guión ochenta y siete diez catorce guión H G cinco", domicilio Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, piso cuatro, colonia Lomas de Chapultepec, código postal once mil, Delegación Miguel Hidalgo;-----

"GRAN INMOBILIARIA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, "GIP guión cero seis doce veinte guión seis B seis", domicilio Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, Penthouse B Terraza, colonia Lomas de Chapultepec, código postal once mil, Delegación Miguel Hidalgo.-----

VI.- Que declaran "LA PARTE VENDEDORA" y "LA PARTE COMPRADORA" que, los inmuebles objeto de este instrumento, no se encuentran sujetos a contrato de arrendamiento alguno,-----

COTEJADO

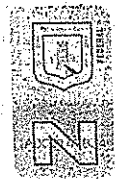
8327



o Ambiente
turales
nal de
Protegidas



J. ANTONIO MANZANERO ESCUTIA MARIO E. VIVANCO PAREDES



- 9 -

20,628

los documentos en que se comprueba el cumplimiento de los requisitos legales originados por el otorgamiento del mismo. Doy fe.

México, Distrito Federal a catorce de mayo del dos mil ocho.

Mario Evaristo Vivanco Paredes. Rúbrica.

NOTA DOS

Con las letras "H uno, H dos y H tres", agrego al apéndice de este instrumento los documentos en que se comprueba el cumplimiento de los requisitos legales originados por el otorgamiento del mismo. Doy fe.

México, Distrito Federal a dieciséis de junio del dos mil ocho.

Mario Evaristo Vivanco Paredes. Rúbrica.

NOTA TRES

Con las letras "I uno e I dos", agrego al apéndice de este instrumento los documentos originados en que se comprueba el cumplimiento de los requisitos legales originados por el otorgamiento del mismo. Doy fe.

México, Distrito Federal a catorce de julio del dos mil ocho.

Mario Evaristo Vivanco Paredes. Rúbrica.

MARIO EVARISTO VIVANCO PAREDES, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO SESENTA Y SIETE DEL DISTRITO FEDERAL, ACTUANDO COMO ASOCIADO EN EL PROTOCOLO DE LA NOTARÍA NÚMERO CIENTO TREINTA Y OCHO DE LA QUE ES TITULAR EL LICENCIADO JOSÉ ANTONIO MANZANERO ESCUTIA, EXPIDO PRIMER TESTIMONIO PRIMERO EN SU ORDEN PARA LA ADQUIRENTE "OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, A FIN DE QUE LE SIRVA DE TÍTULO DE PROPIEDAD, EN NUEVE PÁGINAS, PROTEGIDAS CON KINEGRAMAS, CUYA NUMERACIÓN PUEDE NO SER PROGRESIVA, ADHERIDOS EN EL ANVERSO DE CADA HOJA Y, ADEMÁS, JUNTO A MI FIRMA Y SELLO. MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, A OCHO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL OCHO.

DOY FE.

rjm/GBC



[Handwritten signature]



FOLIO 8920
09/10/2008
16:32:50

FOLIO 11040
10/10/2008
10:44:13

LEGACION DEL REGISTRO
PUBLICO DE LA PROPIEDAD
YOTYU, VINO
COPIA DEL FOLIO

COTEJADO

00356

Instituto Registral y Catastral
ozumel
2003 - 2008



GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS

CUENTA
401

SUB-CUENTA
001

FOLIO No.

A238914

238914-39

A11

8327

RECIBO OFICIAL

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE: **INTEKES COZUMEL REEF, S.A.**

DOMICILIO: **COSTERA SUR M.7 + 500, COZUMEL**

HA ENTERADO EN ESTA TESORERIA

POR CONCEPTO DE	LIQUIDACION
CORRIENTE	976,099.06
REZAGO	0.00
ADICIONAL	0.00
SUB-TOTAL	976,099.06
RECARGOS AL	1,838.31
ACTUALIZACION	0.00
OTROS	-97,609.90
GASTOS DE EJECUCION	880,327.48
TOTAL \$	

CAT. 4011800319-1
UD : 76,979,760.00
DIO PAGADO : 1/2007 AL 6/2007

CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE PESOS 48/100 M.N.
CANTIDAD EN LETRAS

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

TESORERIA MUNICIPAL

EL L. C. ROLANDO GARCIA FLORES EXPEDICION NÚM.

ENCARGADO DEL MES DE MARZO

2007

IMPORTANTE: presente este recibo al efectuar su próximo pago.

Instituto Registral y Catastral
ozumel
2003 - 2008



GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS

CUENTA
401

SUB-CUENTA
001

FOLIO No.

A238915

238915-40

RECIBO OFICIAL

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE: **INTEKES COZUMEL REEF, S.A.**

DOMICILIO: **COSTERA SUR M.7 + 500, COZUMEL**

HA ENTERADO EN ESTA TESORERIA

POR CONCEPTO DE	LIQUIDACION
CORRIENTE	205,321.10
REZAGO	0.00
ADICIONAL	0.00
SUB-TOTAL	205,321.10
RECARGOS AL	386.68
ACTUALIZACION	0.00
OTROS	-20,532.11
GASTOS DE EJECUCION	185,175.68
TOTAL \$	

4011800305-
UD : 19,916,525.60
DIO PAGADO : 1/2007 AL 6/2007

CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL CINCO CIENTOS VEINTIUN PESOS 68/100 M.N.
CANTIDAD EN LETRAS

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

TESORERIA MUNICIPAL

EL L. C. ROLANDO GARCIA FLORES EXPEDICION NÚM.

ENCARGADO DEL MES DE MARZO

2007

IMPORTANTE: presente este recibo al efectuar su próximo pago.

COTEJADO

generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal vigente y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.

LEY GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal vigente y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.

IV.- PODER PARA: GIRAR, EMITIR, OTORGAR, SUSCRIBIR, AVALAR, ACEPTAR, ENDOSAR Y NEGOCIAR TITULOS DE CREDITO en nombre de la Sociedad Mandante, en los términos de los artículos noveno y ochenta y cinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, sólo en la medida en que los mismos estén relacionados con la finalidad de este poder especial.

SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DIA.- Los señores representantes de Accionistas en forma unánime, designaron a los Señores Manuel Ariel Garzón Guapo, Enrique Eduardo Green Vera y Roberto Álvarez López, para que conjunta o separadamente en nombre y representación de la Sociedad en calidad de delegados especiales, en términos del artículo 10 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, formalicen en su parte conducente los acuerdos adoptados por esta Asamblea y lleven a cabo todas las actividades que, en su caso, fueren necesarias para obtener la protocolización parcial o total de esta Acta, ante el Notario Público de su elección.

TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DIA.- Suspendida la Asamblea durante un lapso, a fin de dar tiempo a la Secretaría para que formulara el ejemplar definitivo de la presente Acta, se procedió a la lectura de la misma y, por unanimidad de votos, fue aprobada en sus términos, haciendo constar el Secretario que estuvieron presentes al concluir la Asamblea, los representantes de Accionistas que la iniciaron. Para constancia firman esta Acta el Presidente y el Secretario.

-----PRESIDENTE-----	-----SECRETARIO-----
----- (firma) -----	----- (firma) -----
SR. RUBÉN CAMIRO VÁZQUEZ -----	SR. MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO -----
----- (firma) -----	----- (firma) -----
SR. ROBERTO ÁLVAREZ LÓPEZ -----	SRITA. SURELHY DORANTES BACA -----
Representante de Inmobiliaria -----	Representante de Grupo -----
Hotelería Posadas, S.A. de C.V. -----	Posadas, S.A.B. de C.V." -----

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Quedan nombrados apoderados especiales de "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, los señores RUBÉN GUILLERMO CAMIRO VÁZQUEZ, JORGE CARVALLO COUTTOLENC, GABRIEL ELÍAS GUZMÁN, OLIVER IRIARTE FUENTES, MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO y JULIO ALFONSO MARTÍNEZ GARZA, quienes gozarán de las facultades y con las limitaciones consignadas en el acta transcrita en el antecedente noveno de este instrumento...

Y PARA DOCUMENTAR LA PERSONALIDAD DE LOS SEÑORES RUBÉN GUILLERMO CAMIRO VÁZQUEZ, JORGE CARVALLO COUTTOLENC, GABRIEL ELÍAS GUZMÁN, OLIVER IRIARTE FUENTES, MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO Y JULIO ALFONSO MARTÍNEZ GARZA, EXPIDO LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, EN CUATRO HOJAS DE LAS CUALES LAS TRES PRIMERAS VAN SELLADAS Y RUBRICADAS POR MÍ.

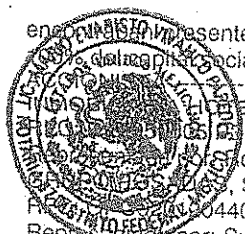
COTEJADAS. ----- DOY FE -----

rmj/GBC.

[Firma manuscrita]

[Sello circular notarial]

COTEJADO



en representación de los presentes en la Asamblea, representantes de Accionistas que son tenedores del 100% del capital social de la sociedad, en la siguiente forma y proporción:

LIBRERÍA POSADAS, S.A. DE C.V.	Acciones representadas	631'169,290
Roberto Álvarez López		
LIBRERÍA POSADAS, S.A.B. DE C.V.		
Repre. por: Surelhy Dorantes Baca		
TOTAL DE ACCIONES:		631'169,291
	Acciones sin expresión de valor	

200-28

En virtud de estar representado el 100% de las acciones que representan el capital social de la Sociedad, el Presidente indicó que procedía la dispensa de publicación de convocatoria, en términos del artículo 188 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, por lo que declaró válidamente instalada la presente Asamblea y por ello válidas las resoluciones que en ella se adopten, procediendo el Secretario a dar lectura al siguiente:

ORDEN DEL DÍA.

- I. PROPUESTA PARA EL OTORGAMIENTO DE UN PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE DOMINIO Y DESIGNACIÓN DE APODERADOS.
- II. DESIGNACIÓN DE LAS PERSONAS QUE, EN SU CASO, DEBAN FORMALIZAR LOS ACUERDOS ADOPTADOS.
- III. REDACCIÓN, LECTURA Y APROBACIÓN, EN SU CASO, DEL ACTA CORRESPONDIENTE.

Leído y aprobado por unanimidad de votos el Orden del Día, los representantes de Accionistas procedieron al desahogo del mismo en los términos siguientes:

PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. El Presidente manifestó que la Sociedad tiene interés en llevar a cabo determinados actos jurídicos que implican la transmisión del derecho real de propiedad, ya sea en su integridad o bien separadamente en sus elementos de "nuda propiedad" o "usufructo", respecto de bienes y/o derechos que componen el patrimonio de la propia Sociedad, por lo que resulta necesario el que se confiera un poder especial para que, en su caso, los apoderados designados por la presente Asamblea de Accionistas, tengan facultades de decisión y representación para los efectos a que se refiere este punto del Orden del Día.

Previas las deliberaciones del caso, la Asamblea adoptó por unanimidad la siguiente:

R E S O L U C I Ó N.

Se otorga poder especial para que lo ejerciten, en la combinación de firmas que por grupos de apoderados adelante se establece, a las personas siguientes: Señores Rubén Guillermo Camiro Vázquez, Jorge Carvallo Coutienc, Gabriel Elías Guzmán y Oliver Iriarte Fuentes, quienes para ejercitar las facultades que se les confieren quedan designados como Grupo de Firmas "A" y, por otra parte, también a las personas siguientes: Señores Manuel Ariel Garzón Guapo y Julio Alfonso Martínez Garza, estos últimos, también designados en este acto como apoderados especiales integrando el Grupo de Firmas "B". El poder de referencia deberá ejercitarse conjuntamente mediante la firma de uno cualquiera de los apoderados del Grupo de Firmas "A", con uno cualquiera de los apoderados del Grupo de Firmas "B", siendo dicho poder del tenor siguiente:

PODER ESPECIAL pero tan amplio, cumplido y bastante como en derecho proceda, para que los apoderados lleven a cabo en nombre y representación de la Sociedad Mandante todas las decisiones, así como actos, trámites y gestiones que sean necesarios para llevar a cabo la transmisión, mediante cualquier figura o acto jurídico tales como compraventa, permuta, transmisión a título oneroso y/o gratuito, aportación a capital social, mismos actos que se han mencionado enunciativa pero no limitativamente, respecto de los derechos y/o bienes inmuebles y/o muebles que conforman el patrimonio de la Sociedad Mandante, en el entendido que dentro del género "derechos" se incluyen los derechos que como fideicomisario pudiere tener la Sociedad Mandante, y en general cualesquiera derechos susceptibles de una valoración económica. Los actos para los que quedan facultados los apoderados especiales podrán llevarse a cabo respecto de los referidos derechos y/o bienes inmuebles y/o muebles, ya sea transmitiendo la integridad del derecho de que se trate, o sólo la "nuda propiedad" o sólo el "usufructo" del derecho o bien inmueble o mueble, que forme parte del patrimonio de la Sociedad Mandante, pudiendo efectuar dichas transmisiones en bloque o en actos separados, a favor de un tercero o de una pluralidad de terceros, sean personas físicas o morales, quedando facultados los apoderados especiales para pactar y negociar el pago o

COTEJADO



Administración Vivanco Paredes, titular o suplente y a falta de uno u otro o de ambos, se designará al lugar como presidente y secretario, según el caso, quienes sean designados por la asamblea, la persona que la presida designará de entre los presentes los que hagan el recuento de las personas presentes en la asamblea, el recuento de los votos que cada uno de ellos tiene.

(I) La asamblea legalmente instalada a una asamblea ordinaria de accionistas celebrada en primera convocatoria deberán estar representadas cuando menos el cincuenta y uno por ciento de las acciones emitidas por la sociedad, y para segunda o ulterior convocatoria, la asamblea podrá celebrar cualesquiera que sea el número de acciones representadas.

(II) Para considerar legalmente instalada una asamblea extraordinaria de accionistas celebrada en primera convocatoria, deberán estar representadas cuando menos el setenta y cinco por ciento de todas las acciones emitidas, y en segunda o ulterior convocatoria, será necesario que estén representadas por lo menos el cincuenta y uno por ciento de las acciones emitidas por la sociedad.

(n) Comprobada la existencia de quórum para la celebración de la correspondiente asamblea, la persona que preside declarará a ésta legalmente instalada y someterá a su consideración los puntos del orden del día.

(o) Todas las votaciones serán económicas a menos que los asistentes que representen cuando menos una mayoría de todas las acciones emitidas y en circulación acuerden que el voto sea secreto.

(p) Los accionistas tienen derecho a emitir un voto por cada acción en cualquier asamblea de accionistas.

(q) Para la validez de las resoluciones adoptadas en cualquiera asamblea ordinaria de accionistas, celebrada en primera convocatoria, se requerirá el voto afirmativo de cuando menos el cincuenta y uno por ciento de las acciones emitidas por la sociedad, y en segunda o ulterior convocatoria, el voto afirmativo de la mayoría de las acciones que concurren a dicha asamblea.

(r) Para la validez de las resoluciones adoptadas en cualquier asamblea extraordinaria de accionistas, celebrada en primera convocatoria, se requerirá el voto afirmativo de cuando menos el setenta y cinco por ciento de las acciones emitidas por la sociedad, y en segunda convocatoria, será necesario el voto afirmativo de cuando menos el cincuenta y uno por ciento de las acciones emitidas por la sociedad.

(s) El Secretario levantará un acta de cada asamblea de accionistas, que se asentará en el correspondiente libro de actas y será firmada por el presidente y el secretario en funciones. Asimismo, el secretario de la asamblea preparará un expediente que contendrá:

(I) Un ejemplar de los periódicos en que se publicó la convocatoria, en su caso;

(II) Los poderes que se hubieren presentado o un extracto de los mismos certificados por el escrutador o escrutadores;

(III) Los informes, dictámenes y demás documentos que se hubieren presentado en la asamblea; y

(IV) Una copia del acta de la asamblea.

(t) Si por cualquier motivo no se instala una asamblea convocada legalmente, este hecho y sus causas se harán constar en el libro de actas, formándose un expediente de acuerdo con el inciso (s) que antecede, en lo que resulte aplicable.

VI.- Por escritura número ocho mil seiscientos setenta y cuatro, de fecha catorce de noviembre del año dos mil uno, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, de la que tengo a la vista el primer testimonio, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta capital, entre otros folios

mercantiles en el número ciento cincuenta y un mil novecientos setenta y uno, se hizo constar la protocolización de las actas de las asambleas generales extraordinarias de accionistas de

"INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, y de otras sociedades más, por las que se adoptó el acuerdo de la escisión de dichas sociedades, que como escindentes y sin extinguirse, transferirán en bloque parte de su activo, pasivo y capital

social a "GRAN OPERADORA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como sociedad escindida que se constituirá en virtud de la escisión de esta sociedad y de otras sociedades subsidiarias del "GRUPO POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL

VARIABLE, con patrimonio y régimen normativos distintos e independientes, en la forma, plazos y mecanismos descritos en los documentos que corren agregados a los expedientes de las Asambleas que acordaron tales escisiones.

Asimismo se acordó que "GRAN OPERADORA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE

COTEJADO

inscrito en el Registro Público de Comercio de esta capital, en el folio mercantil número ciento cincuenta y tres mil seiscientos setenta y uno, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas de "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en la que entre otros acuerdos se tomaron los de cambiar la denominación de la Sociedad a "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, realizar una conversión de capital social fijo a capital variable y reformar aquéllos artículos de estatutos, habiendo realizado dentro de las reformas de estatutos de dicha reforma de estatutos, la sociedad quedó con domicilio en México, Distrito Federal, duración de noventa y nueve años contados a partir de la fecha de su constitución, capital social mínimo fijo de CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, máximo ilimitado, cláusula de exclusión de extranjeros y teniendo por objeto:-----

- (a) Promover, fomentar y desarrollar el turismo, nacional y extranjero, particularmente mediante la explotación y operación de hoteles, moteles, albergues, habitaciones con sistema de tiempo compartido o de operación hotelera, centros vacacionales, campos de turismo, y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casas rodantes.-----
- (b) Adquirir en propiedad, o dar o recibir en arrendamiento, o poseer por cualquier otro título jurídico, toda clase de bienes muebles o inmuebles, así como los derechos reales que sean indispensables para la operación y explotación de hoteles, moteles, albergues, habitaciones con sistema de tiempo compartido o de operación hotelera, centros vacacionales, campos de turismo, y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casas rodantes.-----
- (c) Llevar a cabo la operación y explotación de hoteles, moteles, albergues, habitaciones con sistema de tiempo compartido o de operación hotelera, centros vacacionales, campos de turismo, y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casas rodantes, a través de la suscripción de los contratos: 1) de administración hotelera, 2) con agencias mayoristas de viajes y con agencias minoritarias de viajes. 3) con tour operadores. 4) con empresas de turismo receptivo. 5) con agencias de publicidad, así como otorgar comisiones a agencias de viajes o cualesquiera otros promotores de hoteles, moteles, albergues, habitaciones con sistema de tiempo compartido o de operación hotelera, centros vacacionales, campos de turismo, y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casas rodantes.-----
- (d) Proporcionar servicios de asesoría, de recursos humanos y de consultoría técnica en materia turística, industrial o comercial, y la prestación de toda clase de servicios corporativos, administrativos, contables y financieros.-----
- (e) Promover, organizar y administrar toda clase de sociedades mercantiles, sociedades o asociaciones civiles.-----
- (f) Adquirir intereses o participaciones en otras sociedades mercantiles, sociedades o asociaciones civiles, en su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como enajenar, traspasar o gravar tales acciones o participaciones.-----
- (g) Otorgar y recibir préstamos de terceros, girar títulos de crédito, aceptarlos, así como endosarlos, garantizar en cualquier forma que sea el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad o de terceros.-----
- (h) El comercio y la industria en general, y en especial la industria turística en todos sus aspectos, y la comercialización de toda clase de bienes y mercancías relacionadas con lo anterior.-----
- (i) La inversión de fondos de la sociedad a corto y largo plazo que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores.-----
- (j) Registrar marcas, nombres comerciales, derechos de autor, patentes, certificados de invención, adquirir o vender toda clase de derechos de propiedad industrial o intelectual, así como recibir y otorgar licencias o autorizaciones para el uso y explotación de toda clase de derechos de propiedad industrial e intelectual.-----
- (k) Obtener fianzas y seguros, otorgar fianzas y emitir obligaciones y avalar o garantizar de cualquier forma obligaciones propias o de terceros.-----
- (l) En general, realizar y celebrar todos los actos, contratos y operaciones conexas, o accesorias, que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores.-----

De dicha escritura en su parte conducente copio lo que es del tenor literal siguiente:-----
".....ESTATUTOS SOCIALES DE-----
INMUEBLES COZUMEL REEF-----
SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE-----
CLÁUSULAS-----
TÍTULO SEXTO-----

COTEJADO

nte

3



20628

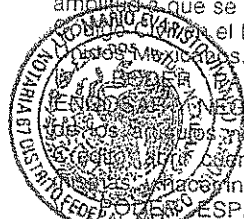
SIN TEXTO

COTEJADO

000357

cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos.

III.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud que se contrae el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos.



IV.- PODER ESPECIAL PARA: GIRAR, EMITIR, OTORGAR, SUSCRIBIR, AVALAR, ACEPTAR, NEGOCIAR TÍTULOS DE CRÉDITO en nombre de la mandante, en los términos que se indican a continuación: abrir cuentas de cheques y designar personas que libren o giren en contra de las mismas; hacer inversiones en valores, dando instrucciones sobre su administración.

V.- PODER ESPECIAL PARA QUE PRESENTEN, REALICEN Y FORMULEN ante las Autoridades Hacendarias Federales, Locales o Municipales, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las declaraciones, peticiones y demás actuaciones que sean necesarios o simplemente convenientes, para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes aplicables a cargo de la mandante.

VI.- Poder para que, dentro de sus facultades y limitaciones, puedan otorgar poderes generales o especiales y para revocar unos y otros.

REGLAS Y LIMITACIONES:

Para que "LOS APODERADOS" anteriormente designados ejerciten válidamente los poderes que se les confieren, en cada ocasión que realicen algún acto, deberán sujetarse a las siguientes reglas y limitaciones:

1.- Para el ejercicio de las facultades anteriormente conferidas se identificará a los apoderados de la siguiente manera:

A los señores Pablo Azcárraga Andrade e ingeniero Manuel Borja Chico, como firmas "A".

A los señores licenciados Francisco Javier López Segura, Juan Antonio Dorado González, Manuel Ariel Garzón Guapo y Julio Alfonso Martínez Garza, como firmas "B".

A los señores contadores públicos Gabriel Elías Guzmán, Fernando López Vázquez, Heriberto Sánchez Carrillo y José de Jesús Francisco Goldis Ortega, como firmas "C".

2.- En el ejercicio de los poderes para pleitos y cobranzas, y el especial contenido en el inciso V que antecede, los apoderados podrán actuar individualmente, en el entendido de que los señores Pablo Azcárraga Andrade y Manuel Borja Chico, no tendrán facultades para absolver posiciones en el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas.

Los apoderados del grupo de firmas "C" podrán ejercitar, únicamente las facultades para pleitos y cobranzas, y el poder especial contenido en el inciso V que precede.

3.- En el ejercicio del poder general para actos de administración, los apoderados del grupo de firmas "A" y los apoderados del grupo de firmas "B" deberán actuar conjuntamente dos cualesquiera de ellos, siempre y cuando no pertenezcan al mismo grupo de firmas.

4.- Para girar, emitir, otorgar, suscribir, aceptar, avalar, endosar y negociar títulos de crédito, así como para abrir cuentas de cheques y de inversiones en valores, designar personas que libren o giren en contra de las mismas, y dar instrucciones sobre su administración, los apoderados del grupo de firmas "A" y los apoderados del grupo de firmas "B" deberán actuar conjuntamente dos cualesquiera de ellos, siempre y cuando no pertenezcan al mismo grupo de firmas.

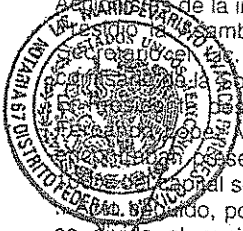
5.- En el ejercicio del poder general para actos de dominio, se requerirá: a) La firma de cualquiera de los señores Pablo Azcárraga Andrade o Manuel Borja Chico, con el licenciado Francisco Javier López Segura, o b) La firma conjunta de los señores Pablo Azcárraga Andrade y Manuel Borja Chico, con el licenciado Juan Antonio Dorado González, o c) La firma de cualquiera de los señores Pablo Azcárraga Andrade o Manuel Borja Chico, conjuntamente con ambos licenciados Juan Antonio Dorado González y Julio Alfonso Martínez Garza.

De los apoderados anteriormente nombrados, los únicos que estarán facultados para conferir poderes generales o especiales (con la excepción que más adelante se señala), y revocarlos, así como revocar también los poderes otorgados anteriormente por la sociedad mandante, y ratificar cualquier actuación de uno o más apoderados, serán los señores Pablo Azcárraga Andrade, ingeniero Manuel Borja Chico, licenciado Francisco Javier López Segura y licenciado Julio Alfonso Martínez Garza, quienes actuarán dentro del límite de sus facultades conferidas, pero con las siguientes limitaciones: el licenciado Francisco Javier López Segura, podrá actuar individualmente; el licenciado Julio Alfonso Martínez Garza tendrá que actuar conjuntamente con el licenciado Francisco Javier López Segura; los señores Pablo Azcárraga Andrade o ingeniero Manuel Borja Chico, cualquiera de ellos, deberá actuar conjuntamente con el licenciado Francisco Javier López Segura. Los apoderados designados no tendrán facultades para conferir poderes generales con facultades de dominio, pero sí tendrán facultades para revocar este tipo de poderes, cuando hubieran sido otorgados con anterioridad o posterioridad

COTEJADO



Ante
los
al
legidos



MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, se reunieron a las dieciséis horas del día veinte de agosto de dos mil uno, los señores Accionistas y Representantes de Accionistas cuyos nombres y número de acciones que representan se detallan en la lista que para el efecto fue elaborada, con el objeto de celebrar una Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la indicada Sociedad.

La Asamblea por unanimidad de votos el C.P. Gabriel Elías Guzmán y actuó como Secretario Francisco J. López Segura, habiéndose excusado por su inasistencia el C.P. Sergio Abraján Sevilla y C.P. Vázquez, quienes después de haber aceptado su cargo, certificaron que se encontraron presentes en la Asamblea, representantes de Accionistas que son tenedores del capital social de la Sociedad.

Al haberse reunido, por estar íntegramente reunido y representado el total de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad, el Presidente declaró legalmente instalada la Asamblea y por tanto válidos todos los acuerdos que en ella se tomen, siendo procedente la dispensa de publicación de la Convocatoria por autorizarlo así el artículo 188 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Aprobada por unanimidad de votos la declaratoria de legalidad formulada por el Presidente, el Secretario de la Asamblea sometió a consideración de los presentes el Orden del Día que es del tenor siguiente:

ORDEN DEL DIA.

...III.- DESIGNACION DE LAS PERSONAS QUE DEBERAN INTEGRAR EL CONSEJO DE ADMINISTRACION; DE LOS QUE OCUPARAN LOS CARGOS DE COMISARIO Y SECRETARIO DEL CONSEJO, ASI COMO DE LOS RESPECTIVOS SUPLENTE DE TODOS ELLOS.

...Leído y aprobado por unanimidad de votos el Orden del Día, los representantes de Accionistas procedieron al desahogo del mismo en los términos siguientes:

...TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DIA.- Por lo que se refiere a este punto del Orden del Día, se propuso que el Consejo de Administración quede integrado en la forma que a continuación se indica, siendo designados Secretario y Comisarios de la Sociedad, con sus respectivos suplentes, las personas que se identifican a continuación:

CONSEJEROS PROPIETARIOS.

SR. PABLO AZCARRAGA ANDRADE.-----Presidente

ING. MANUEL BORJA CHICO.-----Vocal.

ING. JORGE CARVALLO COUTTOLENC.-----Vocal.

CONSEJEROS SUPLENTE.

C.P. GABRIEL ELIAS GUZMAN.-----Vocal.

LIC. JUAN OCTAVIO SCHIETEKAT BALLESTEROS.-----Vocal.

LIC. EDUARDO LOPEZ GARCIA.-----Vocal.

SECRETARIOS.

(Sin que formen parte del Consejo de Administración)

LIC. FRANCISCO JAVIER LOPEZ SEGURA.-----Propietario

SR. ENRIQUE EDUARDO GREEN VERA.-----Suplente.

CLAU S U L A S.

PRIMERA.- Queda nombrado el consejo de administración de "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, el cual estará integrado por las siguientes personas y con los cargos que se indican:

CONSEJEROS PROPIETARIOS.

PABLO AZCARRAGA ANDRADE.-----PRESIDENTE.

MANUEL BORJA CHICO.-----VOCAL.

JORGE CARVALLO COUTTOLENC.-----VOCAL.

CONSEJEROS SUPLENTE.

GABRIEL ELIAS GUZMAN.-----VOCAL.

JUAN OCTAVIO SCHIETEKAT BALLESTEROS.-----VOCAL.

EDUARDO LOPEZ GARCIA.-----VOCAL.

IV.- Los miembros del Consejo de Administración de "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebraron Sesión de la que se levantó el acta que el compareciente me exhibe y me solicita la protocolice por no contar la sociedad por el momento con el libro de actas correspondiente. Con la letra "A" agrego al apéndice de este instrumento dicha acta, en la cual no observo indicio alguno de falsedad, y que es del tenor literal siguiente:

"En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las dieciséis horas del día doce de febrero del año dos mil cuatro, se reunió el Consejo de Administración de "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, integrado por los señores Manuel

COPIADO

00036

Trabajo en vigor, con las atribuciones, obligaciones y derechos a los que en materia de personalidad se refieren dichas disposiciones legales. Igualmente se confiere a su favor la representación laboral, en los términos del artículo once de la Ley Federal del Trabajo, citada. El poder que se otorga, la representación legal que se delega y la representación patronal que se confiere mediante el presente instrumento, la ejercerá el Consejo de Administración con las siguientes facultades que se enumeran en forma enunciativa y no limitativa:



..... frente a los sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos para todos los efectos de conflictos colectivos;
..... frente a los trabajadores personalmente considerados y para todos los juicios individuales y, en general, para todos los asuntos obrero patronales;
..... ante cualesquiera de las autoridades del trabajo y servicio social a las que se refieren los artículos quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo;
..... ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean locales o federales;

vi).- En consecuencia, en representación de la sociedad, el Consejo de Administración podrá comparecer a juicios laborales con todas las atribuciones y facultades que se mencionan en los artículos a) y b) de la presente cláusula, en lo aplicable y además, llevará la representación patronal de la sociedad para efectos del artículo once, cuarenta y seis y cuarenta y siete de la Ley Federal del Trabajo, así como también la representación legal de la sociedad para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad de la sociedad en juicio fuera de él, en los términos del artículo seiscientos noventa y dos fracción segunda y tercera del señalado ordenamiento;

vii).- Comparecer el (asi) desahogo de la prueba confesional, en los términos del artículo setecientos ochenta y siete y setecientos ochenta y ocho de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para articular y absolver posiciones y desahogar la prueba confesional en todas sus partes;

viii).- Señalar domicilios convencionales para recibir notificaciones, en los términos del artículo ochocientos setenta y seis de la Ley Federal del Trabajo;

ix).- Comparecer con la representación legal bastante y suficiente, para acudir a la audiencia a la que se refiere el artículo ochocientos setenta y tres de la Ley Federal del Trabajo, en sus tres fases de conciliación, de demanda y excepciones y de ofrecimiento y admisión de pruebas, en los términos del artículo ochocientos setenta y cinco, ochocientos setenta y seis, fracciones primera y sexta, ochocientos setenta y siete, ochocientos setenta y ocho, ochocientos setenta y nueve y ochocientos ochenta de la Ley Federal del Trabajo;

x).- Acudir a la audiencia de desahogo de pruebas, en los términos de los artículos ochocientos setenta y tres y ochocientos setenta y cuatro de la Ley Federal del Trabajo; y,

xi).- Ofrecer y aceptar fórmulas de conciliación, celebrar transacciones, tomar toda clase de decisiones, negociar y suscribir convenios laborales, judiciales o extrajudiciales; al mismo tiempo, podrá actuar como representante de la sociedad en calidad de administrador, respecto y para toda clase de juicios o procedimientos de trabajo, individuales o colectivos, que se tramiten ante cualesquiera autoridades; podrá celebrar contratos de trabajo y rescindirlos, ofrecer reinstalaciones, contestar todo tipo de demandas, reclamaciones o emplazamientos.

Ningún consejero ni el Presidente del Consejo de Administración, ni el Director General de la Sociedad, tendrán facultad para desahogar la prueba confesional, por lo que están impedidos para absolver posiciones en todo juicio o procedimiento en que la sociedad sea parte. Las citadas facultades corresponderán en exclusiva a los apoderados de la sociedad a quienes en forma expresa se les hayan otorgado.

e).- Poder general para girar, aceptar, endosar, negociar, librar, avalar, certificar y en cualquier otra forma suscribir títulos de crédito en nombre y representación de la sociedad, en los términos más amplios que establece el artículo noveno fracción primera de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;

f).- Facultades para abrir y cancelar cuentas bancarias, de inversión y de otro tipo, así como para hacer depósitos y girar contra dichas cuentas, a través de la persona o personas que determine el propio Consejo de Administración;

g).- Facultad para nombrar y remover al Director general de la sociedad y a los funcionarios de nivel jerárquico inferior, así como determinar sus facultades, poderes, garantías a constituir, condiciones de trabajo y remuneraciones;

h).- Facultad para nombrar y remover cualesquiera otros empleados no señalados en el inciso inmediato anterior, así como cualesquiera otros apoderados, agentes y auditores externos, con la facultad de determinar sus poderes, garantías, condiciones de trabajo de prestación de servicios y remuneraciones;

i).- Facultad para conferir poderes generales o especiales, así como sustituir o delegar los poderes que el fueran otorgados, reservándose siempre el ejercicio de los mismos, y revocar cualesquier poderes otorgados, sustituidos o delegados;

j).- El Consejo de Administración, a través de su presidente, secretario titular o secretario

COTEJADO

MARTÍNEZ GARZA, y de los contadores públicos GABRIEL ELÍAS GUZMÁN, FERNANDO LÓPEZ VÁZQUEZ, HERIBERTO SÁNCHEZ CARRILLO y JOSÉ DE JESÚS FRANCISCO GOLDIS ORTEGA.

De dicha escritura en su parte conducente copio lo que es del tenor literal siguiente:

... ANTECEDENTES.

... ESTATUTOS.

... ADMINISTRACION.

NO.- a).- La administración y representación de la sociedad estará a cargo de Administración, integrado por el número de consejeros propietarios y sus suplentes conforme a lo que determine la asamblea general ordinaria de

consejero propietario se designará a un suplente, quien suplirá al propietario en su ausencia, el cual fue designado, en sus ausencias temporales o definitivas, en el entendido, sin embargo, que el accionista o grupo de accionistas que haga la designación de consejeros podrá indicar modalidades de suplencia distintas a las previstas en este inciso;

4.- La designación o elección de miembros del Consejo de Administración será hecha por la asamblea general ordinaria de accionistas, por mayoría de votos, en el entendido, sin embargo, que los accionistas minoritarios que representen por lo menos al veinticinco por ciento del capital pagado de la sociedad, tendrán derecho a designar a un consejero propietario y a su respectivo suplente en la respectiva asamblea general ordinaria de accionistas. Para computar la mayoría de votos de que trata este inciso, no se computarán los votos de los accionistas minoritarios que hubieren hecho uso del derecho indicado.

ARTICULO DECIMO.- a).- Los miembros del Consejo de Administración, ya sean propietarios o suplentes, podrán ser accionistas o personas extrañas a la sociedad;

b).- Los consejeros propietarios y suplentes podrán ser mexicanos o extranjeros, pero la mayoría de los consejeros deberán ser de nacionalidad mexicana;

c).- Los consejeros desempeñarán sus cargos por el término de un año, pudiendo ser reelectos y continuarán en sus cargos aún cuando concluya el período de su gestión hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos y los caucionen conforme a lo previsto en estos estatutos sociales;

d).- La asamblea general ordinaria de accionistas determinará las remuneraciones que deban percibir los consejeros y secretarios;

e).- Como garantía de sus gestiones, al tomar posesión de sus cargos, los miembros propietarios y suplentes del Consejo de Administración, el Director General de la Sociedad y los Directores de Area, gerentes y aquellos otros funcionarios de la sociedad que determine el Consejo de Administración, depositarán en el caja de la sociedad la cantidad de UN MIL PESOS, moneda nacional o constituirán fianza por dicha cantidad, expedida en favor de la sociedad, por una institución afianzadora autorizada.

El depósito o fianza, no podrá retirarse hasta que la gestión del consejero o consejeros respectivos haya sido aprobada por la asamblea general ordinaria de accionistas de la sociedad. Respecto de los funcionarios de la sociedad, el depósito o fianza continuarán hasta que sean relevados de sus cargos y aprobada su gestión.

ARTICULO DECIMO PRIMERO.- a).- El Consejo de Administración, en su primera sesión inmediatamente posterior a la asamblea que le hubiere designado, nombrará a la persona que habrá de ocupar el cargo de presidente del Consejo de Administración en caso de que no lo haya hecho la asamblea respectiva. Asimismo, en dicha sesión, el Consejo de Administración nombrará a las personas que ocupen los cargos de secretario titular, secretario suplente y aquellos otros cargos que determine el propio Consejo, en el entendido de que el cargo de secretario titular y de secretario suplente y aquellos otros cargos que determine el propio Consejo, podrán recaer sobre personas que sean o no consejeros de la sociedad;

b).- El presidente del Consejo de Administración presidirá las asambleas generales de accionistas y las sesiones de dicho Consejo, ejecutando los acuerdos o resoluciones de las mismas, sin necesidad de resolución especial alguna, sin que lo anterior signifique que la asamblea general o el Consejo de Administración se vean limitados para designar en casos específicos a otras personas para que ejecuten los acuerdos o resoluciones respectivos.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- a).- Para considerar válidamente instalada una sesión del Consejo de Administración, en primera o ulterior convocatoria, se requerirá la asistencia de la mayoría de sus miembros propietarios o de sus respectivos suplentes, y las resoluciones del Consejo de Administración serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos de los asistentes. En caso de que llegare a existir un empate, el presidente del Consejo de Administración tendrá voto de calidad.

b).- El Consejo de Administración de la sociedad se reunirá en las fecha (así) que determine el propio Consejo.

Asimismo, el Consejo de Administración podrá reunirse en fecha diferente a las fijadas, previa



Ambiente
rales
il de
tegidas

COPIADO

000361

por unanimidad de votos las siguientes:

RESOLUCIONES:

- 3.- "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, otorga el poder de la sociedad a los señores GASTON AZCARRAGA ANDRADE, Licenciado JUAN ANTONIO DORADO GONZALEZ... Licenciado JAVIER BARRERA SEGURA, Licenciado JORGE CARVALLO COUTTOLENC, Licenciado GABRIEL ELIAS GUZMAN, Licenciado MIGUEL BORJA CHICO, Licenciado FRANCISCO JAVIER LOPEZ SEGURA y Licenciado ALFONSO MARTINEZ GARZA, quienes quedarán designados dentro de los límites que más adelante se indican y conforme a los cuales ejercerán las facultades que se les confieren y que se citan a continuación:
- a).- GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil vigente en el Distrito Federal, aplicable localmente y en toda la República en materia federal, y sus correlativos en los Estados de la República, facultando especialmente a los apoderados para representar a la sociedad poderdante ante toda clase de autoridades Administrativas o Judiciales de cualquier fuero, tanto de orden federal como local, en toda la extensión de la República; promover toda clase de juicios civiles, penales, incluyendo el juicio de amparo, así como juicios y recursos administrativos, seguirlos en todos sus trámites, interponer recursos contra autos y sentencias interlocutorias y definitivas; representar a la mandante en todo negocio de jurisdicción voluntaria desde su principio hasta su fin; contestar las demandas que se interpongan en contra de su poderdante y seguir los juicios por sus demás trámites legales, interponer toda clase de recursos en las instancias y ante las autoridades que procedan; presentar testigos, ver y protestar a los de la contraria, tacharlos y repreguntarlos, articular y absolver posiciones; transigir y comprometer en árbitros, recusar magistrados, jueces y demás funcionarios judiciales, o administrativos sin causa o con causa, o bajo protesta de ley, recibir pagos y valores en los casos de cobranzas que realicen; nombrar peritos; otorgar recibos y cartas de pago; formular y presentar denuncias y querrelas ante todo tipo de autoridades penales, ante la Procuraduría General de la República, Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, Procuradurías Generales de Justicia en las Entidades Federativas, Agencia (así) del Ministerio Público Federales, y Locales, ante toda la República (así), así como para desistirse de todo tipo de instancias, juicios o demandas civiles, penales, administrativas, laborales o de cualquier índole, y del juicio de amparo y de cualquier trámite, procedimiento o gestión; otorgar el perdón de la sociedad cuando se ofendida, en los casos en que a su juicio lo amerite; coadyuvar con el Ministerio Público y constituirse en parte civil cuando la Ley lo permita. Los apoderados podrán otorgar y suscribir todos los documentos públicos y privados que el ejercicio del poder requiera. En general, se entiende que los apoderados están facultados para actuar como mandatarios en materia de pleitos y cobranzas, y de actos de gestión en favor de la sociedad mandante, con toda la suma de facultades que corresponda a los de su clase, y que resulten necesarios o simplemente convenientes para el desarrollo de las actividades de pleitos y cobranzas, y su última ejecución en favor de la sociedad mandante, en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete, del Código Civil para el Distrito Federal y los correlativos de éstos en las demás entidades federativas en donde se ejercite el mandato. En el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas que aquí se otorga, los apoderados designados no tendrán facultades para hacer cesión de bienes.
- b).- GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el párrafo segundo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.
- c).- GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.
- d).- PODER PARA GIRAR, EMITIR, OTORGAR, SUSCRIBIR, AVALAR, ACEPTAR, ENDOSAR Y NEGOCIAR TITULOS DE CREDITO, en nombre de la sociedad, en los términos del artículo noveno y ochenta y cinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como para abrir cuentas de cheques y de inversiones de valores, designando personas que giren en contra de las mismas o den instrucciones sobre su administración;
- e).- PODER ESPECIAL PARA QUE PRESENTEN, REALICEN Y FORMULEN, ante las Autoridades Hacendarias Federales, Locales o Municipales, Instituto Mexicano del Seguro Social e Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las declaraciones,

COTEJADO



dio Amb.
laturales
onal de
Protegida.



20628

CON TEXTO

COPIADO

00362

COTEJADO



20628

SIN FINIR



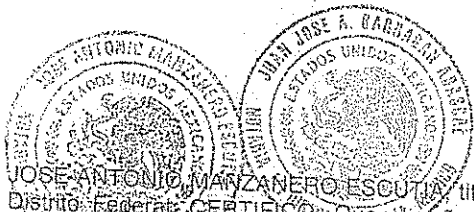
lo Ambiente
turales
nal de
otegidas



2006.28

COPIA
SIN VALOR

COPIADO



F
8327

JOSE ANTONIO MANZANERO ESCUTIA, titular de la notaria número ciento treinta y ocho del Distrito Federal, CERTIFICO que el señor PABLO AZCARRAGA ANDRADE, el licenciado JAVIER BARRERA SEGURA, el ingeniero JORGE CARVALLO COUTTOLENC, el licenciado GABRIEL DELIAS GUZMAN, el licenciado OLIVER IRIARTE FUENTES, el licenciado FRANCISCO JAVIER LOPEZ SEGURA, el licenciado MANUEL ARIEL GARZON GUAPO y el licenciado JULIO ALFONSO MARTINEZ GARZA, me acreditaron su carácter de APODERADOS de "GRAN INMOBILIARIA POSADAS" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con primer testimonio de la escritura número dieciséis mil treinta y cinco, de fecha veinte de diciembre del dos mil seis, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaria número sesenta y siete del Distrito Federal, de la que tengo a la vista el primer testimonio, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta capital, en el folio mercantil número trescientos sesenta y siete mil doscientos treinta y siete, por la que se constituyó "GRAN INMOBILIARIA POSADAS" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en México, Distrito Federal, duración de noventa y nueve años, cláusula de admisión de extranjeros, capital social mínimo de CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, máximo ilimitado y teniendo por objeto:

A. Adquirir bienes inmuebles para destinarlos al arrendamiento y enajenación; construir bienes inmuebles para destinarlos al arrendamiento y enajenación; adquirir derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles; suscribir financiamiento con el fin de percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles con garantía hipotecaria de los bienes arrendados.

B. Promover y fomentar, el turismo nacional y extranjero, mediante la construcción, equipamiento y explotación de toda clase de moteles, hoteles, cabañas, condominios, apartamentos amueblados y sin amueblar, negocios y establecimientos que requieran o sean convenientes en relación con la operación de moteles, hoteles, sistemas de tiempo compartido, posadas, marinas turísticas, centros de recreo, campos de golf y en general cualquier clase de negocios turísticos, incluyendo enunciativa mas no limitativamente, cafeterías, restaurantes, bares, cabarés, estacionamientos, tiendas, centros recreativos y demás servicios e instalaciones relacionadas; así como la prestación del servicio de autotransporte federal y/o estatal y/o municipal y/o local, de pasajeros en la modalidad de lujo y ejecutivo de primera, económico, mixto; autotransporte de turismo en la modalidad de turístico de lujo, turístico, de excursión, de chofer guía; autotransporte federal de pasajeros de o hacia puertos marítimos o aeropuertos federales autorizados por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, los Gobiernos de los Estados y los Municipios.

C. Llevar a cabo la explotación de los inmuebles destinados a las actividades antes enunciadas, a través de la suscripción de (i) contratos de arrendamiento; (ii) contratos de administración hotelera; (iii) contratos con agencias de viajes; (iv) contratos con operadores de giras turísticas; (v) contratos con empresas de turismo receptivo; y (vi) contratos con agencias de publicidad. La Sociedad podrá también otorgar comisiones a agencias de viajes o a cualesquiera otros promotores de desarrollos turísticos.

D. Adquirir y poseer por cualquier medio legal aquellos bienes muebles e inmuebles necesarios para el cumplimiento de su objeto.

E. Adquirir, comprar, elaborar, enajenar, importar, exportar, tomar y dar en arrendamiento, disponer, distribuir, explotar, negociar en cualquier forma y en general llevar a cabo cualquier operación o intermediación de toda clase de artículos, mercaderías, equipos diversos, maquinaria, accesorios, bienes muebles e inmuebles, celebrar contratos de obra y prestación de servicios, que sean necesarios para la construcción y equipamiento de desarrollos turísticos.

F. Adquirir, enajenar y negociar toda clase de Títulos de Crédito de cualquier especie y realizar toda clase de operaciones de crédito con las limitaciones que fija la Ley, tomar y dar dinero en préstamo, otorgar todo tipo de garantías a favor de terceros, con o sin contraprestación, y emitir, endosar, girar, suscribir, avalar y otorgar toda clase de Títulos de Crédito permitidos por la Ley, para financiar la construcción y equipamiento de desarrollos turísticos, así como para la obtención del capital de trabajo necesario para la explotación de los mismos.

G. Participar como accionista o inversionista en otras personas morales, negociaciones o empresas, sean mexicanas o extranjeras mediante la suscripción o adquisición de acciones, partes sociales, activos y derechos o por cualesquiera otros medios legales cuando sea necesario para la construcción, equipamiento, explotación, operación o fomento de algún desarrollo turístico en el que la Sociedad participe.

H. Representar o ser agente de toda clase de asociaciones, sociedades, ya sean civiles o mercantiles, empresas de servicios, industriales o comerciales, personas morales o físicas,

COUTTOLENC

15
10
idas

II.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, con todas las facultades generales y aun las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.

III.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y aun las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.

IV.- PODER PARA: GIRAR, EMITIR, OTORGAR, SUSCRIBIR, AVALAR, ACEPTAR, ENDOSAR Y NEGOCIAR TITULOS DE CREDITO en nombre de la Mandante, en los términos de los artículos noveno y ochenta y cinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; abrir cuentas de cheques y designar personas que libren o giren en contra de las mismas; y hacer inversiones en valores, dando instrucciones sobre su administración.

V.- PODER ESPECIAL PARA QUE PRESENTEN, REALICEN Y FORMULEN ante las Autoridades Hacendarias Federales, Locales o Municipales, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las declaraciones, trámites, pagos y demás actuaciones que sean necesarios o simplemente convenientes, para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes aplicables a cargo de la mandante. Para que los apoderados anteriormente designados ejerciten válidamente los poderes que se les confieren, en cada ocasión que realicen algún acto, deberán sujetarse a las siguientes reglas y limitaciones:

1.- Para el ejercicio de las facultades anteriormente conferidas se identificará a los apoderados de la siguiente manera:

A los señores Pablo Azcárraga Andrade, licenciado Javier Barrera Segura, ingeniero Jorge Carvallo Couttolenc, licenciado Gabriel Elías Guzmán y licenciado Oliver Iriarte Fuentes, como firmas "A".

A los señores licenciados Francisco Javier López Segura, Manuel Ariel Garzón Guapo y Julio Alfonso Martínez Garza, como firmas "B".

2.- En el ejercicio de los poderes para pleitos y cobranzas, y el especial contenido en el inciso V que antecede, los apoderados podrán actuar individualmente, en el entendido de que los señores Pablo Azcárraga Andrade, Javier Barrera Segura, Jorge Carvallo Couttolenc, Gabriel Elías Guzmán, y Oliver Iriarte Fuentes, no tendrán facultades para absolver posiciones en el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas.

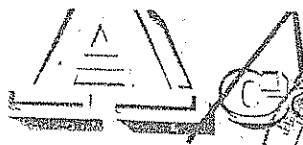
3.- En el ejercicio del poder general para actos de administración, los apoderados de los grupos "A" y "B" deberán actuar conjuntamente dos de ellos, siempre y cuando no pertenezcan al mismo grupo de firmas.

4.- Para girar, emitir, otorgar, suscribir, aceptar, avalar, endosar y negociar títulos de crédito, así como para abrir cuentas de cheques y de inversiones en valores, designar personas que libren o giren en contra de las mismas y dar instrucciones sobre su administración, los apoderados de los grupos "A" y "B" deberán actuar conjuntamente dos de ellos, siempre y cuando no pertenezcan al mismo grupo de firmas.

5.- En el ejercicio del poder general para actos de dominio, se requerirá: la firma del señor Pablo Azcárraga Andrade conjuntamente con el licenciado Francisco Javier López Segura.

De los apoderados anteriormente nombrados, los únicos que estarán facultados para conferir poderes generales o especiales (con la excepción que más adelante se señala), y revocarlos, así como revocar también los poderes otorgados anteriormente por la sociedad mandante, y ratificar cualquier actuación de uno o más apoderados serán los señores Pablo Azcárraga Andrade, ingeniero Jorge Carvallo Couttolenc, licenciado Gabriel Elías Guzmán, licenciado Oliver Iriarte Fuentes, licenciado Francisco Javier López Segura, licenciado Manuel Ariel Garzón Guapo y licenciado Julio Alfonso Martínez Garza, quienes actuarán dentro del límite de sus facultades conferidas, pero con las siguientes limitaciones: el licenciado Francisco Javier López Segura podrá actuar individualmente; los licenciados Julio Alfonso Martínez Garza y Manuel Ariel Garzón Guapo tendrán que actuar conjuntamente con el licenciado Francisco Javier López Segura; cualquiera de los señores Pablo Azcárraga Andrade, ingeniero Jorge Carvallo Couttolenc, licenciado Gabriel Elías Guzmán, o el licenciado Oliver Iriarte Fuentes, deberán actuar conjuntamente con el licenciado Francisco Javier López Segura. Los apoderados designados no tendrán facultades para conferir poderes generales con facultades de dominio, pero sí tendrán facultades para revocar este tipo de poderes, cuando hubieran sido

COTEJADO



Avalúos y Construcciones Acereto



Florencio Guillermo Hernández Acereto

8327

ING. ESP. EN VALUACION
CEN. PROF. 105 CIVIL 1228220
CEN. PROF. 105 EN VAL. 4255110

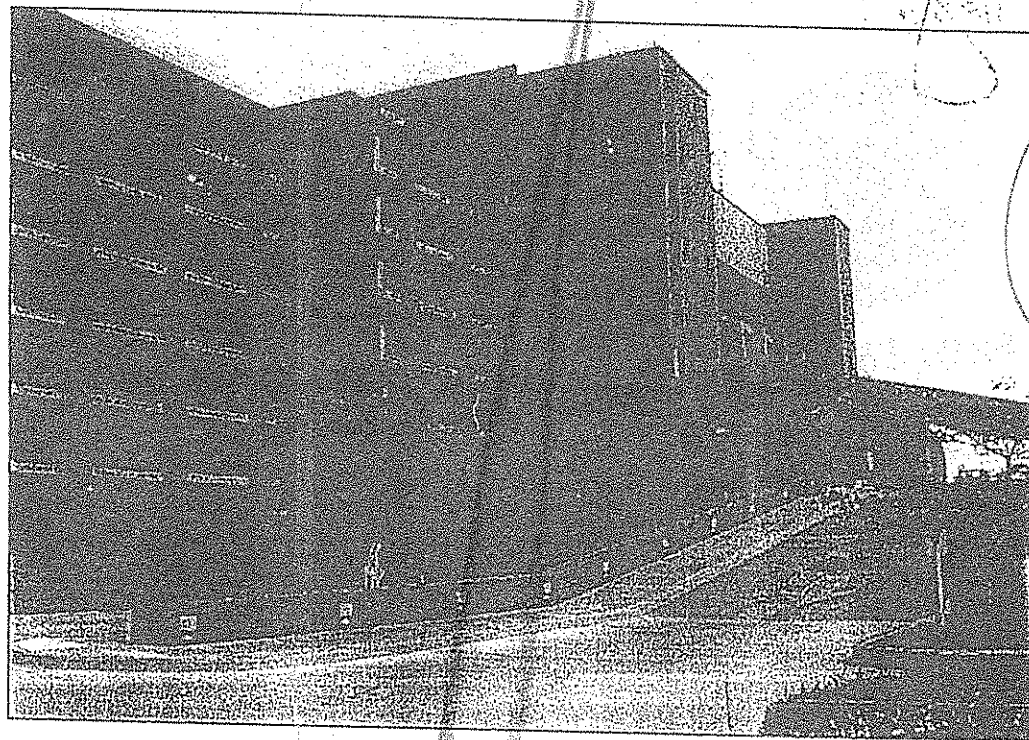
PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN BIENES REALES
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO DE Q. ROO No. 38

MIEMBRO CON REG. No. 76
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE B. REALES

AVALUC No. AOA-055-04/08-INT-D.F.

AVAUO INMOBILIARIO



COTEIADO

DIRECCIÓN :

HOTEL "FIESTA AMERICANA COZUMEL" UBICADO EN LA CARRETERA
A CHANKANAAB, COSTERA SUR, KILÓMETRO 7.5, MUNICIPIO DE
COZUMEL, ESTADO DE QUINTANA ROO.

VALOR COMERCIAL :

\$ 89,000,000.00

FECHA :

28 DE MARZO DEL 2008.

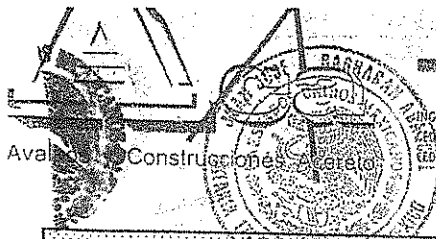
SOLICITANTE :

LILIANA SALDAÑA

VALUADOR :

ING. ESP. EN VAL. FLORENCIO GUILLERMO HERNÁNDEZ ACERETO.

SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 1 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO. MEXICO
CEL. (998) 845-56-54 OF. (998) 888-66-91 ID. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 185 56 44
E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX
Página 1 de 12



Florencio Guillermo Hernández Acereto

8327

Avalúo Construcciones A.C.

ING. CIVIL Y ESR. EN VALUACIÓN
PROE. ING. CIVIL 1228220
PROE. ESR. EN VAL. 4235110

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN INMUEBLES
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO
DE Q. ROO No. 78

MIEMBRO CON REG. No. 26
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACIÓN DE Q. ROO, A.

AVALUO No. ACA-056-04108-NOT-D.F.

AVALUO INMOBILIARIO

I.- ANTECEDENTES

VALUADOR

ING. ESP. EN VAL. FLORENCIO GUILLERMO HERNÁNDEZ ACERETO.
CEDULA PROFESIONAL ING. CIVIL No. 1228220.
CEDULA PROFESIONAL ESPECIALISTA EN VALUACIÓN No. 4235110.
REGISTRO COMO DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA No. 1222.
REGISTRO ANTE LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL No. 0601104.
REGISTRO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.
PERITO VALUADOR No. 028

ESPECIALIDAD:

INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO.

SOLICITANTE DEL AVALUO

LILIANA SALDAÑA.

DOMICILIO DEL SOLICITANTE

NO SE PROPORCIONO.

FECHA DEL AVALUO

28 DE MARZO DEL 2008.

INMUEBLE QUE SE VALUA

HOTEL DESARROLLADO EN SIETE NIVELES.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD

PRIVADO

PROPIETARIO DEL INMUEBLE

INMUEBLES COZUMEL REEF S.A. DE C.V.

OBJETO DEL AVALUO

ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.

PROPÓSITO DEL AVALUO

PARA TRAMITES NOTARIALES.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

HOTEL "FIESTA AMERICANA COZUMEL" UBICADO EN LA CARRETERA A CHANKANAAB,
COSTERA SUR, KILOMETRO 7.5, MUNICIPIO DE COZUMEL, ESTADO DE QUINTANA ROO.

NUMERO DE CUENTA PREDIAL

4011800319-1

NUMERO DE CUENTA DE AGUA.

NO SE PROPORCIONO.

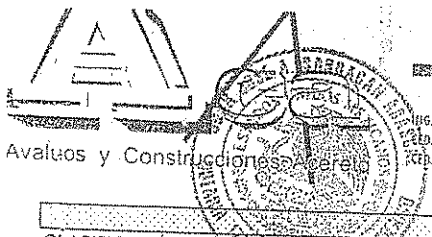


COPIADO

SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 74516 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
DEL. (998) 845-56-54 OP. (998) 888-66-91 ID. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 185 56 44
E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX

Página 2 de 4

000365



Florencio Guillermo Hernández Acevedo

27

Avalúos y Construcciones

ING. CIVIL Y ESR EN VALUACION
C.E.D. PROF. ING. CIVIL 1228720
C.E.D. PROE. ESR EN VAL. 4255110

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN INMUEBLES
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO DE Q. ROO
DE Q. ROO No. 28

MIEMBRO CON REG. No. 28
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, A.

AVALUO No. / ACA-096-04/08-NOI-DY

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA
TURISTICA HOTELERA

TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA
HOTELES DE GRAN TURISMO.

ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA
100%

POBLACIÓN

NORMAL DE CLASE MEDIA Y FLOTANTE.

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

LA QUE PUDIERA EXISTIR EN LOS MANTOS FREÁTICOS, ÚNICAMENTE

USO DEL SUELO

TURISTICO HOTELERO DE DENSIDAD BAJA.

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS

LA CARRETERA A CHANKANAAB, COMO VÍA DE ACCESO DE PRIMER ORDEN AL INMUEBLE.

SERVICIOS PÚBLICOS

VIALIDAD CON CARPETA ASFÁLTICA, GUARNICIONES Y BANQUETAS DE CONCRETO. HIDRÁULICO, RED DE ELECTRIFICACIÓN AÉREA EN BAJA Y ALTA TENSIÓN, CON ALUMBRADO PÚBLICO EN POSTES DE CONCRETO SENCILLOS Y LÁMPARAS DE VAPOR DE SODIO, RED DE DRENAJE MUNICIPAL, RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE CON TOMAS DOMICILIARIAS, RED TELEFÓNICA AÉREA CON POSTES DE MADERA, RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS, SISTEMA DE TELEVISIÓN POR CABLE, TRANSPORTE URBANO.

EQUIPAMIENTO URBANO

MERCADO (A 10 MINUTOS), PARQUES Y JARDINES (A 10 MINUTOS), ESCUELA (A 20 MINUTOS), CENTRO COMERCIAL (EN LA ZONA), IGLESIA (A 10 MINUTOS), GASOLINERA (A 15 MINUTOS), OFICINA DE CORREOS (A 30 MINUTOS), HOSPITAL (A 15 MINUTOS), CENTRO DE LA CIUDAD (A 15 MINUTOS).

III.- TERRENO

TRAMOS DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITOS Y ORIENTACIÓN

EL INMUEBLE SE LOCALIZA EN LA ZONA TURÍSTICA DE COZUMEL, KM. 7.5 DE LA CARRETERA A CHANKANAAB.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE.

AL NORTE	EN	229.50
AL SUR	EN	232.00
AL ESTE	EN	252.50
AL OESTE	EN	152.50

MTS. CON	SECCION C, FRACCION 1, LOTE 1.
MTS. CON	SECCION C, FRACCION 3, LOTE 3.
MTS. CON	FUNDO LEGAL
MTS. CON	CARRETERA COSTERA SUR.

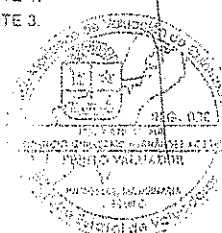
ÁREA TOTAL DEL TERRENO:

33,039.950 M2

ÁREA CONST. 14864.640 M2

INDIVISO: 1.000000

TERR. DEPTO. 33039.950000

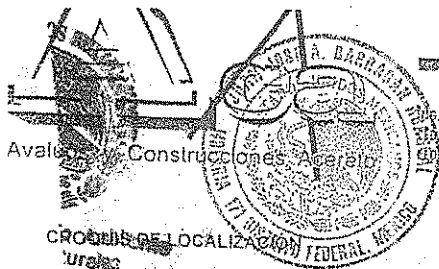


SMZA. 92'MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
DEL. 1998) 845-56-54 OF. 1998) 888-66-91 ID. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 185 58 44

E-MAIL: INGACERTO@PRODIGY.NET.MX

Página 3 de 12

COTEIADO



Florencio Guillermo Hernández Acereto

8327

Avalúo Construcciones Acereto

CIVIL Y ESR EN VALUACION
PROF. ING. CIVIL 1228220
PROF. ESR EN VAL. 4755110

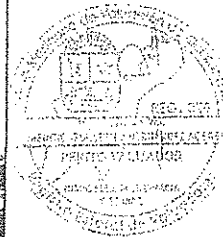
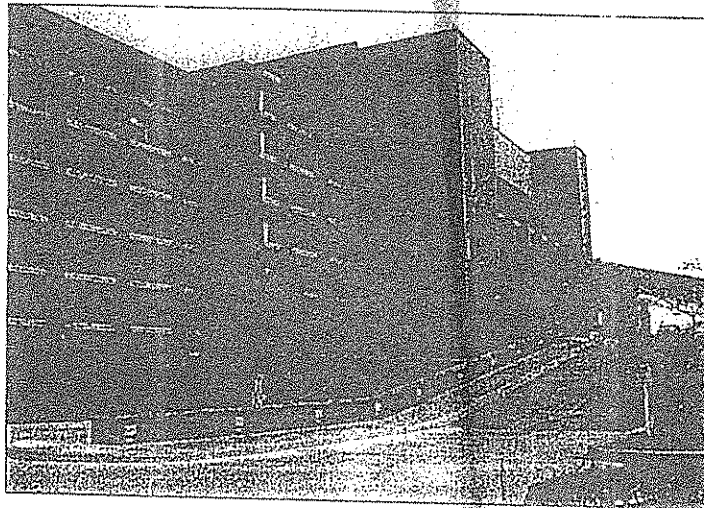
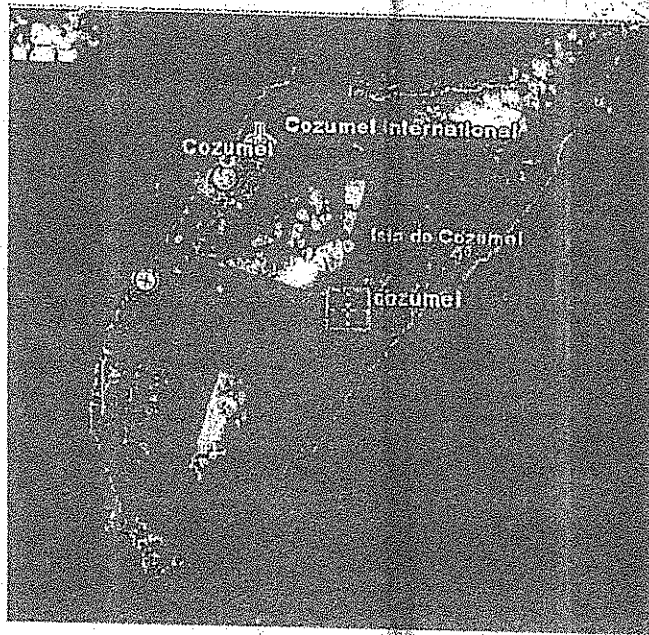
PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN MONEDEROS
IMAGINARIO Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO DE Q. ROO No. 28

MIEMBRO CON REG. No. 28
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, A.

AVALUO No. ACA-006-04/99-NOT-01

CRONOLOGIA DE LOCALIZACION
Urbanas
Alta de
ologías

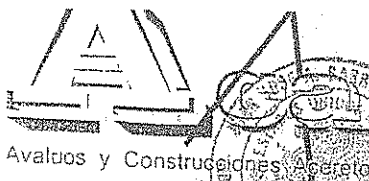


COTEJADO

SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
CEL. (998) 845-56-54 OF. (998) 888-66-91 ID. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 185 58 44
E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX

Página 4 de 12

000366



Florencio Guillermo Hernández Acereto

Avalúos y Construcciones Acereto

PERITO CIVIL Y ESP. EN VALUACION
CIVIL PROF. ING. CIVIL 1228220
CER. PROF. ESP. EN VAL. 4255110

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN INMUEBLES
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO
DE Q. ROO No. 25

MIEMBRO DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, A

AVALUO No. ACA-056-03108-NOS-DE

Secretaría
y Recursos
Comisión
Areas Naturales

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION

TERRENOS REGULAR A NIVEL PLANO CON EDIFICACION.

TIPO DE SUBSUELO

ROCA CALCAREA, ESTRATIFICADA, NORMAL EN LA REGION Y SUELO ARENOSO.

CARACTERISTICAS PANORAMICAS

AL FRENTE CON CARRETERA A CHANKANAAB.

DENSIDAD HABITACIONAL

LA ESTIPULADA SEGUN EL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION

LA ESTIPULADA SEGUN EL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO.

SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES

LAS RESTRICCIONES QUE MARCAN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO.
EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO.

IV. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL

CONSTRUCCION DESARROLLADO EN SIETE NIVELES Y QUE CONSTA DE: AREA DE RECEPCION, LOBBY, MOTOR LOBBY, CUBO DE ELEVADORES, SALA DE VENTAS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, SPA, HABITACIONES, GIMNACIO, RESTAURANTE, BAR, AREA COMERCIAL, AREA DE MASAJES, ALBERCA, BODEGA, CUARTO DE MAQUINAS, COMEDOR DE EMPLEADOS, COCINA, PASILLOS Y AREAS EXTERIORES.

TIPOS DE CONSTRUCCION APRECIADOS

EN GENERAL DE TIPO MODERNO.

CALIDAD Y CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION

MODERNA DE BUENA CALIDAD.

NUMERO DE NIVELES

UNO.

EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION (EE)

18 AÑOS

VIDA UTIL TOTAL

50 AÑOS

VIDA UTIL REMANENTE

32 AÑOS

ESTADO DE CONSERVACION (EC)

BUENO SEGUN CRITERIO ROSS & HEYDECKE.

CALIDAD DEL PROYECTO

ADECUADO A SU USO, FUNCIONAL

UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES A RENTARSE

224 HABITACIONES.

EC =	8.00	% DEMERITO =	39%
		FEC =	0.61

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS

PILOTES, CONTRATRASOS Y MUROS DE CONCRETO ARMADO.

ESTRUCTURA

MUROS DE CARGA, COLUMNAS, TRABES, DALAS, CASTILLOS Y CERRAMIENTOS DE CONCRETO ARMADO.

MUROS

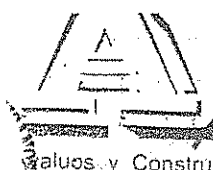
DE BLOCK DE CONCRETO VIBROPRESADO DE 15 cm. DE ESPESOR.

ENTREPISOS

SE SUPONE LOSA DE CONCRETO ARMADO Y VIGUETA PRETENSADA CON BOVEDILLA VIBROPRESADA, CAPA DE COMPRESION DE CONCRETO EN CLAROS CORTOS Y MEDIANOS.

SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DENTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
CEL. (998) 845-56-54 OF. (998) 888-66-91 10. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 185 58 44
E-MAIL: WGACERETO@PRODIGY.NET.MX

COTEJADO



Florencio Guillermo Hernández Acereto

Valuador y Construcciones Acereto

INGENIERO Y ESR EN VALUACION
CENICHO DE ING. CIVIL 1228226
CENICHO DE ESR EN VAL. 4255110

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN INMUEBLES
MAGISTERIA Y LICENCIADO
REG. 14 EL ESTADO
DE Q. ROO No. 28

MIEMBRO CON REG. No. 26
INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, A.C.

AVALUO No. ACA-005/04/00-NOT.D.F.

TECHOS

SE SUPONE LOMA DE CONCRETO ARMADO Y VIGUETA PRETENSADA CON BOVEDILLA
VIBROPRESADA. CAPA DE COMPRESION DE CONCRETO EN CLAROS CORTOS Y MEDIANOS.

BOVEDILLAS

SE SUPONE CALCRETO AL ESTILO DE LA REGION CON PENDIENTES HACIA BAJ. PLUVIALES.

BARDAS

DE BLOCK DE CONCRETO VIBROPRESADO DE 15 cm. DE ESPESOR CON APLANADO.

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS

DE MEZCLA AL ESTILO DE LA REGION, ACABADO LISO.

PLAFONES

DE MEZCLA AL ESTILO DE LA REGION, ACABADO LISO.

LAMBRINES

DE LOSETA DE CERAMICA EN AREA HUMEDA DE BAÑOS Y COCINA.

PISOS

LOSETA DE CERAMICA Y MARMOL EN VARIAS MEDIDAS.

ZOCLOS

LOSETA DE CERAMICA Y MARMOL.

ESCALERAS

RAMPA Y ESCALONES DE CONCRETO.

PINTURA

VINILICA EN MUROS Y PLAFONES, BARNIZ EN CARPINTERIA Y ESMALTE EN HERRERIA.

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES

NO TIENE

CARPINTERIA:

PUERTAS

DE MADERA TIPO ENTABLERADA EN ACCESO PRINCIPAL Y DE TIPO TAMBOR EN INTERIORES.

GUARDARROPAS

CLOSET DE MADERA CON PUERTAS, ENTREPAÑOS Y CAJA DE SEGURIDAD.

LAMBRINES O PLAFONES

NO TIENE

RISOS

NO TIENE

INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS:

INSTALACION SANITARIA

SE SUPONE TUBERIA DE P.V.C., OCULTA CON REGISTROS HACIA SISTEMA DE DRENAJE.

INSTALACION HIDRAULICA

SE SUPONE TUBERIA DE COBRE CON LLAVES Y ACCESORIOS DE MEDIANA CALIDAD.

MUEBLES DE BAÑO

LAVABO CON MEZCLADORA, INODORO, REGADERA Y ACCESORIOS DE EMPOTRAR.

MUEBLES DE COCINA

TARJA DE ACERO INOXIDABLE.

INSTALACIONES ELECTRICAS

SE SUPONE OCULTA EN DUCTOS DE PLASTICO, CON SALIDAS SENCILLAS, APAGADORES.

CONTACTOS, REGISTROS E INSTALACION DE 220 VOLTS PARA AIRES ACONDICIONADOS.

PUERTAS Y VENTANERIA METALICAS:

PUERTAS

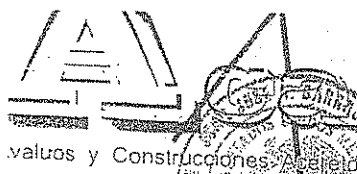
DE ALUMINIO EN COLOR BRONCE TIPO CORREDIZA.

VENTANERIA

DE ALUMINIO EN COLOR BRONCE TIPO CORREDIZA.



SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77515 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
CEL. (998) 845-56-54 OF. (998) 888-66-91 ID. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 185 56 44
E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX



Florencio Guillermo Hernández Acereto

8327

ING. CIVIL Y ESR EN VALUACIÓN
CED. PROF. ING. CIVIL 1228220
CED. PROF. ESR EN VAL. 4255110

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN BIENES
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO
DE Q. ROO No. 16

MIEMBRO CON REG. No. 26
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE EVALUACIÓN DE B. ROO, A.

valuos y Construcciones Avaluado

VIDRIERIA:
PUERTAS

DE CRISTAL TRANSPARENTE DE 6 MM DE ESPESOR.

VENTANERÍA

DE CRISTAL TRANSPARENTE DE 6 MM DE ESPESOR.

CERRAJERÍA

DE SEGURIDAD EN ACCESO Y TIPO POMO EN INTERIORES, DE BUENA CALIDAD.

FACHADAS

ESTILO MODERNO, TECHOS PLANOS, LINEAS RECTAS, APLANADO LISO, PINTURA EN BUEN ESTADO.

AVALUÓ No. ACA-096-0408-NOTIF.

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

- 1.- LA INFORMACIÓN Y ANTECEDENTES DE PROPIEDAD ASENTADOS EN EL PRESENTE AVALUO ES LA CONTENIDA EN LA DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA POR EL PROPIETARIO Y/O CLIENTE DEL BIEN A VALUAR, LA CUAL ASUMIMOS COMO CORRECTA.
- 2.- NO ES OBJETO DEL PRESENTE AVALUO VERIFICAR LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVAMENES, RESERVAS DE DOMINIO, ADSUCOS FISCALES O DE CUALQUIER OTRO QUE PUEDIERAN AFECTAR EL BIEN QUE SE VALUÓ, A MENOS QUE EXPRESAMENTE SEAN DECLARADOS POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL BIEN, POR LO QUE NO ASUMIMOS RESPONSABILIDAD ALGUNA POR INFORMACIÓN OMITIDA EN LA SOLICITUD DEL AVALUO.
- 3.- QUIENES INTERVENIMOS EN EL PRESENTE AVALUO DECLARAMOS BAJO PROTESTA DE DECORACIÓN QUE NO GUARDAMOS NINGÚN TIPO DE RELACIÓN O NEXO DE PARENTESCO O DE NECESIDAD CON EL CLIENTE O PROPIETARIO DEL BIEN QUE SE VALUÓ.
- 4.- EN LA INSPECCIÓN OCULAR DEL BIEN MOTIVO DEL PRESENTE AVALUO NO ES POSIBLE DETECTAR TODOS LOS VICIOS OCULTOS QUE PUEDIERAN EXISTIR EN EL BIEN, POR LO QUE SOLO SE CONSIDERAN LOS AQUI EXPRESADOS COMO RESULTADO DE LA OBSERVACIÓN O POR INFORME EXPRESO DEL SOLICITANTE O PROPIETARIO DEL BIEN.
- 5.- EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO AL QUE SE CONCLUYE EN EL PRESENTE, SOLO CONSIDERA LAS RESTRICCIONES EXPRESADAS EN EL PROPIO AVALUO, PORQUE SE OBSERVARON DURANTE LA INSPECCIÓN OCULAR O PORQUE FUERON INCLUIDAS EN LA DOCUMENTACIÓN.
- 6.- LOS DIBUJOS DE LOCALIZACIÓN DINUJADOS EN EL PRESENTE AVALUO SON APROXIMADOS POR LO QUE NO SE DEBEN CONSIDERAR COMO PLANOS A ESCALA.
- 7.- EL PRESENTE AVALUO ES DE USO EXCLUSIVO DEL(OS) SOLICITANTE(S) PARA EL DESTINO O PROPOSITO EXPRESADO EN EL PROPIO AVALUO, POR LO QUE NO PODRÁ SER UTILIZADO PARA FINES DISTINTOS AL ESPECIFICADO, ASÍ COMO TAMPOCO PODRÁ SER UTILIZADO PARA ALGÚN CRÉDITO O ANTE ALGUNA INSTITUCIÓN FINANCIERA, ÚNICAMENTE PARA CONOCER SU VALOR COMERCIAL COMO SE MENCIONA EN EL APARTADO DE OBJETO DEL AVALUO.
- 8.- LA VIGENCIA DEL PRESENTE DOCUMENTO ESTARÁ DETERMINADA POR SU PROPIO DESTINO Y DEPENDERÁ BÁSICAMENTE DE LA TEMPORALIDAD QUE ESTABLEZCA EN SU CASO EL PERITO VALUADOR, LA AUTORIDAD COMPETENTE O LOS FACTORES EXTERNOS, QUE INFLUYEN EN EL VALOR COMERCIAL.
- 9.- LA EDAD CONSIDERADA EN EL PRESENTE AVALUO CORRESPONDE A LA APARENTE O ESTIMADA POR EL PERITO VALUADOR EN RAZÓN DE LA OBSERVACIÓN DIRECTA DE LOS ACABADOS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN POR LO QUE NO ES NECESARIAMENTE LA EDAD CRONOLÓGICA PRECISA DEL INMUEBLE.
- 10.- PARA LA ESTIMACIÓN DE LOS VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN PARA EL PRESENTE CASO, SE CONSIDERARON LOS APLICABLES A EDIFICACIONES DE CALIDAD SEMEJANTES EN LA ZONA, TOMANDO EN CUENTA EL MANUAL DE COSTOS POR M2 DEL MES ABRIL DEL 2001, CONSIDERANDO LOS DEMERITOS DE ACUERDO AL CRITERIO ROSSMEIGECKE.
- 11.- EL MÉTODO DE VALUACIÓN EMPLEADO ES EL MÉTODO FÍSICO O DIRECTO.
- 12.- EL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS NO APLICA, YA QUE NO CONTAMOS CON INFORMACIÓN FINANCIERA FIABLE SOBRE LOS INGRESOS POR CONCEPTO DE RENTAS, ESTO ES DEBIDO A QUE TIENE TRES AÑOS EL HOTEL SIN OPERAR.
- 13.- EN EL SONDEO DEL MERCADO DE TERRENOS SE CONSIDERAN PREDIOS EN LA MISMA ZONA O CERCANOS AL INMUEBLE A VALUAR.
- 14.- EL MÉTODO DE MERCADO NO APLICA, YA QUE NO EXISTE UN MERCADO DE VENTA DE HOTELES CON LAS CARACTERÍSTICAS SEMEJANTES AL HOTEL A VALUAR.
- 15.- LAS AFECTACIONES FÍSICAS AL INMUEBLE (AMPLIACIONES, REMODELACIONES O DEMOLICIONES) QUE SE HAGAN DESPUES DE LA FECHA DEL PRESENTE AVALUO, NO SON MOTIVO DE COMPETENCIA DEL PERITO VALUADOR.
- 16.- SI SE PERMITIO EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, POR LO TANTO EL AVALUO SE REALIZÓ DE ACUERDO A INFORMACIÓN OBTENIDA DE LA ESCRITURA, CECULA CATASTRAL, VISTA INTERIOR, EXTERIOR Y DATOS DE ARCHIVOS DE AVALUOS REALIZADOS EN LA MISMA ZONA Y EN CONDICIONES SEMEJANTES.

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS BÁSICOS:

- MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO.- ES EL DESARROLLO ANALÍTICO A TRAVÉS DEL CUAL SE OBTIENE UN VALOR QUE RESULTA DE COMPARAR EL BIEN QUE SE VALUÓ, SUJETO, CON EL PRECIO DE OFERTA O VENTA DE BIENES SIMILARES, COMPARABLES, AJUSTADOS POR DIFERENTES FACTORES DE HOMOLOGACIÓN, (NO APLICA EN ESTE CASO).
- MÉTODO FÍSICO O DIRECTO O ENFOQUE DE COSTOS.- ES EL DESARROLLO ANALÍTICO A TRAVÉS DEL CUAL SE OBTIENE EL COSTO DE REPRODUCCIÓN O REEMPLAZO DE UN BIEN SIMILAR AL QUE SE VALUÓ, AFECTADO POR LA DEPRECIACIÓN ATRIBUIBLE A LOS FACTORES DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN, (MÉTODO UTILIZADO EN ESTE CASO).
- MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O ENFOQUE DE RENTAS.- ES EL DESARROLLO ANALÍTICO A TRAVÉS DEL CUAL SE ESTIMA EL VALOR PRESENTE O CAPITALIZADO DE LOS INGRESOS NETOS ANUALES QUE PRODUCE O ES CAPAZ DE PRODUCIR UN INMUEBLE A LA FECHA DEL AVALUO DURANTE UN PERÍODO DE TIEMPO O A PERPETUIDAD, (NO APLICA EN ESTE CASO).
- VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (VRN).- ES EL COSTO ACTUAL DE REPRODUCIR UN BIEN SIMILAR, EL CUAL RESULTA DE SUMAR LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS.
- VALOR NETO DE REPOSICIÓN (VNR).- ES EL RESULTADO DE AJUSTAR EL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO CON EL DEMERITO POR FACTORES DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.
- FORMULA: $VNR = VRN \cdot (1 - NO)$
- VALOR COMERCIAL.- ES EL PRECIO PROBABLE ESTIMADO QUE TENDRÍA UN BIEN A LA FECHA DEL AVALUO, POR EL CUAL UN VENDEDOR Y UN COMPRADOR BIEN INFORMADOS, ESTARÍAN DE ACUERDO EN CELEBRAR UNA OPERACIÓN DE COMPRA-VENTA AMBOS CON PLENO CONOCIMIENTO DEL BIEN Y SIN NINGUNA NECESIDAD IMPERIOSA O URGENTE DE LLEVAR A CABO DICHA OPERACIÓN.

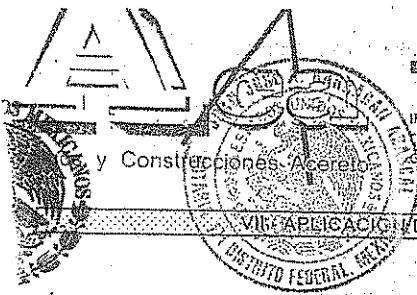
SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 OCEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANGUN, Q. ROO, MEXICO
CEL. (998) 845-56-54 OF. (998) 888-56-51 ID. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 185 58 44
E-MAIL: INCAGERETO@PRODIGY.NET.MX

Página 7 de 12

COTEJADO

Florencio Guillermo Hernández Acereto

8327



ING. CIVIL Y ESP. EN VALUACION
ED. PROE ING. CIVIL 1738220
ED. PROE ESP. EN VAL. 4255110

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR CIVIL Y EMPRESARIAL
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. 11 EL ESTADO
DE Q. ROO No. 78
MEMBRO CON REG. No. 26
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE D. ROO, A.C.

AVALUO No. ACA-006-01/03-Net de

VIA APLICACION DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FISICO DIRECTO)

Problemas
urales

al de TIPO O PREDOMINANTE :

33,039.95

M2

de PRECIOS DE CALLE O DE ZONA POR M2 :

\$ 1,200.00

FRACCION	SUPERFICIE (M2)	INDIVISO	SUPERFICIE (M2)
1	33,039.95	1.0000	33,039.95

PARTES QUE INTEGRAN EL LOTE :

FRACCION	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	MOTIVO	VALOR PARCIAL (\$)
1	33,039.95	\$ 1,200.00	1.0000	INTEGRO	\$ 39,647,940.00
TOTAL = 33,039.95 M2 (a) SUB - TOTAL =					\$ 39,647,940.00

VALOR UNITARIO MEDIO : \$ 1,200.00 / M2

CONSTRUCCIONES

TIPO	AREA (M2)	V.U.R.N. (\$)	FACTOR / EDAD CONSERVACION	V.U.N.R. (\$)	VALOR PARCIAL (\$)
GENERAL	14884.440	5,420.00	0.61	3,298.68	\$ 49,099,003.71
TOTAL = 14884.440 M2 (b) SUB - TOTAL =					\$ 49,099,003.71

VALOR UNITARIO MEDIO DE CONSTRUCCIONES :
3,298.68 / M2

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

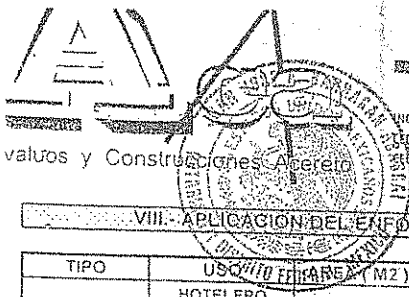
TIPO	UNIDAD (LOTE)	V.U.R.N. (\$)	FACTOR / EDAD CONSERVACION	V.U.N.R. (\$)	VALOR PARCIAL (\$)
ALBERCA	1.00	250,000.00	0.61	152,153.13	\$ 152,153.13
PALAPAS	1.00	80,000.00	0.61	48,689.00	\$ 48,689.00
PASILLO Y AREAS EXTERIORES	1.00	160,000.00	0.61	97,378.01	\$ 97,378.01
(c) SUB - TOTAL =					\$ 298,220.14

VALOR FISICO O DIRECTO	\$ 89,045,163.86
------------------------	------------------

COTEJADO

SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
CEL. (998) 845-56-54 OF. (998) 888-66-91 ID. NEXTEL 42-178940-3 TEL. NEXTEL 185 58 44
E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX

00368



Florencio Guillermo Hernández Acereto

8327

valuos y Construcciones Acereto

ING. CIVIL Y ESR EN VALUACION
C.E.D. PROF. ING. CIVIL 1228220
S.E.D. PROF. ESR EN VAL. 4255119

PERTO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERTO VALUADOR DE INMUEBLES
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO DE Q. ROO No. 26
MIEMBRO CON REG. No. 26
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, A.I.

VIII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)

TIPO	USO Y DESTINO (M2)	RENTA UNITARIA / M2	RENTA BRUTA MENSUAL
1	HOTELERO SIN OPERAR	14884.44	NO APLICA
TOTAL		14884.44	NO APLICA
			\$0.00

RENTA BRUTA MENSUAL (R.B.M.)
RENTA BRUTA ANUAL POTENCIAL (R.B.A.)

DEDUCCIONES MENSUALES ESTIMADAS:

VACIOS	25%
ADMINISTRACIÓN	5.00%
CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	2.00%
SEGUROS	4.00%
PREDIAL	0.00%
SERVICIOS	2.00%
ISR Y PTU	2.00%
	10.00%

IMPORTE DE DEDUCCIONES: \$
RENTA NETA MENSUAL: \$
RENTA NETA ANUAL: \$
CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL 9.43%
TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE AL CASO
RESULTA:

VALOR DE CAPITALIZACIÓN:	NO APLICA
--------------------------	-----------

IX.- RESUMEN

VALOR DE MERCADO:	NO APLICA
VALOR FÍSICO O DIRECTO:	\$ 89,045,163.86
VALOR DE CAPITALIZACIÓN:	NO APLICA

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

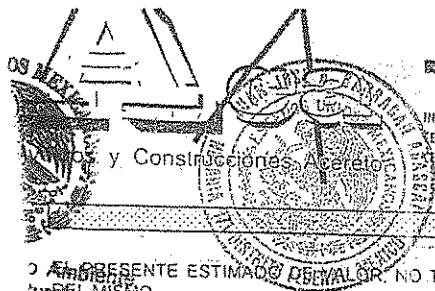
EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE, SE OBTUVO DE APLICAR EL VALOR FISICO A LOS METROS DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE ANALIZADO.

SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
CEL. (998) 845-56-54 OF. (998) 888-66-91 ID. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 185 58 44

E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX

Página 3 de 12

COTEIADO



Florencio Guillermo Hernández Acereto

8327

ING. CIVIL Y ESP. EN VALUACION
ED. PROE. ING. CIVIL 1228220
ED. PROE. ESP. EN VAL. 4255110

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN INMUEBLES,
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO DE Q. ROO No. 26
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, A

AVALUO No. ACA-098-D-008-NOF-D-E

XI. CONCLUSION

AL PRESENTE ESTIMADO DE VALOR, NO TENDRA VALIDEZ PARA NINGUN FIN DISTINTO AL ESPECIFICADO EN LA CARATULA
MISMO.

DECLARAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE UBICADO EN:

HOTEL "FIESTA AMERICANA COZUMEL" UBICADO EN LA CARRETERA A CHANKANAAB,
COSTERA SUR, KILOMETRO 7.5, MUNICIPIO DE COZUMEL, ESTADO DE QUINTANA ROO.

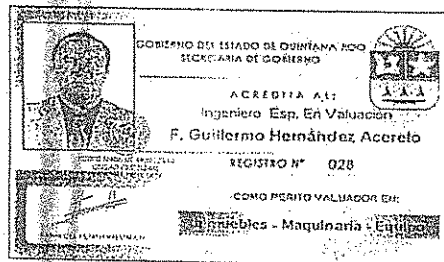
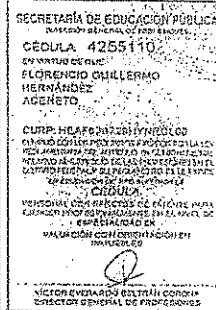
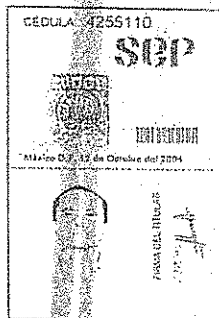
A LA FECHA DEL PRESENTE, CORRESPONDE A LA CANTIDAD EN NUMEROS REDONDOS DE:

VALOR COMERCIAL \$ 89,000,000.00

CANTIDAD CON LETRA: OCHENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.

CANCUN, QUINTANA ROO A 28 DE MARZO DEL 2008.

VALUADOR PROFESIONAL



FIRMA			
ING. ESP. EN VAL. F. GUILLERMO HERNÁNDEZ ACERETO.			
NOMBRE			
No. 028	0601104	1228220	4255110
REGISTRO DEL	REGISTRO	CEDULA	CED. ESP. EN.
EDO. Q.ROO.	S.H.F	PROFESIONAL	VALUACION
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO.			26/02/2009
ESPECIALIDAD			VIGENCIA

DECRETO: (Reglamento del Código Fiscal de la Federación) (Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de Mayo del 2002).
Artículo 4. Los avalúos que se practiquen para efectos fiscales tendrán vigencia durante seis meses, contados a partir de la fecha en que se efectúen y deberán llevarse a cabo por las autoridades fiscales, instituciones de crédito, la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, por corredor público o personas que cuenten con cédula profesional de valüadores expedida por la Secretaría de Educación Pública.

NOTA: ACTUANDO CON EL CARACTER DE PERITO VALUADOR DE INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO, QUE ME CONFIERE EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, PUBLICADO EL 30 DE ENERO DEL 2008 EN EL PERIÓDICO OFICIAL, LA LEY DE VALUACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO PUBLICADA EL 30 DE ABRIL DEL 2003 Y LA MODIFICACIÓN DEL ARTICULO CUARTO DEL CODIGO FISCAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO DEL 28 DE MARZO DEL 2003.

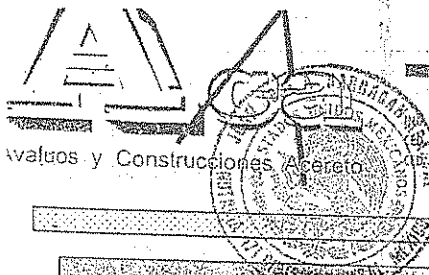
SMZA. 92 MZA. 23 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
CEL. (998) 645-56-54 OF. (998) 888-66-91 ID. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 185 88 44

E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX

Página 10 de 12

COTELADO

00367



avalúos y Construcciones Acereto

Florencio Guillermo Hernández Acereto

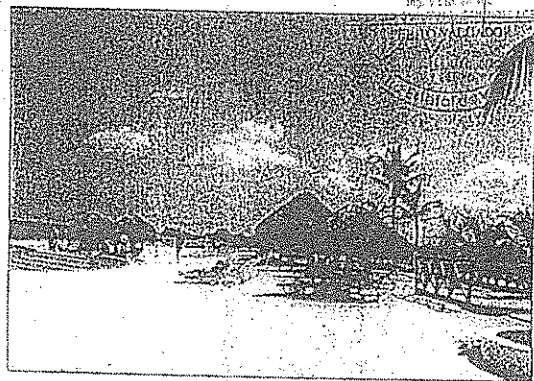
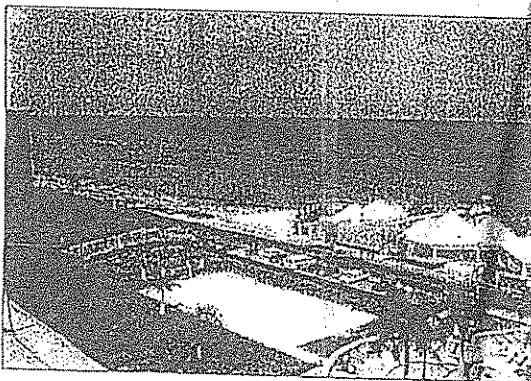
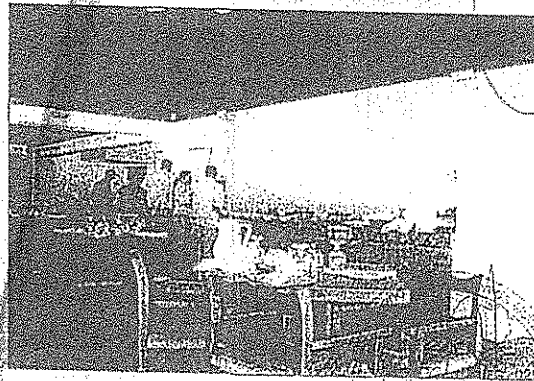
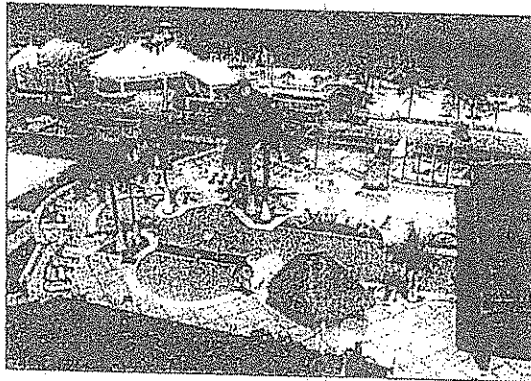
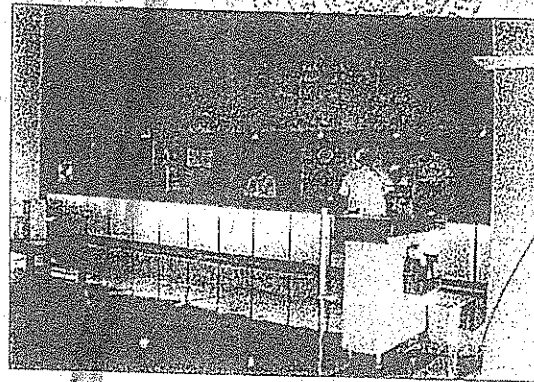
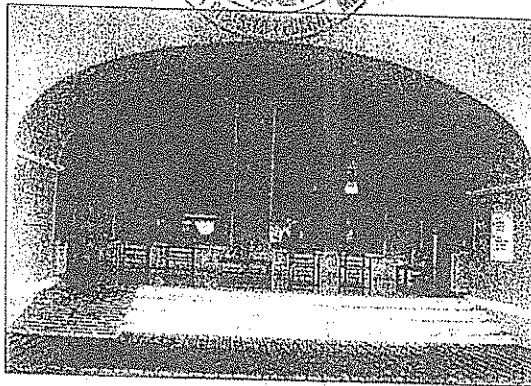
PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN INGENIERIA CIVIL
MADRID Y ADOBE
REG. EN EL ESTADO
DE Q. ROO No. 26

8327
CON REG. No. 26
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, A.C.

AVALUO No. AC-0086700-01-01-D-E

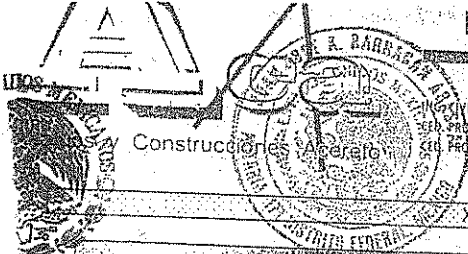
XII- ANEXO FOTOGRAFICO - 1



COTEJADO

SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO. MEXICO
CEL. (998) 845-56-54 OF. (998) 888-66-91 ID. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 185 58 44
E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX
Página 11 de 12

Florencio Guillermo Hernández Acereto



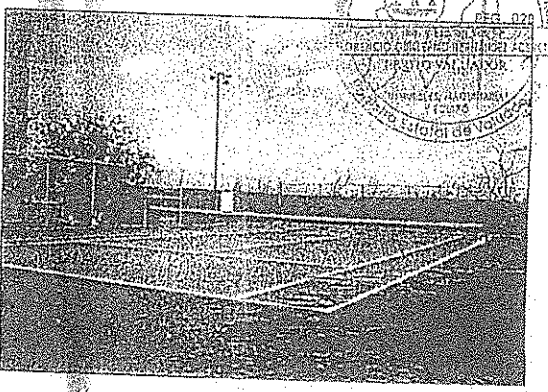
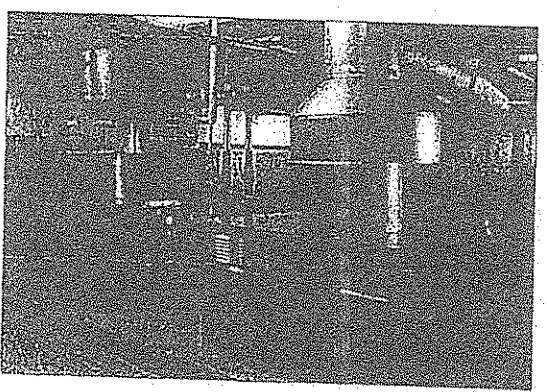
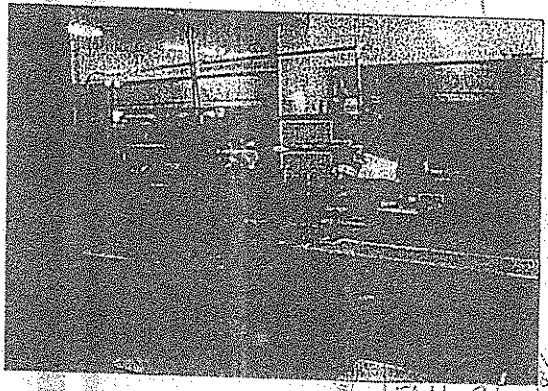
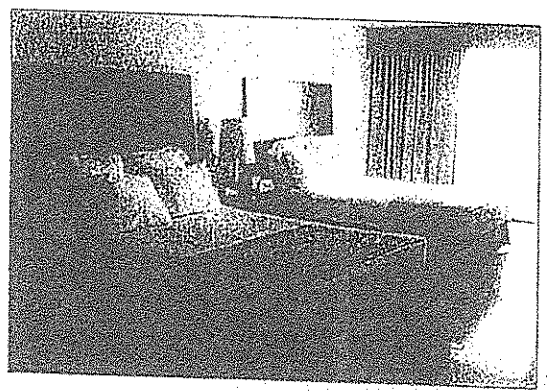
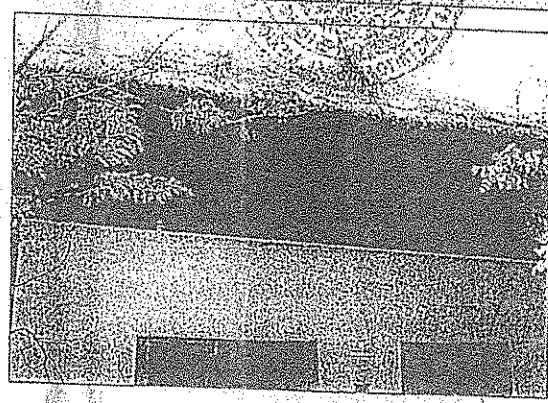
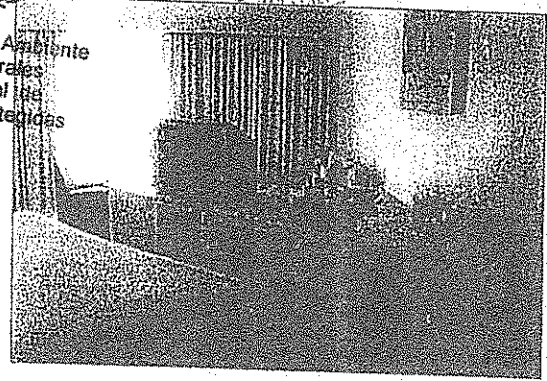
PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN BIENES RAIZALES
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO DE Q. ROO
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, A.

8327

XII.- ANEXO FOTOGRAFICO 2

Medio Ambiente
Naturales
Nacional de
Protegidas



SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO. MEXICO
CEL. (998) 845-56-54 OF. (998) 888-66-91 ID. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 185 58 44
E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX

COPIADO



INGRESOS
HONORABLE AYUNTAMIENTO 2008 - 2011



67 20.627
20.626
8327

EL C.P. ALVARO DE JESUS MARTIN MARTIN, TESORERO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE COZUMEL, QUINTANA ROO

CERTIFICA: QUE EL LOTE DE TERRENO UBICADO EN COST. SUR KM 7 + 500 COZUMEL

SEGUN CEDULA CATASTRAL N° 4011800319-1

A NOMBRE: INMUEBLES COZUMEL REEF S.A.

NO ADEUDA CANTIDAD ALGUNA POR CONCEPTO DE COOPERACION POR OBRAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DOS MIL OCHO SEGUN CONSTA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA TESORERIA MUNICIPAL.

A PETICION DE LA PARTE INTERESADA Y CONSTANDO EN UNA FOJA UTIL, EXPIDO EL PRESENTE CERTIFICADO EN LA ISLA DE COZUMEL, ESTADO DE QUINTANA ROO A LOS TREINTA DIAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL OCHO.

CP. ALVARO DE J. MARTIN MARTIN.

C.C.P.-ARCHIVO

MUNICIPIO DE COZUMEL
TESORERIA MUNICIPAL
DISTRITO FEDERAL DE COZUMEL

COTEJADO



H. AYUNTAMIENTO DE COZUMEL
DIRECCION DE CATASTRO DEL
MUNICIPIO DE COZUMEL

CEDULA CATASTRAL

COZUMEL 27
63

FECHA: 30/04/2008

NUMERO DE CEDULA: 0000034397

CATASTRAL: 4011800319-1
UBICACION:
MENCLATURA: KM 7.500 CARRETERA COSTERA SUR
HOTELES: HOTELES ZONA HOTELERA SUR
USO: HABITACIONAL
CLASE: URBANO

POBLACION: COZUMEL

DESTINO AUTORIZADO: HOTEL

PROPIETARIOS, COPROPIETARIOS Y/O FIDEICOMISOS
NOMBRE COMPLETO
INMUEBLES COZUMEL REEF, S.A.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS

AL NORTE - (NORESTE) 229.50 M CON F.L.I. SEC. C
AL SUR - (SUROESTE) 232.00 M CON F3, L3, SEC. C
AL ESTE - (SURESTE) 152.50 M CON FUNDO LEGAL
AL OESTE - (NOROESTE) 152.50 M CON COSTERA SUR

TITULO DE PROPIEDAD NUMERO O ESCRITURA PUBLICA: 1515
PARTIDA: --- FOLIO: --- TOMO: II
FOJAS: 561-575 SECCION: I NUMERO: 139

NOTARIO QUE AUTORIZO

NOMBRE: LIC. BELLO MELCHOR RODRIGUEZ CARRILLO
MOTIVO DE EXPEDICION:
EXPEDICION DE CEDULA POR APLICACION DE VALOR, REVALUACION O REVALIDACION

SUPERFICIES		VALORES	
AREA PRIVADA			
TERRENO:	28,500.00 M2	\$	12,825,000.00
CONSTRUCCION:	14,884.44 M2	\$	64,154,760.00

VALOR CATASTRAL: \$ 76,979,760.00

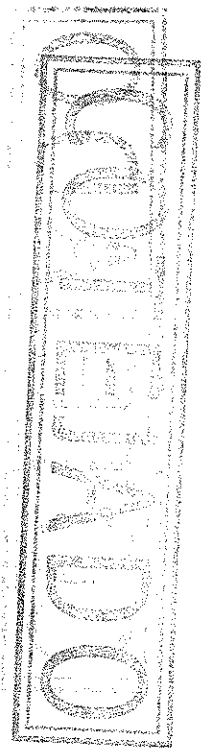
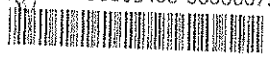


DIRECTOR

AYUNTAMIENTO
DIRECCION DE CATASTRO
MUNICIPAL

AMIR JESUS MENDOZA MARTIN
ARQUITECTO

REC-0000005406-0000007273-F0000011034



000371



AYUNTAMIENTO DE COZUMEL
DIRECCION DE CATASTRO DEL
MUNICIPIO DE COZUMEL

CECULA CATASTRAL

FECHA: 30/04/2008

CATASTRAL: 4011800305

NOMENCLATURA: KM 7.500 CARRETERA COSTERA SUR

HOTELES: HOTELES ZONA HOTELERA SUR

USO: HABITACIONAL

CLASE: URBANO

PROPIETARIOS, COPROPIETARIOS Y/O FIDEICOMISOS

NOMBRE COMPLETO

INMUEBLES COZUMEL REEF, S.

UBICACION

NUMERO DE CEDULA

000005439

POBLACION: COZUMEL

DESTINO AUTORIZADO: HABITACION

MEDIDAS Y COLINDANCIAS

AL NORTE - (NORESTE) 96.68 M CON Z.F.M.
AL SUR - (SUROESTE) 95.83 M CON DERECHO DE VIA
AL ESTE - (SURESTE) 6.13 M CON FUNDO LEGAL
AL OESTE - (NOROESTE) 15.23 M CON LA FRACCION C

Secretaría de Medio
y Recursos Nat.
Comisión Nacion
Áreas Naturales Pr

TITULO DE PROPIEDAD NUMERO O ESCRITURA PUBLICA: 62

FECHA: 06/05/2004

PARTIDA: ---

FOLIO: ---

TOMO: XXI

FOJAS: 101-109

SECCION: I

NUMERO: 20

NOTARIO O ESCRIBANO QUE AUTORIZO

NOMBRE: ---

NUMERO: ---

MOTIVO DE EXPEDICION:

EXPEDICION DE CEDULA POR APLICACION DE VALOR, REVALUACION O REVALIDACION

SUPERFICIES

VALORES

AREA PRIVADA

TERRENO:

1,397.55 M2

\$ 2,375,835.00

CONSTRUCCION:

717.00 M2

\$ 17,540,690.60

VALOR CATASTRAL: \$ 19,916,525.60



DIRECTOR

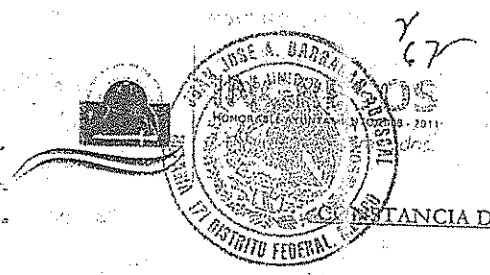
AYUNTAMIENTO
DIRECCION DE CATASTRO
MUNICIPAL
COZUMEL Q.R.

AMIR JESUS MENDOZA MARTIN
ARQUITECTO

/PLM-0000005406-0000007274-F0000011015



COTEJADO



2019

H1
832

CERTIFICACION DE NO ADEUDO PREDIAL

EL C.P. ALVARO DE JESUS MARTIN MARTIN, TESORERO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE COZUMEL, QUINTANA ROO.

CERTIFICA: QUE EL LOTE DE TERRENO UBICADO EN UBICADO CARR. COST. SUR KM 7 + 500 COZUMEL

SEGUN CEDULA CATASTRAL N° 4011800305

A NOMBRE: INMUEBLES COZUMEL REEF SA

FECHA DE PAGO 21 DE ENERO DEL 2008

RECIBO NUMERO E35061-21

NO ADEUDA CANTIDAD ALGUNA POR CONCEPTO DE NO ADEUDO DE PREDIAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DOS MIL OCHO SEGUN CONSTA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA TESORERIA MUNICIPAL.

A PETICION DE LA PARTE INTERESADA Y CONSTANDO EN UNA FOJA UTIL, EXPIDO EL PRESENTE CERTIFICADO EN LA ISLA DE COZUMEL, ESTADO DE QUINTANA ROO A LOS TRES DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL OCHO.



MUNICIPIO DE COZUMEL
C.P. ALVARO DE J. MARTIN MARTIN.

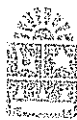
C.C.P.-ARCHIVO

COPIADO

005372



Gobierno del Estado Libre y
Soberano de Quintana Roo



SECRETARÍA DE HACIENDA

Quintana Roo

2005



Referencia: RECAUDADORA DE RENTAS
Número de Oficio: SH/SSI/DGI/RRCZ/DA/260/2008

ASUNTO: CONSTANCIA.

EL QUE SUSCRIBE C. JUAN CARLOS ROQUE SANTANA, RECAUDADOR DE RENTAS DE LA
ISLA DE COZUMEL, ESTADO DE QUINTANA ROO

CERTIFICA: QUE EL PREDIO UBICADO EN: COST. SUR KM 7 + 500

COZUMEL, Q. ROO

SEGÚN CEDULAS CATASTRALES No.4011800319-1

A NOMBRE DE: INMUEBLES REEF S.A.

TODA VEZ QUE A LA FECHA SE CARECE DE COSTO

CORRESPONDIENTES, NO SE COBRA CANTIDAD ALGUNA POR OBRAS DE

COOPERACION, QUEDA PENDIENTE ÉSTE COBRO.

POR LO QUE SE ES PROCEDENTE SU INSCRIPCION EN:

EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

A PETICION DE LA PARTE INTERESADA Y PARA LOS FINES QUE DE
LUGAR SE EXPIDE EL PRESENTE CERTIFICADO A LOS TRES DIAS DEL MES DE JUNIO
DEL 2008.

[Signature]



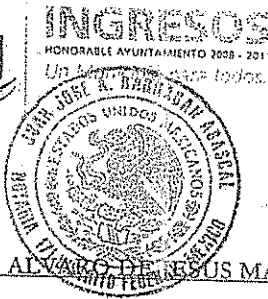
C. C. P. MUNITARIO
JCRS/svp *[Signature]*

SECRETARÍA DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS
RECAUDADORA DE RENTAS
COZUMEL.

COTEJADO



Medio Ambiente
Naturales
Nacional de
Protegidas



72

8327

CERTIFICADO DE NO ADEUDO
DE RECOLECCION DE BASURA

EL C.P. ALVARO DE JESUS MARTIN MARTIN, TESORERO MUNICIPAL DEL
MUNICIPIO DE COZUMEL, QUINTANA ROO

CERTIFICA: QUE EL LOTE DE TERRENO UBICADO EN CARR. COST. SUR KM 7
+ 500 COZUMEL

SEGÚN CEDULA CATASTRAL N° 4011800305

A NOMBRE : YUCAB COZUMEL SA DE CV

FECHA DE PAGO 03 DE JUNIO DEL 2008

RECIBO NUMERO : A269789-87

NO ADEUDA CANTIDAD ALGUNA POR CONCEPTO DE NO ADEUDO DE
RECOLECCION DE BASURA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DOS MIL
OCHO SEGÚN CONSTA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA TESORERIA MUNICIPAL.

A PETICION DE LA PARTE INTERESADA Y CONSTANDO EN UNA FOJA UTIL,
EXPIDO EL PRESENTE CERTIFICADO EN LA ISLA DE COZUMEL, ESTADO DE
QUINTANA ROO A LOS TRES DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS
MIL OCHO.

MUNICIPIO DE COZUMEL
TESORERO MUNICIPAL C.P. ALVARO DE J. MARTIN MARTIN.

C.C.P.-ARCHIVO

001373

RECIBO OFICIAL 20678

OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO S.A. DE C.V.

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE

DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE

IMPUESTOS/S ADD. DE INMUEBLES

RFC

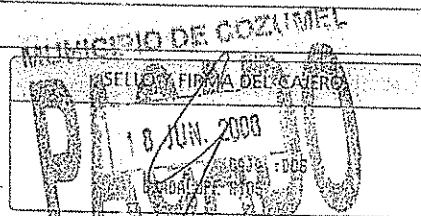
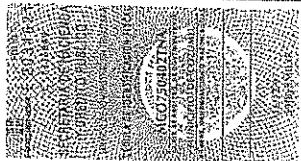
FECHA DE EXPEDICION

20 DE JUNIO DEL 2008 09:57:47

POR CONCEPTO DE	LIQUIDACION
PAGO DE UN TRASLADO DE DOMINIO	CORRIENTE 2,443,825.04
C.C.4011800319-1	REZAGO 0.00
FECHA:28-12-07	ADICIONAL 0.00
ESCRITURA:20428	SUB-TOTAL 2,443,825.04
AVALUO:\$122,191,251.80	ACTUALIZACION 42,034.00
	RECARGOS 165,709.61
	GASTOS DE EJECUCION
	OTROS 0.00
	TOTAL \$ 2,651,568.65

CANTIDAD CON LETRAS

SON DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL
CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS 65/100 M.N.



COTEJADO

12
8327



H. AYUNTAMIENTO DE COZUMEL Q. ROO
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS



DECLARACION DEL IMPUESTO SOBRE TRASLADO DE DOMINIO
1. IDENTIFICACION DEL NOTARIO

Nombre: MARTO EVARISTO VIVANCO PAREDES
Domicilio: DEL ANGEL # 36 COL. SAN JOSE INSURGENTES DEL. BENITO JUAREZ CP 03900
Teléfonos: 3095-3360
Protección: 67
2. ENAJENANTE: INMUEBLES COZUMEL REEF SA DE CV
3. ADQUIRIENTE: OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO SA DE CV
4. DATOS DE LA OPERACION: SECC 1 TOMO II A FOJAS 561 A 575 BAJO EL # 139 EL DIA 12-07-88
TIPO DE OPERACION: LA COMpraventa DE NUDA PROPIEDAD

DOMICILIO DEL INMUEBLE (MARQUE X)
LOTE NUM. 2 SECCION C, UBICADO EN LA CARRETERA COSTERA SUR, DE LA ISLA DE COZUMEL, ESTADO DE QUINTANA ROO
A) UNIFAMILIAR: ☐ COMERCIAL NO SUJETA A REGIMEN DE CONDOMINIO
 SMZA. ☐ NZA. ☐ LOTE ☐ CED. CATASTRAL
B) MULTIFAMILIAR: ☐ COMERCIAL SUJETA A REGIMEN DE CONDOMINIO
 SMZA. ☐ NZA. ☐ LOTE ☐ DEPTO. Y/O LOCAL
 CED. CATASTRAL UNIDAD PRIVATIVA
 M2 CONSTRUCCION AREA PRIVATIVA
No. DE ESCRITURA: 20628

FECHA 23 DICIEMBRE 2007

5. DETERMINACION DEL IMPUESTO:

A) PRECIO PACTADO DE LA OPERACION
(NO MENOR DEL AVALUO QUE SE ACOMPAÑA)

B) VALOR DEL AVALUO

C) BASE GRAVABLE

D) IMPUESTO

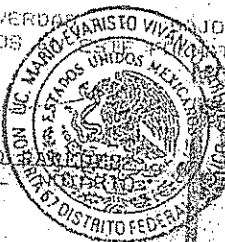
E) RECARGOS

TOTAL A PAGAR

\$	122'191,251.80
\$	2'443,825.04
\$	42,034.00
\$	165,309.61
\$	2'651,168.44

DECLARADO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD
RESPONSABILIDAD QUE LOS DATOS PROPORCIONADOS

MARTO EVARISTO VIVANCO PAREDES
NOMBRE Y FIRMA DEL



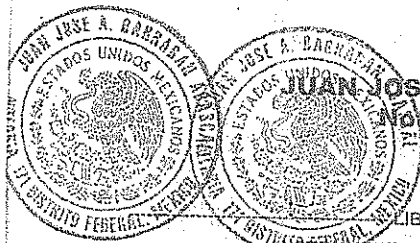
18 JUN. 2008

ESTE FORMULARIO DEBERA PRESENTARSE POR DUPLICADO Y ACOMPAÑAR CON EL AVALUO DISPUESTO POR EL ART. 10-D DE LA LEY DE HACIENDA DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

COPIADO

000374

2-187



N 171 8327
Notaría



LIBRO CUATROCIENTOS TREINTA
INSTRUMENTO VEINTIOCHO MIL CIENTO CATORCE

RDF

NAV

En MEXICO, DISTRITO FEDERAL el día veintisiete de noviembre del dos mil catorce, yo, el Licenciado JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, titular de la Notaría número CIENTO SETENTA Y UNO del Distrito Federal, hago constar la PROTOCOLIZACION del acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada con fecha catorce de noviembre del dos mil catorce, que contiene como actos:

I.- La REVOCACION DE PODERES; y

II.- El OTORGAMIENTO DE PODERES.

Que realizo a solicitud del señor MANUEL ARIEL GARZON GUAPO, en su carácter de Delegado Especial de la mencionada Asamblea, de conformidad con los siguientes antecedentes y requisitos:

ANTECEDENTES.

I.- CONSTITUTIVA.- Por instrumento número cuarenta y nueve mil novecientos noventa, pasado con fecha doce de diciembre de mil novecientos noventa y siete, ante el Licenciado Carlos A. Yfarragueri Y Villareal, titular de la Notaría número Veintiocho del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal en el Folio Mercantil número DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TREINTA Y CINCO, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, se constituyó "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en el DISTRITO FEDERAL, duración de NOVENTA Y NUEVE AÑOS, con capital social, con un mínimo fijo de CINCUENTA MIL PESOS, Moneda Nacional, un máximo variable ilimitado, con cláusula de ADMISIÓN DE EXTRANJEROS y el objeto en el mismo precisado.

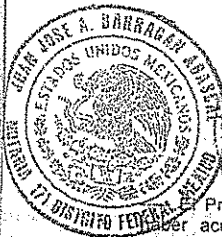
II.- REFORMA AL OBJETO SOCIAL.- Por instrumento número veintinueve mil trescientos treinta y uno, pasado con fecha diez de septiembre del dos mil nueve, ante el Licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la Notaría número Sesenta y Siete del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría número Ciento Treinta y Ocho del Distrito Federal de la que es titular el Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, se hizo constar la protocolización de un acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en la que se hizo constar la reforma a su objeto social de la sociedad y de la que copió en su parte conducente lo siguiente: "....CLAUSULAS.... ARTICULO CUARTO.- El objeto de la Sociedad es el siguiente: a).- Adquirir, poseer, suscribir, exhibir, enajenar o de cualquier otra forma llevar a cabo actos de comercio en relación con acciones, partes sociales y participaciones de sociedades mercantiles y sociedades y asociaciones civiles, constituidas conforme a las Leyes mexicana o extranjeras, ya sea en el momento de su constitución o posteriormente.- b) Proporcionar servicios de asesoría, consultoría y asistencia técnica en materia contable, mercantil, financiera, fiscal, jurídica o administrativa a las sociedades de las que sea accionista o a terceros, así como representar o actuar como agente de toda clase de asociaciones, sociedades civiles o mercantiles, empresas de servicios, industriales o comerciales y, en general personas físicas y jurídicas, mexicanas o extranjeras. c).- Registrar marcas, nombres comerciales, derechos de autor, patentes, certificados de invención, adquirir o vender toda clase de derechos de propiedad industrial o intelectual, así como recibir u otorgar licencias o autorizaciones para el uso y explotación de toda clase de derechos de propiedad industrial o intelectual. d).- Contraer pasivos directos o contingentes; obtener o conceder préstamos, otorgando y recibiendo garantías específicas; emitir obligaciones, papel comercial y otro tipo de valores; aceptar girar endosar, avalar, suscribir y emitir toda clase de títulos de crédito para efectos de este inciso, otorgar y contratar fianzas y garantizar o avalar de cualquier forma obligaciones propias o de terceros; e).- Girar, endosar, emitir, suscribir, avalar, aceptar o de cualquier otra forma negociar con títulos y llevar a cabo operaciones de crédito; f).- Colocar sus propias acciones en el mercado de valores e inscribirlas en la Bolsa Mexicana de Valores, Sociedad Anónima de Capital Variable; y, en su caso previa autorización de las autoridades competentes, en bolsas de valores o sistemas de cotización extranjeros; g).- Adquirir acciones representativas de su capital de conformidad con lo dispuesto en la fracción primera del artículo catorce

HOMERO 1804- 201, Colonia Los Morales POLANCO, Miguel Hidalgo, D.F.
Tel: 55-80-62-62. Fax: Ext.- 110 jjb@notaria171.com.mx

COTEJADO



Ambiente
rales
al de
tegidas



JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL
Notario 171 del D.F.

N1718327
Notaría



El Presidente designó escrutador al señor VÍCTOR ÁNGEL BOHÓN DEVARS, quien después de haber aceptado, certificó que se encontraban presentes en la Asamblea, Accionistas y representantes de estos que son tenedores del 100% del capital social de la Sociedad en la siguiente forma y proporción:

ACCIONISTAS	ACCIONES	ACCIONES
	SERIE I FIJO	SERIE II VARIABLE
GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.	49,999	20'822,000
RFC: GPO-920120440		
Representado por el Lic. Manuel Ariel Garzón Guapo		
INMOBILIARIA HOTELERA POSADAS,	1	0
S.A. DE C.V.		
RFC: IHP-950605IP3		
Representada por la Lic. Surelhy Dorantes Baca		
TESORERA CENTRAL POSADAS,		
S.A. DE C.V.		
RFC: TCP-071214PS9		
Representada por la Lic. Surelhy Dorantes Baca		
SUBTOTAL:	0	108,320,114
TOTAL:	50,000	129,142,114
	129,192,114	
	ACCIONES SIN EXPRESIÓN	
	DE VALOR	

Acto seguido, por estar íntegramente reunido y representado el total de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad, el Presidente declaró legalmente instalada la Asamblea y por tanto válidos todos los acuerdos que en ella se tomen, siendo procedente la dispensa de publicación de la Convocatoria por autorizarlo así el artículo 188 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Aprobada por unanimidad de votos la declaratoria de legalidad formulada por el Presidente, el Secretario de la Asamblea sometió a consideración de los presentes el Orden del Día que es del tenor siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- I. Propuesta, discusión y en su caso revocación de poderes.
- II. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación de otorgamiento de poderes.
- III. Nombramiento de Delegados Especiales de la Asamblea, para expedir copias certificadas, para ocurrir ante las Autoridades que correspondan y Notario Público de su elección, para protocolizar e inscribir en el Registro Público de Comercio correspondiente a su domicilio social, los acuerdos tomados en esta Asamblea.

I. En desahogo del Primer Punto del Orden del Día, el Presidente sometió a consideración de los presentes, la necesidad de la Sociedad de revocar los poderes otorgados al señor Rubén Guillermo Camiro Vázquez.

Después de una amplia deliberación, la Asamblea tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO. Se revocan los poderes otorgados por la sociedad al señor Rubén Guillermo Camiro Vázquez, en consecuencia, los poderes otorgados con anterioridad en su favor, en especial los contenidos en la Escritura Pública número 32,756 de fecha 26 de Julio de 2010, pasada ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario Público número 67 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil Electrónico No. 238035*, el 27 de septiembre de 2010 y la Escritura Pública número 33,495 de fecha 18 de octubre de 2010, pasada ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario Público número 67 del Distrito Federal.

II. Pasando a tratar el Segundo Punto del Orden del Día, el Presidente sometió a consideración de los presentes, la necesidad de nombrar a los señores Pablo Azcárraga Andrade, José Carlos Azcárraga Andrade, Jorge Carvalho Couttolenc, Francisco Javier Barrera Segura, Rafael De la Mora Ceja, Gerardo Alonso Rioseco Grihuela, Gabriel Elías Guzmán, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Arriola, Víctor Ángel Bohón Devars y Julio Alfonso Martínez Garza como apoderados generales de la Sociedad, así como otorgarles poderes para el óptimo desempeño de su cargo.

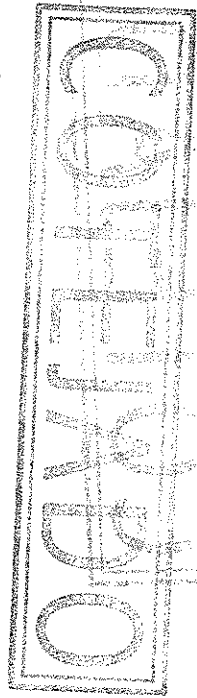
Después de una amplia deliberación, la Asamblea tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO. Se otorgan poderes a favor de los señores Pablo Azcárraga Andrade, José Carlos Azcárraga Andrade, Jorge Carvalho Couttolenc, Francisco Javier Barrera Segura, Rafael De la Mora Ceja, Gerardo Alonso Rioseco Grihuela, Gabriel Elías Guzmán, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Arriola, Víctor Ángel Bohón Devars y Julio Alfonso Martínez Garza, con las facultades y limitaciones que se señalan a continuación:

I. PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS. con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro, y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil vigente en el Distrito Federal, aplicable localmente y en toda la República en Materia Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal, facultando especialmente a los apoderados para representar a la sociedad poderdante ante toda clase de autoridades Administrativas o Judiciales de cualquier fuero, tanto de orden federal como local, en toda la extensión de la República; promover toda clase de juicios civiles, penales incluyendo el juicio de amparo, así como juicios y recursos administrativos, seguirlos en todos sus trámites, interponer recursos contra autos y sentencias interlocutorias y definitivas, representar a la sociedad en todo negocio de jurisdicción voluntaria, desde su principio hasta su fin, contestar las demandas que se interpongan en contra de su poderdante y seguir los juicios por sus demás trámites legales; interponer toda clase de recursos en las

HOMERO 1804- 201, Colonia Los Morales POLANCO, Miguel Hidalgo, D.F.
Tel: 55-80-62-62. Fax: Ext.- 110 jjb@notaria171.com.mx





JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL
Notario 171 del D.F.

8327
N171 Notaría

Los apoderados instituidos en este mandato, al ejercer el poder que se les confiere, tendrán el consentimiento que la notificación de revocación que en su caso se hiciera del poder que se les concede en los términos de los párrafos que anteceden, se tenga por perfeccionada en cuanto les sea notificada en el domicilio que al efecto señalan y que es el ubicado en Av. Prolongación Paseo de la Reforma No. 1015 Piso 9, Col. Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01210 en México, Distrito Federal.

III. Pasando a tratar el Tercer Punto del Orden del Día, los accionistas unánimemente autorizaron a la señorita Olga Patricia Gutiérrez Nevárez y a los señores Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Arriola y Víctor Angel Bohon Devars, indistintamente, para expedir las copias simples o certificadas que de la presente Acta les fuesen solicitadas, para ocurrir ante las Autoridades que correspondan y Notario Público de su elección, para protocolizar e inscribir en el Registro Público de Comercio correspondiente a su domicilio social, los acuerdos tomados en esta Asamblea.

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la Asamblea, levantándose para constancia la presente Acta que firman el Presidente y el Secretario.

PRESIDENTE.- Una firma legible.- **C.P. GABRIEL ELIAS GUZMÁN.- SECRETARIO.-** Una firma legible.- **MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO."**

Expuesto lo anterior, se otorgan las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA.- Queda protocolizada el acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada con fecha catorce de noviembre del dos mil catorce, en la forma y términos en que se ha dejado transcrita en el antecedente cuarto de este instrumento.

SEGUNDA.- Por rogación específica del compareciente, señor MANUEL ARIEL GARZON GUAPO, en su carácter de Delegado Especial, según el Acta que ha quedado protocolizada conforme a la cláusula anterior, se formaliza:

I.- La REVOCACION de TODOS los PODERES otorgados por la sociedad con anterioridad en favor del señor RUBEN GUILLERMO CAMIRO VAZQUEZ en especial, los conferidos mediante los instrumentos relacionados en el acta que se protocoliza, de dicha revocación de poderes únicamente se deberá inscribir en el Registro Público correspondiente los que previamente obren inscritos, por lo que el suscrito Notario le advirtió al compareciente la conveniencia de llevar a cabo el aviso o notificación de la revocación contenida en el presente instrumento a quien dejó de ser apoderado de, conformidad con lo establecido en el artículo ciento diecinueve de la Ley del Notariado para el Distrito Federal;

II.- El OTORGAMIENTO DE PODERES en favor de los señores PABLO AZCARRAGA ANDRADE, JOSE CARLOS AZCARRAGA ANDRADE, JORGE CARVALLO COUTTOLENC, FRANCISCO JAVIER BARRERA SEGURA, RAFAEL DE LA MORA CEJA, GERARDO ALONSO RIOSECO ORIHUELA, GABRIEL ELIAS GUZMAN, OLGA PATRICIA GUTIERREZ NEVAREZ, MANUEL ARIEL GARZON GUAPO, JOSE ANTONIO MONTE ARRIOLA, VICTOR ANGEL BOHON DEVARS y JULIO ALFONSO MARTINEZ GARZA, en la forma y términos que ha quedado transcrito en el Acta que ha quedado protocolizada.

III.- Los demás acuerdos contenidos en el acta objeto de este instrumento que se tiene aquí por íntegramente reproducida como si a la letra se insertase.

PERSONALIDAD.

La acredita el compareciente, con los siguientes documentos:

a).- Con el acta que se ha dejado protocolizada.

b).- Con los testimonios de los instrumentos que se han dejado relacionados en los antecedentes de este instrumento.

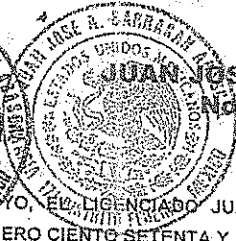
Declara el compareciente bajo protesta de decir verdad en su carácter de Delegado Especial que la persona moral por la que comparece es una persona capaz, que su carácter de ejecutor que ostenta y por el que actúa está vigente y que por lo mismo no tiene conocimiento de que le haya sido revocado ni en forma alguna modificado y que la sociedad por la que comparece no está obligada a inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

GENERALES

Bajo protesta de decir verdad, el compareciente por sus generales declaró ser mexicano por nacimiento, originario del Distrito Federal, donde nació el día catorce de abril de mil novecientos sesenta y nueve, casado, abogado, con Registro Federal de Contribuyentes: "GAGM, SESENTA Y NUEVE, CERO CUATRO, CATORCE, GKSIE", con Clave Única de Registro de Población: "GAGM, SESENTA Y

HOMERO 1804- 201, Colonia Los Morales POLANCO, Miguel Hidalgo, D.F.
Tel: 55-80-62-62. Fax: Ext.- 110 jib@notaria171.com.mx

COPIADO



JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL
Notario 171 del D.F.

N 171 8327
Notaria
28114

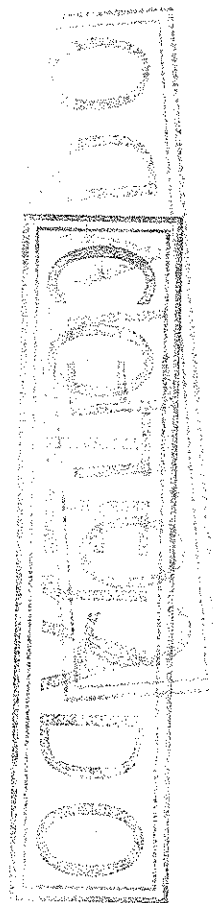


Ambiente
rales
al de
otagidos

YO, EN LICENCIADO JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, TITULAR DE LA NOTARIA
NUMERO CIENTO SETENTA Y UNO DEL DISTRITO FEDERAL.- EXPIDO ESTE PRIMER TESTIMONIO
EN SU ORDEN, DEL PROTOCOLO INDICADO, QUE VA EN SIETE PAGINAS, SELLADAS Y
RUBRICADAS POR MI.- ESTA COTEJADO E IMPRESO EN TINTA FIJA, JUNTO CON LOS
DOCUMENTOS QUE SE AGREGAN AL APENDICE, EN SU CASO Y QUE TAMBIEN VAN SELLADOS Y
RUBRICADOS POR EL SUSCRITO NOTARIO.- SE EXPIDE PARA LA SOCIEDAD DENOMINADA
"OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, A TITULO
DE CONSTANCIA.- MEXICO, DISTRITO FEDERAL A VEINTISIETE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL
CATORCE.- DOY FE.

JJB/TV/harg

[Large handwritten signature]





ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL
DISTRITO FEDERAL
CONSEJERÍA JURÍDICA Y DE SERVICIOS LEGALES
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO



REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

Secretaría de
y Pecu
Comis
Área de

NÚMERO DE ENTRADA: 9049
NÚMERO DE INSTRUMENTO: 28,114
FECHA DE INSTRUMENTO: 27/11/2014

FECHA DE ENTRADA: 06/02/2015

INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN EL FOLIO
NÚMERO: FOLIO MERCANTIL: 238035 *

DERECHOS: \$ 1420

LÍNEA DE CAPTURA / CAJA: 9390020455361KXKH510

DE FECHA: 06/02/2015

PAGO REALIZADO EN BANCO HSBC MEXICO S.A.

PARTIDA:

MEXICO, D.F., A 17 DE FEBRERO DEL 2015

EL REGISTRADOR

LIC. ANTONIO VILLANUEVA
DERRAMONA

Lic. Janett Miguel Cruz, Jefe de Unidad Departamental de Comercio "B" adscrita a la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del D.F., con fundamento en los artículos 4 y 6 fracciones I, II y VIII de Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y de conformidad con lo dispuesto en la Circular DG/013/2009 publicada el 01 de septiembre de 2009 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, Sección Boletín Registral, Autorizo el presente instrumento.

YO, EL LICENCIADO JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO CIENTO SETENTA Y UNO DE ESTA CAPITAL, CERTIFICO QUE LA PRESENTE COPIA QUE VA EN OCHO PAGINAS UTILES, CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL DEL DOCUMENTO DE DONDE FUE OBTENIDO, SIN CALIFICAR SOBRE AUTENTICIDAD, VALIDEZ NI LICITUD Y TENGO A LA VISTA, Y PARA CONSTANCIA QUEDA ASENTADO CON EL NUMERO OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE DEL LIBRO DE REGISTRO DE COTEJOS DE LA NOTARIA A MI CARGO.- CIUDAD DE MEXICO A DIECINUEVE DE MAYO DEL DOS MIL DIECISEIS.- DOY FE.





Ambiente
rales
al de
tegidas

Asunto: Se realizan manifestaciones.

Referencia: Aviso publicado en el Diario
Oficial de la Federación el 22 de
abril de 2016



INGENIERO RAFAEL PACCHIANO ALAMÁN

SECRETARIO DE MEDIO AMBIENTE Y

RECURSOS NATURALES

Y

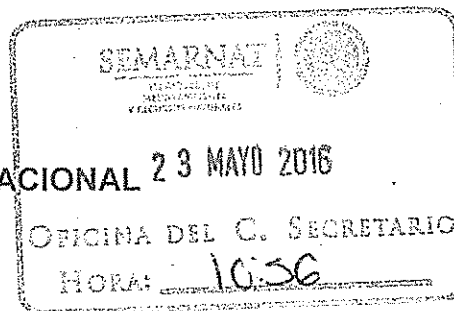
LICENCIADO ALEJANDRO DEL MAZO MAZA

COMISIONADO NACIONAL DE LA COMISIÓN NACIONAL

DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS.

Presentes.

001435



MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO, promoviendo en mi carácter de Representante Legal de la empresa **OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO, S.A. DE C.V. (GRUPO POSADAS)**, personalidad que acredito con la copia certificada que se agrega al presente como **ANEXO 1**, misma que solicito me sea devuelta previo cotejo, señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el ubicado en Avenida Ejército Nacional 678, Despacho 302, Colonia Polanco Reforma, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11550, Ciudad de México, y autorizando en los términos más amplios del artículo 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo a los Licenciados en Derecho Martín Alberto Sosa Sierra, Dulce Fiorella Guadalupe Corona Velázquez, Mario Márquez Buenrostro, Julio Damián Martínez Barreiro y Gabriela Jocelyn Palacios Mejorada, así como para oír y recibir notificaciones a los Ciudadanos Martha Gabriela Loyola Elizondo, María Angélica Rojas Castro, Mónica Patricia Huertas Rodríguez y Jorge Erick Alva González, con el debido respeto comparezco y expongo lo siguiente:

Por medio del presente escrito y con fundamento en los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (**CPEM**); 44, 47, 48, 58, fracción III, de la Ley General del Equilibrio y Protección al Ambiente (**LGEEPA**), 47 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Áreas Naturales Protegidas, 4, 71 y 72 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y de conformidad con lo establecido en el AVISO por el que se informa al público en general que está a su disposición el estudio realizado para justificar la expedición del Decreto por el que se pretende declarar como área natural protegida con el

001377

carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano, consistente en una porción terrestre, así como la parte costera y marina frente a los municipios de Lázaro Cárdenas, Isla Mujeres y Benito Juárez; la porción costera colindante con el límite este del Parque Nacional Tulum y la porción marina frente a los municipios de Puerto Morelos, Tulum, Solidaridad y Cozumel, y la ubicada al este de las Reservas de la Biosfera Sian Ka'an y Arrecifes de Sian Ka'an, frente al Municipio de Felipe Carrillo Puerto; por último la porción marina frente a los municipios de Bacalar y Othón P. Blanco, todos en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 5,662,859.1 hectáreas; con una superficie marina de 5,546,075.3 hectáreas y una superficie terrestre de 116,783.8 hectáreas (**Aviso**), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de abril de 2016; vengo a realizar manifestaciones al Estudio Previo Justificativo para el establecimiento del área natural protegida Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES.

Bajo protesta de decir verdad, señalo lo siguiente:

1. Mi representada es propietaria del predio en donde se ubica el Hotel Fiesta Americana Cozumel, ubicado en la Carretera a Chankanaab Km 7.5, Municipio de Cozumel, C.P. 77600, México, Quintana Roo, tal como lo acredito con la copia de la escritura que se adjunta al presente como **Anexo 2**.
2. El Hotel Fiesta Americana Cozumel cuenta con la autorización en materia de impacto ambiental número 04/SGA/0699/142102 emitida por la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo, que ampara el proyecto denominado "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel" (**Anexo 3**).
3. Con fecha 15 de diciembre de 1997, la entonces Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca otorgó a favor de la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. la concesión No. DZF-052/97, que ampara el derecho de uso general de 3,106.47 metros cuadrados de zona federal marítimo terrestre, localizada en el lugar conocido km 7+500 de la carretera Costera Sur, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo (**Anexo 4**).
4. Mediante resolución administrativa con número consecutivo de control 1505/13 de fecha 17 de diciembre de 2013, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona



Ministerio del Medio Ambiente
y Recursos Naturales
Secretaría de Medio Ambiente
y Recursos Naturales

Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, acordó otorgar, en favor de la empresa Yucab de Cozumel S.A. de C.V., la prórroga de la concesión No. DZF-052/97, por un plazo de quince años (**Anexo 5**).

5. Con fecha 22 de abril se publicó en el Diario Oficial de la Federación el AVISO por el que se informa al público en general que está a su disposición el estudio realizado para justificar la expedición del Decreto por el que se pretende declarar como área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano, consistente en una porción terrestre, así como la parte costera y marina frente a los municipios de Lázaro Cárdenas, Isla Mujeres y Benito Juárez; la porción costera colindante con el límite este del Parque Nacional Tulum y la porción marina frente a los municipios de Puerto Morelos, Tulum, Solidaridad y Cozumel, y la ubicada al este de las Reservas de la Biosfera Sian Ka'an y Arrecifes de Sian Ka'an, frente al Municipio de Felipe Carrillo Puerto; por último la porción marina frente a los municipios de Bacalar y Othón P. Blanco, todos en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 5,662,859.1 hectáreas; con una superficie marina de 5,546,075.3 hectáreas y una superficie terrestre de 116,783.8 hectáreas, no obstante, se hace de su conocimiento que mi representada intentó consultar el Estudio realizado para justificar la expedición del Decreto que supuestamente se puso a disposición, lo cual no fue posible ya que no le fue permitido su acceso en las oficinas centrales de esa Secretaría, obteniéndolo por un medio distinto a la autoridad.
6. Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. es una empresa mexicana con más de 45 años como propietario y operador de hoteles, desarrollos turísticos y de tiempo compartido, ubicados en México y Estados Unidos de América. Actualmente opera 23,413 cuartos hoteleros bajo sus marcas propias: Live Aqua, Live Aqua Preferred Residences, Fiesta Americana Grand, Fiesta Americana, Fiesta Americana Vacation Club, Fiesta Inn, Lat 20, The Explorean y Gamma.

En virtud de los antecedentes narrados con anterioridad, realizo las siguientes:

MANIFESTACIONES

1. El Estudio Previo Justificativo para el establecimiento del área natural protegida Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano, genera

000378

incertidumbre a mi representada en virtud de que, las coordenadas establecidas en dicho estudio no determinan de manera precisa la incidencia que tendrá en la superficie del Municipio de Cozumel.

Se expresa lo anterior, toda vez que el EPJ refiere a gran escala, el área que comprende, y, de las imágenes insertas en dicho documento se advierte una contradicción, pues por un lado parece ser que el municipio de Cozumel queda excluido para la emisión del Decreto, pero, por el otro, se advierte que se prevé la afectación de una superficie sin que pueda advertirse el área y ubicación concreta. Este aspecto se corrobora con las siguientes imágenes que se encuentran insertas en el EPJ:

Coordenadas	X	Y	Latitud	Longitud
1	444760	2425742	21° 56' 6.43"	87° 32' 5.69"
2	564026	2426002	21° 56' 13.72"	86° 22' 20.12"
3	564026	2355020	21° 17' 45.09"	86° 22' 30.06"
4	596924	2355050	21° 17' 40.51"	86° 2' 46.71"
5	599700	2043900	18° 29' 2.14"	86° 5' 17.29"
6	669226	2044446	18° 29' 1.11"	85° 23' 49.9"
7	656653	2042165	18° 11' 34.6"	85° 31' 7.46"
8	509553	1966606	17° 47' 6.17"	86° 9' 10.30"
9	509553	2000444	18° 9' 47.41"	86° 9' 11.9"
10	413390	2000444	18° 9' 47.92"	87° 40' 50.63"
11	409630	2333211	21° 5' 59.76"	87° 5' 59.10"
12	474006	2333237	21° 6' 0.09"	87° 14' 33.20"
13	444590	2376209	21° 29' 13"	87° 32' 5.66"
14	444760	2425742	21° 56' 6.43"	87° 32' 5.69"

Figura 1. Cuadro de construcción con los puntos extremos del polígono que se pretende afectar.



io Ambiente
turales
onal de
Protegidas

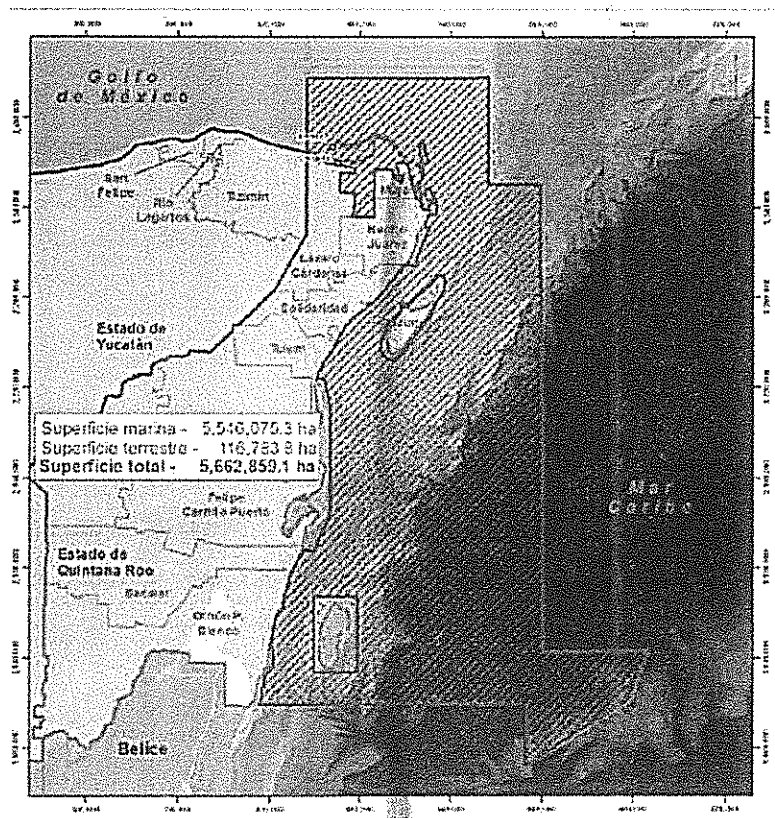


Figura 2. En la imagen se aprecia que la Isla de Cozumel queda excluida del EPJ. Considerando que la superficie asurada es la que se pretende afectar con el Decreto.

COPIA

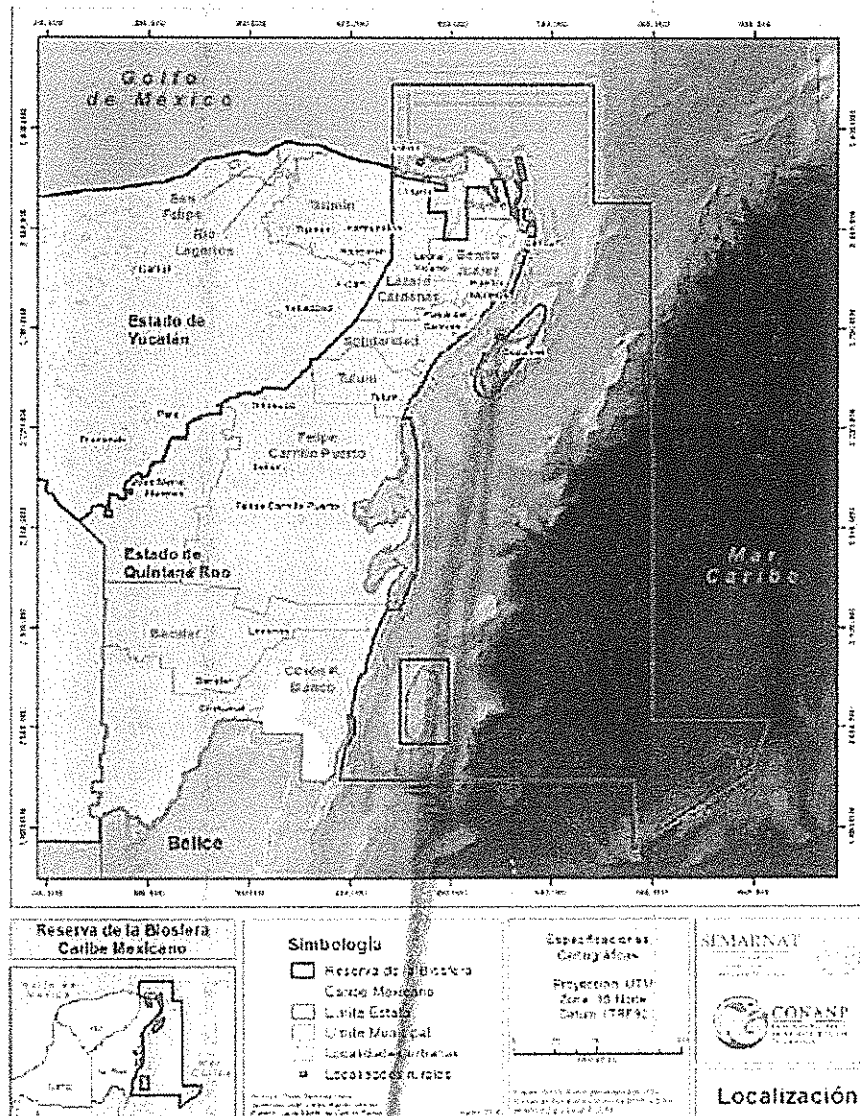


Figura 3. En la imagen se advierte que la Isla de Cozumel sí se encuentra prevista para la emisión del Decreto.

Como se advierte, existe una falta de certeza en el establecimiento de la afectación que sufrirá el territorio de Cozumel, pues en la primera imagen se advierte que ese Municipio queda excluido para ser considerado como área de reserva de la Biósfera, pero en la segunda se puede apreciar que la afectación del Decreto sí contemplará la superficie de dicho territorio, pero, si ello fuese así, no establece la superficie y áreas que se pretenden afectar.

En tal sentido, mi mandante carece de certeza al no conocer los límites en los que incide dicho estudio para considerar el Decreto de Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano, pues no se advierte la afectación que ello ocasiona sobre su propiedad y mucho menos con los títulos de concesión otorgados en su favor.



lio. Am...
atural...
onal de
Protegidas

En efecto, la certeza en Derecho alude a la ausencia de dudas sobre cualquier acto que emita la autoridad, sobre las normas a aplicar, sobre el alcance de las atribuciones de la autoridad, entre otros, lo que es consecuencia del principio de seguridad jurídica.

Este aspecto fundamental dentro del orden jurídico es fundamental y ha sido reiterado por el Poder Judicial de la Federación en la tesis IV.2o.A.50 K (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 3, febrero de 2014, Tomo III, Pág. 2241, de Rubro y Texto siguientes:

SEGURIDAD JURÍDICA. ALCANCE DE LAS GARANTÍAS INSTRUMENTALES DE MANDAMIENTO ESCRITO, AUTORIDAD COMPETENTE Y FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN, PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 16, PRIMER PÁRRAFO, DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, PARA ASEGURAR EL RESPETO A DICHO DERECHO HUMANO.

De las jurisprudencias 1a./J. 74/2005 y 2a./J. 144/2006, de la Primera y Segunda Salas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicadas en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomos XXII, agosto de 2005, página 107, de rubro: "PROCEDIMIENTO SEGUIDO EN UNA VÍA INCORRECTA. POR SÍ MISMO CAUSA AGRAVIO AL DEMANDADO Y, POR ENDE, CONTRAVIENE SU GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA." y XXIV, octubre de 2006, página 351, de rubro: "GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. SUS ALCANCES.", respectivamente, se advierte una definición clara del contenido del derecho humano a la seguridad jurídica, imbibido en el artículo 16, primer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual consiste en que la persona tenga certeza sobre su situación ante las leyes, o la de su familia, posesiones o sus demás derechos, en cuya vía de respeto la autoridad debe sujetar sus actuaciones de molestia a determinados supuestos, requisitos y procedimientos previamente establecidos en la Constitución y en las leyes, como expresión de una voluntad general soberana, para asegurar que ante una intervención de la autoridad en su esfera de derechos, sepa a qué atenerse. En este contexto, de conformidad con el precepto citado, el primer requisito que deben cumplir los actos de molestia es el de constar por escrito, que tiene como propósito que el ciudadano pueda constatar el cumplimiento de los restantes, esto es, que provienen de autoridad competente y que se encuentre debidamente fundado y motivado. A su vez, el elemento relativo a que el acto provenga de autoridad competente, es reflejo de la adopción en el orden nacional de otra garantía primigenia del derecho a la seguridad, denominada principio de legalidad, conforme al cual, las autoridades sólo pueden hacer aquello para lo cual expresamente les facultan las leyes, en el entendido de que la ley es la manifestación de la voluntad general soberana y, finalmente, en cuanto a fundar y motivar, la referida Segunda Sala del Alto Tribunal definió, desde la Séptima Época, según consta en su tesis 260, publicada en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo VI, Materia Común, Primera Parte, página 175, de rubro: "FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN.", que por lo primero se entiende que ha de expresarse con exactitud en el acto de molestia el precepto legal aplicable al caso y, por

COTEFED

000330

motivar, que también deben señalarse con precisión las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para su emisión, siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, lo cual tiene como propósito primordial, confirmar que al conocer el destinatario del acto el marco normativo en que el acto de molestia surge y las razones de hecho consideradas para emitirlo, pueda ejercer una defensa adecuada ante el mismo. Ahora bien, ante esa configuración del primer párrafo del artículo 16 constitucional, no cabe asumir una postura dogmatizante, en la que se entienda que por el solo hecho de establecerse dichas condiciones, automáticamente todas las autoridades emiten actos de molestia debidamente fundados y motivados, pues la práctica confirma que los referidos requisitos son con frecuencia inobservados, lo que sin embargo no demerita el hecho de que la Constitución establezca esa serie de condiciones para los actos de molestia, sino por el contrario, conduce a reconocer un panorama de mayor alcance y eficacia de la disposición en análisis, pues en la medida en que las garantías instrumentales de mandamiento escrito, autoridad competente y fundamentación y motivación mencionadas, se encuentran contenidas en un texto con fuerza vinculante respecto del resto del ordenamiento jurídico, se hace posible que los gobernados tengan legitimación para aducir la infracción al derecho a la seguridad jurídica para asegurar su respeto, únicamente con invocar su inobservancia; igualmente se da cabida al principio de interdicción de la arbitrariedad y, por último, se justifica la existencia de la jurisdicción de control, como entidad imparcial a la que corresponde dirimir cuándo los referidos requisitos han sido incumplidos, y sancionar esa actuación arbitraria mediante su anulación en los procedimientos de mera legalidad y, por lo que atañe al juicio de amparo, a través de la restauración del derecho a la seguridad jurídica vulnerado.



Secretaría de A
y Recursos
Comisión N
Áreas Naturales

COTEJADO

Del criterio anterior se advierte una definición clara del contenido del derecho a la seguridad jurídica, que implica que un acto de la autoridad, en este caso el **Estudio Previo Justificativo (EPJ)**, deba generar certeza jurídica al particular, pues el artículo 16 constitucional, consiste en que la persona tenga certeza sobre su situación ante las leyes, o la de su familia, posesiones o sus demás derechos, en cuya vía de respeto la autoridad debe sujetar sus actuaciones de molestia a determinados supuestos, requisitos y procedimientos previamente establecidos en la Constitución y en las leyes, como expresión de una voluntad general soberana, para asegurar que ante una intervención de la autoridad en su esfera de derechos, sepa a qué atenerse.

Así, de conformidad con lo anterior, el EPJ, como requisito fundamental, debe establecer de manera clara y precisa las áreas que afectará con la publicación del Decreto de Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano, y concretamente, a los particulares que van a resentir una afectación directa ya sea en su propiedad o su derechos, tal es el caso de mi representada, que se ubica en ambos supuestos al ser propietaria del inmueble ubicado en Cozumel y al ser titular de una concesión para usar y explotar la zona federal marítimo terrestre correspondiente.



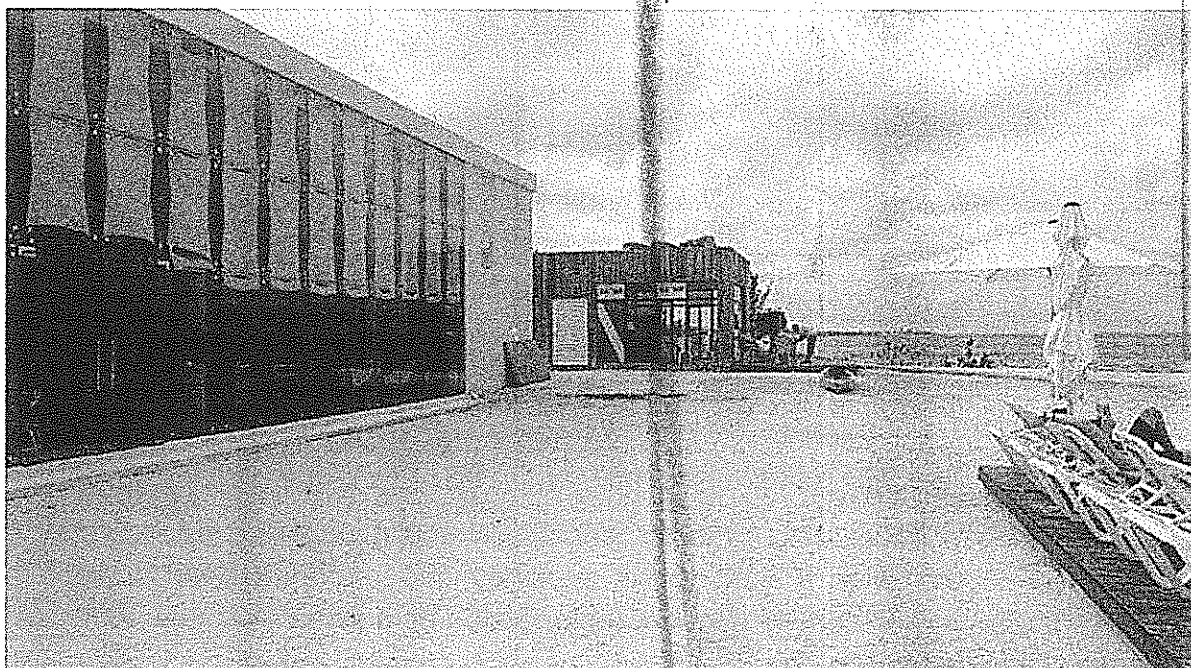
Ambiente
Naturales
Federal de
Protección

Se dice lo anterior en virtud de que, si bien el EPJ establece que se afectarán superficies terrestres y marinas, no determina en qué medida se dará dicha afectación, ello genera incertidumbre jurídica a mi representada toda vez que no conoce si en sus derechos se conculcarán los concernientes a su propiedad privada, a la concesión asignada o a ambas.

Además, lo dicho se confirma con el oficio F00.DGCD.-0307/2016 de fecha 11 de mayo de 2016 emitido por la Dirección General de Conservación para el Desarrollo, perteneciente a la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (ANEXO 6), en el que establece que *"para la expedición del Decreto por el que se pretende declarar la Reserva de la Biósfera a la región conocida como Caribe Mexicano comprende un único polígono"*.

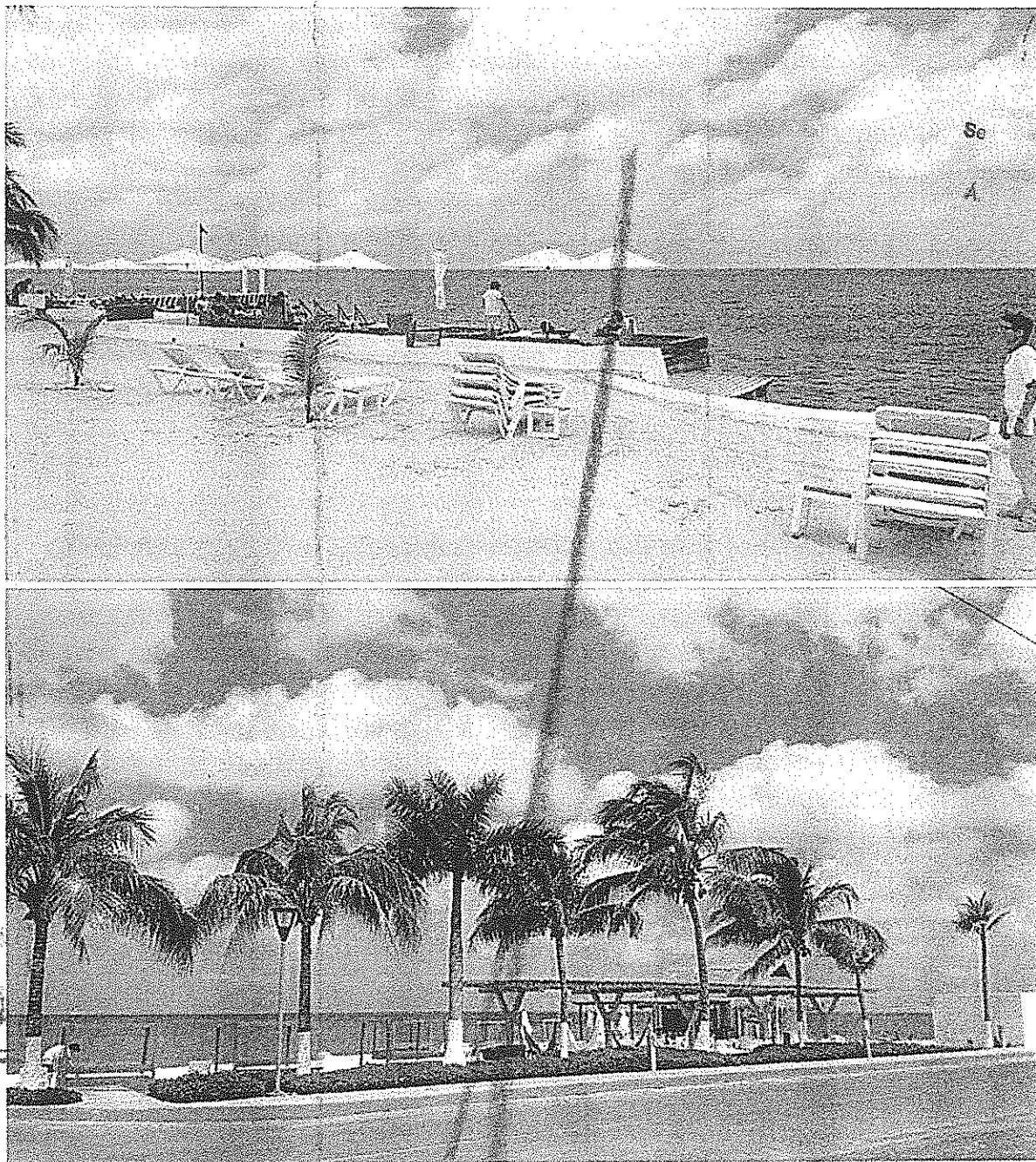
2. El EPJ deberá prever la expectativa de derecho de mi representada.

Cabe señalar que actualmente, mi mandante se encuentra gestionando la tramitación de una autorización en materia de impacto ambiental que ampare la operación del Club de Playa colindante con el hotel Fiesta Americana, así, y con la finalidad de generar mayor referencia y de manera ilustrativa, se hace de su conocimiento la situación que guarda dicho Club de Playa y que hace necesaria la obtención de la autorización en materia de impacto ambiental:



COMPROBADO

COTEJADO



Como se puede notar, esta situación constituye una expectativa de derecho, es decir, una razonable previsión de las acciones que pretende llevar a cabo mi representada, para lo cual se encuentran fundadas en normas vigentes, relativas a la adquisición de un derecho.

Esta expectativa debe constituirse como una posibilidad que se debe prevé en el Decreto de Reserva de la Biosfera del Caribe a favor del particular.



Medio Ambiente
Naturales
cional de
s. Protegidas

3. El EPJ no se ajusta al contenido del artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, toda vez que no fundó ni motivó debidamente las facultades de las autoridades referidas en el estudio, lo que se traduce en un estado de indefensión de mi representada ya que desconoce quién fue la autoridad que ordenó la emisión del EPJ y con base en qué facultades se ordenó su creación.

Se dice lo anterior, en virtud de que únicamente se menciona en el EPJ que participaron:

- Ing. Rafael Pacchiano Alamán
Secretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales
- Lic. Alejandro Del Mazo Maza
Comisionado Nacional de Áreas Naturales Protegidas
- Biól. David Gutiérrez Carbonell
Encargado de la Dirección General de Conservación para el Desarrollo
- Biól. Francisco Ricardo Gómez Lozano
Director Regional Península de Yucatán y Caribe Mexicano
- Biól. César Sánchez Ibarra
Director de Representatividad y Creación de Nuevas Áreas Naturales Protegidas

No obstante, no se expresa el ordenamiento, preceptos ni la motivación que se consideró al momento de realizar el EPJ, vulnerando, en consecuencia, lo establecido en el artículo 16 constitucional.

Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento.

Dicho esto, la Constitución Federal, entre las garantías que consagra en favor del gobernado, incluye la de legalidad, que debe entenderse como la satisfacción que todo acto de autoridad ha de realizarse conforme al texto expreso de la ley, a su espíritu o interpretación jurídica; esta garantía forma parte de la genérica de seguridad jurídica que tiene como finalidad que, al gobernado se proporcionen los elementos necesarios para que esté en aptitud de defender sus derechos, bien ante la propia autoridad administrativa a través de los recursos, bien ante la autoridad judicial por medio de las acciones que las leyes respectivas establezcan; así, para satisfacer el principio de seguridad jurídica la Constitución establece las

COPIADO

garantías de audiencia, de fundamentación y motivación, las formalidades del acto autoritario, y las de legalidad.

Orienta al respecto lo siguiente:

GARANTIA DE LEGALIDAD. QUE DEBE ENTENDERSE POR. La Constitución Federal, entre las garantías que consagra en favor del gobernado, incluye la de legalidad, la que debe entenderse como la satisfacción que todo acto de autoridad ha de realizarse conforme al texto expreso de la ley, a su espíritu o interpretación jurídica; esta garantía forma parte de la genérica de seguridad jurídica que tiene como finalidad que, al gobernado se proporcionen los elementos necesarios para que esté en aptitud de defender sus derechos, bien ante la propia autoridad administrativa a través de los recursos, bien ante la autoridad judicial por medio de las acciones que las leyes respectivas establezcan; así, para satisfacer el principio de seguridad jurídica la Constitución establece las garantías de audiencia, de fundamentación y motivación, las formalidades del acto autoritario, y las de legalidad.¹

En ese sentido, se finca una grave violación a los derechos constitucionales de mi representada al omitir cumplir con el principio de legalidad que impera en el territorio nacional.

4. El EPJ debe considerar las afectaciones al sector turístico y las implicaciones que ello conlleva con base en un estudio de campo verificable.

En efecto, aunque el turismo no es considerado objeto de estudio por los científicos sociales, su importancia económica, su creciente impacto cultural y ambiental justifican la realización de un estudio que debe ser considerado en la creación del Decreto.

Esto es así, toda vez que el turismo es en la actualidad una de las ramas más importantes del sector servicios y de las de mayor crecimiento para el país. Por tanto, si el turismo ha representado una actividad importante para la economía no sólo quintanarroense sino para el país, debe ser considerado dicho sector como un importante factor para no descuidar dichos aspectos.

De acuerdo a los datos de la Organización Mundial de Turismo (OMT), el segmento turístico es el que experimenta el más acelerado crecimiento, en nuestro país, el turismo es considerado como un sector estratégico para el desarrollo económico nacional, en tanto captador de divisas, generador de empleos e impulsor del desarrollo regional. Constituye, después de las ventas de

¹ Tesis Aislada, Octava Época, Registro 217539, publicada en el Semanario Judicial de la Federación Localización: Tomo XI, enero de 1993, Pág.: 263.



petróleo y gas, y las maquiladoras, la actividad más importante en la generación de ingresos.

Por ello, se debe considerar en el EPJ un desarrollo sustentable que no acabe con la vida turística de todo el Estado de Quintana Roo, pues se debe lograr el crecimiento económico continuo mediante un manejo racional de los recursos naturales y la utilización de tecnologías más eficientes y menos contaminantes.

Es decir, debe preverse un desarrollo sustentable a través de mecanismo que mantengan la armonía con la naturaleza.

5. No existe justificación para el establecimiento del área de reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano.

Considerando lo previsto en el artículo 49 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio y Protección al Ambiente en materia de áreas naturales protegidas, no se advierte que la justificación del EPJ y el Decreto se realice con el objetivo de protección o de uso restringido:

Artículo 49.- Para el cumplimiento de los objetivos previstos en la Ley, en relación al establecimiento y manejo de las áreas naturales protegidas, se realizará una subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, por lo que cuando se realice la delimitación territorial de las actividades en las áreas naturales protegidas, ésta se llevará a cabo a través de las siguientes zonas y sus respectivas subzonas, de acuerdo a su categoría de manejo:

I. Las zonas núcleo, que tendrán como principal objetivo la preservación de los ecosistemas a mediano y largo plazo, y que podrán estar conformadas por las siguientes subzonas:

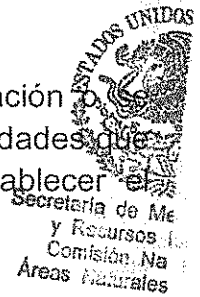
a) De protección: Aquellas superficies dentro del área natural protegida, que han sufrido muy poca alteración, así como ecosistemas relevantes o frágiles y fenómenos naturales, que requieren de un cuidado especial para asegurar su conservación a largo plazo, y

b) De uso restringido: Aquellas superficies en buen estado de conservación donde se busca mantener las condiciones actuales de los ecosistemas, e incluso mejorarlas en los sitios que así se requieran, y en las que se podrán realizar excepcionalmente actividades de aprovechamiento que no modifiquen los ecosistemas y que se encuentren sujetas a estrictas medidas de control.

Se expresa lo anterior, toda vez que es conocido que el Caribe Mexicano desarrolla un gran potencial turístico que ha tenido impactos ambientales importantes dentro de la superficie propuesta para determinar el Decreto, sin

COTEJADO

embargo, no puede decirse que el área ha sufrido muy poca alteración o que se encuentra en un estado de conservación en la que se desarrollen actividades que no modifiquen el ecosistema, lo cual resulta incongruente para establecer el Decreto que se propone y justifica a través del EPJ.



6. El EPJ que pretende dar vida jurídica al Decreto deja de observar la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 de la Constitución, toda vez que, de conformidad con la doctrina, la propiedad^[1] es el dominio que se ejerce sobre la cosa poseída, tratándose de una figura retomada por el Derecho Romano en donde se concibió como la manera más completa de gozar de los beneficios de una cosa. Estos beneficios comprendían el *ius utendi o usus*, es decir, la facultad de servirse de la cosa conforme a su naturaleza; el *ius fruendi o fructus*, que otorgaba el derecho a percibir el producto de la misma, el *ius abutendi o abususus*, que confería incluso el poder de distribuirla y, por último, el *ius vindicando* que permitía su reclamo de otros detentadores o poseedores.

De esta manera, atendiendo a lo dispuesto por el Maestro Rojina Villegas, la propiedad, es el poder que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, por ello, en virtud del derecho de accesión todo lo que la propiedad produzca se le una o incorpore de manera natural o artificialmente se vincula entonces con ella por lo que resulta una extensión del dominio.

^[1] La propiedad ha sido definida de diferentes maneras por los distintos autores, así encontraremos entre las diferentes definiciones, las siguientes:

- "La propiedad (dominio): es el derecho real de más amplio contenido, ya que comprende todas las facultades que el titular puede ejercer sobre las cosas y es un derecho autónomo por cuanto no depende de ningún otro. Es el dominio más general que puede ejercer sobre las cosas".
- Existen otros autores de definir a la propiedad como:
- "La propiedad como una facultad que corresponde a una persona llamada propietario, de obtener directamente de una cosa determinada, toda la utilidad jurídica que esa cosa es susceptible de proporcionar".
- "La propiedad es el derecho de obtener de un objetivo toda la satisfacción que éste pueda proporcionar".
- "La propiedad es definida por Acarrias, como aquello "en virtud" de lo cual las ventajas que pueden procurar una cosa corporal son atribuidas totalmente a una persona".
- "La propiedad" Girard la concibe como: "el derecho real por excelencia, el más conocido y antiguo de todos los derechos reales o el dominio completo o exclusivo que ejerce una persona sobre una cosa corporal (plena in res protesta)".



La propiedad privada, es el derecho que tiene un particular, persona física o moral de derecho privado, para usar, gozar y disponer de un bien con las limitaciones establecidas en la Ley, de acuerdo con las modalidades que dicte el interés público y de modo que no se afecte a la colectividad.

Ambiente
rales
al de
rotegidas

Nuestra Carta Magna, en su artículo 27, establece los fundamentos de la propiedad para todos los mexicanos, las modalidades y sus restricciones, así como, realza la importancia de esta garantía individual de la siguiente forma:

"Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. . ."

Por su parte, el Código Civil Federal aborda el derecho de propiedad de la siguiente manera:

"Artículo 16.- Los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes relativas."

"Artículo 830.- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes."

"Artículo 831.- La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización."

Así, en la legislación civil, se refiere a limitaciones y modalidades que, de una u otra manera, constriñen el derecho absoluto del propietario para disponer y gozar

COTI
FED
COTI
FED

de la cosa. No obstante ello, dichas limitaciones deben estar debidamente fundadas y motivadas por la autoridad competente y desde luego publicadas debidamente en el medio oficial de difusión, según sea el caso, o en los instrumentos públicos de difusión oficial para que surtan efectos jurídicos y obliguen a los particulares a su cumplimiento, habiendo escuchado con antelación a los particulares perjudicados. De lo contrario se atentaría de manera directa en contra de las garantías Constitucionales de legalidad y de la propiedad de acuerdo a lo siguiente:

Registro No. 172260

Localización:

Novena Época

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXV, Junio de 2007

Página: 340

Tesis: 2a. LXIII/2007

Tesis Aislada

Materia(s): Constitucional, Administrativa

AUDIENCIA. LAS AUTORIDADES DEBEN RESPETAR ESA GARANTÍA EN CUALQUIER MATERIA, INCLUYENDO LAS SEÑALADAS EN EL TERCER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, CUANDO IMPONGAN MODALIDADES A LA PROPIEDAD PRIVADA POR LAS QUE SE PRIVE DEFINITIVAMENTE AL GOBERNADO EN LOS DERECHOS DE USO, GOCE O DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD.

Las autoridades deben respetar la garantía de audiencia establecida en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no sólo cuando expropien un bien, sino también cuando impongan modalidades a la propiedad privada que impliquen para el gobernado una privación definitiva en los derechos de uso, goce o disposición de aquélla, sea en materia de asentamientos humanos o en cualquiera de las señaladas en el tercer párrafo del artículo 27 de la propia Norma Fundamental, pues la obligación de respetarle al particular su derecho a defenderse contra un acto del Estado, no surge de la materia en que éste se realiza, sino de la privación definitiva que con él se haga de su libertad, propiedades, posesiones o derechos.

En ese sentido, la propiedad privada está sujeta principalmente a dos tipos distintos de limitaciones que solo el **Poder Legislativo** puede imponer: la expropiación por causa de utilidad pública y las modalidades que dicte el interés público.^[2] Estas modalidades constituyen el derecho que tiene el Estado para modificar el modo de ser o de externación de los atributos de la propiedad (*ius utendi, ius fruendi, ius abutendi*) en correspondencia con los dictados del interés público.

^[2] Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, UNAM, Ed. Porrúa, Pp.2609 México.



De este modo puede afirmarse que las modalidades se traducen en restricciones o limitaciones que se imponen al propietario, en forma temporal o transitoria, para usar gozar o disponer de su propiedad.

Al respecto, se cita la siguiente tesis jurisprudencial:

Registro No. 190599

Localización:

Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XII, Diciembre de 2000

Página: 257

Tesis: 1a. XLI/2000

Tesis Aislada

Materia(s): Constitucional, Civil

PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES A LA. SU IMPOSICIÓN, CONFORME AL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, ESTÁ REFERIDA A LOS DERECHOS REALES QUE SE TENGAN SOBRE LA COSA O EL BIEN.

El Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis visible en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volúmenes 157-162, Primera Parte, página 315, de rubro: "PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDAD A LA. ELEMENTOS NECESARIOS PARA QUE SE CONFIGURE.", estableció que por modalidad a la propiedad privada debe entenderse el establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente que modifique, esencialmente, la forma de ese derecho y que sus efectos consisten en una extinción parcial de los atributos del propietario, de manera que éste no sigue gozando, en virtud de las limitaciones estatuidas por el Poder Legislativo, de todas las facultades inherentes a la extensión actual de su derecho. De lo anterior puede estimarse que la imposición de modalidades a la propiedad privada se traduce necesariamente en la supresión o en la limitación de alguno de los derechos reales inherentes y consustanciales a ella, como lo son el derecho a usar la cosa, el de disfrutar de la misma y el de disponer de ésta, de manera que sólo a través de estos elementos puede existir la posibilidad de que se impongan las referidas modalidades y no simplemente cuando se afecte de cualquier manera la cosa o bien, pues debe tenerse en cuenta que no es lo mismo la materia de un derecho, que el derecho en cuanto tal; es decir, la imposición de modalidades a una cosa o bien no equivale a la imposición de modalidades a los derechos reales que sobre dicha cosa o bien se tengan, sino sólo en la medida que éstos se limiten o restrinjan.

COPIADO

En consecuencia, el EPJ que pretende dar vida jurídica al Decreto, impone limitaciones a la propiedad privada ya que pretende limitar el uso y aprovechamiento del predio de interés, situación del todo inconstitucional, de acuerdo a lo antes señalado, pues el órgano del Estado que lo impuso no es el Poder Legislativo.

Se robustece lo antes señalado, y determinado en el artículo 14 de la CPEUM, con lo señalado por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Registro No. 172260

Localización:

Novena Época

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXV, Junio de 2007

Página: 340

Tesis: 2a. LXIII/2007

Tesis Aislada

Materia(s): Constitucional, Administrativa

AUDIENCIA. LAS AUTORIDADES DEBEN RESPETAR ESA GARANTÍA EN CUALQUIER MATERIA, INCLUYENDO LAS SEÑALADAS EN EL TERCER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, CUANDO IMPONGAN MODALIDADES A LA PROPIEDAD PRIVADA POR LAS QUE SE PRIVE DEFINITIVAMENTE AL GOBERNADO EN LOS DERECHOS DE USO, GOCE O DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD.

Las autoridades deben respetar la garantía de audiencia establecida en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no sólo cuando expropian un bien, sino también cuando impongan modalidades a la propiedad privada que impliquen para el gobernado una privación definitiva en los derechos de uso, goce o disposición de aquélla, sea en materia de asentamientos humanos o en cualquiera de las señaladas en el tercer párrafo del artículo 27 de la propia Norma Fundamental, pues la obligación de respetarle al particular su derecho a defenderse contra un acto del Estado, no surge de la materia en que éste se realiza, sino de la privación definitiva que con él se haga de su libertad, propiedades, posesiones o derechos.

Amparo en revisión 136/2007. María de la Paz Campos Hernández y otro. 18 de abril de 2007. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretaria: Blanca Lobo Domínguez.



Medio Ambiente
Naturales
Nacional
Protegidas

7. El EPJ no pone a disposición de los particulares la Manifestación de Impacto Regulatorio (MIR).

En efecto, de la lectura al Estudio no se desprende que la autoridad haya puesto a disposición y consulta pública la MIR, cuya finalidad es promover la transparencia en la elaboración y aplicación de las regulaciones y que éstas generen beneficios superiores a sus costos y el máximo beneficio para la sociedad. Dentro de sus objetivos tiene la eficiencia, eficacia, elevar la competencia, incentivar la innovación y promover inversiones en nuestro país.

Es fundamental que los particulares tengan acceso a dicho documento pues es una herramienta cuyo objetivo es mejorar la calidad de los proyectos federales que incidan en la actividad económica de los gobernados. La MIR es responsabilidad exclusiva de la dependencia o entidad que elabora el proyecto, y en ella deben identificarse claramente, para su presentación al público en general y a funcionarios del Gobierno Federal, el objetivo de la disposición propuesta, la estrategia para lograrlo y los efectos probables en la economía y la sociedad.

Ello, en virtud de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69-H de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, debe realizarse dicha manifestación cuando las dependencias y los organismos descentralizados de la APF, elaboren actos administrativos como es el caso del presente Decreto.

8. El EPJ carece de claridad y técnicas empleados para su elaboración.

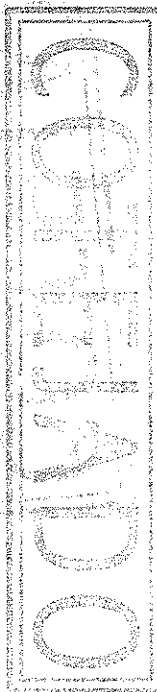
Dicho Estudio no refiere de manera precisa los pasos seguidos en el procedimiento que llevaron a concluir a la autoridad la viabilidad para proponer la emisión del Decreto de Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano.

En efecto, el EPJ debe contener los elementos técnicos necesarios que otorguen al particular la garantía de que la superficie que se pretende incorporar como un área natural protegida fue determinada con base en estudios y análisis necesarios que llevaron a concluir la necesidad de realizar dicho acto.

No obstante, derivado del análisis que realizó mi mandante al citado EPJ no se advierte que éste cuente con todos los elementos técnicos necesarios que motiven la emisión del Decreto que se pretende.

En este sentido, mi representada considera que es necesario que al EPJ se adicione lo siguiente:

- ❖ Visita de reconocimiento.



De la lectura al EPJ no se advierte que en su elaboración el personal técnico correspondiente se haya constituido en el lugar de referencia con el objetivo de realizar un levantamiento de área, el cual, sin lugar a duda, permite determinar si se cumple con al menos uno de los criterios establecidos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA) y, habiéndose realizado el levantamiento de campo, determinar la idoneidad del sitio para ser decretada el Área de Reserva de la Biosfera.

❖ Delimitación topográfica del área.

El plano de los terrenos del sitio tendiente a declarar el Área de Reserva debió ser elaborado por el personal técnico conjuntamente con representantes de los ayuntamientos correspondientes, definiendo catastralmente los nombres de los propietarios y/o poseedores de propiedad alguna de dicha zona, tal como lo prevé el artículo 44 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Áreas Naturales Protegidas.

"Artículo 44.- Para el mejor desempeño de la función registral, la Secretaría podrá solicitar a las autoridades federales, estatales y municipales la información estadística, técnica, catastral y de planificación que requiera."

Este trabajo resulta de vital importancia, porque mediante la elaboración de los planos se puede identificar de manera plena la afectación que sufrirán los propietarios y poseedores de los predios ubicados dentro del sitio a declararse como área de reserva, lo cual debe notificarse personalmente.

❖ Soporte científico.

Si bien en el EPJ se refiere el Diagnóstico del área propuesta se puede evidenciar que dicho diagnóstico se realizó con base en bibliografía y sin considerar elementos científicos o muestreos significativos que permitan conocer los diagnósticos del área propuesta, es decir, por lo menos, se debe considerar incluir estudios que acrediten los siguientes elementos:

1. Características físicas:

- a) Geomorfología: Estableciendo las diferentes geoformas existentes dentro del área.
- b) Geología.
- c) Edafología: Indicando los grupos de suelos predominantes; tipo y grado de erosión, así como porcentaje del área afectada.



Ministerio del Medio Ambiente
y Recursos Naturales
Nacionales
Protegidos

- d) Hidrología: Describiendo los cuerpos de agua y posibles fuentes de contaminación de cada uno de ellos.
- e) Clima: Que permita advertir comportamiento, tipo, temperaturas y precipitación máxima y mínima, porcentaje de humedad.
- f) Tipos de vegetación: porcentaje en hectáreas de cada tipo dentro del área y grado de perturbación.

2. Características biológicas:

- Listados de flora y fauna representativos del área, incluyendo para cada especie nombre científico; indicar si se trata de especies endémicas y si se encuentran en alguna categoría de riesgo de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana vigente 059-2002.

9. Es indispensable realizar una actualización de la información contenida en el EPJ.

Dentro del contenido del Estudio Previo Justificativo para el establecimiento del área natural protegida denominada "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano", se observa que se citan distintos trabajos para justificar la condición actual de la zona. Sin embargo, los estudios y/o trabajos citados en su mayoría son de fechas de 2011 o anteriores, por lo que se dice que las condiciones de los ambientes: marino, terrestre y costero no están actualizadas (con excepción de los arrecifes). Asimismo, no es posible determinar ni confirmar la existencia de las especies descritas en el estudio.

De igual manera, se advierte que, para obtener el análisis de viabilidad de los objetos de conservación, el EPJ se apoya en la Figura 20 "Evaluación del estado de conservación de la zona Noreste de la Península de Yucatán (Fuente: Rodríguez y García, 2007)" sin embargo, la publicación del Plan de Conservación citado es del 2007, por tanto, no es viable el apoyo de dicha fuente, ya que la publicación data de hace 9 años y es complicado que las condiciones que se mencionan sigan manteniéndose.

Es por ello, que si se requiere conocer y/o determinar las condiciones actuales de los ambientes mencionados y las especies que se desarrollan en él, es importante que se realice lo siguiente:

- Realizar muestreos en los sitios, con el fin de determinar los indicadores (Factores bióticos y factores abióticos (físicoquímicos)) ambientales que permitan observar y analizar la calidad del ambiente y/o ecosistema (marino, terrestre y costero).

COGOTEMADO

000357



- Efectuar muestreos sobre la flora y fauna del área denominada "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano" para determinar los tipos de especies y la densidad existente en el medio.

Asimismo, en el estudio hay una sección denominada "Usos y aprovechamientos, actuales y potenciales de los recursos naturales" la cual fue desarrollada por medio de trabajos y referencias bibliográficas que datan del 2002 y 2011. Se considera que estos datos son obsoletos debido a que no se encuentran actualizados, ya que, del año 2011 a la fecha, se ha incrementado considerablemente la infraestructura hotelera en todo el Estado.

Finalmente, en la sección de "Propuesta de Manejo del Área", en la figura 57 se muestran las áreas de zona núcleo del estudio, sin embargo, no se cuenta con los detalles de cómo se concluyó que las áreas fueran clasificadas de esta forma.

Por lo anterior, resulta cuestionable que, con los datos mencionados en el estudio se pueda determinar el tipo de zona y/o áreas naturales protegidas propuestas en la "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano".

10. Es imperativo de la autoridad considerar las manifestaciones que se presentan por medio del presente escrito.

En efecto, esa autoridad deberá atender lo dispuesto por el artículo 47 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Áreas Naturales Protegidas, pues dispone que las opiniones que se realicen deberán ser tomadas en cuenta por la Secretaría:

Artículo 47.- Los estudios previos justificativos, una vez concluidos, deberán ser puestos a disposición del público para su consulta por un plazo de 30 días naturales, en las oficinas de la Secretaría y en las de sus Delegaciones ubicadas en las entidades federativas donde se localice el área que se pretende establecer. Para tal efecto, la Secretaría publicará en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Ecológica un aviso a través del cual se dé a conocer esta circunstancia.

Asimismo, la Secretaría solicitará la opinión de los gobiernos de los Estados y Municipios que correspondan y de las demás instituciones a las que se refiere el artículo 58 de la Ley. La consulta y la opinión deberán ser tomadas en cuenta por la Secretaría, antes de proponer al Titular del Poder Ejecutivo Federal el establecimiento del área natural protegida de que se trate.

(énfasis añadido)

PRUEBAS.

COTEJADO

- A. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia certificada del instrumento notaria que acredita la personalidad del representante legal de la empresa Operadora del Golfo de México.
- B. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia del instrumento notarial que acredita que mi representada es propietaria del predio en donde se ubica el Hotel Fiesta Americana Cozumel, ubicado en la Carretera a Chankanaab Km 7.5, Municipio de Cozumel, C.P. 77600, México, Quintana Roo.
- C. **DOCUMENTAL PÚBLICA.** Consistente en copia de los pagos del impuesto predial propiedad de mi mandante correspondiente a los últimos 5 años. Mismos que, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 15-A, fracción III, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, solicito sean cotejados con sus originales, los cuales obran en el expediente que guarda mi mandante ante la Tesorería del Municipio de Cozumel, Quintana Roo.
- D. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia de la autorización en materia de impacto ambiental número 04/SGA/0699/142102 emitida por la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo, que autoriza el proyecto denominado "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".
- E. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia de la concesión No. DZF-052/97 de fecha 15 de diciembre de 1997, emitida por la entonces Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca que ampara el derecho de uso general de 3,106.47 metros cuadrados de zona federal marítimo terrestre, localizada en el lugar conocido km 7+500 de la carretera Costera Sur, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo.
- F. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia de la resolución administrativa con número consecutivo de control 1505/13 de fecha 17 de diciembre de 2013, emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, mediante el cual otorga una prórroga de la concesión No. DZF-052/97, por un plazo de quince años.



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales
Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas

Por lo antes expuesto y fundado, solicitamos a ustedes Secretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales y Comisionado Nacional de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas:

PRIMERO. Se tenga por reconocida la personalidad con la que me ostento, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados a los profesionistas que se mencionan.

SEGUNDO. Se tengan por hechas las manifestaciones vertidas en el presente curso de conformidad con el Aviso publicado el 22 de abril del presente año en el Diario Oficial de la Federación.

TERCERO. En el momento procesal oportuno, se consideren e incluyan las consideraciones propuestas por mi mandante.

CUARTO. Se integre a mi mandante en las mesas o discusiones relativas al proceso para decretar el Área de Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano con participación de su personal técnico y legal.

Protesto lo justo y legal


MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO

Representante Legal de la empresa

OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO, S.A. DE C.V.

(GRUPO POSADAS)

COTEJADO

8327

J. ANTONIO MANZANERO ESCUTIA MARIO E. VIVANCO PAREDES

NOTARIAS
ASOCIADAS DEL D.F.

LIBRO CUATROCIENTOS QUINCE.----- GBC/RRL/MXSR----- "H".-----

INSTRUMENTO VEINTE MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO.-----

MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, a veintiocho de diciembre del dos mil siete.-----

MARIO EVARISTO VIVANCO PAREDES, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho, de la que es titular el licenciado JOSÉ ANTONIO MANZANERO ESCUTIA, hago constar LAS COMPRAVENTAS DE NUDA PROPIEDAD, que celebran de una parte "OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en lo sucesivo "LA PARTE COMPRADORA", representada por los licenciados Gabriel Elías Guzmán y Manuel Ariel Garzón Guapo, y de otra "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (antes "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE), en lo sucesivo "LA PARTE VENDEDORA", representada por los licenciados Rubén Guillermo Camiño Vázquez y Manuel Ariel Garzón Guapo, con la comparecencia de "GRAN INMOBILIARIA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, para los efectos que más adelante se indican, representada por los licenciados Gabriel Elías Guzmán y Manuel Ariel Garzón Guapo, al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas:-----

-----ANTECEDENTES-----
DE PROPIEDAD.-----

I.- Por escritura número mil quinientos quince, de fecha quince de enero de mil novecientos ochenta y ocho, ante el licenciado Bello Melchor Rodríguez Carrillo, titular de la notaría número cuatro de Cozumel, Estado de Quintana Roo, de la que tengo a la vista el primer testimonio, el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Chetumal, Estado de Quintana Roo, en la sección primera, tomo dos romano, a fojas de la quinientos sesenta y uno a la quinientos setenta y cinco, y bajo el número ciento treinta y nueve, el día doce de julio de mil novecientos ochenta y ocho, "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (actualmente "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE), adquirió por compraventa, en precio de CATORCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, (en denominación actual CATORCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL), el predio urbano (terreno sin construcción), ubicado en la Carretera Costera Sur, Sección "C", lote número

COPIADO

000339

COTEJADO



dos, marcado como Fracción número dos, de esta localidad de Cozumel, Estado de Quintana Roo, con una superficie de VEINTIOCHO MIL CINCUENTOS METROS CUADRADOS y los linderos que en dicho instrumento se especificaron.-----

II.- Por escritura número trescientos sesenta y ocho, de fecha ocho de diciembre de mil novecientos noventa, ante el licenciado Jorge Ramón Peniche Aznar, titular de la notaría número setenta y dos de Mérida, Estado de Yucatán, de la que tengo a la vista el primer testimonio, el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Chetumal, Estado de Quintana Roo, en la sección primera, tomo dos romano, a fojas de la quinientos sesenta y uno a la quinientos setenta y cinco, y bajo el número ciento treinta y nueve, el día veintiocho de enero de mil novecientos noventa y uno, se hizo constar la rectificación de linderos, del inmueble descrito en el antecedente anterior, para quedar con la superficie y linderos que en el título que se relaciona se describieron como sigue:

Al Norte: 229.50 mts con el lote 01 Sección C -----

Al Sur: 232.00 mts con lote 03 Sección C -----

Al Este: 152.50 mts con Fundo Legal -----

Al Oeste: 152.50 mts con eje Carretera Costera Sur -----

SUPERFICIE: 33,039.95 M2...".-----

III.- Por escritura número trescientos sesenta y siete, de fecha ocho de diciembre de mil novecientos noventa, ante el licenciado Jorge Ramón Peniche Aznar, titular de la notaría número setenta y dos de Mérida, Estado de Yucatán, de la que tengo a la vista el primer testimonio, el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Chetumal, Estado de Quintana Roo, en la sección primera, tomo veintiuno romano, a fojas de la ciento uno a la ciento nueve, y bajo el número veinte, el día diecinueve de marzo de mil novecientos noventa y uno, "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (actualmente "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE), adquirió por compraventa, en precio de TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL (en denominación actual TREINTA Y CUATRO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), el solar urbano denominado Fracción C (prima) B ubicado en la Isla de Cozumel, Estado de Quintana Roo, con la superficie y linderos que en el título que se relaciona se describieron como sigue:-----

"...y otra fracción con superficie de un mil trescientos noventa y siete metros,

J. ANTONIO MANZANERO ESCUTIA

MARIO E. VIVANCO PAREDES

NOTARIAS

ambiente
les
de
rigidas

- 3 -

20,628

cincuenta y cinco decímetros cuadrados con las medidas parciales y colindancias siguientes: al Norte en veintiocho metros seis centímetros, más treinta y siete metros sesenta y tres centímetros, más treinta y un metros catorce centímetros, con la zona Marítima Federal; al Sur, en noventa y cinco metros ochenta y tres centímetros con derecho de vía; al Este en seis metros trece centímetros con el fundo legal; y al Oeste, en quince metros setenta y cinco centímetros con la otra fracción resultante de dicha afectación, antes descrita...".-----

V.- Declaran los representantes de "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (antes "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE), de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que la mencionada sociedad construyó con fondos propios sobre los inmuebles antes descritos, el Hotel comercialmente denominado "FIESTA AMERICANA COZUMEL".-----

V.- Por escritura número veinte mil seiscientos veintisiete, de fecha veintiocho de diciembre del dos mil siete, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho, cuyo primer testimonio está pendiente de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Chetumal, Estado de Quintana Roo, se hizo constar la formalización de las aportaciones de usufructo temporal por veinte años a capital social variable, respecto de los inmuebles relacionados en los antecedentes primero y tercero de este instrumento, en favor de "GRAN INMOBILIARIA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.-----

VI.- Declaran los representantes de "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (antes "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE), de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que los inmuebles objeto de este instrumento se encuentran libres de gravámenes.-----

Es de advertir que las partes están de acuerdo en firmar el presente instrumento, sin contar con los certificados de libertad de gravámenes y sus correspondientes avisos preventivos por lo que toman a su cargo cualquier consecuencia que esto origine y liberan al suscrito notario de toda responsabilidad que pudiera suscitarse por este concepto.-----

VII.- Declaran los representantes de "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (antes "YUCAB DE COZUMEL",



SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE), que los inmuebles objeto de este instrumento, se encuentran al corriente en los pagos de las contribuciones de impuesto predial y de agua, lo que justifican de la siguiente manera:

1.- Con las boletas de Impuesto Predial con claves catastrales números:
a.- Por lo que se refiere al inmueble relacionado en el antecedente primero de este instrumento: -----

"4011800319-1" (cuatro cero uno uno ocho cero cero tres uno nueve guión uno). -
b.- Por lo que se refiere al inmueble relacionado en el antecedente tercero de este instrumento: -----

"4011800305" (cuatro cero uno uno ocho cero cero tres cero cinco), y que en copias fotostáticas agrego al apéndice de este instrumento con las letas "A uno" y "A dos". -----

2.- Con los informes de no adeudo de impuesto predial de los inmuebles objeto de este instrumento, que agrego al apéndice de este instrumento con las letras "B uno" y "B dos". -----

3.- Con la certificación de no adeudo de agua, que agrego al apéndice de este instrumento con las letras "C". -----

VIII.- Los Avalúos de los inmuebles objeto de este instrumento, los agregaré al apéndice del mismo. -----

IX.- Declaran los representantes de "GRAN INMOBILIARIA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que comparecen a la firma del presente instrumento para efecto de manifestar que no desean ejercitar el derecho del tanto que le corresponde a la sociedad que representan, y otorgar su conformidad con la venta consignada en esta escritura. -----

CLÁUSULAS

PRIMERA.- "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (antes "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE) vende a "OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, quien adquiere LA NUDA PROPIEDAD, respecto de los siguientes inmuebles: -----

A.- Del lote número dos, Sección C, ubicado en la Carretera Costera Sur, de la Isla de Cozumel, Estado de Quintana Roo, y -----

B.- Del solar urbano denominado Fracción C (prima) B ubicado en la Isla de Cozumel, Estado de Quintana Roo, y construcciones sobre dichos lotes existentes, comercialmente conocidas como Hotel "FIESTA AMERICANA

COTEJADO



J. ANTONIO MANZANERO ESCUTIA

MARIO E. VIVANCO PAREDES

o Ambiental
tura
nal
ro



138

NOTARIAS
ASOCIACIÓN DEL D.F.



8327

- 5 -

20,628

COZUMEL, con las superficies y linderos descritos en los antecedentes segundo y tercero de esta escritura, respectivamente, que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.

SEGUNDA.- Las compraventas se rigen por lo siguiente:

I.- Los precios importan las sumas siguientes:

A.- Del lote número dos, Sección C, ubicado en la Carretera Costera Sur, de la Isla de Cozumel, Estado de Quintana Roo, la cantidad de TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, sin incluir el Impuesto al Valor Agregado, de los que corresponden la cantidad de SEIS MILLONES DOSCIENTOS VEINTIÚN MIL CIENTO PESOS, MONEDA NACIONAL al terreno y la cantidad de VEINTISIETE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL a las construcciones no destinadas a unidad habitacional, por lo que el Impuesto al Valor Agregado, que en este mismo acto traslada "LA PARTE VENDEDORA" a "LA PARTE COMPRADORA", importa la cantidad de CUATRO MILLONES CIENTO TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS, MONEDA NACIONAL.

B.- Del solar urbano denominado Fracción C (prima) B ubicado en la Isla de Cozumel, Estado de Quintana Roo, la cantidad de OCHO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, sin incluir el Impuesto al Valor Agregado, de los que corresponden la cantidad de UN MILLÓN DOSCIENTOS DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS SESENTA PESOS, MONEDA NACIONAL al terreno y la cantidad de SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS, MONEDA NACIONAL a las construcciones no destinadas a unidad habitacional, por lo que el Impuesto al Valor Agregado, que en este mismo acto traslada "LA PARTE VENDEDORA" a "LA PARTE COMPRADORA", importa la cantidad de UN MILLÓN CIENTO DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN PESOS, MONEDA NACIONAL.

II.- LAS NUDAS PROPIEDADES vendidas pasan a poder de "OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE:

A.- Sin limitación alguna en su dominio.

B.- Sin gravámenes de ninguna especie.

C.- Sin ningún adeudo, incluso de carácter laboral o fiscal.

TERCERA.- "OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA

COPIADO

000371

COTEJADO



DE CAPITAL VARIABLE, se obliga a destinar los inmuebles objeto de este instrumento, a un uso que no contravenga las disposiciones legales vigentes.

CUARTA.- Como consecuencia de las COMPRAVENTAS NO EN NUDA PROPIEDAD consignadas en el presente instrumento, "OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, queda como NUDA PROPIETARIA y "GRAN INMOBILIARIA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como USUFRUCTUARIA temporal por veinte años, de los inmuebles objeto del presente instrumento.

QUINTA.- Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de esta escritura, serán cubiertos por "OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, excepto el impuesto sobre la renta, que será a cargo de "LA PARTE VENDEDORA".

SEXTA.- Para la interpretación y cumplimiento de esta escritura, las partes someten a las leyes y tribunales del Distrito Federal.

YO EL NOTARIO CERTIFICO:

I.- Que conozco a los comparecientes y los conceptúo capacitados legalmente para la celebración de este acto.

II.- Que respecto a los Impuestos Sobre Traslación de Dominio, se cubrirán los impuestos correspondientes.

III.- Que respecto al Impuesto al Valor Agregado, no se retiene, en virtud de que la sociedad enajenante es contribuyente por actividades empresariales.

IV.- Que respecto al Impuesto Sobre la Renta, este no se retiene, en virtud de que la sociedad enajenante es contribuyente por actividades empresariales.

V.- Que los representantes de "OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, y de "GRAN INMOBILIARIA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE manifiestan que sus representadas se encuentran capacitadas legalmente para la celebración de este acto y acreditan la personalidad que ostentan, que continúan vigentes en sus términos, con las certificaciones que agrego al apéndice de este instrumento con las letras "E", "F" y "G", dentro de las cuales se relacionan los siguientes instrumentos:

a.- Por lo que se refiere a "OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con el instrumento número seis mil setecientos treinta y dos, de fecha diez de marzo del dos mil cuatro, de fecha



Ambiente
rales
al de
otorgadas

J. ANTONIO MANZANERO ESCUTIA

MARIO E. VIVANCO PAREDES

NOTARIAS



7 -

20,628

diez de marzo del dos mil cuatro del dos mil siete, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho; -----

b.- Por lo que se refiere a "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (antes "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE), con el instrumento número veinte mil seiscientos cinco, de fecha veintiocho de diciembre del dos mil siete, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho, en los cuales consta el otorgamiento de sus facultades. -----

c.- Por lo que se refiere a "GRAN INMOBILIARIA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con el instrumento número dieciséis mil treinta y cinco, de fecha veinte de diciembre del dos mil seis, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho. -----

Y manifiestan que sus representadas se encuentran inscritas en el Registro Federal de Contribuyentes, de la siguiente manera: -----

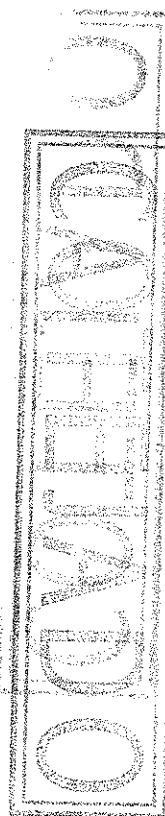
"OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, "OGM guión noventa y siete doce doce guión siete Z dos", domicilio Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, piso cuatro, colonia Lomas de Chapultepec, código postal once mil, Delegación Miguel Hidalgo; -----

"INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, "ICR guión ochenta y siete diez catorce guión H G cinco", domicilio Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, piso cuatro, colonia Lomas de Chapultepec, código postal once mil, Delegación Miguel Hidalgo; -----

"GRAN INMOBILIARIA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, "GIP guión cero seis doce veinte guión seis B seis", domicilio Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, Penthouse B Terraza, colonia Lomas de Chapultepec, código postal once mil, Delegación Miguel Hidalgo. -----

VI.- Que declaran "LA PARTE VENDEDORA" y "LA PARTE COMPRADORA" que, los inmuebles objeto de este instrumento, no se encuentran sujetos a contrato de arrendamiento alguno. -----

8327



000372

COTEJADO



8 -

20,628

VII.- Que los comparecientes declaran por sus generales Ser -----
GABRIEL ELÍAS GUZMÁN, mexicano, originario de México, Distrito Federal, lugar donde nació el día dieciséis de mayo de mil novecientos sesenta y uno, casado, con domicilio en Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, cuarto piso, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, en este Distrito Federal, licenciado en contaduría. -----

RUBÉN GUILLERMO CAMIRO VÁZQUEZ, mexicano, originario de México, Distrito Federal, lugar donde nació el día diecinueve de julio de mil novecientos sesenta y dos, casado, con domicilio en Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, cuarto piso, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, en este Distrito Federal, actuario. -----

MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO, mexicano, originario de México, Distrito Federal, lugar donde nació el día catorce de abril de mil novecientos sesenta y nueve, casado, con domicilio en Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, cuarto piso, colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, código postal once mil, en este Distrito Federal, abogado. -----

VIII.- Que advertí a los comparecientes de las penas en que incurrirán quienes declaran falsamente ante notario. -----

IX.- Que tuve a la vista los documentos citados en este instrumento de acuerdo a las características y calidad de cada uno de ellos, que en el mismo se especifican. -----

X.- Que leído y explicado este instrumento a los comparecientes, habiéndoles hecho saber el derecho que tienen de leerlo por sí mismos, manifestaron su plena comprensión y conformidad con él y con las adiciones y variaciones realizadas al mismo, en su caso, y lo firmaron el día veintiocho de diciembre del dos mil siete, mismo momento en que lo autorizo. -----Doy fe. -----

Firmas de los señores Gabriel Elías Guzmán, Manuel Ariel Garzón Guapo
Rubén Guillermo Camiro Vázquez. -----

Mario Evaristo Vivanco Paredes ----- Firma. -----

El sello de autorizar. -----

LAS NOTAS COMPLEMENTARIAS SE PONDRÁN EN HOJAS POR SEPARADO
AGREGADAS AL APÉNDICE DE ESTE INSTRUMENTO. -----

-----NOTAS COMPLEMENTARIAS-----

-----NOTA UNO-----

Con las letras "G uno, G dos y G tres", agrego al apéndice de este instrumento



8327

Antonio Manzanero Escutia Mario E. Vivanco Paredes

MARIO EVARISTO VIVANCO PAREDES
NOTARIAS
ASOCIADOS DEL D.F.



- 9 -

20,628

los documentos en que se comprueba el cumplimiento de los requisitos legales
originados por el otorgamiento del mismo. Doy fe.

México, Distrito Federal a catorce de mayo del dos mil ocho.

Mario Evaristo Vivanco Paredes. Rúbrica.

NOTA DOS

Con las letras "H uno, H dos y H tres", agrego al apéndice de este instrumento
los documentos en que se comprueba el cumplimiento de los requisitos legales
originados por el otorgamiento del mismo. Doy fe.

México, Distrito Federal a dieciséis de junio del dos mil ocho.

Mario Evaristo Vivanco Paredes. Rúbrica.

NOTA TRES

Con las letras "I uno e I dos", agrego al apéndice de este instrumento los
documentos originados en que se comprueba el cumplimiento de los requisitos
legales originados por el otorgamiento del mismo. Doy fe.

México, Distrito Federal, a catorce de julio del dos mil ocho.

Mario Evaristo Vivanco Paredes. Rúbrica.

MARIO EVARISTO VIVANCO PAREDES, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO
SESENTA Y SIETE DEL DISTRITO FEDERAL, ACTUANDO COMO ASOCIADO
EN EL PROTOCOLO DE LA NOTARÍA NÚMERO CIENTO TREINTA Y OCHO
DE LA QUE ES TITULAR EL LICENCIADO JOSÉ ANTONIO MANZANERO
ESCUTIA, EXPIDO PRIMER TESTIMONIO PRIMERO EN SU ORDEN PARA LA
ADQUIRENTE "OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO", SOCIEDAD
ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, A FIN DE QUE LE SIRVA DE TÍTULO DE
PROPIEDAD, EN NUEVE PÁGINAS, PROTEGIDAS CON KINEGRAMAS, CUYA
NUMERACIÓN PUEDE NO SER PROGRESIVA, ADHERIDOS EN EL
ANVERSO DE CADA HOJA Y, ADEMÁS, JUNTO A MI FIRMA Y SELLO.

MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, A OCHO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL
OCHO. DOY FE

rjm/GBC

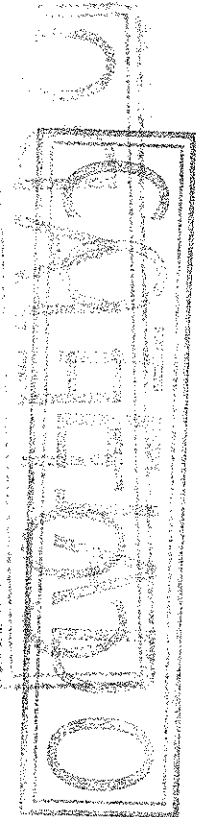
[Handwritten signature]



FOLIO 8920
09/10/2008
16:32:50

FOLIO 11040
10/10/2008
10:44:13

REGISTRACION DEL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
YERRELLA
6027000000



000373



Secretaría de Hacienda
Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del
Comercio del Estado de Quintana Roo.

OFICINA REGISTRAL: COZUMEL

Emisión: 10/10/2008

BOLETA DE REGISTRO

Secretaría de
Hacienda y Recursos

EL C. LIC. HEIDY ANGULO VILLANUEVA HACE CONSTAR QUE EN VIRTUD DE LA SOLICITUD PRESENTADA POR LIC. MARIO EVARISTO VIVANCO PAREDES CON MOTIVO DEL DOCUMENTO NO. 20628 QUEDA(N) REGISTRADO(S) EL (LOS) ACTO(S) QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE(N)

DESCRIPCIÓN ACTO	FOLIO	OFICINA	FECHA DE REGISTRO	HORA DE REGISTRO	NÚM. CONSECUTIVO DEL ACTO
Traslato de dominio	8920	COZUMEL	09/10/2008	16:32:50	5
Traslato de dominio	11040	COZUMEL	10/10/2008	10:44:17	6

C. CALIFICADOR

SELLO OFICIAL

AUTORIZÓ

LIC. HEIDY ANGULO VILLANUEVA



DELEGACIÓN DEL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL COMERCIO
COZUMEL, Q. ROO

LIC. HEIDY ANGULO VILLANUEVA

DELEGADA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE COZUMEL.

SE TOMO RAZON
DOY FE

COTEJADO



GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS

CUENTA 491	SUB-CUENTA 001	FOLIO No. A238914
---------------	-------------------	----------------------

A1
8327

RECIBO OFICIAL

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE
INPUERES COZUMEL REEF, S.A.

DOMICILIO
COSTERA SUR KM.7 + 500, COZUMEL

HA ENTERADO EN ESTA TESORERIA

POR CONCEPTO DE

LIQUIDACION

CORRIENTE	976,099.06
REZAGO	0.00
ADICIONAL	0.00
SUB-TOTAL	976,099.06
RECARGOS AL	1,839.31
ACTUALIZACION	0.00
OTROS	-97,609.90
GASTOS DE EJECUCION	880,327.48
TOTAL \$	

AT. 4011800319-1
I: 76,979,760.00
O PAGADO: 1/2007 AL 6/2007

CANTIDAD EN LETRAS
CIENTO CINCUENTA MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE PESOS 48/100 M.N.

SECCION Y FIRMA DEL CAJERO

TESORERIA MUNICIPAL

ENCARGADO DEL MES

PORTANTE: presente este recibo al efectuar su próximo pago.



GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS

CUENTA 491	SUB-CUENTA 001	FOLIO No. A238915
---------------	-------------------	----------------------

A2

RECIBO OFICIAL

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE
INPUERES COZUMEL REEF, S.A.

DOMICILIO
COSTERA SUR KM.7 + 500, COZUMEL

HA ENTERADO EN ESTA TESORERIA

POR CONCEPTO DE

LIQUIDACION

CORRIENTE	205,321.10
REZAGO	0.00
ADICIONAL	0.00
SUB-TOTAL	205,321.10
RECARGOS AL	386.68
ACTUALIZACION	0.00
OTROS	-20,532.11
GASTOS DE EJECUCION	185,175.68
TOTAL \$	

4011800305-
I: 1,525.60
O PAGADO: 1/2007 AL 6/2007

CANTIDAD EN LETRAS
CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL CINCO CIENTOS VEINTI OCHO PESOS 68/100 M.N.

SECCION Y FIRMA DEL CAJERO

ENCARGADO DEL MES

PORTANTE: presente este recibo al efectuar su próximo pago.



000374

COTELADU



2006-28

SIN TEXTO



Secretaría de N
y Recursos
Comisión N.
Áreas Naturales



131

8327



CONSTANCIA DE NO ADEUDO DEL IMPUESTO PREDIAL

EL C.P. MARCOS VALERIO POOT PEREZ, TESORERO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE COZUMEL, QUINTANA ROO

HACE CONSTAR: QUE EL LOTE DE TERRENO UBICADO EN COSTERA SUR KM. 7+500

SEGÚN CEDULA CATASTRAL NO. 4011800319-1

A NOMBRE: INMUEBLES COZUMEL REEF S.A.

FECHA DE PAGO 02 DE FEBRERO DEL 2007

CON RECIBO NUMERO A238914

NO ADEUDA CANTIDAD ALGUNA POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL CORRESPONDIENTE AL 6TO. BIM. DEL EJERCICIO 2007, SEGÚN CONSTA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA TESORERIA MUNICIPAL.

A PETICION DE LA PARTE INTERESADA Y CONSTANDO EN UNA FOJA UTIL, SE EXPIDE EL PRESENTE CERTIFICADO EN LA ISLA DE COZUMEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS VEINTE DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE.



MUNICIPIO DE COZUMEL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS
COZUMEL, Q.ROO.

C.P. MARCOS V. POOT PEREZ

COZUMEL
GOBIERNO
MUNICIPAL
COZUMEL, Q.ROO.

000375

COTEFIADO



206.28

SIN TEXTO

Secretaría d.
y Recur:
Comisión
Áreas Natur.



COZUMEL 0327

CONSTANCIA DE NO ADEUDO DEL IMPUESTO PREDIAL

EL C.P. MARCOS VALERIO POOT PEREZ, TESORERO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE COZUMEL, QUINTANA ROO

HACE CONSTAR: QUE EL LOTE DE TERRENO UBICADO EN COSTERA SUR KM. 7+500

SEGÚN CEDULA CATASTRAL NO. 4011800305

A NOMBRE: INMUEBLES COZUMEL REEF S.A.

FECHA DE PAGO 02 DE FEBRERO DEL 2007

CON RECIBO NUMERO A238915

NO ADEUDA CANTIDAD ALGUNA POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL CORRESPONDIENTE AL 6TO. BIM. DEL EJERCICIO 2007, SEGÚN CONSTA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA TESORERIA MUNICIPAL.

A PETICION DE LA PARTE INTERESADA Y CONSTANDO EN UNA FOJA UTIL, SE EXPIDE EL PRESENTE CERTIFICADO EN LA ISLA DE COZUMEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS VEINTE DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE.



MUNICIPIO DE COZUMEL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS
COZUMEL, Q.R.OO.

[Handwritten signature]
C.P. MARCOS M. POOT PEREZ

COTEJADO

000376



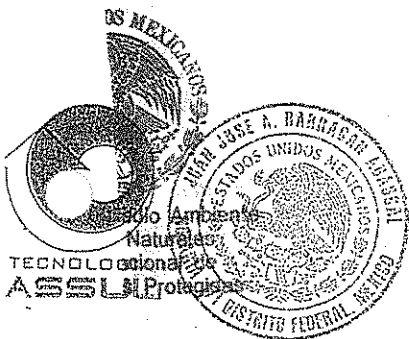
Secretaría de
y Recursos
Comisión
Áreas Naturales



20628

COTIFIADO

SIN TEXTO



C
8327

Monterrey N.L. a 21 de Noviembre del 2007

INMUEBLES COZUMEL REEF S.A. DE C.V.
Presente-

Por medio de la presente certificamos a ustedes que el Hotel Fiesta Americana Cozumel no tiene adeudo alguno de agua con nosotros hasta el día 31 de Octubre del presente.

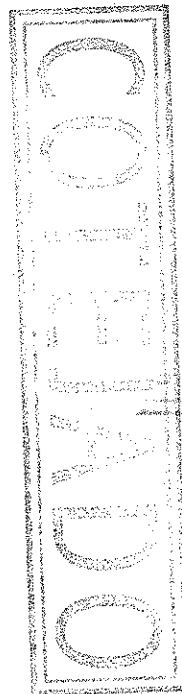
Extendemos la presente para los fines que al Hotel Fiesta Americana Cozumel Convengan.

Sin otro asunto que tratar nos despedimos de ustedes.

Atentamente

Ing. Gustavo Gamez Castillejcs

Ave. Lázaro Cárdenas #329-M
Col. Valle Oriente
San Pedro Garza García, N.L. Méx.
C.P. 66269
Tel: (0181) 8319 0440
Fax: (0181) 8319 0451
© : www.assul.com



000377

COTEJADO



20628

SIN TEXTO

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
Comisión
Áreas Naturales



8327

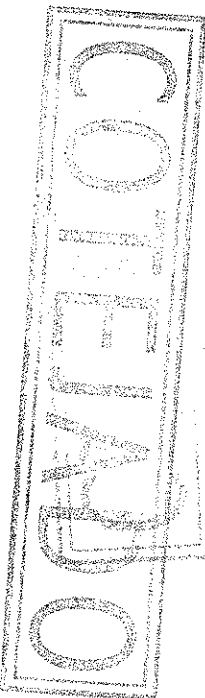
CERTIFICADO: Que el señor GASTÓN AZCÁRRAGA ANDRADE, el señor JUAN ANTONIO DORADO, JAVIER GUARCO, JULIO ALFONSO MARTÍNEZ GARZA, los ingenieros JORGE CARVALLO COUTTELINO y MANUEL BORJA CHICO y los contadores públicos GABRIEL ELÍAS GUZMÁN, FERNANDO LÓPEZ VAZQUEZ, HERIBERTO SÁNCHEZ CARRILLO y JOSÉ DE JESÚS FRANCISCO GOLDIS ORTEGA, me acreditaron su carácter de APODERADOS de "OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE con los siguientes documentos:

A.- Con primer testimonio de la escritura número cuarenta y nueve mil novecientos noventa, de fecha doce de diciembre de mil novecientos noventa y siete, ante el licenciado Carlos A. Yfarraguerri Y Villarreal, titular de la notaría número veintiocho del Distrito Federal, que tengo a la vista, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta capital, en el folio mercantil número doscientos treinta y ocho mil treinta y cinco, se constituyó "OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en México, Distrito Federal, duración de noventa y nueve años, cláusula de admisión de extranjeros, capital social mínimo de CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, máximo ilimitado y teniendo por objeto:

- a).- Adquirir, poseer, suscribir, exhibir, enajenar o de cualquier otra forma llevar a cabo actos de comercio en relación con acciones, partes sociales y participaciones de sociedades mercantiles y sociedades y asociaciones civiles, constituidas conforme a las Leyes mexicanas o extranjeras, ya sea en el momento de su constitución o posteriormente;
 - b).- Proporcionar servicios de asesoría, consultoría y asistencia técnica en materia contable, mercantil, financiera, fiscal, jurídica o administrativa a las sociedades de las que sea accionista o a terceros, así como representar o actuar como agente de toda clase de asociaciones, sociedades civiles o mercantiles, empresas de servicios, industriales o comerciales y, en general, personas físicas y jurídicas, mexicanas o extranjeras;
 - c).- Registrar marcas, nombres comerciales, derechos de autor, patentes, certificados de invención, adquirir o vender toda clase de derechos de propiedad industrial o intelectual, así como recibir u otorgar licencias o autorizaciones para el uso y explotación de toda clase de derechos de propiedad industrial e intelectual;
 - d).- Contraer pasivos directos o contingentes; obtener o conceder préstamos, otorgando y recibiendo garantías específicas; emitir obligaciones, papel comercial u otro tipo de valores; aceptar, girar, endosar, avalar, suscribir y emitir toda clase de títulos de crédito para efectos de este inciso, otorgar y contratar fianzas y garantizar o avalar de cualquier forma obligaciones propias o de terceros;
 - e).- Girar, endosar, emitir, suscribir, avalar, aceptar o de cualquier otra forma negociar con títulos y llevar a cabo operaciones de crédito;
 - f).- Colocar sus propias acciones en el mercado de valores e inscribirlas en la Bolsa Mexicana de Valores, Sociedad Anónima de Capital Variable; y, en su caso, previa autorización de las autoridades competentes, en bolsas de valores o sistemas de cotización extranjeros;
 - g).- Adquirir acciones representativas de su capital de conformidad con lo dispuesto en la opción primera del artículo catorce bis de la Ley del Mercado de Valores en los casos que esa misma ley autoriza;
 - h).- Adquirir en propiedad, dar o recibir en arrendamiento o llevar a cabo actos de comercio conforme a cualquier otro título jurídico, con toda clase de bienes muebles e inmuebles, aún los ubicados en zona prohibida o restringida, así como derechos reales sobre los mismos, que sean necesarios o convenientes para su objeto social o para el objeto social de aquellas sociedades en las que esta sociedad tenga una participación accionaria;
 - i).- Promover y fomentar el turismo, particularmente mediante la constitución, adquisición, arrendamiento y operación de hoteles, moteles, centros vacacionales, campos de turismo, estacionamientos públicos y privados de vehículos y edificios habitacionales;
 - j).- Adquirir, comprar, elaborar, enajenar, importar, tomar y dar en arrendamiento, disponer, distribuir, explotar, negociar en cualquier forma y en general realizar cualquier operación o intermediación de toda clase de artículos, mercaderías, equipos diversos, maquinaria, accesorios, bienes muebles e inmuebles, imprentas y productos de imprenta y litografía;
 - k).- Planear y realizar por cuenta propia o de terceros toda clase de construcciones y, en forma específica, hoteles, moteles y edificios habitacionales; y
 - l).- En general, realizar y celebrar todos los actos, contratos y operaciones conexos o accesorios, que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento de su objeto social.
- De dicha escritura en su parte conducente copio lo que es del tenor literal siguiente:

... CLAUSULAS TRANSITORIAS ...

SEGUNDA.- Los accionistas considerando la reunión que tienen para la firma de esta escritura, como en efecto lo es, como la primera Asamblea General de Accionistas (así), toman

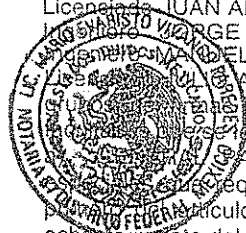


000378

por unanimidad de votos las siguientes:-----

RESOLUCIONES:-----

... 3.- "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, otorga el poder de la sociedad a los señores GASTON AZCARRAGA ANDRADE, Licenciado JUAN ANTONIO DORADO GONZALEZ... Licenciado JAVIER BARBERA SEGURA, Licenciado JORGE CARVALLO COUTTOLENC, Licenciado GABRIEL ELIAS GUZMAN, Licenciado JOSE BORJA CHICO, Licenciado FRANCISCO JAVIER LOPEZ SEGURA y Licenciado ALFONSO MARTINEZ GARZA, quienes quedarán designados dentro de la sociedad para que más adelante se indican y conforme a los cuales se otorgarán la facultades que se confieren y que se citan a continuación:-----



PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil vigente en el Distrito Federal, aplicable localmente y en toda la República en materia federal, y sus correlativos en los Estados de la República, facultando especialmente a los apoderados para representar a la sociedad poderdante ante toda clase de autoridades Administrativas o Judiciales de cualquier fuero, tanto de orden federal como local, en toda la extensión de la República; promover toda clase de juicios civiles, penales, incluyendo el juicio de amparo, así como juicios y recursos administrativos, seguirlos en todos sus trámites, interponer recursos contra autos y sentencias interlocutorias y definitivas; representar a la mandante en todo negocio de jurisdicción voluntaria, desde su principio hasta su fin; contestar las demandas que se interpongan en contra de su poderdante y seguir los juicios por sus demás trámites legales, interponer toda clase de recursos en las instancias y ante las autoridades que procedan; presentar testigos, ver y protestar a los de la contraria, tacharlos y repreguntarlos, articular y absolver posiciones; transigir y comprometer en árbitros, recusar magistrados, jueces y demás funcionarios judiciales, o administrativos sin causa o con causa, o bajo protesta de ley, recibir pagos y valores en los casos de cobranzas que realicen; nombrar peritos; otorgar recibos y cartas de pago; formular y presentar denuncias y querellas ante todo tipo de autoridades penales, ante la Procuraduría General de la República, Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, Procuradurías Generales de Justicia en las Entidades Federativas, Agencia (así) del Ministerio Público Federales, y Locales, ante toda la República (así), así como para desistirse de todo tipo de instancias, juicios o demandas civiles, penales, administrativas, laborales o de cualquier índole, y del juicio de amparo y de cualquier trámite, procedimiento o gestión; otorgar el perdón de la sociedad cuando se ofendida, en los casos en que a su juicio lo amerite; coadyuvar con el Ministerio Público y constituirse en parte civil cuando la Ley lo permita. Los apoderados podrán otorgar y suscribir todos los documentos públicos y privados que el ejercicio del poder requiera. En general, se entiende que los apoderados están facultados para actuar como mandatarios en materia de pleitos y cobranzas, y de actos de gestión en favor de la sociedad mandante, con toda la suma de facultades que corresponda a los de su clase, y que resulten necesarios o simplemente convenientes para desarrollo de las actividades de pleitos y cobranzas, y su última ejecución en favor de la sociedad mandante, en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete, del Código Civil para el Distrito Federal y los correlativos de éstos en las demás entidades federativas en donde se ejercite el mandato. En el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas que aquí se otorga, los apoderados designados no tendrán facultades para hacer cesión de bienes. -----

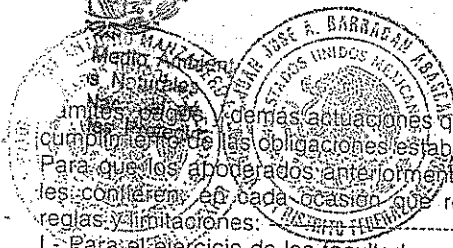
b).- GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el párrafo segundo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana. -----

c).- GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana. -----

d).- PODER PARA GIRAR, EMITIR, OTORGAR, SUSCRIBIR, AVALAR, ACEPTAR, ENDOSAR Y NEGOCIAR TITULOS DE CREDITO, en nombre de la sociedad, en los términos del artículo noveno y ochenta y cinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como para abrir cuentas de cheques y de inversiones de valores, designando personas que giren en contra de las mismas o den instrucciones sobre su administración; -----

e).- PODER ESPECIAL PARA QUE PRESENTEN, REALICEN Y FORMULEN, ante las Autoridades Hacendarias Federales, Locales o Municipales, Instituto Mexicano del Seguro Social e Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las declaraciones,

COTEJADO



8327

- 3 -

... y demás actuaciones que sean necesarias o simplemente convenientes para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes aplicables a cargo de la mandante. Para que los apoderados anteriormente designados ejerciten válidamente los poderes que se les confieren en cada ocasión que realicen algún acto, deberán sujetarse a las siguientes reglas y limitaciones:

I.- Para el ejercicio de las facultades anteriormente conferidas se identificará a los apoderados de la siguiente manera:

A).- A los señores GASTON AZCARRAGA ANDRADE y Licenciado JUAN ANTONIO DORADO GONZALEZ, como firmas "A";

B).- A los señores... Licenciado JAVIER BARRERA SEGURA, Ingeniero JORGE CARVALLO COUTTOLENC, Contador Público GABRIEL ELIAS GUZMAN, Ingeniero MANUEL BORJA CHICO, como firmas "B".

C).- A los señores licenciados FRANCISCO JAVIER LOPEZ SEGURA y JULIO ALFONSO MARTINEZ GARZA, como firmas "C";

II.- En el ejercicio de los poderes para pleitos y cobranzas, y el especial contenido en el inciso e) que antecede, los apoderados podrán actuar individualmente, en el entendido de que los señores GASTON AZCARRAGA ANDRADE... JAVIER BARRERA SEGURA, JORGE CARVALLO COUTTOLENC, Contador Público GABRIEL ELIAS GUZMAN, Ingeniero MANUEL BORJA CHICO, no tendrán facultades para absolver posiciones en el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas.

III.- En el ejercicio del poder general para actos de administración, los apoderados firmas "A" deberán actuar conjuntamente; los demás apoderados de los grupos "B" y "C" deberán actuar conjuntamente dos de ellos, siempre y cuando no pertenezcan al mismo grupo de firmas.

También podrán actuar conjuntamente el señor GASTON AZCARRAGA ANDRADE con cualquiera de los apoderados del grupo "C", o el licenciado JUAN ANTONIO DORADO GONZALEZ con cualquiera de los apoderados del grupo de firmas "B".

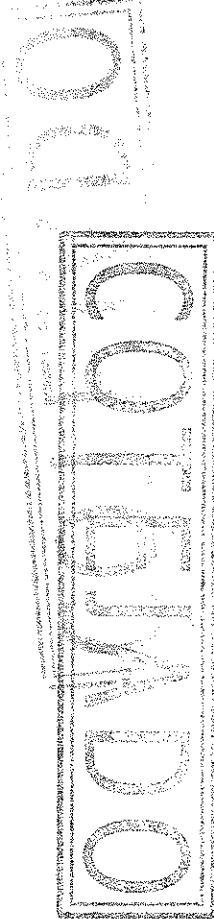
IV.- Para girar, emitir, otorgar, suscribir, aceptar, avalar, endosar y negociar títulos de crédito, así como para abrir cuentas de cheques y de inversiones de valores, designar personas que libren o giren en contra de las mismas y den instrucciones sobre su administración, los apoderados firmas "A" deberán actuar conjuntamente los demás apoderados de los grupos "B" y "C" deberán actuar conjuntamente dos de ellos, siempre y cuando no pertenezcan al mismo grupo de firmas.

También podrán actuar conjuntamente el señor GASTON AZCARRAGA ANDRADE con cualquiera de los apoderados del grupo "C", o el licenciado JUAN ANTONIO DORADO GONZALEZ, con cualquiera de los apoderados del grupo de firmas "B".

V.- En el ejercicio del poder general para actos de dominio, se requerirá: la firma del señor Licenciado JUAN ANTONIO DORADO GONZALEZ, con el señor GASTON AZCARRAGA ANDRADE... o también la firma de cualquiera de los señores GASTON AZCARRAGA ANDRADE... con el Licenciado FRANCISCO JAVIER LOPEZ SEGURA.

De los apoderados anteriormente nombrados, los únicos que estarán facultados para conferir poderes generales o especiales, (con la excepción que más adelante se señala), y revocarlos así como, revocar también los poderes otorgados anteriormente por la sociedad mandante, y justificar cualquier actuación de uno o más apoderados, serán los señores GASTON AZCARRAGA ANDRADE... Ingeniero JORGE CARVALLO COUTTOLENC, Licenciado FRANCISCO JAVIER LOPEZ SEGURA y Licenciado JULIO ALFONSO MARTINEZ GARZA, quienes actuarán dentro del límite de sus facultades conferidas, pero con las siguientes limitaciones: el licenciado FRANCISCO JAVIER LOPEZ SEGURA, podrán (así) actuar individualmente; el licenciado JULIO ALFONSO MARTINEZ GARZA tendrá que actuar conjuntamente con el licenciado FRANCISCO JAVIER LOPEZ SEGURA; los señores GASTON AZCARRAGA ANDRADE... Ingeniero JORGE CARVALLO COUTTOLENC, cualquiera de ellos, deberán actuar conjuntamente con el licenciado FRANCISCO JAVIER LOPEZ SEGURA. Los apoderados designados no tendrán facultades para conferir poderes generales con facultades de dominio, pero si tendrán facultades para revocar este tipo de poderes, cuando hubieran sido otorgados con anterioridad o posterioridad a la fecha de este mandato...

B.- Con primer testimonio de la escritura número seis mil setecientos treinta y dos, de fecha diez de marzo del dos mil cuatro, ante el licenciado Marie Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho, que tengo a la vista, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta capital, en el folio mercantil número doscientos treinta y ocho mil treinta y cinco, se hizo constar la protocolización del nombramiento de apoderados de "OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en favor del señor PABLO AZCARRAGA ANDRADE, del ingeniero MANUEL BORJA CHICO, del licenciado JUAN ANTONIO DORADO, del licenciado FRANCISCO JAVIER LOPEZ SEGURA, del licenciado MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO y del licenciado JULIO ALFONSO



006399

MARTÍNEZ GARZA, y de los contadores públicos GABRIEL ELÍAS GUZMÁN, FERNANDO LÓPEZ VÁZQUEZ, HERIBERTO SÁNCHEZ CARRILLO y JOSÉ DE JESÚS FRANCISCO GOLDIS ORTEGA.

De dicha escritura en su parte conducente copio lo que es del tenor literal siguiente:

..... ANTECEDENTES.....

..... ESTATUTOS.....

..... ADMINISTRACION.....



NO.- a).- La administración y representación de la sociedad estará a cargo de la Administración, integrado por el número de consejeros propietarios y suplentes conforme a lo que determine la asamblea general ordinaria de accionistas.

El consejero propietario se designará a un suplente, quien suplirá al propietario en su ausencia, en sus ausencias temporales o definitivas, en el entendido, sin embargo, que el accionista o grupo de accionistas que haga la designación de consejeros podrá indicar modalidades de suplencia distintas a las previstas en este inciso;

b).- La designación o elección de miembros del Consejo de Administración será hecha por la asamblea general ordinaria de accionistas, por mayoría de votos, en el entendido, sin embargo, que los accionistas minoritarios que representen por lo menos el veinticinco por ciento del capital pagado de la sociedad, tendrán derecho a designar a un consejero propietario y a su respectivo suplente en la respectiva asamblea general ordinaria de accionistas. Para computar la mayoría de votos de que trata este inciso, no se computarán los votos de los accionistas minoritarios que hubieren hecho uso del derecho indicado.

ARTICULO DECIMO.- a).- Los miembros del Consejo de Administración, ya sean propietarios o suplentes, podrán ser accionistas o personas extrañas a la sociedad;

b).- Los consejeros propietarios y suplentes podrán ser mexicanos o extranjeros, pero la mayoría de los consejeros deberán ser de nacionalidad mexicana;

c).- Los consejeros desempeñarán sus cargos por el término de un año, pudiendo ser reelectos y continuarán en sus cargos aún cuando concluya el período de su gestión hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos y los caucionen conforme a lo previsto en estos estatutos sociales;

d).- La asamblea general ordinaria de accionistas determinará las remuneraciones que deban percibir los consejeros y secretarios;

e).- Como garantía de sus gestiones, al tomar posesión de sus cargos, los miembros propietarios y suplentes del Consejo de Administración, el Director General de la Sociedad y los Directores de Área, gerentes y aquellos otros funcionarios de la sociedad que determine el Consejo de Administración, depositarán en el caja de la sociedad la cantidad de UN MIL PESOS, moneda nacional o constituirán fianza por dicha cantidad, expedida en favor de la sociedad, por una institución afianzadora autorizada.

El depósito o fianza, no podrá retirarse hasta que la gestión del consejero o consejeros respectivos haya sido aprobada por la asamblea general ordinaria de accionistas de la sociedad. Respecto de los funcionarios de la sociedad, el depósito o fianza continuarán hasta que sean relevados de sus cargos y aprobada su gestión.

ARTICULO DECIMO PRIMERO.- a).- El Consejo de Administración, en su primera sesión inmediatamente posterior a la asamblea que le hubiere designado, nombrará a la persona que habrá de ocupar el cargo de presidente del Consejo de Administración en caso de que no lo haya hecho la asamblea respectiva. Asimismo, en dicha sesión, el Consejo de Administración nombrará a las personas que ocupen los cargos de secretario titular, secretario suplente y aquellos otros cargos que determine el propio Consejo, en el entendido de que el cargo de secretario titular y de secretario suplente y aquellos otros cargos que determine el propio Consejo, podrán recaer sobre personas que sean o no consejeros de la sociedad;

b).- El presidente del Consejo de Administración presidirá las asambleas generales de accionistas y las sesiones de dicho Consejo, ejecutando los acuerdos o resoluciones de las mismas, sin necesidad de resolución especial alguna, sin que lo anterior signifique que la asamblea general o el Consejo de Administración se vean limitados para designar en casos específicos a otras personas para que ejecuten los acuerdos o resoluciones respectivos.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- a).- Para considerar válidamente instalada una sesión del Consejo de Administración, en primera o ulterior convocatoria, se requerirá la asistencia de la mayoría de sus miembros propietarios o de sus respectivos suplentes, y las resoluciones del Consejo de Administración serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos de los asistentes. En caso de que llegare a existir un empate, el presidente del Consejo de Administración tendrá voto de calidad.

b).- El Consejo de Administración de la sociedad se reunirá en las fecha (así) que determine el propio Consejo.

Asimismo, el Consejo de Administración podrá reunirse en fecha diferente a las fijadas, previa

COTEJADO



8327

5-

o por escrito, de por lo menos cinco consejeros, hecha al Presidente del Consejo de Administración.

c).- Las convocatorias para las sesiones del Consejo de Administración serán firmadas por el presidente, el secretario titular o el secretario suplente del mismo y deberán enviarse por correo, telegrama, mensajero, télex, telefax o cualquier otro medio que deje constancia de su recepción por las personas que deban recibirla, con por lo menos cinco días hábiles anteriores a la fecha de la sesión.

La convocatoria respectiva deberá ser enviada a los consejeros y comisarios propietarios de la sociedad en el domicilio que para tal efecto indiquen el secretario o prosecretario del Consejo de Administración y deberá contener la fecha, lugar, hora y orden del día para la sesión respectiva. Respecto de aquellos consejeros y comisarios que radiquen fuera del domicilio social de la sociedad, la convocatoria, podrá enviárseles por cualquiera de los medios antes señalados, siempre y cuando se envíe o se deposite en el correo, según sea el caso, por lo menos con cinco días hábiles de anticipación a la fecha de la sesión.

d).- Las sesiones del Consejo de Administración serán celebradas en el domicilio social de la sociedad o en cualquier otro lugar de los Estados Unidos Mexicanos o del extranjero que determina el propio Consejo de Administración.

ARTICULO DECIMO TERCERO.- El Consejo de Administración tendrá la representación legal de la sociedad y podrá realizar todas las operaciones inherentes al objeto social de esta sociedad y aquellas que no estén reservadas a otro órgano por virtud de este instrumento o por ley. De manera enunciativa, más no limitativa, el Consejo de Administración de la sociedad gozará de las siguientes facultades:

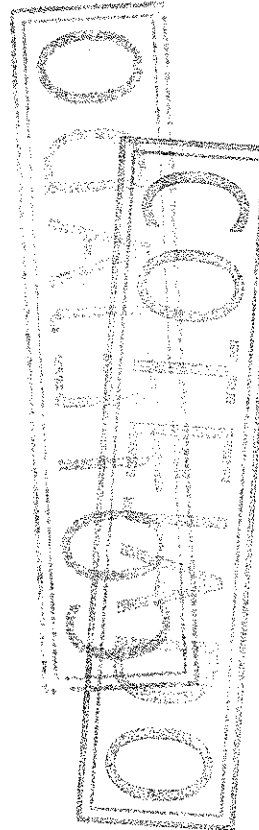
a).- Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos del primero párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas en que se ejerza el mandato, incluyendo la facultad de desistirse del juicio de amparo, seguirlos en todos sus trámites y desistirse de ellos; interponer recursos contra autos interlocutorios y definitivos; consentir los favorables y pedir revocación por contrario imperio, contestar las demandas que interpongan en contra de la mandante, formular y presentar querellas, denuncias o acusaciones y coadyuvar con el Ministerio Público en procesos penales, pudiendo constituir a la sociedad como parte civil en dichos procesos y otorgar perdones cuando en su juicio el caso lo amerite, reconocer, firmar documentos y redarguir de falsos lo que se presenten por la contraria, presentar testigos, ver presentar a los de la contraria, interrogarlos y repreguntarlos, articular y absolver posiciones, transigir, comprometer en árbitros, recusar magistrados jueces y demás funcionarios judiciales, sin causa, con causa o bajo protesta de ley, así como nombrar peritos;

Ningún consejero ni el Presidente del Consejo de Administración ni el Director General de la sociedad, tendrán facultad para desahogar la prueba confesional, por lo que están impedidos para absolver posiciones en todo juicio o procedimiento en que la sociedad sea parte. Las facultades corresponderán en exclusiva a los apoderados de la sociedad a quienes en esta expresa se les haya otorgado sin limitar las facultades otorgadas en este inciso al órgano de administración;

b).- Poder general para administrar los negocios y bienes sociales en los términos más amplios de conformidad con lo que dispone el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del (así) los Códigos Civiles de las entidades federativas en que se ejerza el mandato, quedando en consecuencia, el Consejo de Administración investido con las más amplias facultades para administrar todos los negocios relacionados con el objeto de la sociedad;

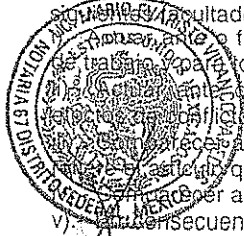
c).- Poder general para ejercer actos de dominio, de conformidad con lo que dispone el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles (así) de las entidades federativas en que se ejerza el mandato;

d).- El Consejo de Administración gozará de las facultades de apoderado general mediante la delegación de la representación legal de la sociedad mandante, para representar a la misma en juicios o procedimientos laborales en los términos y para los efectos a los que se refieren los artículos once, cuarenta y seis, cuarenta y siete, ciento treinta y cuatro fracción tercera, quinientos veintitrés, seiscientos noventa y dos, fracción segunda y tercera seiscientos noventa y cuatro, seiscientos noventa y cinco, setecientos ochenta y seis, setecientos ochenta y siete, ochocientos setenta y tres, ochocientos setenta y cuatro, ochocientos setenta y seis, ochocientos setenta y ocho, ochocientos ochenta, ochocientos ochenta y tres, ochocientos ochenta y cuatro y ochocientos noventa y nueve, en relación a lo aplicable con las normas de los capítulos Décimo Segundo y Décimo Séptimo, del título catorce, todos de la Ley Federal del



000410

COTEJADO



Trabajo en vigor, con las atribuciones, obligaciones y derechos a los que en materia de personalidad se refieren dichas disposiciones legales. Igualmente se confiere a su favor la representación laboral, en los términos del artículo once de la Ley Federal del Trabajo, citada. El poder que se otorga, la representación legal que se delega y la representación patronal que se confiere mediante el presente instrumento, la ejercerá el Consejo de Administración con las facultades que se enumeran en forma enunciativa y no limitativa:-----

i).- Representar ante los sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos de trabajo, y para todos los efectos de conflictos colectivos;-----

ii).- Representar ante los trabajadores, personalmente considerados y para todos los efectos de conflictos individuales y, en general, para todos los asuntos obrero patronales;-----

iii).- Comparecer ante cualesquiera de las autoridades del trabajo y servicio social a las que se refieren los artículos quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo;-----

iv).- Comparecer ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean locales o federales;-----

v).- En consecuencia, en representación de la sociedad, el Consejo de Administración podrá comparecer a juicios laborales con todas las atribuciones y facultades que se mencionan en los artículos a) y b) de la presente cláusula, en lo aplicable y además, llevará la representación patronal de la sociedad para efectos del artículo once, cuarenta y seis y cuarenta y siete de la Ley Federal del Trabajo, así como también la representación legal de la sociedad para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad de la sociedad en juicio fuera de él, en los términos del artículo seiscientos noventa y dos fracción segunda y tercera del señalado ordenamiento;-----

vi).- Comparecer el (así) desahogo de la prueba confesional, en los términos del artículo setecientos ochenta y siete y setecientos ochenta y ocho de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para articular y absolver posiciones y desahogar la prueba confesional en todas sus partes;-----

vii).- Señalar domicilios convencionales para recibir notificaciones, en los términos del artículo ochocientos setenta y seis de la Ley Federal del Trabajo;-----

viii).- Comparecer con la representación legal bastante y suficiente, para acudir a la audiencia a la que se refiere el artículo ochocientos setenta y tres de la Ley Federal del Trabajo, en sus tres fases de conciliación, de demanda y excepciones y de ofrecimiento y admisión de pruebas, en los términos del artículo ochocientos setenta y cinco, ochocientos setenta y seis, fracciones primera y sexta, ochocientos setenta y siete, ochocientos setenta y ocho, ochocientos setenta y nueve y ochocientos ochenta de la Ley Federal del Trabajo;-----

ix).- Acudir a la audiencia de desahogo de pruebas, en los términos de los artículos ochocientos setenta y tres y ochocientos setenta y cuatro de la Ley Federal del Trabajo; y,-----

x).- Ofrecer y aceptar fórmulas de conciliación, celebrar transacciones, tomar toda clase de decisiones, negociar y suscribir convenios laborales, judiciales o extrajudiciales; al mismo tiempo, podrá actuar como representante de la sociedad en calidad de administrador, respecto y para toda clase de juicios o procedimientos de trabajo, individuales o colectivos, que se tramiten ante cualesquiera autoridades; podrá celebrar contratos de trabajo y rescindir ofrecer reinstalaciones, contestar todo tipo de demandas, reclamaciones o emplazamientos.-----

Ningún consejero ni el Presidente del Consejo de Administración, ni el Director General de la Sociedad, tendrán facultad para desahogar la prueba confesional, por lo que están impedidos para absolver posiciones en todo juicio o procedimiento en que la sociedad sea parte.-----

Las citadas facultades corresponderán en exclusiva a los apoderados de la sociedad a quienes en forma expresa se les hayan otorgado.-----

e).- Poder general para girar, aceptar, endosar negociar, librar, avalar, certificar y en cualquier otra forma suscribir títulos de crédito en nombre y representación de la sociedad, en los términos más amplios que establece el artículo noveno fracción primera de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;-----

f).- Facultades para abrir y cancelar cuentas bancarias, de inversión y de otro tipo, así como para hacer depósitos y girar contra dichas cuentas, a través de la persona o personas que determine el propio Consejo de Administración;-----

g).- Facultad para nombrar y remover al director general de la sociedad y a los funcionarios de nivel jerárquico inferior, así como determinar sus facultades, poderes, garantías a constituir, condiciones de trabajo y remuneraciones;-----

h).- Facultad para nombrar y remover cualesquiera otros empleados no señalados en el inciso inmediato anterior, así como cualesquiera otros apoderados, agentes y auditores externos, con la facultad de determinar sus poderes, garantías, condiciones de trabajo de prestación de servicios y remuneraciones;-----

i).- Facultad para conferir poderes generales o especiales, así como sustituir o delegar los poderes que el fueran otorgados, reservándose siempre el ejercicio de los mismos y revocar cualesquier poderes otorgados, sustituidos o delegados;-----

j).- El Consejo de Administración, a través de su presidente, secretario titular o secretario

Borja Chico y Jorge Carvallo Contolera, Consejeros Propietarios y Gabriel Elías Guzmán y Eduardo Linamán, Consejeros Suplentes, quienes se reunieron con el fin de celebrar una Sesión de Consejo a la que fueron debidamente convocados.

El señor Gabriel Elías Guzmán fue designado para actuar como Presidente de la Sesión y el Secretario del Consejo de Administración, Lic. Francisco Javier López Segura, ocupó dicho puesto.

El Presidente declaró la sesión debidamente instalada, en virtud de encontrarse reunido el quórum que establecen los Estatutos Sociales. Acto seguido, el Secretario procedió a la lectura al siguiente Orden del Día el cual fue aprobado por los Consejeros.

ORDEN DEL DÍA

I.- Proposición y resolución en su caso, para la designación de Apoderados Generales de la Sociedad.

...Leído y aprobado que fue el Orden del Día, los señores Consejeros procedieron a su desahogo en los siguientes términos:

PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- El Presidente manifestó a los señores Consejeros que es conveniente para la debida representación de la sociedad, nombrar Apoderados Generales con facultades para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y para suscribir títulos de crédito.

En vista de lo anterior, los Consejeros resolvieron por unanimidad de votos designar Apoderados Generales a los señores Pablo Azcárraga Andrade, ingeniero Manuel Borja Chico, licenciado Juan Antonio Dorado, licenciado Francisco Javier López Segura, licenciado Manuel Ariel Garzón Guapo y licenciado Julio Alfonso Martínez Garza, y contadores públicos Gabriel Elías Guzmán, Fernando López Vázquez, Heriberto Sánchez Carrillo y José de Jesús Francisco Goldis Ortega, delegándoles la representación de la sociedad, con las facultades y limitaciones que se señalan a continuación:

I.- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro, y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, facultando especialmente a los apoderados para representar a la sociedad poderdante ante toda clase de autoridades Administrativas o Judiciales de cualquier fuero, tanto de orden federal como local, en toda la extensión de la República; promover toda clase de juicios civiles, penales incluyendo el juicio de amparo, así como juicios y recursos administrativos, seguirlos en todos sus trámites, interponer recursos contra autos y sentencias interlocutorias y definitivas, representar a la sociedad en todo negocio de jurisdicción voluntaria, desde su principio hasta su fin, contestar las demandas que se interpongan en contra de su poderdante y seguir los juicios por sus demás trámites legales; interponer toda clase de recursos en las instancias y ante las autoridades que procedan; presentar testigos, ver y protestar a los de la contraria, tacharlos y repreguntarlos; articular y absolver posiciones; recusar magistrados, jueces y demás funcionarios judiciales o administrativos, sin causa o con causa, o bajo protesta de ley; recibir pagos y valores en los pleitos de cobranzas que realicen; nombrar peritos; otorgar recibos y carta de pago; formular y presentar denuncias y querellas ante todo tipo de autoridades penales, ante la Procuraduría General de la República, Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, Procuradurías Generales de Justicia en las Entidades Federativas, Agencias del Ministerio Público Federales, y locales, en toda la República, así como para desistirse de todo tipo de instancias, juicios o demandas civiles, penales, administrativas, laborales o de cualquier índole, y del juicio de amparo y de cualquier trámite, procedimiento o gestión; otorgar el perdón de la sociedad cuando sea ofendida, en los casos en que a su juicio, lo amerite; coadyuvar con el Ministerio Público y constituirse en parte civil cuando la Ley lo permita. "LOS APODERADOS" podrán otorgar y suscribir todos los documentos públicos y privados que el ejercicio del poder requiera. En general, se entiende que los apoderados estarán facultados para actuar como apoderados en materia de pleitos y cobranzas, y de actos de gestión en favor de "LA PODERDANTE", con toda la suma de facultades que correspondan a los de su clase, y que resulten necesarios o simplemente convenientes para el desarrollo de las actividades de pleitos y cobranzas, y su última ejecución en favor de "LA PODERDANTE", en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete, del Código Civil para el Distrito Federal y los correlativos de éstos en las demás entidades federativas en donde se ejercite el poder.

En el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas que aquí se otorga, "LOS APODERADOS" designados no tendrán facultades para HACER CESIÓN DE BIENES.

PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos

COTEJANDO

cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos.

III.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud que se contrae el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos.

IV.- PODER ESPECIAL PARA: GIRAR, EMITIR, OTORGAR, SUSCRIBIR, AVALAR, ACEPTAR, NEGOCIAR TÍTULOS DE CRÉDITO en nombre de la mandante, en los términos de los artículos noventa y ocho y cinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, abrir cuentas de cheques y designar personas que libren o giren en contra de las mismas, y hacer inversiones en valores, dando instrucciones sobre su administración.

V.- PODER ESPECIAL PARA QUE PRESENTEN, REALICEN Y FORMULEN ante las Autoridades Hacendarias Federales, Locales o Municipales, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las declaraciones, peticiones y demás actuaciones que sean necesarios o simplemente convenientes, para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes aplicables a cargo de la mandante.

VI.- Poder para que, dentro de sus facultades y limitaciones, puedan otorgar poderes generales o especiales y para revocar éstos y otros.

REGLAS Y LIMITACIONES:

Para que "LOS APODERADOS" anteriormente designados ejerciten válidamente los poderes que se les confieren, en cada ocasión que realicen algún acto, deberán sujetarse a las siguientes reglas y limitaciones:

1.- Para el ejercicio de las facultades anteriormente conferidas se identificará a los apoderados de la siguiente manera:

A los señores Pablo Azcárraga Andrade e ingeniero Manuel Borja Chico, como firmas "A".

A los señores licenciados Francisco Javier López Segura, Juan Antonio Dorado González y Manuel Ariel Garzón Guapo y Julio Alfonso Martínez Garza, como firmas "B".

A los señores contadores públicos Gabriel Elías Guzmán, Fernando López Vázquez, Heriberto Sánchez Carrillo y José de Jesús Francisco Goldis Ortega, como firmas "C".

2.- En el ejercicio de los poderes para pleitos y cobranzas, y el especial contenido en el inciso V que antecede, los apoderados podrán actuar individualmente, en el entendido de que los señores Pablo Azcárraga Andrade y Manuel Borja Chico, no tendrán facultades para absolver posiciones en el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas.

Los apoderados del grupo de firmas "C", podrán ejercitar, únicamente las facultades para pleitos y cobranzas, y el poder especial contenido en el inciso V que precede.

3.- En el ejercicio del poder general para actos de administración, los apoderados del grupo de firmas "A" y los apoderados del grupo de firmas "B" deberán actuar conjuntamente d cualesquiera de ellos, siempre y cuando no pertenezcan al mismo grupo de firmas.

4.- Para girar, emitir, otorgar, suscribir, aceptar, avalar, endosar y negociar títulos de crédito, así como para abrir cuentas de cheques y de inversiones en valores, designar personas que libren o giren en contra de las mismas, y dar instrucciones sobre su administración, los apoderados del grupo de firmas "A" y los apoderados del grupo de firmas "B" deberán actuar conjuntamente dos cualesquiera de ellos, siempre y cuando no pertenezcan al mismo grupo de firmas.

5.- En el ejercicio del poder general para actos de dominio, se requerirá: a) La firma de cualquiera de los señores Pablo Azcárraga Andrade o Manuel Borja Chico, con el licenciado Francisco Javier López Segura, o b) La firma conjunta de los señores Pablo Azcárraga Andrade y Manuel Borja Chico, con el licenciado Juan Antonio Dorado González, o c) La firma de cualquiera de los señores Pablo Azcárraga Andrade o Manuel Borja Chico, conjuntamente con ambos licenciados Juan Antonio Dorado González y Julio Alfonso Martínez Garza.

De los apoderados anteriormente nombrados, los únicos que estarán facultados para conferir poderes generales o especiales (con la excepción que más adelante se señala), y revocarlos, así como revocar también los poderes otorgados anteriormente por la sociedad mandante, y ratificar cualquier actuación de uno o más apoderados, serán los señores Pablo Azcárraga Andrade, ingeniero Manuel Borja Chico, licenciado Francisco Javier López Segura y licenciado Julio Alfonso Martínez Garza, quienes actuarán dentro del límite de sus facultades conferidas, pero con las siguientes limitaciones: el licenciado Francisco Javier López Segura, podrá actuar individualmente; el licenciado Julio Alfonso Martínez Garza tendrá que actuar conjuntamente con el licenciado Francisco Javier López Segura; los señores Pablo Azcárraga Andrade o ingeniero Manuel Borja Chico, cualquiera de ellos, deberá actuar conjuntamente con el licenciado Francisco Javier López Segura. Los apoderados designados no tendrán facultades para conferir poderes generales con facultades de dominio, pero sí tendrán facultades para revocar este tipo de poderes, cuando hubieran sido otorgados con anterioridad o posterioridad



2002

COTEJADO



Ambiente
rales
il de
tegidas

MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, se reunieron a las dieciséis horas del día veinte de agosto de dos mil uno, los señores Accionistas y Representantes de Accionistas cuyos nombres y número de acciones que representan se detallan en la lista que para el efecto fue elaborada, con el objeto de celebrar una Asamblea General Ordinaria de la indicada Sociedad.

Asistió la Asamblea por unanimidad de votos el C.P. Gabriel Elias Guzman y actuó como Secretario J. López Segura, habiéndose excusado por su indiscrepancia.

Se designó como escrutadores a los señores C.P. Sergio Abraján Sevilla y C.P. Vázquez, quienes después de haber aceptado su cargo, certificaron que se reunieron en la Asamblea, representantes de Accionistas que son tenedores del capital social de la Sociedad.

Se divide el capital social de la Sociedad, el Presidente declaró legalmente instalada la Asamblea y por tanto válidos todos los acuerdos que en ella se tomen, siendo procedente la publicación de la Convocatoria por autorizarlo así el artículo 188 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Aprobada por unanimidad de votos la declaración de legalidad formulada por el Presidente, el Secretario de la Asamblea sometió a consideración de los presentes el Orden del Día que es del tenor siguiente:

ORDEN DEL DIA

III.- DESIGNACION DE LAS PERSONAS QUE DEBERAN INTEGRAR EL CONSEJO DE ADMINISTRACION, DE LOS QUE OCUPARAN LOS CARGOS DE COMISARIO Y SECRETARIO DEL CONSEJO, ASI COMO DE LOS RESPECTIVOS SUPLENTE DE TODOS ELLOS.

Leído y aprobado por unanimidad de votos el Orden del Día, los representantes de Accionistas procedieron al desahogo del mismo en los términos siguientes:

... TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DIA.- Por lo que se refiere a este punto del Orden del Día, se propuso que el Consejo de Administración quede integrado en la forma que a continuación se indica, siendo designados Secretario y Comisario de la Sociedad, con sus respectivos suplentes, las personas que se identifican a continuación:

CONSEJEROS PROPIETARIOS.

SR. PABLO AZCARRAGA ANDRADE. Presidente.

ING. MANUEL BORJA CHICO. Vocal.

ING. JORGE CARVALLO COUTOLENC. Vocal.

C.P. GABRIEL ELIAS GUZMAN. Vocal.

UIC. JUAN OCTAVIO SCHIETEKAT BALLESTEROS. Vocal.

LIC. EDUARDO LOPEZ GARCIA. Vocal.

SECRETARIOS.

(Sin que formen parte del Consejo de Administración)

LIC. FRANCISCO JAVIER LOPEZ SEGURA. Propietario.

SR. ENRIQUE EDUARDO GREEN VERA. Suplente.

PRIMERA.- Queda nombrado el Consejo de Administración de "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, el cual estará integrado por las siguientes personas y con los cargos que se indican:

CONSEJEROS PROPIETARIOS.

PABLO AZCARRAGA ANDRADE. PRESIDENTE.

MANUEL BORJA CHICO. VOCAL.

JORGE CARVALLO COUTOLENC. VOCAL.

GABRIEL ELIAS GUZMAN. VOCAL.

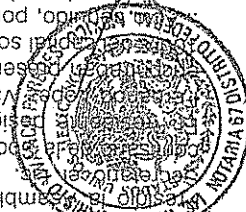
JUAN OCTAVIO SCHIETEKAT BALLESTEROS. VOCAL.

EDUARDO LOPEZ GARCIA. VOCAL.

IV.- Los miembros del Consejo de Administración de "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebraron Sesión de la que se levantó el acta que el compareciente me exhibe y me solicita la protocolice por no contar la sociedad por el momento con el libro de actas correspondiente. Con la letra "A" agrego al apéndice de este instrumento dicha acta, en la cual no observo indicio alguno de falsedad, y que es del tenor literal siguiente:

"En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las dieciséis horas del día doce de febrero del año dos mil cuatro, se reunió el Consejo de Administración de "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, integrado por los señores Manuel

COPIADO



8327

suplente, podrá convocar asambleas generales ordinarias y extraordinarias de accionistas, así como asambleas especiales de accionistas, en todos los casos previstos por estos estatutos, cuando lo considere conveniente, así como fijar la fecha, hora y orden del día para dichas asambleas. Ejecutivas, resolverán que adopten cualesquier asambleas de accionistas de la sociedad, la cual hará a través de su Presidente, salvo que tal facultad se delegue en otro consejero.

(j).- Establecer oficinas, sucursales o agencias de la sociedad en cualquier parte de los Estados Unidos Mexicanos o del extranjero.

(m).- Resolver, en su caso, sobre la adquisición por parte de la sociedad, de acciones emitidas por ésta, en los términos de la fracción primera del artículo catorce bis de la Ley del Mercado de Valores y la circular correspondiente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

(i).- La sociedad creará una reserva proveniente de sus utilidades netas para recomprar acciones emitidas por la propia sociedad.

ii).- En tanto las acciones pertenezcan a la sociedad, ésta no ejercerá los derechos corporativos que confieran, y tampoco se tomarán en consideración para efectos de determinar los quórum de asistencia y votación en asambleas de accionistas y.

Serán aplicables las disposiciones de la circular antes citada para todo lo relativo a la recompra de sus acciones por la propia sociedad y su posterior enajenación, así como cualesquier otras disposiciones que modifiquen, sustituyan o adicionen a la citada circular.

(n).- Constituir órganos intermedios de administración, fijando su integración, facultades y forma de funcionamiento, conforme a lo siguiente:

(i).- Se crea un Comité Ejecutivo del Consejo de Administración, que estará integrado por un mínimo de tres y un máximo de siete miembros propietarios y sus respectivos suplentes, y que serán designados de entre los consejeros propietarios y suplentes de esta sociedad, en la asamblea general ordinaria de accionistas que designe a dichos consejeros.

ii).- El Comité Ejecutivo funcionará de conformidad con las mismas reglas que son aplicables para el funcionamiento del Consejo de Administración y tendrán aquellas facultades que la asamblea general ordinaria de accionistas que o designe determine, con excepción de las facultades previstas en los incisos n), p) y r) de la presente cláusula, que sólo podrán ser ejercidas por el Consejo de Administración de la sociedad.

iii).- Los integrantes del Comité Ejecutivo se constituirán invariablemente como un órgano colegiado, sin que sus facultades puedan ser delegadas en personas físicas, tales como directores, gerentes, consejeros delegados, apoderados u otros equivalentes, en el entendido, sin embargo, que esta limitación no se aplicará a la ejecución de actos concretos por parte de personas que para tal efecto designe el propio Comité Ejecutivo al adoptar válidamente una resolución.

iv).- El Comité Ejecutivo deberá informar al Consejo de Administración, por lo menos tres días hábiles antes de la celebración de cualquier sesión ordinaria del propio Consejo, respecto de sus actividades realizadas, y deberá informar al propio Consejo, dentro de los tres días hábiles a su conocimiento de ello, de hechos o actos que se susciten que tengan trascendencia a la sociedad y que a su juicio lo ameriten y.

v).- El o los Comisarios de la sociedad deberán ser convocados a toda sesión del Comité Ejecutivo, y podrán concurrir a ellas con voz pero sin voto.

o).- Determinar el sentido en que deba ser ejercido el derecho de voto correspondiente a las acciones propiedad de la sociedad en cualesquier asambleas de sociedades en que esta sociedad tenga participación social;

p).- Previa resolución de la asamblea que corresponda según el tipo de acciones de que se trate, establecer planes de opción de compra de acciones para empleados de esta sociedad o de sus subsidiarias.

iii).- Por escritura número ciento noventa y ocho mil seiscientos diecinueve, de fecha dieciocho de enero del dos mil dos, ante el licenciado Gonzalo M. Ortiz Blanco, titular de la notaría número noventa y ocho del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número seis, de la que tengo a la vista el primer testimonio, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta capital, en el folio mercantil número doscientos treinta y ocho mil treinta y cinco, se hizo constar la protocolización del nombramiento del Consejo de Administración de "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.

De dicha escritura en su parte conducente copio lo que es del tenor literal siguiente.

..... ANTECEDENTES

OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO, S.A. DE C.V., domicilio social de OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO, en la Ciudad de México, Distrito Federal.

COTEJADO

8327

- 11 -

a fecha de este mandato.

CLÁUSULAS

PRIMERA. Quedan nombrados apoderados de "OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, el señor PABLO AZCÁRRAGA ANDRADE, el ingeniero MANUEL BORJA CHICO, el licenciado JUAN ANTONIO DORADO, el licenciado FRANCISCO JAVIER LÓPEZ SEGURA, el licenciado MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO y el licenciado JULIO ALFONSO MARTÍNEZ GARZA, y los contadores públicos GABRIEL ELÍAS GUZMÁN, FERNANDO LÓPEZ VÁZQUEZ, HERIBERTO SÁNCHEZ CARRILLO y JOSÉ DE JESÚS FRANCISCO GOLDIS ORTEGA, quienes gozarán de las facultades y con las limitaciones consignadas en el acta transcrita en el antecedente cuarto de este instrumento... - Y PARA DOCUMENTAR LA PERSONALIDAD DEL SEÑOR GASTÓN AZCÁRRAGA ANDRADE, DEL SEÑOR PABLO AZCÁRRAGA ANDRADE, DE LOS LICENCIADOS JUAN ANTONIO DORADO, JAVIER BARRERA SEGURA, FRANCISCO JAVIER LÓPEZ SEGURA, MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO Y JULIO ALFONSO MARTÍNEZ GARZA, DE LOS INGENIEROS JORGE CARVALLO COUTTOLENC Y MANUEL BORJA CHICO Y DE LOS CONTADORES PÚBLICOS GABRIEL ELÍAS GUZMÁN, FERNANDO LÓPEZ VÁZQUEZ, HERIBERTO SÁNCHEZ CARRILLO Y JOSÉ DE JESÚS FRANCISCO GOLDIS ORTEGA, EXPIDO LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, EN SEIS HOJAS DE LAS CUALES LAS CINCO PRIMERAS VAN SELLADAS Y RÚBRICADAS POR MÍ, COTEJADA.

L. FE. rr/GBC.

COTEJADO

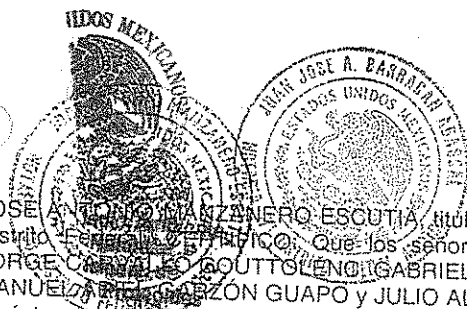
0094-3



No 20628

COTEJADO

SIN TEXTO



E
8327

JOSE ANTONIO MANZANERO ESCUTIA, titular de la notaría número ciento treinta y ocho del Distrito Federal, que los señores RUBÉN GUILLERMO CAMPO VAZQUEZ, JORGE CARVALLO GOUTTOLENO, GABRIEL ELÍAS GUZMÁN, OLIVER IRIARTE FUENTES, MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO y JULIO ALFONSO MARTÍNEZ GARZA, me acreditaron su carácter de APODERADOS, de "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con primer testimonio de la escritura número veinte mil seiscientos cinco, de fecha veintiocho de diciembre del dos mil siete, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho, de la que es titular el licenciado José Antonio Manzanero Escutia.

Y de dicha escritura copio en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente: "...hago constar EL NOMBRAMIENTO DE APODERADOS ESPECIALES de "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que resulta de la protocolización que realizo a solicitud del licenciado Manuel Ariel Garzón Guapo, al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas:

ANTECEDENTES

Por escritura número mil cuatrocientos cincuenta y tres, de fecha catorce de octubre de mil novecientos ochenta y siete, ante el licenciado Bello Melchor Rodríguez Carrillo, titular de la notaría número cuatro de Cozumel, Estado de Quintana Roo, de la que tengo a la vista el primer testimonio, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Chetumal, Estado de Quintana Roo, en la sección cuarta, tomo veintiuno romano, a fojas de la trescientos cuarenta a la trescientos sesenta, bajo el número veinticuatro, el día quince de marzo de mil novecientos ochenta y ocho, se constituyó "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en Cozumel, Estado de Quintana Roo, duración de cincuenta años, cláusula de exclusión de extranjeros, capital social mínimo de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL (equivalentes actualmente a CIENTO CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), máximo ilimitado, y teniendo por objeto el que en dicha escritura se especificó.

Por escritura número setenta mil novecientos noventa, de fecha veintisiete de diciembre de mil novecientos noventa, ante el licenciado José Ángel Villalobos Magaña, titular de la notaría número nueve del Distrito Federal, de la que tengo a la vista el primer testimonio, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta capital, en el folio mercantil número ciento cincuenta y un mil novecientos setenta y uno, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, de fecha doce de diciembre de mil novecientos noventa, en la que se acordó el cambio de domicilio social a la ciudad de México, Distrito Federal, la prórroga a la duración de la sociedad a noventa y nueve años, la ampliación del objeto social y la reforma total de estatutos sociales, continuando la sociedad con cláusula de exclusión de extranjeros y capital social mínimo de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS, MONEDA NACIONAL (equivalentes actualmente a CIENTO CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL), máximo ilimitado.

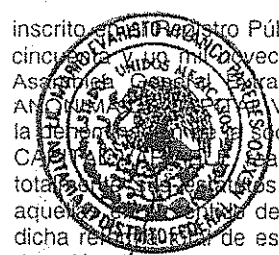
III.- Por escritura número setenta y ocho mil setenta y cuatro, de fecha dieciséis de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, en aquel entonces actuando como asociado en el protocolo de la notaría número nueve, de la que tengo a la vista el primer testimonio, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta capital, en el folio mercantil número ciento cincuenta y un mil novecientos setenta y uno, se protocolizó la reforma a las cláusulas sexta, séptima, octava, décima tercera, décima octava, décima novena, vigésima y vigésima segunda de los estatutos sociales de "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

IV.- Por escritura número ochenta y cinco mil trescientos noventa y dos, de fecha veintisiete de septiembre de mil novecientos noventa y seis, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, en aquel entonces actuando como asociado en el protocolo de la notaría número nueve, de la que tengo a la vista el primer testimonio, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta capital, en el folio mercantil número ciento cincuenta y un mil novecientos setenta y uno, se hizo constar la protocolización de la reforma a la cláusula décimo séptima, inciso g), consistente en derogar dicho inciso, de los estatutos sociales de "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

Por escritura número ocho mil seiscientos setenta y uno, de fecha catorce de noviembre del año dos mil uno, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, de la que tengo a la vista el primer testimonio, el cual quedó

COTEJADO

COTEJADO



inscrito en el Registro Público de Comercio de esta capital, en el folio mercantil número ciento cincuenta mil doscientos setenta y uno, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en la que entre otros acuerdos se tomaron los de cambiar la denominación de la sociedad a "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, realizar una conversión de capital social fijo a capital variable y reformar los estatutos sociales, habiendo realizado dentro de las reformas de estatutos a que se refiere la cláusula de que las acciones sean sin expresión de valor nominal. Derivado de dicha reforma de estatutos, la sociedad quedó con domicilio en México, Distrito Federal, duración de noventa y nueve años contados a partir de la fecha de su constitución, capital social mínimo fijo de CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, máximo ilimitado, cláusula de exclusión de extranjeros y teniendo por objeto:-----

- (a) Promover, fomentar y desarrollar el turismo, nacional y extranjero, particularmente mediante la explotación y operación de hoteles, moteles, albergues, habitaciones con sistema de tiempo compartido o de operación hotelera, centros vacacionales, campos de turismo, y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casas rodantes.-----
 - (b) Adquirir en propiedad, o dar o recibir en arrendamiento, o poseer por cualquier otro título jurídico, toda clase de bienes muebles o inmuebles, así como los derechos reales que sean indispensables para la operación y explotación de hoteles, moteles, albergues, habitaciones con sistema de tiempo compartido o de operación hotelera, centros vacacionales, campos de turismo, y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casas rodantes.-----
 - (c) Llevar a cabo la operación y explotación de hoteles, moteles, albergues, habitaciones con sistema de tiempo compartido o de operación hotelera, centros vacacionales, campos de turismo, y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casas rodantes, a través de la suscripción de los contratos: 1) de administración hotelera, 2) con agencias mayoristas de viajes y con agencias minoritarias de viajes. 3) con tour operadores. 4) con empresas de turismo receptivo. 5) con agencias de publicidad, así como otorgar comisiones a agencias de viajes o cualesquiera otros promotores de hoteles, moteles, albergues, habitaciones con sistema de tiempo compartido o de operación hotelera, centros vacacionales, campos de turismo, y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casas rodantes.-----
 - (d) Proporcionar servicios de asesoría, de recursos humanos y de consultoría técnica en materia turística, industrial o comercial, y la prestación de toda clase de servicios corporativos, administrativos, contables y financieros.-----
 - (e) Promover, organizar y administrar toda clase de sociedades mercantiles, sociedades o asociaciones civiles.-----
 - (f) Adquirir intereses o participaciones en otras sociedades mercantiles, sociedades o asociaciones civiles, en su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como enajenar, traspasar o gravar tales acciones o participaciones.-----
 - (g) Otorgar y recibir préstamos de terceros, girar títulos de crédito, aceptarlos, así como endosarlos, garantizar en cualquier forma que sea el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad o de terceros.-----
 - (h) El comercio y la industria en general, y en especial la industria turística en todos sus aspectos, y la comercialización de toda clase de bienes y mercancías relacionadas con lo anterior.-----
 - (i) La inversión de fondos de la sociedad a corto y largo plazo que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores.-----
 - (j) Registrar marcas, nombres comerciales, derechos de autor, patentes, certificados de inversión, adquirir o vender toda clase de derechos de propiedad industrial o intelectual, así como recibir y otorgar licencias o autorizaciones para el uso y explotación de toda clase de derechos de propiedad industrial e intelectual.-----
 - (k) Obtener fianzas y seguros, otorgar fianzas y emitir obligaciones y avalar o garantizar de cualquier forma obligaciones propias o de terceros.-----
 - (l) En general, realizar y celebrar todos los actos, contratos y operaciones conexas, o accesorias, que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores.-----
- De dicha escritura en su parte conducente copio lo que es del tenor literal siguiente:-----

-----" ESTATUTOS SOCIALES DE -----
----- INMUEBLES COZUMEL REEF -----
----- SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE -----
----- CLÁUSULAS -----
----- TÍTULO SEXTO -----

ASAMBLEA DE ACCIONISTAS

DÉCIMA CUARTA.- La asamblea de accionistas es el órgano supremo de la sociedad y sus resoluciones son obligatorias para todos los accionistas, aún para los ausentes o disidentes. En todo caso, los accionistas ausentes o disidentes gozarán de los derechos que les concede el artículo doscientos seis de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

DÉCIMA QUINTA.- Las asambleas de accionistas serán ordinarias, extraordinarias y especiales.

(a) Serán asambleas ordinarias aquellas que se reúnan para tratar de cualesquiera de los asuntos a que se refieren los artículos ciento ochenta y ciento ochenta y uno de la Ley General de Sociedades Mercantiles, y todos los demás asuntos contenidos en el orden del día, y que de acuerdo con la Ley o estos estatutos no están expresamente reservados para una asamblea extraordinaria de accionistas.

(b) Serán asambleas extraordinarias aquellas que se reúnan para tratar de cualesquiera de los siguientes asuntos:

- 1.- Prórroga de la duración de la sociedad;
- 2.- Disolución anticipada de la sociedad;
- 3.- Aumento o reducción del capital social mínimo o fijo de la sociedad;
- 4.- Cambio de objeto de la sociedad;
- 5.- Cambio de nacionalidad de la sociedad;
- 6.- Transformación de la sociedad;
- 7.- Fusión con otra sociedad;
- 8.- Emisión de acciones privilegiadas y de acciones de goce;
- 9.- Amortización por la sociedad de sus propias acciones y emisión de acciones de goce;
- 10.- Emisión de bonos; y
- 11.- Cualquier otra modificación de los estatutos.

DÉCIMA SEXTA.- Las asambleas de accionistas quedan sujetas a las siguientes estipulaciones:

(a) Salvo las estipulaciones en contrario aquí contenidas, las asambleas de accionistas podrán celebrarse cuando lo juzgue conveniente el Consejo de Administración o a solicitud del comisario, o de accionistas que posean en total un número de acciones que por lo menos represente el treinta y tres por ciento del capital de la sociedad, o por cualquier accionista en los casos previstos por el artículo ciento ochenta y seis de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

(b) Las asambleas ordinarias deberán celebrarse cuando menos una vez cada año dentro de los cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio social.

(c) Todas las asambleas de accionistas se celebrarán en el domicilio social de la sociedad, salvo caso fortuito o de fuerza mayor.

(d) La convocatoria para cualquiera asamblea será hecha por el Consejo de Administración, a través de su presidente o secretario, titular o de su suplente quienes serán considerados para los efectos como consejeros delegados, o por el comisario, o de acuerdo con las disposiciones de los artículos ciento sesenta y ocho, ciento ochenta y cuatro y ciento ochenta y cinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

(e) La convocatoria será publicada en uno de los diarios de mayor circulación o en el Periódico Oficial del domicilio de la sociedad, indistintamente, cuando menos con quince días naturales de anticipación a la fecha de cualquier asamblea.

(f) La convocatoria contendrá, por lo menos, la fecha, hora y lugar de la asamblea, así como el orden del día para la misma, y será firmada por el presidente o el secretario del Consejo de Administración, como delegados especiales de dicho Consejo de Administración, o por el comisario, o en ausencia de ellos, por un juez competente conforme a las disposiciones de los artículos ciento sesenta y ocho, ciento ochenta y cuatro y ciento ochenta y cinco de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

(g) Cualquier asamblea de accionistas podrá celebrarse sin necesidad de previa convocatoria si los accionistas que poseen o representan la totalidad de las acciones con derecho a voto en dichas asambleas, se encuentran presentes o representados en el momento de la votación.

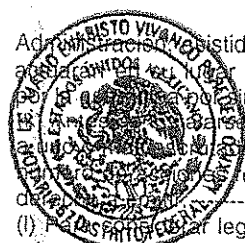
(h) Todo accionista podrá ser representado en cualquier asamblea de accionistas por medio de la persona que designe como apoderado por escrito, a través de simple carta poder otorgada ante dos testigos. Los consejeros, y comisarios no podrán actuar como apoderados.

(i) Salvo el caso de orden judicial en contrario, la sociedad únicamente reconocerá como accionistas a aquellas personas físicas o jurídicas cuyos nombres se encuentren inscritos en el libro de acciones, y dicha inscripción en el expresado registro será suficiente para permitir la entrada de dicha persona a la asamblea.

(j) Todas las asambleas de accionistas serán presididas por el Presidente del Consejo de

COPIA
COTIZADO

COTEJADO



Administración asistido por el secretario, titular o suplente y a falta de uno u otro o de ambos, por el que se designe como presidente y secretario, según el caso, quienes sean designados por la asamblea, la persona que la presida designará de entre los presentes a los que hagan el recuento de las personas presentes en la asamblea y el número de votos que cada una de ellos tiene representadas por ellos y el número de votos que cada una de ellos tiene.

(l) Para ser considerada legalmente instalada a una asamblea ordinaria de accionistas celebrada en primera convocatoria deberán estar representadas cuando menos el cincuenta y uno por ciento de las acciones emitidas por la sociedad, y para segunda o ulterior convocatoria, la asamblea podrá celebrar cualesquiera que sea el número de acciones representadas.

(m) Para ser considerada legalmente instalada una asamblea extraordinaria de accionistas celebrada en primera convocatoria, deberán estar representadas cuando menos el setenta y cinco por ciento de todas las acciones emitidas, y en segunda o ulterior convocatoria, será necesario que estén representadas por lo menos el cincuenta y uno por ciento de las acciones emitidas por la sociedad.

(n) Comprobada la existencia de quórum para la celebración de la correspondiente asamblea, la persona que preside declarará a ésta legalmente instalada y someterá a su consideración los puntos del orden del día.

(o) Todas las votaciones serán económicas a menos que los asistentes que representen cuando menos una mayoría de todas las acciones emitidas y en circulación acuerden que el voto sea secreto.

(p) Los accionistas tienen derecho a emitir un voto por cada acción en cualquier asamblea de accionistas.

(q) Para la validez de las resoluciones adoptadas en cualquiera asamblea ordinaria de accionistas, celebrada en primera convocatoria, se requerirá el voto afirmativo de cuando menos el cincuenta y uno por ciento de las acciones emitidas por la sociedad, y en segunda o ulterior convocatoria, el voto afirmativo de la mayoría de las acciones que concurran a dicha asamblea.

(r) Para la validez de las resoluciones adoptadas en cualquiera asamblea extraordinaria de accionistas, celebrada en primera convocatoria, se requerirá el voto afirmativo de cuando menos el setenta y cinco por ciento de las acciones emitidas por la sociedad, y en segunda convocatoria, será necesario el voto afirmativo de cuando menos el cincuenta y uno por ciento de las acciones emitidas por la sociedad.

(s) El Secretario levantará un acta de cada asamblea de accionistas, que se asentará en el correspondiente libro de actas, y será firmada por el presidente y el secretario en funciones. Asimismo, el secretario de la asamblea preparará un expediente que contendrá:

(I) Un ejemplar de los periódicos en que se publicó la convocatoria, en su caso;

(II) Los poderes que se hubieren presentado o un extracto de los mismos certificados por el escrutador o escrutadores;

(III) Los informes, dictámenes y demás documentos que se hubieren presentado en la asamblea; y

(IV) Una copia del acta de la asamblea.

(t) Si por cualquier motivo no se instala una asamblea convocada legalmente, este hecho y sus causas se harán constar en el libro de actas, formándose un expediente de acuerdo con el inciso (s) que antecede, en la que resulte aplicable...

VI.- Por escritura número ocho mil seiscientos setenta y cuatro, de fecha catorce de noviembre del año dos mil uno, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, de la que tengo a la vista el primer testimonio, en el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta capital, entre otros folios mercantiles en el número ciento cincuenta y un mil novecientos setenta y uno, se hizo constar la protocolización de las actas de las asambleas generales extraordinarias de accionistas de "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, y de otras sociedades más, por las que se adoptó el acuerdo de la escisión de dichas sociedades, que como escindentes y sin extinguirse, transferirán en bloque parte de su activo, pasivo y capital social a "GRAN OPERADORA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como sociedad escindida que se constituirá en virtud de la escisión de esta sociedad y de otras sociedades subsidiarias del "GRUPO POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con patrimonio y régimen normativos distintos e independientes, en la forma, plazos y mecanismos descritos en los documentos que corren agregados a los expedientes de las Asambleas que acordaron tales escisiones.

Asimismo se acordó que "GRAN OPERADORA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE



8327



5 -

CAPITAL VARIABLE, será causahabiente a título universal del patrimonio que "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, y otras sociedades subsidiarias del "GRUPO ROSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, le transferirán en bloque.

VII.- Por escritura número ocho mil seiscientos setenta y siete, de fecha catorce de noviembre del año dos mil uno, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, de la que tengo a la vista el primer testimonio, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta capital, en el folio mercantil número ciento cincuenta y un mil novecientos setenta y uno, se hizo constar la protocolización del acta de la asamblea general extraordinaria de accionistas de "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por la que se adoptó el acuerdo de la escisión de dicha sociedad, que como escidente y sin extinguirse, transferirá en bloque parte de su activo, pasivo y capital social a "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como sociedad escindida que se constituirá en virtud de la escisión de esta sociedad con patrimonio y régimen normativos distintos e independientes, en la forma, plazos y mecanismos descritos en el documento que corre agregado al expediente de la asamblea que acordó tal escisión.

Asimismo se acordó que "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, será causahabiente a título universal del patrimonio que "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, le transfiera en bloque.

VIII.- Por escritura número ocho mil novecientos veinticinco, de fecha trece de febrero del año dos mil dos, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, de la que tengo a la vista el primer testimonio, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta capital, en el folio mercantil doscientos ochenta y siete mil cuarenta y nueve, se hizo constar la formalización de la declaratoria de que surtieron todos sus efectos legales las escisiones relacionadas en el antecedente anterior. De dicha escritura en su parte conducente, copio lo que es del tenor literal siguiente:

VIII.- Declara el compareciente, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, en los términos de lo dispuesto por la fracción sexta del artículo doscientos veintiocho bis de la vigente Ley General de Sociedades Mercantiles, que durante el plazo de cuarenta y cinco días naturales a que se refiere dicho ordenamiento, sus representadas no recibieron notificación alguna de oposición por parte de ninguna persona, ya sea física o moral, al proceso de escisión de la sociedad.

CLÁUSULA

ÚNICA.- Dado que ha transcurrido el plazo establecido en la fracción quinta del artículo doscientos veintiocho bis de la Ley General de Sociedades Mercantiles, mismo que venció los días treinta y treinta y uno de diciembre del año dos mil uno, y que han quedado cubiertos y agotados los requisitos establecidos en dicho artículo sin haberse presentado oposición alguna al procedimiento respectivo, queda formalizada la declaratoria de que han surtido todos sus efectos legales, como lo dispone el mencionado ordenamiento, las escisiones de "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en los términos estipulados en las respectivas asambleas de accionistas que acordaron dichas escisiones, cuyas actas fueron protocolizadas en las escrituras relacionadas en los antecedentes primero a sexto de este instrumento, transcritas en su parte conducente en dicho antecedente.

IX.- Los accionistas de "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebraron Asamblea General Ordinaria de la que se levantó el acta que el compareciente me exhibe, y me solicita la protocolice por no contar la sociedad por el momento con el libro de actas correspondiente. Con la letra "A" agrego al apéndice de este instrumento dicha acta, en la cual no observo indicio alguno de falsedad y que es del tenor literal siguiente:--

"INMUEBLES COZUMEL REEF, S.A. DE C.V.

En la Ciudad de México, Distrito Federal, domicilio social de INMUEBLES COZUMEL REEF, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, se reunieron a las 10:00 a.m. del día 28 (veintiocho) de Noviembre de 2007 (dos mil siete), los representantes de los Accionistas, cuyo nombre y número de acciones que representan se detallan más adelante, con el objeto de celebrar una Asamblea General Ordinaria de Accionistas de esta Sociedad. Se deja constancia de que el Comisario de la Sociedad no asistió, debido a compromisos que había adquirido con anterioridad.

Presidió la Asamblea por decisión unánime de votos el Sr. Rubén Guillermo Camiro Vázquez y, por igual unanimidad, actuó como Secretario el Sr. Manuel Ariel Garzón Guapo. El Presidente designó como escrutadores a los Sres. Roberto Álvarez López y Ray Carlos Rodríguez Sánchez, quienes después de haber aceptado su cargo, certificaron que se

COPIA COPIADO

0004.6



En la Asamblea, representantes de Accionistas que son tenedores del capital social de la sociedad, en la siguiente forma y proporción:-----
Acciones representadas:-----
TELERA POSADAS, S.A. DE C.V.----- 631'169,290-----
Roberto Álvarez López-----
S.A.B. DE C.V.----- 1-----
R. PUNTO FISCAL 0440-----
Representada por: Surelhy Dorantes Baca.-----
TOTAL DE ACCIONES:----- 631'169,291-----
Acciones sin expresión de valor

2006-28

En virtud de estar representado el 100% de las acciones que representan el capital social de la Sociedad, el Presidente indicó que procedía la dispensa de publicación de convocatoria, en términos del artículo 188 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, por lo que declaró válidamente instalada la presente Asamblea y por ello válidas las resoluciones que en ella se adopten, procediendo el Secretario a dar lectura al siguiente:-----

ORDEN DEL DÍA.

- I. PROPUESTA PARA EL OTORGAMIENTO DE UN PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE DOMINIO Y DESIGNACIÓN DE APODERADOS.
- II. DESIGNACIÓN DE LAS PERSONAS QUE, EN SU CASO, DEBAN FORMALIZAR LOS ACUERDOS ADOPTADOS.
- III. REDACCIÓN, LECTURA Y APROBACIÓN, EN SU CASO, DEL ACTA CORRESPONDIENTE.

Leído y aprobado por unanimidad de votos el Orden del Día, los representantes de Accionis procedieron al desahogo del mismo en los términos siguientes:-----

PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- El Presidente manifestó que la Sociedad tiene interés en llevar a cabo determinados actos jurídicos que implican la transmisión del derecho real de propiedad, ya sea en su integridad o bien separadamente en sus elementos de "nuda propiedad" o "usufructo", respecto de bienes y/o derechos que componen el patrimonio de la propia Sociedad, por lo que resulta necesario el que se confiera un poder especial para que, en su caso, los apoderados designados por la presente Asamblea de Accionistas, tengan facultades de decisión y representación para los efectos a que se refiere este punto del Orden del Día.

Previas las deliberaciones del caso, la Asamblea adoptó por unanimidad la siguiente:-----

RESOLUCIÓN.

Se otorga poder especial para que lo ejerciten, en la combinación de firmas que por grupos apoderados adelante se establece, a las personas siguientes: Señores Rubén Guillermo Camiro Vázquez, Jorge Cayallo Couttolenc, Gabriel Elías Guzmán y Oliver Iriarte Fuentes, quienes para ejercitar las facultades que se les confieren quedan designados como Grupo de Firmas "A" y, por otra parte, también a las personas siguientes: Señores Manuel Ariel Garzón Guapo y Julio Alfonso Martínez Garza, estos últimos, también designados en este acto como apoderados especiales integrando el Grupo de Firmas "B". El poder de referencia deberá ejercitarse conjuntamente mediante la firma de uno cualquiera de los apoderados del Grupo de Firmas "A", con uno cualquiera de los apoderados del Grupo de Firmas "B", siendo dicho poder del tenor siguiente:-----

PODER ESPECIAL pero tan amplio, cumplido y bastante como en derecho proceda, para que los apoderados lleven a cabo en nombre y representación de la Sociedad Mandante todas decisiones, así como actos, trámites y gestiones que sean necesarios para llevar a cabo la transmisión, mediante cualquier figura o acto jurídico tales como compraventa, permuta, transmisión a título oneroso y/o gratuito, aportación a capital social, mismos actos que se han mencionado enunciativa pero no limitativamente, respecto de los derechos y/o bienes inmuebles y/o muebles que conforman el patrimonio de la Sociedad Mandante, en el entendido que dentro del género "derechos" se incluyen los derechos que como fideicomisario pudiere tener la Sociedad Mandante, y en general cualesquiera derechos susceptibles de una valoración económica. Los actos para los que quedan facultados los apoderados especiales podrán llevarse a cabo respecto de los referidos derechos y/o bienes inmuebles y/o muebles, ya sea transmitiendo la integridad del derecho de que se trate, o sólo la "nuda propiedad" o sólo el "usufructo" del derecho o bien inmueble o mueble, que forme parte del patrimonio de la Sociedad Mandante, pudiendo efectuar dichas transmisiones en bloque o en actos separados, a favor de un tercero o de una pluralidad de terceros, sean personas físicas o morales, quedando facultados los apoderados especiales para pactar y negociar el pago o

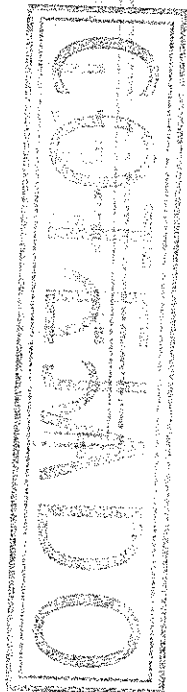
COTEJADO

contraprestación si esta última la hubiere, en el acto jurídico específico por el que se lleve a cabo la transmisión de que se trate, a favor de la Sociedad Mandante. Conforme a lo anterior, los apoderados especiales aquí designados, quedan autorizados para que, en ejercicio de facultades para actos de dominio y actos de administración que en este acto se les confiere, procedan a negociar, decidir y ejecutar los actos jurídicos o pluralidad de los mismos, que permitan llevar a cabo las actividades que en líneas anteriores se han enunciado. Las facultades de representación conferidas a los apoderados especiales podrán ejercitarse en todos aquellos actos, trámites o gestiones, ya sean previos, simultáneos o posteriores, relacionados directa o indirectamente al acto jurídico por el que se lleve a cabo la transmisión del derecho de propiedad en su integridad, o de la "nuda propiedad" o del "usufructo", según sea el caso, respecto de los derechos y/o bienes inmuebles y/o muebles que conforman el patrimonio de la Sociedad Mandante. Las facultades de los apoderados especiales subsistirán hasta que se logre la inscripción en los Registros Públicos de la Propiedad que correspondan o anotación ante controles de carácter privado, de los derechos y/o inmuebles y/o muebles, según sea el caso, que hayan sido objeto de transmisión a favor de un tercero. En su caso, los apoderados especiales podrán pactar cualquier compromiso jurídico que resulte necesario para llevar a cabo la transmisión correspondiente en ejercicio del presente poder especial. Adicionalmente, los apoderados especiales que aquí se designan, en su caso, podrán actuar, si lo estiman necesario o conveniente, simultáneamente en un acto jurídico con otros apoderados que gocen de facultades para actos de dominio, que hayan sido instituidos por la propia Sociedad Mandante. Este poder se ejercitará ante autoridades federales, estatales o municipales, notarios públicos, instituciones de crédito y particulares, sean personas físicas o morales, todos los cuales se han señalado en forma enunciativa pero no limitativa. Dentro de la especialidad de este mandato, los apoderados contarán con las siguientes facultades:

I.- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro, y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil Federal vigente así como con base en los preceptos legales de los Códigos Civiles de las entidades federativas en que el presente poder se ejercite, facultando especialmente a los apoderados para representar a la Sociedad Mandante ante toda clase de autoridades Administrativas o Judiciales de cualquier fuero, tanto de orden federal como local, en toda la extensión de la República; promover toda clase de juicios civiles, penales, incluyendo el juicio de amparo, así como juicios y recursos administrativos, seguirlos en todos sus trámites, interponer recursos contra autos y sentencias interlocutorias y definitivas, representar a la mandante en todo negocio de jurisdicción voluntaria, desde su principio hasta su fin; contestar las demandas que se interpongan en contra de su poderdante y seguir los juicios por sus demás trámites legales; interponer toda clase de recursos en las instancias y ante las autoridades que procedan; presentar testigos, ver y protestar a los de la contraria, tacharlos y preguntarlos; articular y absolver posiciones; recusar magistrados, jueces y demás funcionarios judiciales, o administrativos, sin causa o con causa, o bajo protesta de ley; recibir pagos y valores en los casos de cobranzas que realicen; nombrar peritos; otorgar recibos y carta de pago; formular y presentar denuncias y querellas ante todo tipo de autoridades penales, ante la Procuraduría General de la República, Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, Procuradurías Generales de Justicia en las Entidades Federativas, Agencias del Ministerio Público Federales, y locales, en toda la República, así como para desistirse de todo tipo de Instancias, juicios o demandas civiles, penales, administrativas laborales o de cualquier índole, y del juicio de amparo y de cualquier trámite, procedimiento o gestión; otorgar el perdón de la sociedad cuando sea ofendida, en los casos en que a su juicio, lo amerite; coadyuvar con el Ministerio Público y constituirse en parte civil cuando la Ley lo permita. Los apoderados podrán otorgar y suscribir todos los documentos públicos y privados que el ejercicio del poder requiera. En general, se entiende que los apoderados estarán facultados para actuar como mandatarios en materia de pleitos y cobranzas, y de actos de gestión en favor de la sociedad mandante, con toda la suma de facultades que corresponden a los de su clase, y que resulten necesarios o simplemente convenientes para el desarrollo de las actividades de pleitos y cobranzas, y su última ejecución en favor de la sociedad mandante, en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete, del Código Civil Federal y los correlativos de éstos en las demás entidades federativas en donde se ejercite el mandato.

El ejercicio del poder para pleitos y cobranzas que aquí se otorga, los apoderados, designados no tendrán facultades para hacer cesión de bienes.

II.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, con todas las facultades



generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal vigente y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.

II. PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y a las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal vigente y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.

IV. PODER PARA: GIRAR, EMITIR, OTORGAR, SUSCRIBIR, AVALAR, ACEPTAR, ENDOSAR Y NEGOCIAR TITULOS DE CREDITO en nombre de la Sociedad Mandante, en los términos de los artículos noveno y ochenta y cinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, sólo en la medida en que los mismos estén relacionados con la finalidad de este poder especial.

SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DIA.- Los señores representantes de Accionistas en forma unánime, designaron a los Señores Manuel Ariel Garzón Guapo, Enrique Eduardo Green Vera y Roberto Álvarez López, para que conjunta o separadamente en nombre y representación de la Sociedad en calidad de delegados especiales, en términos del artículo 10 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, formalicen en su parte conducente los acuerdos adoptados por esta Asamblea y lleven a cabo todas las actividades que, en su caso, fueren necesarias para obtener la protocolización parcial o total de esta Acta, ante el Notario Público de su elección.

TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DIA.- Suspendida la Asamblea durante un lapso, a fin de dar tiempo a la Secretaría para que formulara el ejemplar definitivo de la presente Acta, se procedió a la lectura de la misma y por unanimidad de votos, fue aprobada en sus términos haciendo constar el Secretario que estuvieron presentes al concluir la Asamblea, los representantes de Accionistas que la iniciaron. Para constancia firman esta Acta el Presidente y el Secretario.

-----PRESIDENTE-----	-----SECRETARIO-----
(firma)	(firma)
SR. RUBÉN CAMIRO VÁZQUEZ	SR. MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO
(firma)	(firma)
SR. ROBERTO ÁLVAREZ LÓPEZ	SRITA. SURELHY DORANTES BACA
Representante de Inmobiliaria	Representante de Grupo
Hotelería Posadas, S.A. de C.V.	Posadas, S.A.B. de C.V.

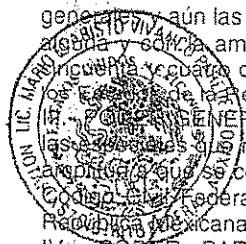
CLÁUSULAS

PRIMERA.- Quedan nombrados apoderados especiales de "INMUEBLES COZUMEL REE SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, los señores RUBÉN GUILLERMO CAMIRO VÁZQUEZ, JORGE CARVALLO COUTTOLENC, GABRIEL ELÍAS GUZMÁN, OLIVER IRIARTE FUENTES, MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO y JULIO ALFONSO MARTÍNEZ GARZA, quienes gozarán de las facultades y con las limitaciones consignadas en el acta transcrita en el antecedente noveno de este instrumento..."

Y PARA DOCUMENTAR LA PERSONALIDAD DE LOS SEÑORES RUBÉN GUILLERMO CAMIRO VÁZQUEZ, JORGE CARVALLO COUTTOLENC, GABRIEL ELÍAS GUZMÁN, OLIVER IRIARTE FUENTES, MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO y JULIO ALFONSO MARTÍNEZ GARZA, EXPIDO LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, EN CUATRO HOJAS DE LAS CUALES LAS TRES PRIMERAS VAN SELLADAS Y RUBRICADAS POR MÍ.

COTEJADAS. DOY FE.
rjm/GBC.

COTEJADO



N

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

F
8327

JOSE ANTONIO MANZANERO ESCUTIA, titular de la notaria número ciento treinta y ocho del Distrito Federal, CERTIFICO, que el señor PABLO AZCÁRRAGA ANDRADE, el licenciado JAVIER BARRERA SEGURA, el Ingeniero JORGE CARVALLO COUTTOLENC, el licenciado GABRIEL LILLAS GUZMÁN, el licenciado OLIVER IRIARTE FUENTES, el licenciado FRANCISCO JAVIER LÓPEZ SEGURA, el licenciado MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO y el licenciado JULIO ALFONSO MARTÍNEZ GARZA, me acreditaron su carácter de APODERADOS de "GRAN INMOBILIARIA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con primer testimonio de la escritura número dieciséis mil treinta y cinco, de fecha veinte de diciembre del dos mil seis, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaria número sesenta y siete del Distrito Federal, de la que tengo a la vista el primer testimonio, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta capital, en el folio mercantil número trescientos sesenta y siete mil doscientos treinta y siete, por la que se constituyó "GRAN INMOBILIARIA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en México, Distrito Federal, duración de noventa y nueve años, susula de admisión de extranjeros, capital social mínimo de CINCUENTA MIL PESOS, CREDITO NACIONAL, máximo ilimitado y teniendo por objeto: -----

A. Adquirir bienes inmuebles para destinarlos al arrendamiento y enajenación; construir bienes inmuebles para destinarlos al arrendamiento y enajenación; adquirir derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles; suscribir financiamiento con el fin de percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles con garantía hipotecaria de los bienes arrendados. -----

B. Promover y fomentar, el turismo nacional y extranjero, mediante la construcción, equipamiento y explotación de toda clase de moteles, hoteles, cabañas, condominios, apartamentos amueblados y sin amueblar, negocios y establecimientos que requieran o sean convenientes en relación con la operación de moteles, hoteles, sistemas de tiempo compartido, posadas, marinas turísticas, centros de recreo, campos de golf y en general cualquier clase de negocios turísticos, incluyendo enunciativa más no limitativamente, cafeterías, restaurantes, bares, cabarés, estacionamientos, tiendas, centros recreativos y demás servicios e instalaciones relacionadas; así como la prestación del servicio de autotransporte federal y/o estatal y/o municipal y/o local, de pasajeros en la modalidad de lujo y ejecutivo de primera, económico, mixto; autotransporte de turismo en la modalidad de turístico de lujo, turístico, de excursión, de chofer guía; autotransporte federal de pasajeros de o hacia puertos marítimos o aeropuertos federales autorizados por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, los Gobiernos de los Estados y los Municipios. -----

C. Llevar a cabo la explotación de los inmuebles destinados a las actividades antes enunciadas, a través de la suscripción de (i) contratos de arrendamiento; (ii) contratos de administración hotelera; (iii) contratos con agencias de viajes; (iv) contratos con operadores de giras turísticas; (v) contratos con empresas de turismo receptivo; y (vi) contratos con agencias de publicidad. La Sociedad podrá también otorgar comisiones a agencias de viajes o a cualesquiera otros promotores de desarrollos turísticos. -----

D. Adquirir y poseer por cualquier medio legal aquellos bienes muebles e inmuebles necesarios para el cumplimiento de su objeto. -----

E. Adquirir, comprar, elaborar, enajenar, imponer, exportar, tomar y dar en arrendamiento, disponer, distribuir, explotar, negociar en cualquier forma y en general llevar a cabo cualquier operación o intermediación de toda clase de artículos, mercaderías, equipos diversos, maquinaria, accesorios, bienes muebles e inmuebles, celebrar contratos de obra y prestación de servicios, que sean necesarios para la construcción y equipamiento de desarrollos turísticos. -----

F. Adquirir, enajenar y negociar toda clase de Títulos de Crédito de cualquier especie y realizar toda clase de operaciones de crédito con las limitaciones que fija la Ley, tomar y dar dinero en préstamo, otorgar todo tipo de garantías a favor de terceros, con o sin contraprestación y emitir, endosar, girar, suscribir, avalar y otorgar toda clase de Títulos de Crédito permitidos por la Ley, para financiar la construcción y equipamiento de desarrollos turísticos, así como para la obtención del capital de trabajo necesario para la explotación de los mismos. -----

G. Participar como accionista o inversionista en otras personas morales, negociaciones o empresas, sean mexicanas o extranjeras mediante la suscripción o adquisición de acciones, partes sociales, activos y derechos o por cualesquiera otros medios legales cuando sea necesario para la construcción, equipamiento, explotación, operación o fomento de algún desarrollo turístico en el que la Sociedad participe. -----

Representar o ser agente de toda clase de asociaciones, sociedades, ya sean civiles o mercantiles, empresas de servicios, industriales o comerciales, personas morales o físicas, -----

COPIADO

0074.8

COTEJADO



extranjeras, cuando sea necesario para la construcción, equipamiento, explotación o fomento de algún desarrollo turístico en el que la Sociedad participe. ---
Registrar, adquirir, recibir, poseer y disponer en cualquier forma de licencias, autorizaciones o permisos de las autoridades correspondientes, suscribir contratos con particulares que resulten necesarios para la construcción, explotación, operación o fomento de algún desarrollo turístico en el que la Sociedad participe. ---

2002

Suscritura de todo tipo de contratos de asistencia técnica con empresas mexicanas o extranjeras, relacionados con la explotación, operación o fomento del desarrollo turístico, y la adquisición o cesión, uso y disposición de patentes, certificados de invención, licencias, invenciones, mejoras de procedimientos técnicos, marcas comerciales, nombres comerciales, y todo tipo de propiedad o derechos industriales relacionados con la explotación, operación y fomento del desarrollo turístico. ---

K. Celebrar todo género de actos, contratos, convenios y operaciones de cualquier naturaleza, que tengan relación con su objeto, ya sea por cuenta propia o ajena. ---

De dicha escritura en su parte conducente copio lo que es del tenor literal siguiente: ---
"...CLÁUSULAS TRANSITORIAS...

...CUARTA.- Los comparecientes de esta escritura acuerdan: ---

A.- Otorgar poderes en favor de las personas siguientes: señor Pablo Azcárraga Andrade, licenciado Javier Barrera Segura, ingeniero Jorge Carvallo Couttolenc, licenciado Gabriel Elías Guzmán, licenciado Oliver Iriarte Fuentes, licenciado Francisco Javier López Segura, licenciado Manuel Ariel Garzón Guapo y licenciado Julio Alfonso Martínez Garza, quienes quedarán designados en los grupos de firmas que abajo se identifican y conforme a los cuales, se ejercerán las facultades conferidas que se enuncian a continuación: ---

I.- PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro, y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil vigente en el Distrito Federal, aplicable localmente y en toda la República en Materia Federal, y sus correlativos en los Estados de la República, facultando especialmente a los apoderados para representar a la sociedad poderdante ante toda clase de autoridades Administrativas o Judiciales de cualquier fuero, tanto de orden federal como local, en toda la extensión de la República; promover toda clase de juicios civiles, penales incluyendo el juicio de amparo, así como juicios y recursos administrativos, seguirlos en todos sus trámites, interponer recursos contra autos y sentencias interlocutorias y definitivas, representar a la mandante en todo negocio de jurisdicción voluntaria, desde su principio hasta su fin, contestar las demandas que se interpongan en contra de su poderdante y seguir los juicios por demás trámites legales; interponer toda clase de recursos en las instancias y ante las autoridades que procedan; presentar testigos; ver y protestar a los de la contraria, tacharlos y repreguntarlos; articular y absolver posiciones; recusar magistrados, jueces y demás funcionarios judiciales o administrativos, sin causa o con causa, o bajo protesta de ley; recibir pagos y valores en los casos de cobranzas que realicen; nombrar peritos; otorgar recibos y carta de pago; formular y presentar denuncias y querellas ante todo tipo de autoridades penales, ante la Procuraduría General de la República, Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, Procuradurías Generales de Justicia en las Entidades Federativas, Agencias del Ministerio Público Federales, y locales, en toda la República, así como para desistirse de todo tipo de Instancias, juicios o demandas civiles, penales, administrativas laborales o de cualquier índole, y del juicio de amparo y de cualquier trámite, procedimiento o gestión; otorgar el perdón de la sociedad cuando sea ofendida, en los casos en que a su juicio, lo amerite; coadyuvar con el Ministerio Público y constituirse en parte civil cuando la Ley lo permita. Los apoderados podrán otorgar y suscribir todos los documentos públicos y privados que el ejercicio del poder requiera. En general, se entiende que los apoderados estarán facultados para actuar como mandatarios en materia de pleitos y cobranzas, y de actos de gestión en favor de la sociedad mandante, con toda la suma de facultades que correspondan a los de su clase, y que resulten necesarios o simplemente convenientes para el desarrollo de las actividades de pleitos y cobranzas, y su última ejecución en favor de la sociedad mandante, en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete, del Código Civil para el Distrito Federal y los correlativos de éstos en las demás entidades federativas en donde se ejercite el mandato. ---
En el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas que aquí se otorga, los apoderados, designados no tendrán facultades para hacer cesión de bienes. ---

II.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.

III.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.

IV.- PODER PARA: GIRAR, EMITIR, OTORGAR, SUSCRIBIR, AVALAR, ACEPTAR, ENDOSAR Y NEGOCIAR TITULOS DE CREDITO en nombre de la Mandante, en los términos de los artículos noveno y ochenta y cinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; abrir cuentas de cheques y designar personas que libren o giren en contra de las mismas; y hacer inversiones en valores, dando instrucciones sobre su administración.

PODER ESPECIAL PARA QUE PRESENTEN, REALICEN Y FORMULEN ante las Autoridades Hacendarias Federales, Locales o Municipales, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las declaraciones, trámites, pagos y demás actuaciones que sean necesarios o simplemente convenientes, para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes aplicables a cargo de la mandante. Para que los apoderados anteriormente designados ejerciten válidamente los poderes que se les confieren, en cada ocasión que realicen algún acto, deberán sujetarse a las siguientes reglas y limitaciones:

1.- Para el ejercicio de las facultades anteriormente conferidas se identificará a los apoderados de la siguiente manera:

A los señores Pablo Azcárraga Andrade, licenciado Javier Barrera Segura, ingeniero Jorge Carvallo Couttolenc, licenciado Gabriel Elías Guzmán y licenciado Oliver Iriarte Fuentes, como firmas "A".

A los señores licenciados Francisco Javier López Segura, Manuel Ariel Garzón Guapo y Julio Alfonso Martínez Garza, como firmas "B".

2.- En el ejercicio de los poderes para pleitos y cobranzas, y el especial contenido en el inciso V que antecede, los apoderados podrán actuar individualmente, en el entendido de que los señores Pablo Azcárraga Andrade, Javier Barrera Segura, Jorge Carvallo Couttolenc, Gabriel Elías Guzmán, y Oliver Iriarte Fuentes, no tendrán facultades para absolver posiciones en el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas.

3.- En el ejercicio del poder general para actos de administración, los apoderados de los grupos "A" y "B" deberán actuar conjuntamente dos de ellos, siempre y cuando no pertenezcan al mismo grupo de firmas.

Para girar, emitir, otorgar, suscribir, aceptar, avalar, endosar y negociar títulos de crédito, así como para abrir cuentas de cheques y de inversiones en valores, designar personas que libren o giren en contra de las mismas y dar instrucciones sobre su administración, los apoderados de los grupos "A" y "B" deberán actuar conjuntamente dos de ellos, siempre y cuando no pertenezcan al mismo grupo de firmas.

5.- En el ejercicio del poder general para actos de dominio, se requerirá: la firma del señor Pablo Azcárraga Andrade conjuntamente con el licenciado Francisco Javier López Segura.

De los apoderados anteriormente nombrados, los únicos que estarán facultados para conferir poderes generales o especiales (con la excepción que más adelante se señala), y revocarlos, así como revocar también los poderes otorgados anteriormente por la sociedad mandante, y ratificar cualquier actuación de uno o más apoderados serán los señores Pablo Azcárraga Andrade, ingeniero Jorge Carvallo Couttolenc, licenciado Gabriel Elías Guzmán, licenciado Oliver Iriarte Fuentes, licenciado Francisco Javier López Segura, licenciado Manuel Ariel Garzón Guapo y licenciado Julio Alfonso Martínez Garza, quienes actuarán dentro del límite de sus facultades conferidas, pero con las siguientes limitaciones: el licenciado Francisco Javier López Segura podrá actuar individualmente; los licenciados Julio Alfonso Martínez Garza y Manuel Ariel Garzón Guapo tendrán que actuar conjuntamente con el licenciado Francisco Javier López Segura; cualquiera de los señores Pablo Azcárraga Andrade, ingeniero Jorge Carvallo Couttolenc, licenciado Gabriel Elías Guzmán, o el licenciado Oliver Iriarte Fuentes, deberán actuar conjuntamente con el licenciado Francisco Javier López Segura. Los apoderados designados no tendrán facultades para conferir poderes generales con facultades de dominio, pero sí tendrán facultades para revocar este tipo de poderes, cuando hubieran sido

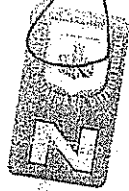
COPIA

COTEJADO

COTEJADO



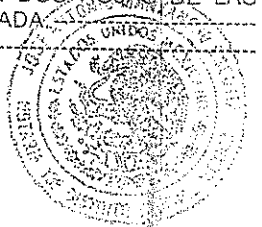
No 20628

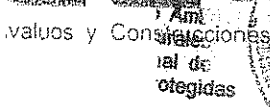


con anterioridad o posterioridad a la fecha de este mandato..."

MENTAR LA PERSONALIDAD DEL SEÑOR PABLO AZCARRAGA ANDRADE, DEL LICENCIADO JAVIER BARRERA SEGURA, DEL INGENIERO JORGE CARVAL, DEL LICENCIADO GABRIEL ELÍAS GUZMÁN, DEL LICENCIADO OLIV, NENTES, DEL LICENCIADO FRANCISCO JAVIER LÓPEZ SEGURA, DEL MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO Y DEL LICENCIADO JULIO ALFONSO EL GARZA, EXPIDO LA PRESENTA CERTIFICACIÓN, EN DOS HOJAS DE LAS CUALES LA PRIMERA VA SELLADA Y RÚBRICADA POR MÍ, COTEJADA.

DOY FE





COTEJADO



20028

SIN TEXTO

SECRETARIA
y R
Com
Area



Florencio Guillermo Hernández Acereto

8327



ING. CIVIL Y ESP. EN VALUACION
CEL. PROF. ING. CIVIL 1228220
ED. PROF. ESP. EN VAL. 4255110

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN INMUEBLES
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO
DE Q. ROO No. 23

LIBRO CON REG. No. 26
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, A.

AVALUO No. ACA-096-04106-NOT Q. R.

AVALUO INMOBILIARIO

I. ANTECEDENTES

VALUADOR

ING. ESP. EN VAL. FLORENCIO GUILLERMO HERNÁNDEZ ACERETO.
CEDULA PROFESIONAL ING. CIVIL No. 1228220.
CEDULA PROFESIONAL ESPECIALISTA EN VALUACIÓN No. 4255110.
REGISTRO COMO DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA No. 1222.
REGISTRO ANTE LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL No. 0601104.
REGISTRO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.
PERITO VALUADOR No. 028
ESPECIALIDAD:
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO.

SOLICITANTE DEL AVALUO

LILIANA SALDAÑA.

DOMICILIO DEL SOLICITANTE

NO SE PROPORCIONA.

FECHA DEL AVALUO

28 DE MARZO DEL 2008.

INMUEBLE QUE SE VALUA

HOTEL DESARROLLADO EN SIETE NIVELES.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD

PRIVADO

PROPIETARIO DEL INMUEBLE

INMUEBLES COZUMEL REEF S.A. DE C.V.

OBJETIVO DEL AVALUO

ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

PROPÓSITO DEL AVALUO

PARA TRAMITES NOTARIALES.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

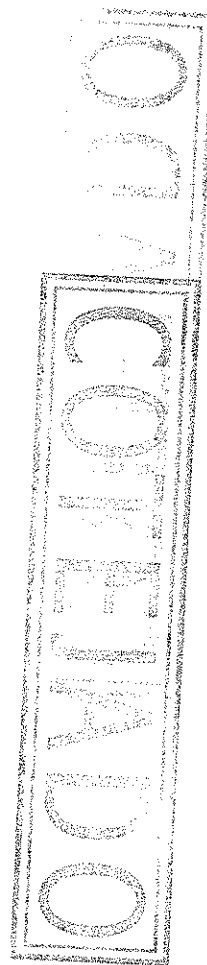
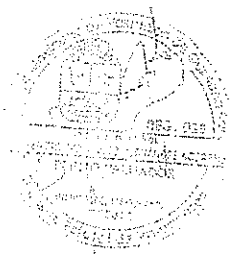
HOTEL "FIESTA AMERICANA COZUMEL" UBICADO EN LA CARRETERA A CHANKANAAB,
COSTERA SUR, KILÓMETRO 7.5, MUNICIPIO DE COZUMEL, ESTADO DE QUINTANA ROO.

NÚMERO DE CUENTA PREDIAL

4011800319-1

NÚMERO DE CUENTA DE AGUA

NO SE PROPORCIONA.



COTEJADO



20028

CINCUENTA

Secretaría
y Rectores
Comisión
Áreas Locales

Florencio Guillermo Hernández Acereto

8327

ING. CIVIL Y ESP. EN VALUACION
CED. PROE ING. CIVIL 1228720
CED. PROE ESP. EN VAL. 4255110

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN INMUEBLES,
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO
DE Q. ROO No. 25

MIEMBRO CON REG. No. 26
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, A.

AVALUO No. ACA-096104/08-NGT-D.F.

II. CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA

TURISTICA HOTELERA

TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA

HOTELES DE GRAN TURISMO.

ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA

100%

POBLACIÓN

NORMAL DE CLASE MEDIA Y FLOTANTE.

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

LA QUE PUDIERA EXISTIR EN LOS MANTOS FREÁTICOS, ÚNICAMENTE

USO DEL SUELO

TURISTICO HOTELERO DE DENSIDAD BAJA.

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS

LA CARRETERA A CHANKANAAB, COMO VÍA DE ACCESO DE PRIMER ORDEN AL INMUEBLE.

SERVICIOS PÚBLICOS

VIALIDAD CON CARPETA ASFÁLTICA, GUARNICIONES Y BANQUETAS DE CONCRETO HIDRÁULICO, RED DE ELECTRIFICACIÓN AÉREA EN BAJA Y ALTA TENSIÓN, CON ALUMBRADO PÚBLICO EN POSTES DE CONCRETO SENCILLOS Y LÁMPARAS DE VAPOR DE SODIO, RED DE DRENAJE MUNICIPAL, RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE CON TOMAS DOMICILIARIAS, RED TELEFÓNICA AÉREA, CON POSTES DE MADERA, RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS, SISTEMA DE TELEVISIÓN POR CABLE, TRANSPORTE URBANO.

EQUIPAMIENTO URBANO

MERCADO (A 10 MINUTOS), PARQUES Y JARDINES (A 10 MINUTOS), ESCUELA (A 20 MINUTOS), CENTRO COMERCIAL (EN LA ZONA), IGLESIA (A 10 MINUTOS), GASOLINERA (A 15 MINUTOS), OFICINA DE CORREOS (A 30 MINUTOS), HOSPITAL (A 15 MINUTOS), CENTRO DE LA CIUDAD (A 15 MINUTOS).

III. TERRENO

TRAMOS DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN

EL INMUEBLE SE LOCALIZA EN LA ZONA TURISTICA DE COZUMEL, KM. 7.5 DE LA CARRETERA A CHANKANAAB.

CONDICIONES Y COLINDANCIAS SEGÚN

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE.

AL NORTE	EN	229.50	MTS. CON	SECCION C. FRACCION 1. LOTE 1.
AL SUR	EN	232.00	MTS. CON	SECCION C. FRACCION 3. LOTE 3.
AL ESTE	EN	252.50	MTS. CON	FUNDO LEGAL.
AL OESTE	EN	152.50	MTS. CON	CARRETERA COSTERA SUR.

ÁREA TOTAL DEL TERRENO:

33,039.950 M2

ÁREA CONST. 14084.440 M2

INDIVISO: 1.000000

TERR. DEPTO. 33039.950000

SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
DEL. (998) 845-56-54 OF. (998) 888-66-91 10. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 165 58 44
E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX

Página 3 de 12

COZUMEL

000412

COTEJADO

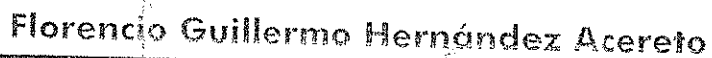


20628

STAMPED TEXT (mirrored/rotated)



Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales
Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas



8327

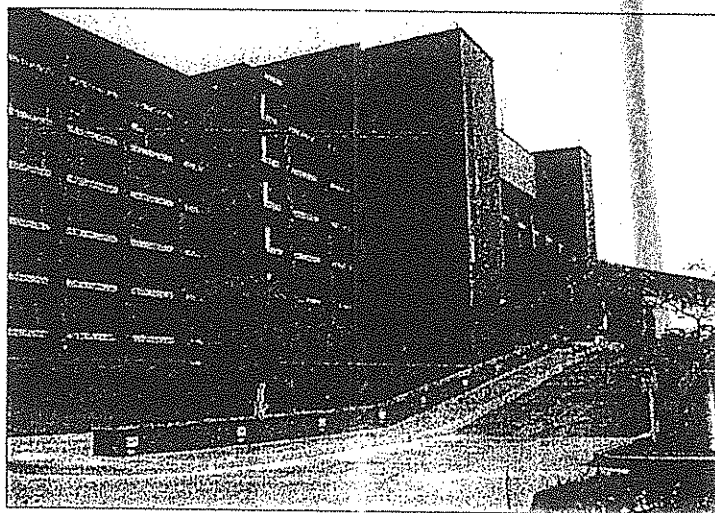
ING. CIVIL Y ESP. EN VALUACION
PROF. ING. CIVIL 1228720
PROF. ESP. EN VAL. 4255110

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN INMUEBLES
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO
DE O. R. No. 28

BOGOTÁ, D. C., 1950. INSTITUTO MEXICANO DE VALUACION DE Q. ROO, A.

AVALUO No. ACA-096-04/08-NOT-UE



SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN. Q. ROO. MEXICO
CEL. 1998: 845-56-54 OF. 1998: 888-66-91 ID. NEXTEL 62178940*2 TEL NEXTEL 185 55 44
E-MAIL: INGACERD@PRODIGY.NET.MX

E-MAIL: INGACERSTO@PRODIGY.NET.MX

Página 1 de 12

000420

COTEJADO



No 20628

SIN TITULO

Secretaría
y F.
Com.
Áreas



Florencio Guillermo Hernández Acereto

8327

valuos y Construcciones Acereto
Protección

ING. CIVIL Y ESP. EN VALUACION
CED. PROF. ING. CIVIL 1228220
CED. PROF. ESP. EN VAL. 4255116

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN INMUEBLES
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO
DE Q. ROO No. 26

LIBRO CON REG. No. 26
D. INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, A

AVALUO No. ACA-096-03108-NOT. P.F.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION

TERRENOS DE REGULAR A NIVEL PLANO CON EDIFICACION.

TIPO DE SUBSUELO

ROCA CALCAREA, ESTRATIFICADA, NORMAL EN LA REGION Y SUELO ARENOSO.

CARACTERISTICAS PANORAMICAS

AL FRENTE CON CARRETERA A CHANKANAAB.

DENSIDAD HABITACIONAL

LA ESTIPULADA SEGUN EL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION

LA ESTIPULADA SEGUN EL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO.

ERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES

LAS RESTRICCIONES QUE MARCAN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO
EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO.

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL

CONSTRUCCION DESARROLLADO EN SIETE NIVELES Y QUE CONSTA DE: AREA DE RECEPCION, LOBBY, MOTOR LOBBY, CUBO DE ELEVADORES, SALA DE VENTAS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, SPA, HABITACIONES, GIMNACIO, RESTAURANTE, BAR, AREA COMERCIAL, AREA DE MASAJES, ALBERCA, BODEGA, CUARTO DE MAQUINAS, COMEDOR DE EMPLEADOS, COCINA, PASILLOS Y AREAS EXTERIORES.

TIPOS DE CONSTRUCCION APRECIADOS

EN GENERAL DE TIPO MODERNO.

CALIDAD Y CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION

MODERNA DE BUENA CALIDAD.

NUMERO DE NIVELES

UNO.

EE PROXIMADA DE LA CONSTRUCCION (EE)

18 AÑOS

VIDA UTIL TOTAL

50 AÑOS

VIDA UTIL REMANENTE

32 AÑOS

ESTADO DE CONSERVACION (EC)

BUENO SEGUN CRITERIO ROSS & HEYDECKE

CALIDAD DEL PROYECTO

ADECUADO A SU USO, FUNCIONAL

UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES A RENTARSE

224 HABITACIONES.

EC =	8.00	% DEMERITO =	39%
		FEC =	0.61

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS

PILOTES, CONTRATRADES Y MUROS DE CONCRETO ARMADO.

ESTRUCTURA

MUROS DE CARGA, COLUMNAS, TRABES, DALAS, CASTILLOS Y CERRAMIENTOS DE CONCRETO ARMADO.

MUROS

DE BLOCK DE CONCRETO VIBROPRESADO DE 15 cm. DE ESPESOR.

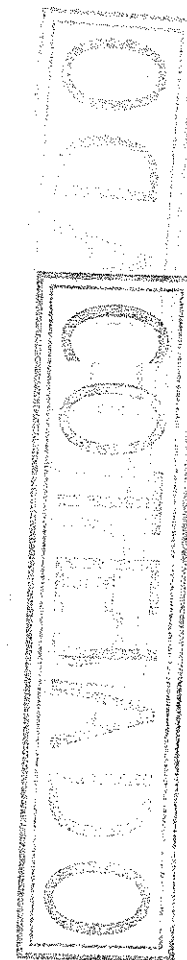
ENTREPISOS

SE SUPONE LOSA DE CONCRETO ARMADO Y VIGUETA PRETENSADA CON BOVEDILLA
VIBROPRESADA, CAPA DE COMPRESION DE CONCRETO EN CLAROS CORTOS Y MEDIANOS.

SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
CEL. (998) 845-56-54 OF. (998) 868-66-91 ID. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 185 58 44

E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX

Página 1 de 12



000414

COTEJADO



20628

SAN FRANCISCO

Secret



Florencio Guillermo Hernández Acereto

alubs y Construcciones Acereto

INGENIERO CIVIL Y ESR EN VALUACION
C.O.P.R.O.E. ING. CIVIL 1228220
C.O.P.R.O.E. ESR EN VAL. 4255110

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN BIENES
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO
DE Q. ROO No. 28

TAMBO CON REG. No. 26
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, A.C

AVALUO No. ACA-086-04/08-NOT. 1

TECHOS

SE SUPONE LANTERON CONCRETO ARMADO Y VIGUETA PRETENSADA CON BOVEDILLA
VIBROPRESADA, GAPA DE COMPRESION DE CONCRETO EN CLAROS CORTOS Y MEDIANOS.

AZOTEAS

SE SUPONE CALCRETO AL ESTILO DE LA REGION CON PENDIENTES HACIA BAJ. PLUVIALES.

BARDAS

DE BLOCK DE CONCRETO VIBROPRESADO DE 15 cm. DE ESPESOR CON APLEANO.

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS

DE MEZCLA AL ESTILO DE LA REGION, ACABADO LISO.

PLAFONES

DE MEZCLA AL ESTILO DE LA REGION, ACABADO LISO.

IMBRINES

DE LOSETA DE CERAMICA EN AREA HUMEDA DE BAÑOS Y COCINA.

PISOS

LOSETA DE CERAMICA Y MARMOL EN VARIAS MEDIDAS.

ZOCOS

LOSETA DE CERAMICA Y MARMOL.

ESCALERAS

RAMPA Y ESCALONES DE CONCRETO.

PINTURA

VINILICA EN MUROS Y PLAFONES, BARNIZ EN CARPINTERIA Y ESMALTE EN HERRERIA.

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES

NO TIENE

CARPINTERIA:

PUERTAS

DE MADERA TIPO ENTABLERADA EN ACCESO PRINCIPAL Y DE TIPO TAMBOR EN INTERIORES.

GUARDARROPAS

CLOSET DE MADERA CON PUERTAS, ENTREPAÑOS Y CAJA DE SEGURIDAD.

LAMPARINAS O PLAFONES

NO TIENE

RISOS

NO TIENE

INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS:

INSTALACION SANITARIA

SE SUPONE TUBERIA DE P.V.C., OCULTA CON REGISTROS HACIA SISTEMA DE DRENAJE.

INSTALACION HIDRAULICA

SE SUPONE TUBERIA DE COBRE CON LLAVES Y ACCESORIOS DE MEDIANA CALIDAD.

MUEBLES DE BAÑO

LAVABO CON MEZCLADORA, INODORO, REGADERA Y ACCESORIOS DE EMPOTRAR.

ML ES DE COCINA

TARJA DE ACERO INOXIDABLE.

INSTALACIONES ELECTRICAS

SE SUPONE OCULTA EN DUCTOS DE PLASTICO CON SALIDAS SENCILLAS, APAGADORES.

CONTACTOS, REGISTROS E INSTALACION DE 220 VOLTS PARA AIRES ACONDICIONADOS.

PUERTAS Y VENTANERIA METALICAS:

PUERTAS

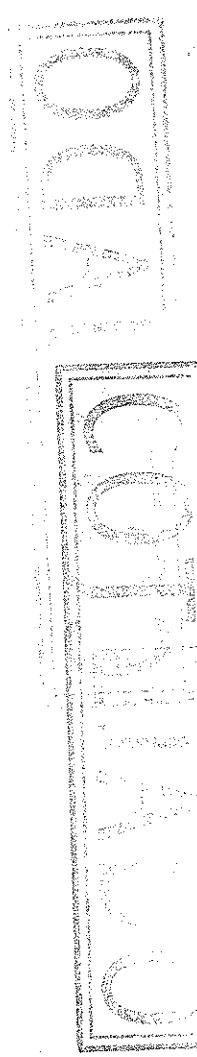
DE ALUMINIO EN COLOR BRONCE TIPO CORREDIZA.

VENTANERIA

DE ALUMINIO EN COLOR BRONCE TIPO CORREDIZA.

SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
CEL. (998) 545-56-54 OF. (998) 888-66-91 ID. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 185 58 44
E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX

Página 6 de 12



000415



Secretaría de Medio
y Recursos Naturales
Comisión Nacional
Áreas Naturales Protegidas



20628

COTEJADO

SIN TEXTO

Florencio Guillermo Hernández Acereto

8327

Alu y Construcciones Acereto

ING. CIVIL Y ESP. EN VALUACION
CED. PROF. ING. CIVIL 1228270
CED. PROF. ESP. EN VAL. 4255110

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN INMUEBLES,
MAQUINARIA Y EQUIPO.
REG. EN EL ESTADO
DE Q. ROO No. 25

LIBRO CON REG. No. 76
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, S.

AVALUO No. ACA-099-04108-NOT

VIDRIERIA:
PUERTAS

VENTANERIA

CERRAJERIA

FACHADAS

DE CRISTAL TRANSPARENTE DE 6 MM DE ESPESOR.

DE CRISTAL TRANSPARENTE DE 6 MM DE ESPESOR.

DE SEGURIDAD EN ACCESO Y TIPO POMO EN INTERIORES, DE BUENA CALIDAD.

ESTILO MODERNO, TECHOS PLANOS, LINEAS RECTAS, APLANADO LISO, PINTURA EN BUEN ESTADO.

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

- 1.- LA INFORMACIÓN Y ANTECEDENTES DE PROPIEDAD ASENTADOS EN EL PRESENTE AVALUO ES LA CONTENIDA EN LA DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA POR EL PROPIETARIO Y/O CLIENTE DEL BIEN A VALUAR, LA CUAL ASUMIMOS COMO CORRECTA.
- 2.- NO ES OBJETO DEL PRESENTE AVALUO VERIFICAR LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVAMENES, RESERVAS DE DOMINIO, ADEUDOS FISCALES O DE CUALQUIER TIPO QUE PUDIERAN AFECTAR BIEN QUE SE VALUA, A MENOS QUE EXPRESAMENTE SEAN DECLARADOS POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL MISMO, POR LO QUE NO ASUMIMOS RESPONSABILIDAD ALGUN.
- 3.- QUEL INTERVENIMOS EN EL PRESENTE AVALUO DECLARAMOS BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NO GUARDAMOS NINGUN TIPO DE RELACIÓN O NEXO DE PARENTESCO O DE NEGOCIO CON EL CLIENTE O PROPIETARIO DEL BIEN QUE SE VALUA.
- 4.- EN LA INSPECCIÓN OCULAR DEL BIEN MOTIVO DEL PRESENTE AVALUO NO ES POSIBLE DETECTAR TODOS LOS VICIOS OCULTOS QUE PUDIERAN EXISTIR EN EL BIEN, POR LO QUE SOLO SE CONSIDERAN LOS AQUI EXPRESADOS COMO RESULTADO DE LA OBSERVACIÓN O POR INFORME EXPRESO DEL SOLICITANTE O PROPIETARIO DEL BIEN.
- 5.- EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO AL QUE SE CONCLUYE EN EL PRESENTE, SOLO CONSIDERA LAS RESTRICCIONES EXPRESADAS EN EL PROPIO AVALUO, PORQUE SE OBSERVARON DURANTE LA INSPECCIÓN OCULAR O PORQUE FUERON INCLUIDAS EN LA DOCUMENTACIÓN.
- 6.- LOS CROQUIS DE LOCALIZACIÓN DIBUJADOS EN EL PRESENTE AVALUO SON APROXIMADOS, POR LO QUE NO SE DEBEN CONSIDERAR COMO PLANOS A ESCALA.
- 7.- EL PRESENTE AVALUO ES DE USO EXCLUSIVO DEL(S) SOLICITANTE(S), PARA EL DESTINO O PROPOSITO EXPRESADO EN EL PROPIO AVALUO, POR LO QUE NO PODRÁ SER UTILIZADO PARA FINES DISTINTOS AL ESPECIFICADO, ASÍ COMO TAMPOCO PODRÁ SER UTILIZADO PARA ALGUN CRÉDITO O ANTE ALGUNA INSTITUCIÓN FINANCIERA, ÚNICAMENTE PARA CONOCER SU VALOR COMERCIAL COMO SE MENCIONA EN EL APARTADO DE OBJETO DEL AVALUO.
- 8.- LA VIGENCIA DEL PRESENTE DOCUMENTO ESTARÁ DETERMINADA POR SU PROPIO DESTINO Y DEPENDERÁ BÁSICAMENTE DE LA TEMPORALIDAD QUE ESTABLEZCA EN SU CASO EL PERITO VALUADOR, LA AUTORIDAD COMPETENTE O LOS FACTORES EXTERIORS, QUE INFLUYEN EN EL VALOR COMERCIAL.
- 9.- LA EDAD CONSIDERADA EN EL PRESENTE AVALUO CORRESPONDE A LA APARENTE O ESTIMADA POR EL PERITO VALUADOR EN RAZÓN DE LA OBSERVACIÓN DIRECTA DE LOS ACABADOS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN POR LO QUE NO ES NECESARIAMENTE LA EDAD CROMOLÓGICA Y REAL DEL INMUEBLE.
- 10.- PARA LA ESTIMACIÓN DE LOS VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN PARA EL PRESENTE CASO, SE CONSIDERARON LOS APLICABLES A EDIFICACIONES DE CALIDAD SEMEJANTES EN LA ZONA, TOMANDO EN CUENTA EL MANUAL DE COSTOS POR M2 DEL MES ABRIL DEL 2009, CONSIDERANDO LOS DEMÉRITOS DE ACUERDO AL CRITERIO ROSS&HEIDECCK.
- 11.- EL MODO DE VALUACIÓN EMPLEADO ES EL MÉTODO FÍSICO O DIRECTO.
- 12.- EL MODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS NO APLICA, YA QUE NO CONTAMOS CON INFORMACIÓN FINANCIERA NI CONTABLE SOBRE LOS INGRESOS POR CONCEPTO DE RENTAS, ESTO ES DEBIDO A QUE TIENE TRES AÑOS EL HOTEL SIN OPERAR.
- 13.- EN EL SONDEO DEL MERCADO DE TERREHOS SE CONSIDERAN PRECIOS EN LA MISMA ZONA O CERCANOS AL INMUEBLE A VALUAR.
- 14.- EL MÉTODO DE MERCADO NO APLICA, YA QUE NO EXISTE UN MERCADO DE VENTA DE HOTELS CON LAS CARACTERÍSTICAS SEMEJANTES AL HOTEL A VALUAR.
- 15.- LAS AFECTACIONES FÍSICAS AL INMUEBLE (AMPLIACIONES, REMODELACIONES O DEMOLICIONES) QUE SE HAGAN DESPUES DE LA FECHA DEL PRESENTE AVALUO, NO SON MOTIVO DE COMPETENCIA DEL PERITO VALUADOR.
- 16.- SI SE PERMITIÓ EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, POR LO TANTO EL AVALUO SE REALIZÓ DE ACUERDO A INFORMACIÓN OBTENIDA DE LA ESCRITURA, CEDULA CATASTRAL, VISTA INTERIOR, EXTERIOR Y DATOS DE ARCHIVOS DE AVALUOS REALIZADOS EN LA MISMA ZONA Y EN CONDICIONES SEMEJANTES.

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS BÁSICOS:

MODO COMPARATIVO O DE MERCADO.- ES EL DESARROLLO ANALÍTICO A TRAVÉS DEL CUAL SE OBTIENE UN VALOR QUE RESULTA DE COMPARAR EL BIEN QUE SE VALUA, SUJETO CON EL PRECIO DE OFERTA O VENTA DE BIENES SIMILARES, COMPARABLES, AJUSTADOS POR DIFERENTES FACTORES DE HOMOLOGACIÓN (NO APLICA EN ESTE CASO).

MÉTODO FÍSICO O DIRECTO O ENFOQUE DE COSTOS.- ES EL DESARROLLO ANALÍTICO A TRAVÉS DEL CUAL SE OBTIENE EL COSTO DE REPRODUCCIÓN O REEMPLAZO DE UN BIEN SIMILAR AL QUE SE VALUA, AFECTADO POR LA DEPRECIACIÓN ATRIBUIBLE A LOS FACTORES DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN (MÉTODO UTILIZADO EN ESTE CASO).

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O ENFOQUE DE RENTAS.- ES EL DESARROLLO ANALÍTICO A TRAVÉS DEL CUAL SE ESTIMA EL VALOR PRESENTE O CAPITALIZADO DE LOS INGRESOS NETOS ANUALES QUE PRODUCE O ES CAPAZ DE PRODUCIR UN INMUEBLE A LA FECHA DEL AVALUO DURANTE UN PERIODO DE TIEMPO O A PERPETUIDAD (NO APLICA EN ESTE CASO).

VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (VRN).- ES EL COSTO ACTUAL DE REPRODUCIR UN BIEN SIMILAR, EL CUAL RESULTA DE SUMAR LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS.

VALOR NETO DE REPOSICIÓN (VNR).- ES EL RESULTADO DE AFECTAR AL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO CON EL DEMÉRITO POR FACTORES DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

FORMULA: $VNR = VRN \times (1 - \%)$

VALOR COMERCIAL.- ES EL PRECIO PROBABLE ESTIMADO QUE TENDRÁ UN BIEN A LA FECHA DEL AVALUO, POR EL CUAL UN VENDEDOR Y UN COMPRADOR BIEN INFORMADOS, ESTARIAN DE ACUERDO EN CELEBRAR UNA OPERACIÓN DE COMPRA-VENTA AMBOS CON PLENO CONOCIMIENTO DEL BIEN Y SIN NINGUNA NECESIDAD IMPERIOSA O URGENTE DE LLEVAR A CABO DICHA OPERACIÓN.

SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTD. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
CEL. (998) 845-56-54 OF. (998) 888-66-91 IC. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 165 58 44

E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX

Página 7 de 12

000416

COTEJADO



20628

CON TERCERO

secretaria
y R.

Florencio Guillermo Hernández Acereto

8327

Aluós y Construcciones Acereto

ING. CIVIL Y ESP. EN VALUACION
C.D. PROE. ING. CIVIL 1226220
C.D. PROF. ESP. EN VAL. 4255110

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN INMUEBLES
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO
DE Q. ROO No. 26
MIEMBRO CON REG. No. 26
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, A.C.

AVALUO No. ACA-096-0400-NQ-P-01

VII. APLICACION DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FISICO O DIRECTO)

TERRENO

LOTE TIPO O PREDOMINANTE : 33,039.95 M2
VALORES DE CALLE O DE ZONA POR M2 : \$ 1,200.00

FRACCION	SUPERFICIE (M2)	INDIVISO	SUPERFICIE (M2)
1	33,039.95	1.0000	33,039.95

PARTES QUE INTEGRAN EL LOTE :

FR	ON	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO	COEFICIEN	MOTIVO	VALOR PARCIAL (\$)
1		33,039.95	\$ 1,200.00	1.0000	INTEGRO	\$ 39,647,940.00
TOTAL =		33,039.95 M2		(a) SUB - TOTAL =		\$ 39,647,940.00

VALOR UNITARIO MEDIO : \$ 1,200.00 / M2

CONSTRUCCIONES

TIPO	AREA (M2)	V.U.N.R. (\$)	FACTOR / EDAD CONSERVACION	V.U.N.R. (\$)	VALOR PARCIAL (\$)
GENERAL	14884.440	5,420.00	0.61	3,298.68	\$ 49,099,003.71
TOTAL =		14884.440 M2	(b) SUB - TOTAL =		\$ 49,099,003.71

VALOR UNITARIO MEDIO DE CONSTRUCCIONES :
3,298.68 / M2

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

TIPO	UNIDAD (LOTE)	V.U.N.R. (\$)	FACTOR / EDAD CONSERVACION	V.U.N.R. (\$)	VALOR PARCIAL (\$)
ERCA	1.00	250,000.00	0.61	152,153.13	\$ 152,153.13
PALAPAS	1.00	80,000.00	0.61	48,689.00	\$ 48,689.00
PASILLOS AREAS	1.00	160,000.00	0.61	97,378.01	\$ 97,378.01
EXTENSIONES					
			(c) SUB - TOTAL =		\$ 298,220.14

VALOR FISICO O DIRECTO	\$ 89,045,163.86
------------------------	------------------

SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
CEL. (998) 845-56-54 OF. (998) 888-56-91 ID. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 155 56 44
E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX

Página 3 de 12

000417

COTEJADO



SIN FIRMAS

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
Secretaría de
y Recurso
Comisión I
Áreas Naturales

Florencio Guillermo Hernández Acereto

8327

Valuador y Consultor
Florencio Guillermo Hernández Acereto
Pratistas

ING. CIVIL Y ESP EN VALUACION
C.E.D. PROE. ING. CIVIL 1228220
C.E.D. PROE. ESP EN VAL. 4255110

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN INMUEBLES
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO
DE Q. ROO No. 28

MILITARIO CON REG. No. 26
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, A.

AVALUO No. ACA-096-04-08 NOT. D.

VIII - APLICACION DEL ENFOQUE DE INGRESO 3 (VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS)

TIPO	USO	AREA (M2)	RENTA UNITARIA / M2	RENTA BRUTA MENSUAL
1	HOTELERO SIN OPERAR	14884.44	NO APLICA	NO APLICA
TOTAL		14884.44		\$0.00

RENTA BRUTA MENSUAL (R.B.M.)

\$

RENTA BRUTA ANUAL POTENCIAL (R.B.A.)

\$

DEDUCCIONES MENSUALES ESTIMADAS: 25%

VACIOS 5.00%
ADMINISTRACIÓN 2.00%
CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO 4.00%
SEGUROS 0.00%
PREDIAL 2.00%
SERVICIOS 2.00%
ISR Y PTU 10.00%

IMPORTE DE DEDUCCIONES:

\$

RENTA NETA MENSUAL:

\$

RENTA NETA ANUAL:

\$

CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL

9.43%

TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE AL CASO

RESULTA:

VALOR DE CAPITALIZACIÓN:	NO APLICA
--------------------------	-----------

IX - RESUMEN

VALOR DE MERCADO	NO APLICA
VALOR FISICO O DIRECTO	\$ 89,045,163.86
VALOR DE CAPITALIZACION	NO APLICA

X - CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE SE OBTUVO DE APLICAR EL VALOR FISICO A LOS METROS DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE ANALIZADO.

SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 3 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN. Q. ROO. MEXICO
CEL. (998) 845-56-54 OF. (998) 898-66-91 D. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 155 58 44

E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX

Página 9 de 12

008418

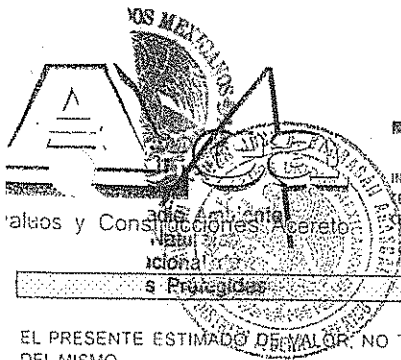
COTEJADO



20628

SIN TEXTO

Secretaría
y R. G.
Comisi.
Áreas Na.



Florencio Guillermo Hernández Acereto

8327

ING. CIVIL Y ESP. EN VALUACION
CED. PROF. ING. CIVIL 1278220
CED. PROF. ESP. EN VAL. 4255110

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN INMUEBLES,
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO
DE Q. ROO No. 15

AVALUO No. ACA-095-04108-NOT-D.

s Principales

XI. CONCLUSION

EL PRESENTE ESTIMADO DE VALOR, NO TENDRÁ VALIDEZ PARA NINGÚN FIN DISTINTO AL ESPECIFICADO EN LA CARÁTULA DEL MISMO.

ESTIMAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE UBICADO EN:

HOTEL "FIESTA AMERICANA COZUMEL" UBICADO EN LA CARRETERA A CHANKANAAB, COSTERA SUR, KILÓMETRO 7.5, MUNICIPIO DE COZUMEL, ESTADO DE QUINTANA ROO.

A LA FECHA DEL PRESENTE, CORRESPONDE A LA CANTIDAD EN NÚMEROS REDONDOS DE:

VALOR COMERCIAL:

\$

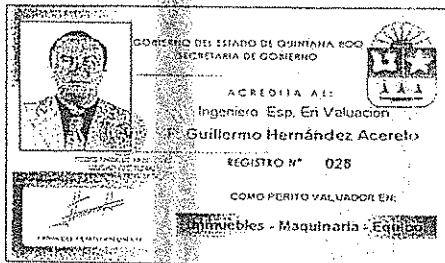
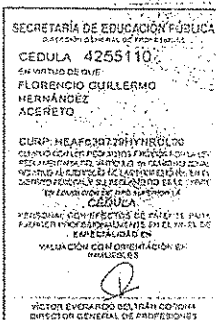
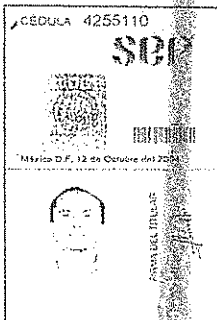
89,000,000.00

CANTIDAD CON LETRA:

OCHENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.

CANCUN, QUINTANA ROO A 28 DE MARZO DEL 2008.

VALUADOR PROFESIONAL



FIRMA

G. ESP. EN VAL. F. GUILLERMO HERNÁNDEZ ACERETO.

NOMBRE

No. 028 0601104 1228220 4255110

RE. RO DEL REGISTRO CEDULA CED. ESP. EN

EDU. J.ROO. S.H.F PROFESIONAL VALUACION

INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO. 26/02/2009

ESPECIALIDAD VIGENCIA

DECRETO (Reglamento del Código Fiscal de la Federación) (Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de Mayo del 2002).
Artículo 4. Los avalúos que se practiquen para efectos fiscales tendrán vigencia durante seis meses, contados a partir de la fecha en que se efectúen y deberán llevarse a cabo por las autoridades fiscales, instituciones de crédito, la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, por corredor público o personas que cuenten con cédula profesional de valuadores expedida por la Secretaría de Educación Pública.
NOTA: ACTUANDO CON EL CARÁCTER DE PERITO VALUADOR DE INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO, QUE ME CONFIERE EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, PUBLICADO EL 30 DE ENERO DEL 2008 EN EL PERIÓDICO OFICIAL, LA LEY DE VALUACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO PUBLICADA EL 30 DE ABRIL DEL 2003 Y LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO CUARTO DEL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO DEL 28 DE MARZO DEL 2003.

SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77512 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
CEL. (998) 843-56-54 OF. (998) 888-66-91 ID. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 155 56 44
E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX

Página 10 de 12

COTEJADO

000419

COTEJADO

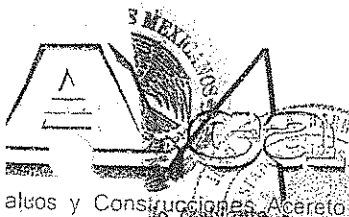


206/28



Secretaría de
y Recurso
Comisión
Áreas Naturales

COTEJADO



Florencio Guillermo Hernández Acereto

8327

alvos y Construcciones Acereto

no Asesor

latura

ional

Protegidas

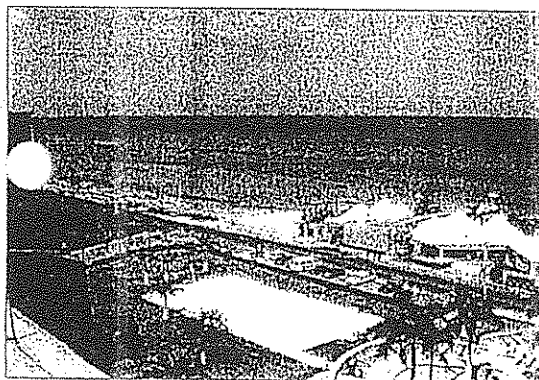
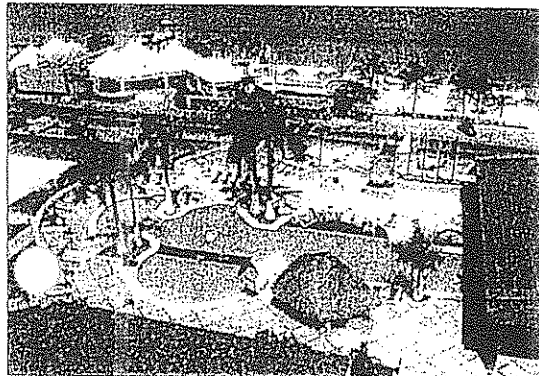
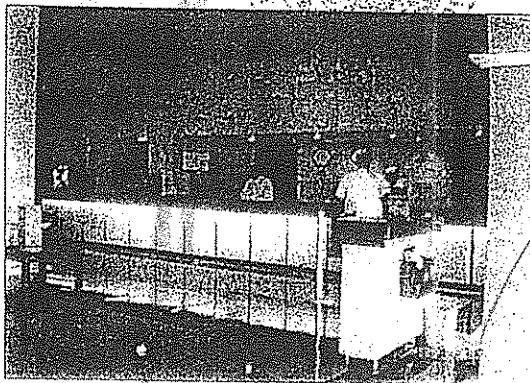
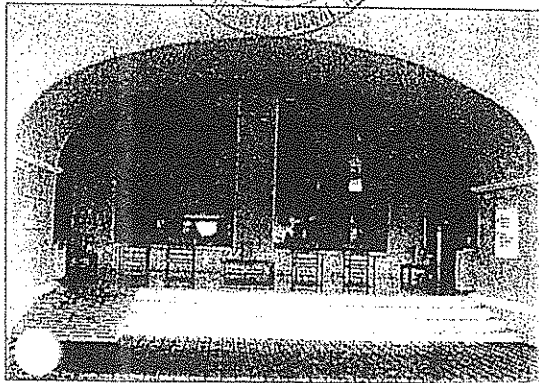
UNO CIVIL Y ESP EN VALUACION
EF. PROE ING. CIVIL 1728220
CLO. PROE ESP EN VAL. 4255110

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN INMUEBLES
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO
DE Q. ROO 00-78
VALUADOR CON REG. No. 76
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, A.C.

AVALUO No. ACA-0086-2304-NO. 1

XII. ANEXO FOTOGRAFICO 1



SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO. MEXICO
CEL. (998) 845-56-54 Of. (998) 888-66-91 ID. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 155 58 44
E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX

Página 11 de 12

COPIADO

000420

COTEJADO



20628

SIN TEXTO



Secretaría de
Medio Ambiente
y Recursos Naturales
Comisión de
Áreas Naturales



Florencio Guillermo Hernández Acereto

ING. CIVIL Y ESP. EN VALUACION
CEN. PROE ING. CIVIL 1278220
CEN. PROE ESP. EN VAL. 4255110

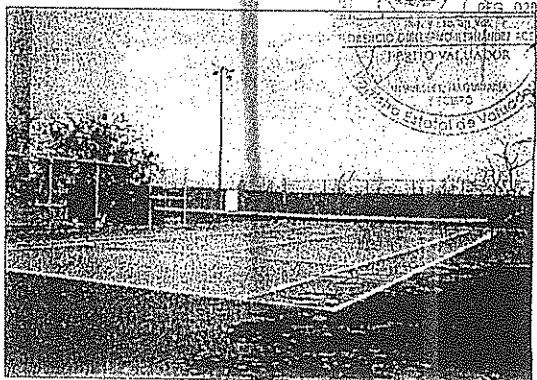
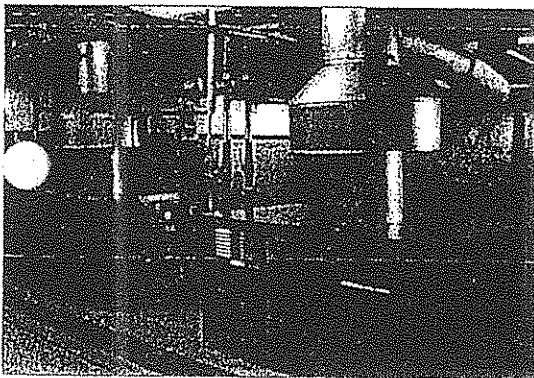
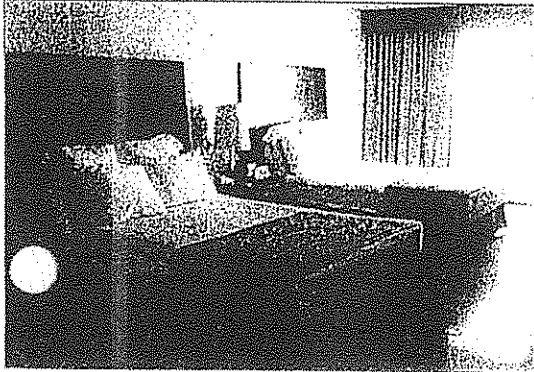
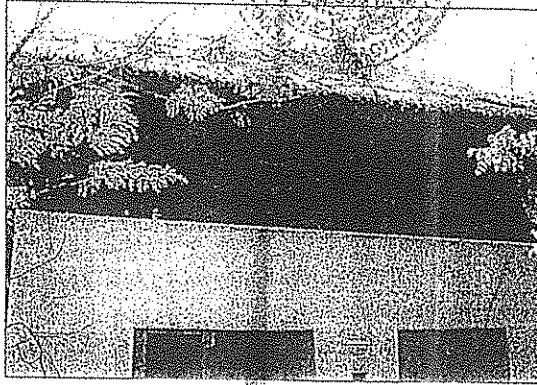
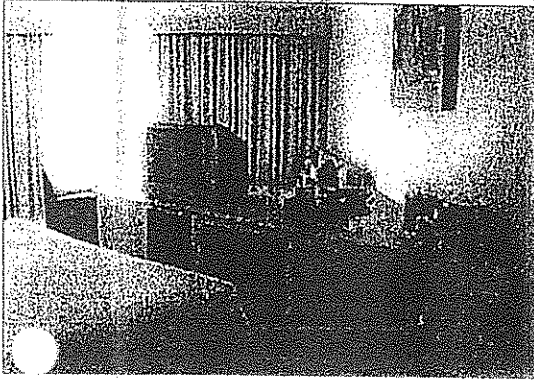
PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN INMUEBLES
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. E. E. Q. ROO No. 76
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, A.

8327

AVALUO No. 1 ACABESVALUO No. 2

XII.- ANEXO FOTOGRAFICO 2



SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
CEL. (998) 845-56-34 OF. (998) 868-66-91 ID. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 135 58 44
E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX

Página 17 de 12

COPIA
COMPLETADO

000421

COTEJADO



20628

SIN TITULO

Secretaría
y Recorrido
Comisaría
Áreas Mat



IV 2
121
20,627
2016-20

4 2
8327

CERTIFICADO DE
COOP. POR OBRAS

EL C.P. ALVARO DE JESUS MARTIN MARTIN , TESORERO MUNICIPAL DEL
MUNICIPIO DE COZUMEL, QUINTANA ROO

CERTIFICA: QUE EL LOTE DE TERRENO UBICADO EN COSTE SUR KM 7 + 500
COZUMEL

SEGÚN CEDULA CATASTRAL N° 4011800319-1

A NOMBRE: INMUEBLES COZUMEL REEF S.A.

NO ADEUDA CANTIDAD ALGUNA POR CONCEPTO DE COOPERACION POR
OBRAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DOS MIL OCHO SEGÚN CONSTA
EN LOS ARCHIVOS DE ESTA TESORERIA MUNICIPAL.

A PETICION DE LA PARTE INTERESADA Y CONSTANDO EN UNA FOJA UTIL,
EXPIDO EL PRESENTE CERTIFICADO EN LA ISLA DE COZUMEL, ESTADO DE
QUINTANA ROO A LOS TREINTA DIAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO
DOS MIL OCHO.


C.P. ALVARO DE J. MARTIN MARTIN.

C.C.P.-ARCHIVO

RECEIVED
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y CATASTRO
MEXICO, D.F.

COPIADO

000422

COTEJADO



No 20628

SIN TEXTO

Secretaría
y Rec
Comis
Áreas Ne

H. AYUNTAMIENTO DE COZUMEL
DIRECCION DE CATASTRO DEL
MUNICIPIO DE COZUMEL

CEDULA CATASTRAL

COZUMEL 27

FECHA: 30/04/2008

NUMERO DE CEDULA: 0000034397

UBICACION

CATASTRAL: 4011800319-1

POBLACION: COZUMEL

NOMENCLATURA: KM 7.500 CARRETERA COSTERA SUR

HOTELES: HOTELES ZONA HOTELERA SUR

USO: HABITACIONAL

DESTINO AUTORIZADO: HOTEL

CLASE: URBANO

PROPIETARIOS, COPROPIETARIOS Y/O FIDEICOMISOS

NOMBRE COMPLETO

INMUEBLES COZUMEL REEF, S.A.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS

AL NORTE - (NORESTE)	229.50 M CON F.I.LI, SEC. C
AL SUR - (SUROESTE)	232.00 M CON F3.L3, SEC. C
AL ESTE - (SURESTE)	152.50 M CON FUNDO LEGAL
AL OESTE - (NOROESTE)	152.50 M CON COSTERA SUR

TITULO DE PROPIEDAD NUMERO O ESCRITURA PUBLICA: 1515

FECHA: 31/01/2003

PARTIDA: ---

FOLIO: ---

TOMO: II

FOJAS: 561-575

SECCION: I

NUMERO: 139

NOTARIO QUE AUTORIZO

NOMBRE: LIC. BELLO MELCHOR RODRIGUEZ CARRILLO

NUMERO: 4 COZUMEL Q. ROO

MOTIVO DE EXPEDICION:

EXPEDICION DE CEDULA POR APLICACION DE VALOR, REVALUACION O REVALIDACION

SUPERFICIES

AREA PRIVADA

TERRENO: 28,500.00 M2

CONSTRUCCION: 14,884.44 M2

VALORES

\$ 12,825,000.00

\$ 64,154,760.00

VALOR CATASTRAL: \$ 76,979,760.00

DIRECTOR

AYUNTAMIENTO
DIRECCION DE CATASTRO
MUNICIPAL

AMIR JESUS MENDOZA MARTIN
ARQUITECTO

ICM-0000005406-0000007273-F0000011034



000423

COTEJADO



20628

CN TEXCO



Secretaría de
y Recur
Comisión
Áreas Natu

H. AYUNTAMIENTO DE COZUMEL
DIRECCION DE CATASTRO DEL
MUNICIPIO DE COZUMEL

CEDULA CATASTRAL

63 3/4
COZUMEL 7
MUNICIPIO DE COZUMEL
ESTADO DE YUCATAN

FECHA: 04/04/2008

NUMERO DE CEDULA: 0000034398

CATASTRAL: 4011800305-

POBLACION: COZUMEL

NOMENCLATURA: KM 7.500 CARRETERA COSTERA SUR

HOTELES: HOTELES ZONA HOTELERA SUR

USO: HABITACIONAL

DESTINO AUTORIZADO: HABITACION

CLASE: URBANO

PROPIETARIOS, COPROPIETARIOS Y/O FIDEICOMISOS

MEDIDAS Y COLINDANCIAS

NOMBRE COMPLETO

INMUEBLES COZUMEL REEF, S.A.

AL NORTE - (NORESTE)

96.68 M CON Z.F.M.

AL SUR - (SUROESTE)

95.83 M CON DERECHO DE VIA

AL ESTE - (SURESTE)

6.13 M CON FUNDO LEGAL

AL OESTE - (NOROESTE)

15.23 M CON LA FRACCION C

TITULO DE PROPIEDAD NUMERO O ESCRITURA PUBLICA: 62

FECHA: 06/05/2004

PARTIDA: ---

FOLIO: ---

TOMO: XXI

FOJAS: 101-109

SECCION: I

NUMERO: 20

NOTARIO O ESCRIBANO QUE AUTORIZO

NUMERO: ---

NUMERO: ---

MOTIVO DE EXPEDICION:

EXPEDICION DE CEDULA POR APLICACION DE VALOR, REVALUACION O REVALIDACION

SUPERFICIES

AREA PRIVADA

TERRENO:

1,397.55 M2

CONSTRUCCION:

717.00 M2

VALORES

\$ 2,375,835.00

\$ 17,540,690.60

VALOR CATASTRAL \$ 19,916,525.60

DIRECTOR

H. AYUNTAMIENTO
DIRECCION DE CATASTRO
MUNICIPIO
COZUMEL

AMIR JESUS MENDOZA MARTIN
ARQUITECTO

/PLM-0000005406-0000007274-F0000011015



000424

COTEJADO

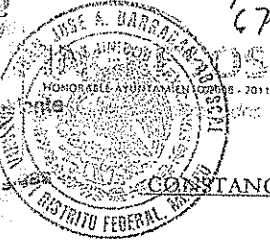


No 20628

SENTENCIA



Secretaría de
y Recurso
Comisión
Áreas Naturales



2019

H1
83 27

CONSTANCIA DE NO ADEUDO PREDIAL

EL C.P. ALVARO DE JESUS MARTIN MARTIN, TESORERO MUNICIPAL DEL
MUNICIPIO DE COZUMEL, QUINTANA ROO.

CERTIFICA: QUE EL LOTE DE TERRENO UBICADO EN UBICADO CARR. COST.

SUR KM 7 + 500 COZUMEL

SEGÚN CEDULA CATASTRAL N° 4011800305

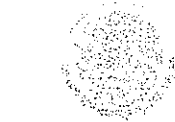
A NOMBRE: INMUEBLES COZUMEL REEF SA


FECHA DE PAGO 21 DE ENERO DEL 2008.

RECIBO NÚMERO E35061-21

NO ADEUDA CANTIDAD ALGUNA POR CONCEPTO DE NO ADEUDO DE
PREDIAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DOS MIL OCHO SEGUN CONSTA
EN LOS ARCHIVOS DE ESTA TESORERIA MUNICIPAL.

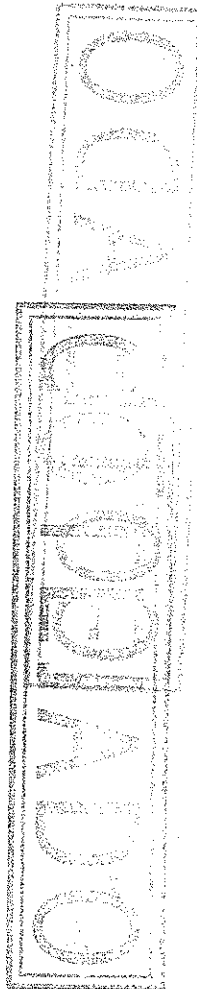
A PETICION DE LA PARTE INTERESADA Y CONSTANDO EN UNA FOJA UTIL,
EXPIDO EL PRESENTE CERTIFICADO EN LA ISLA DE COZUMEL, ESTADO DE
QUINTANA ROO A LOS TRES DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS
MIL OCHO.




C.P. ALVARO DE J. MARTIN MARTIN.

MUNICIPIO DE COZUMEL

C.C.P.-ARCHIVO



000425

COTEJADO

20628

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
LIC. MARIO EVARISTO PINO
NOTARIO PUBLICO
DISTRITO FEDERAL, MEXICO

OTM 7 INC

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
Secretaría de
y Recurso
Comisión
Áreas Naturales



Gobierno del Estado Libre y
Soberano de Quintana Roo

107 100
67

H2
8327

20627
20628

SECRETARÍA DE HACIENDA

Quintana Roo

2008

Referencia.: RECAUDADORA DE RENTAS
Número de Oficio.: SH/SSI/DC/RR CZ/DA/260/2008

ASUNTO: CONSTANCIA.

QUE SUSCRIBE C. JUAN CARLOS ROQUE SANTANA, RECAUDADOR DE RENTAS DE LA
ISLA DE COZUMEL, ESTADO DE QUINTANA ROO

CERTIFICA: QUE EL PREDIO UBICADO EN: COST. SUR KM 7 + 500

COZUMEL, Q. ROO

SEGÚN CEDULAS CATASTRALES No.4011800319-1

A NOMBRE DE: INMUEBLES REEF S.A.

TODA VEZ QUE A LA FECHA SE CARECE DE COSTO

CORRESPONDIENTES, NO SE COBRA CANTIDAD ALGUNA POR OBRAS DE

COOPERACION, QUEDA PENDIENTE ESTE COBRO.

POR LO QUE SE ES PROCEDENTE SU INSCRIPCION EN:

EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

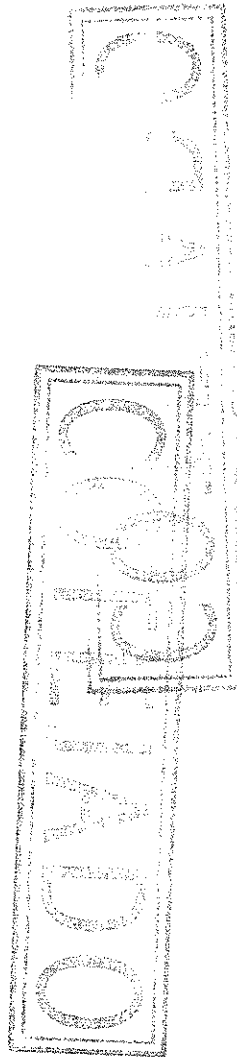
A PETICION DE LA PARTE INTERESADA Y PARA LOS FINES QUE DE
LUGAR SE EXPIDE EL PRESENTE CERTIFICADO A LOS TRES DÍAS DEL MES DE JUNIO
DEL 2008.

[Signature]



C. C. P. MUNITARIO
JCRS/svp *[Signature]*

SECRETARÍA DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DE INGRESOS
RECAUDADORA DE RENTAS
COZUMEL.



000426

COTEIADO

20628



SIN TEXTO

ESTADOS UN
Secretaría de
y Recurso
Comisión I
Áreas Natural



INGRESOS
HONORABLE AYUNTAMIENTO 2008 - 2011

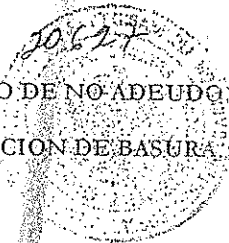
Area Ambiente
Natural
Acción de
Protegidas



7
67

8527

**CERTIFICADO DE NO ADEUDO
DE RECOLECCION DE BASURA**



EL C.P. ALVARO DE JESUS MARTIN MARTIN , TESORERO MUNICIPAL DEL
MUNICIPIO DE COZUMEL, QUINTANA ROO

CERTIFICA: QUE EL LOTE DE TERRENO UBICADO EN CARR. COST. SUR KM 7
+ 500 COZUMEL

SEGÚN CEDULA CATASTRAL N° 4011800305

A NOMBRE : YUCAB COZUMEL SA DE CV

FECHA DE PAGO 03 DE JUNIO DEL 2008

RECIBO NUMERO : A269789-87

NO ADEUDA CANTIDAD ALGUNA POR CONCEPTO DE NO ADEUDO DE
RECOLECCION DE BASURA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DOS MIL
OCHO SEGÚN CONSTA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA TESORERIA MUNICIPAL.

A PETICION DE LA PARTE INTERESADA Y CONSTANDO EN UNA FOJA UTIL,
EXPIDO EL PRESENTE CERTIFICADO EN LA ISLA DE COZUMEL, ESTADO DE
QUINTANA ROO A LOS TRES DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS
MIL OCHO.



MUNICIPIO DE COZUMEL
TESORERIA MUNICIPAL
C.P. ALVARO DE J. MARTIN MARTIN

C.C.P.-ARCHIVO

COTEJADO

000427



Secretaría de N
y Recursos
Comisión N.
Áreas Naturales



20628

COTEJADO

SIN TEXTO



Cozumel



GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS

CUENTA
491

SUB-CUENTA
00

FOLIO No. T
B259977

8327

RECIBO OFICIAL 90628

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE
OPERADORA DEL SOLEO DE MAYA S.A. DE C.V.

DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE

CONCEPTO DE PAGO	RFC	FECHA DE EXPEDICION
IMPUESTOS/S ADD. DE INMUEBLES		20 DE JUNIO DEL 2008 / 09:57:47

POR CONCEPTO DE	LIQUIDACION
PAGO DE UN TRASLADO DE DOMINIO	CORRIENTE 3,443,825.04
C.C.4011800319-1	REZAGO 0.00
FECHA:20-12-07	ADICIONAL 0.00
ESCRITURA:20628	SUB-TOTAL 3,443,825.04
AVALLUO:122,191,251.80	ACTUALIZACION 42,034.00
	RECARGOS 165,309.61
	GASTOS DE EJECUCION
	OTROS 0.00
	TOTAL \$ 3,651,168.65

CANTIDAD CON LETRAS
SON DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS 65/100 M.N.



MUNICIPIO DE COZUMEL
ASELADO Y FIRMA DEL CANTID
18 JUN. 2008
CARDADO OFFICIO

COPIADO

000428

COTEJADO



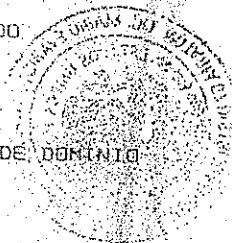
20628

EN TERCERO

14
8327



H. AYUNTAMIENTO DE COZUMEL Q. ROO
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS



DECLARACION DEL IMPUESTO SOBRE TRASLADO DE DOMINIO

1.- DATOS DE IDENTIFICACION DEL NOTARIO

NOMBRE: MARIO EVARISTO VIVANCO PAREDES
DOMICILIO: DEL ANGEL # 36 COL. SAN JOSE INSURGENTES DEL. BENITO JUAREZ CP 03900
TELEFONOS: 3095-3390
NOTARIA: 67
2.- ENAJENANTE: INMUEBLES COZUMEL REEF SA DE CV
3.- ADQUIRIENTE: OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO SA DE CV
4.- DATOS DE LA OPERACION: SECC 1 TOMO IX A FOJAS 561 A 575 BAJO EL # 139 EL DIA 12-07-88
TIPO DE OPERACION: LA COMRAVENTA DE NUDA PROPIEDAD

DOMICILIO DEL INMUEBLE (MARQUE X)

LOTE NUM. 2 SECCION C, UBICADO EN LA CARRETERA COSTERA SUR, DE LA ISLA DE COZUMEL, ESTADO

QUINTANA ROO
A) UNIFAMILIAR ☐ COMERCIAL NO SUJETA A REGIMEN DE CONDOMINIO
SMZA. ☐ NZA. ☐ LOTE ☐ CED. CATASTRAL ☐
B) MULTIFAMILIAR ☐ COMERCIAL SUJETA A REGIMEN DE CONDOMINIO
SMZA. ☐ NZA. ☐ LOTE ☐ DEPTO. Y/O LOCAL ☐
CED. CATASTRAL UNIDAD PRIVATIVA ☐
NO CONSTRUCCION AREA PRIVATIVA ☐
No. DE ESCRITURA 20628 FECHA 28 DICIEMBRE 2007

5.- DETERMINACION DEL IMPUESTO:

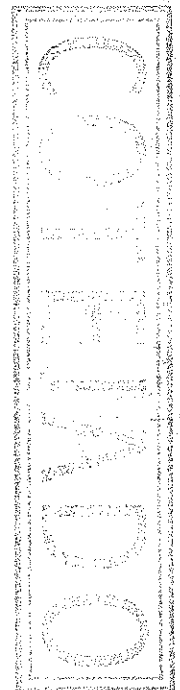
A) PRECIO PACTADO DE LA OPERACION (NO MENOR DEL AVALUO QUE SE ACOMPAÑA)	\$	
B) VALOR DEL AVALUO	\$	122'191,251.80
C) BASE GRAVABLE	\$	2'443,825.04
D) IMPUESTO	\$	42,034.00
E) RECARGOS	\$	165,309.61
TOTAL A PAGAR	\$	2'651,168.44

DECLARADO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD
INSISTENCIA QUE LOS DATOS PROPORCIONADOS SON REALES.

MARIO EVARISTO VIVANCO PAREDES
NOMBRE Y FIRMA DEL NOTARIO
18 JUN. 2008



ESTE FORMULARIO DEBERA PRESENTARSE POR DUPLICADO Y ACOMPAÑADO CON
AVALUO DISPUESTO POR EL ART. 18-D DE LA LEY DE HACIENDA DE LOS MUNICIPIOS
DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.



009427

COTEJADO

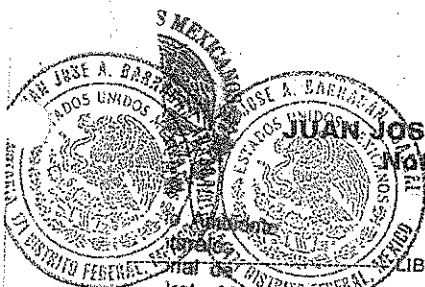


20628

COTEJADO

YO, EL LICENCIADO JUAN JOSÉ A. BARRAGÁN ABASCAL, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO CIENTO SETENTA Y UNO DE ESTA CAPITAL, CERTIFICO QUE LA PRESENTE COPIA QUE VA EN OCHENTA Y DOS PAGINAS UTILES, CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL DEL DOCUMENTO DE DONDE FUE OBTENIDO, SIN CALIFICAR SOBRE AUTENTICIDAD, VALIDEZ NI LICITUD Y TENGO A LA VISTA Y PARA CONSTANCIA QUEDA ASENTADO CON EL NUMERO OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE DEL LIBRO DE REGISTRO DE COTEJOS DE LA NOTARIA A MI CARGO.- CIUDAD DE MEXICO A DIECINUEVE DE MAYO DEL DOS MIL DIECISEIS.- DOY FE.





171 8327
Notaría



LIBRO CUATROCIENTOS TREINTA. _____ RDF _____
Instrumento VEINTIOCHO MIL CIENTO CATORCE. _____ NAV _____

En MEXICO, DISTRITO FEDERAL el día veintisiete de noviembre del dos mil catorce, yo, el Licenciado JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, titular de la Notaría número CIENTO SETENTA Y UNO del Distrito Federal, hago constar la PROTOCOLIZACION del acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada con fecha catorce de noviembre del dos mil catorce, que contiene como actos:

- I.- La REVOCACION DE PODERES; y
- II.- El OTORGAMIENTO DE PODERES.

Que realizo a solicitud del señor MANUEL ARIEL GARZON GUAPO, en su carácter de Delegado Especial de la mencionada Asamblea, de conformidad con los siguientes antecedentes:

ANTECEDENTES.

I.- CONSTITUTIVA.- Por instrumento número cuarenta y nueve mil novecientos noventa, pasado con fecha doce de diciembre de mil novecientos noventa y siete, ante el Licenciado Carlos A. Yfarragueñ Y Villareal, titular de la Notaría número Veintiocho del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal en el Folio Mercantil número DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TREINTA Y CINCO, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, se constituyó "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en el DISTRITO FEDERAL, duración de NOVENTA Y NUEVE AÑOS, con capital social, con un mínimo fijo de CINCUENTA MIL PESOS, Moneda Nacional, un máximo variable ilimitado, con cláusula de ADMISIÓN DE EXTRANJEROS y el objeto en el mismo precisado.

II.- REFORMA AL OBJETO SOCIAL.- Por instrumento número veintinueve mil trescientos treinta y uno, pasado con fecha diez de septiembre del dos mil nueve, ante el Licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la Notaría número Sesenta y Siete del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría número Ciento Treinta y Ocho del Distrito Federal de la que es titular el Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, se hizo constar la protocolización de un acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en la que se hizo constar la reforma al objeto social de la sociedad y de la que copio en su parte conducente lo siguiente: ".....CLAUSULAS..... ARTICULO CUARTO.- El objeto de la Sociedad es el siguiente: a).- Adquirir, poseer, suscribir, exhibir, enajenar o de cualquier otra forma llevar a cabo actos de comercio en relación con acciones, partes sociales y participaciones de sociedades mercantiles y sociedades y asociaciones civiles, constituidas conforme a las Leyes mexicana o extranjeras, ya sea en el momento de su constitución o posteriormente. b).- Proporcionar servicios de asesoría, consultoría y asistencia técnica en materia contable, mercantil, financiera, fiscal, jurídica o administrativa a las sociedades de las que sea accionista o a terceros, así como representar o actuar como agente de toda clase de asociaciones, sociedades civiles o mercantiles, empresas de servicios, industriales o comerciales y, en general, personas físicas y jurídicas, mexicanas o extranjeras. c).- Registrar marcas, nombres comerciales, derechos de autor, patentes, certificados de invención, adquirir o vender toda clase de derechos de propiedad industrial o intelectual, así como recibir u otorgar licencias o autorizaciones para el uso y explotación de toda clase de derechos de propiedad industrial o intelectual. d).- Contraer pasivos directos o contingentes; obtener o conceder préstamos, otorgando y recibiendo garantías específicas; emitir obligaciones, papel comercial y otro tipo de valores; aceptar girar endosar, avalar, suscribir y emitir toda clase de títulos de crédito para efectos de este inciso, otorgar y contratar fianzas y garantizar o avalar de cualquier forma obligaciones propias o de terceros; e).- Girar, endosar, emitir, suscribir, avalar, aceptar o de cualquier otra forma negociar con títulos y llevar a cabo operaciones de crédito; f).- Colocar sus propias acciones en el mercado de valores e inscribir las en la Bolsa Mexicana de Valores, Sociedad Anónima de Capital Variable; y, en su caso previa autorización de las autoridades competentes, en bolsas de valores o sistemas de cotización extranjeros; g).- Adquirir acciones representativas de su capital de conformidad con lo dispuesto en la fracción primera del artículo catorce

COTEJADO

00043

COTEJADO

bis de la Ley del Mercado de Valores en los casos que esa misma ley autoriza; h).- Adquirir en propiedad, dar o recibir en arrendamiento o llevar a cabo actos de comercio conforme a cualquier otro título jurídico, con toda clase de bienes muebles e inmuebles, aún los ubicados en zona prohibida o restringida, así como derechos reales sobre los mismos, que sean necesario o convenientes para su objeto social o para el objeto social de aquellas sociedades en las que esta sociedad tenga una participación accionaria; i).- Promover y fomentar el turismo, particularmente mediante la constitución, adquisición, arrendamiento y operación de hoteles, moteles, centros vacacionales, campos de turismo, estacionamientos públicos y privados de vehículos y edificios habitacionales; j).- Adquirir, comprar, elaborar, enajenar, importar, tomar y dar en arrendamiento, disponer, distribuir, explotar, negociar en cualquier forma y en general realizar cualquier operación o intermediación de toda clase de artículos mercaderías, equipos diversos, maquinaria, accesorios, bienes muebles e inmuebles, imprentas y productos de imprenta y litografía; k).- Planear y realizar por cuenta propia o de terceros toda clase de construcciones y, en forma específica, hoteles, moteles y edificios habitacionales; y. l).- Contraer pasivos directos o contingentes; actuar como obligada solidaria de terceras personas; obtener o conceder préstamos, otorgando y recibiendo garantías específicas sean reales o personales; emitir obligaciones, papel comercial u otro tipo de valores; ac girar, endosar, avalar, suscribir y emitir toda clase de títulos de crédito para efectos de este inciso, c. ar y contratar fianzas y garantizar otorgando garantías específicas sean reales o personales, incluyendo la constitución de fideicomisos de garantías o avalar de cualquier forma, con o sin contraprestación, obligaciones propias o de terceros.- m) En general, realizar y celebrar todos los actos, contratos y operaciones conexos o accesorios, que sean necesarios o convenientes para el cumplimiento de su objeto social".

----- De conformidad con lo dispuesto en el artículo ciento dos fracción novena de la ley del Notariado para el Distrito Federal, en los Estatutos Sociales se relaciona la forma y términos en que se deben desarrollar las Asambleas y que consecuentemente se cumplen en el acta que se protocoliza con los requisitos para la validez y eficacia de las mismas. -----

----- III.- CAPITAL SOCIAL VIGENTE.- El compareciente declara que por diversos aumen. y disminuciones al capital social de la sociedad denominada "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su parte fija y variable, estaba representada al momento de celebrarse la Asamblea cuya acta se protocoliza por CIENTO VEINTINUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL CIENTO CATORCE, acciones sin expresión de valor nominal, de las cuales corresponde al capital social de la Sociedad, en su parte mínima fija, CINCUENTA MIL, y el restante a su parte variable. -----

----- Declara el compareciente que los estatutos que me exhibe y que han quedado relacionados en el antecedente del presente instrumento son los vigentes y que ésta sociedad no ha tr. d modificaciones que afecten la validez y eficacia de los acuerdos respectivos de conformidad. su régimen legal por exhibirme sus estatutos vigentes. -----

----- IV.- ACTA QUE SE PROTOCOLIZA.- El compareciente me exhibe en seis hojas tamaño oficio, escritas únicamente por su frente, el acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada con fecha catorce de noviembre del dos mil catorce, debidamente firmada por los que intervinieron como lo declara el compareciente bajo protesta de decir verdad, misma que agrego al apéndice del presente instrumento marcada con la letra "A" y que transcribo a continuación, a renglón cerrado con fundamento en lo dispuesto en el artículo ochenta y cinco de la Ley del Notariado para el Distrito Federal: -----

"ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE -----

"OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO, S.A. DE C.V." -----

----- En la ciudad de México, Distrito Federal, domicilio social de OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO, S.A. DE C.V., se reunieron a las 13:00 horas del día 14 de Noviembre de 2014, los señores Accionistas y Representantes de Accionistas, cuyo nombre y número de acciones que representan se mencionan más adelante, con el objeto de celebrar una Asamblea General Ordinaria de Accionistas. -----

----- Presidió la Asamblea por unanimidad de votos el C.P. GABRIEL ELÍAS GUZMÁN y actuó como Secretario el LIC. MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO, secretario suplente del Consejo de Administración, habiéndose excusado por su inasistencia el Comisario de la Sociedad. -----



171 8327
Notaría

JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL
Notario 171 del D.F.

El Presidente designó escrutador al señor VÍCTOR ÁNGEL BOHON DEVAR, quien después de haber aceptado su cargo, certificó que se encontraban presentes en la Asamblea, Accionistas y representantes de estos que son tenedores del 100% del capital social de la Sociedad en la siguiente forma y proporción:

ACCIONISTAS	ACCIONES	ACCIONES
	SERIE I FIJO	SERIE II VARIABLE
GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.	49,999	20'822,000
RFC: GPO-920120440		
Representado por el Lic. Manuel Ariel Garzón Guapo		
INMOBILIARIA HOTELERA POSADAS, S.A. DE C.V.	1	0
RFC: IHP-950805IP3		
Representada por la Lic. Surelhy Dorantes Baca		
TESORERA CENTRAL POSADAS, S.A. DE C.V.		
RFC: TCP-071214PS9		
Representada por la Lic. Surelhy Dorantes Baca		
	0	108,320,114
SUBTOTAL:	50,000	129,142,114
TOTAL:	129,192,114	
	ACCIONES SIN EXPRESIÓN DE VALOR	

Acto seguido, por estar íntegramente reunido y representado el total de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad, el Presidente declaró legalmente instalada la Asamblea y por tanto válidos todos los acuerdos que en ella se tomen, siendo procedente la dispensa de publicación de la Convocatoria por autorizarlo así el artículo 188 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Aprobada por unanimidad de votos la declaratoria de legalidad formulada por el Presidente, el Secretario de la Asamblea sometió a consideración de los presentes el Orden del Día que es del tenor siguiente:

ORDEN DEL DÍA

I. Propuesta, discusión y en su caso revocación de poderes.
II. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación de otorgamiento de poderes.
III. Nombramiento de Delegados Especiales de la Asamblea, para expedir copias certificadas, para ocurrir ante las Autoridades que correspondan y Notario Público de su elección, para protocolizar e inscribir en el Registro Público de Comercio correspondiente a su domicilio social, los acuerdos tomados en esta Asamblea.

I. En desahogo del Primer Punto del Orden del Día, el Presidente sometió a consideración de los presentes, la necesidad de la Sociedad de revocar los poderes otorgados al señor Rubén Guillermo Camiro Vázquez.

Después de una amplia deliberación, la Asamblea tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO. Se revocan los poderes otorgados por la sociedad al señor Rubén Guillermo Camiro Vázquez, en consecuencia, los poderes otorgados con anterioridad en su favor, en especial los contenidos en la Escritura Pública número 32,756 de fecha 26 de Julio de 2010, pasada ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario Público número 67 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil Electrónico No. 238035, el 27 de septiembre de 2010 y la Escritura Pública número 33,495 de fecha 18 de octubre de 2010, pasada ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario Público número 67 del Distrito Federal.

II. Pasando a tratar el Segundo Punto del Orden del Día, el Presidente sometió a consideración de los presentes, la necesidad de nombrar a los señores Pablo Azcárraga Andrade, José Carlos Azcárraga Andrade, Jorge Carvallo Couttolenc, Francisco Javier Barrera Segura, Rafael De la Mora Ceja, Gerardo Alonso Riosco Orihuela, Gabriel Elias Guzmán, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Arriola, Víctor Angel Bohon Devares y Julio Alfonso Martínez Garza como apoderados generales de la Sociedad, así como otorgarles poderes para el óptimo desempeño de su cargo.

Después de una amplia deliberación, la Asamblea tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO. Se otorgan poderes a favor de los señores Pablo Azcárraga Andrade, José Carlos Azcárraga Andrade, Jorge Carvallo Couttolenc, Francisco Javier Barrera Segura, Rafael De la Mora Ceja, Gerardo Alonso Riosco Orihuela, Gabriel Elias Guzmán, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Arriola, Víctor Angel Bohon Devares y Julio Alfonso Martínez Garza, con las facultades y limitaciones que se señalan a continuación:

I. PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro, y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil vigente en el Distrito Federal, aplicable localmente y en toda la República en Materia Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal, facultando especialmente a los apoderados para representar a la sociedad poderdante ante toda clase de autoridades Administrativas o Judiciales de cualquier fuero, tanto de orden federal como local, en toda la extensión de la República; promover toda clase de juicios civiles, penales incluyendo el juicio de amparo, así como juicios y recursos administrativos, seguirlos en todos sus trámites, interponer recursos contra autos y sentencias interlocutorias y definitivas, representar a la sociedad en todo negocio de jurisdicción voluntaria, desde su principio hasta su fin, contestar las demandas que se interpongan en contra de su poderdante y seguir los juicios por sus demás trámites legales; interponer toda clase de recursos en las

COTEJADO

instancias y ante las autoridades que procedan; presentar testigos, ver y protestar a los de la contraria, tacharlos y repreguntarlos; articular y absolver posiciones; recusar magistrados, jueces y demás funcionarios judiciales, o administrativos, sin causa o con causa, o bajo protesta de ley; recibir pagos y valores en los casos de cobranzas que realicen; nombrar peritos; otorgar recibos y carta de pago; formular y presentar denuncias y querellas ante todo tipo de autoridades penales, ante la Procuraduría General de la República, Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, Procuradurías Generales de Justicia en las Entidades Federativas, Agencias del Ministerio Público Federales, y locales, en toda la República, así como para desistirse de todo tipo de instancias, juicios o demandas civiles, penales, administrativas, laborales o de cualquier índole, y del juicio de amparo y de cualquier trámite, procedimiento o gestión; otorgar el perdón de la sociedad cuando sea ofendida, en los casos en que a su juicio, lo amerite; coadyuvar con el Ministerio Público y constituirse en parte civil cuando la Ley lo permita. "LOS APODERADOS" podrán otorgar y suscribir todos los documentos públicos y privados que el ejercicio del poder requiera. En general, se entiende que los apoderados estarán facultados para actuar como mandatarios en materia de pleitos y cobranzas, y de actos de gestión en favor de la sociedad mandante, con toda la suma de facultades que correspondan a los de su clase, y que resulten necesarios o simplemente convenientes para el desarrollo de las actividades de pleitos y cobranzas, y su última ejecución en favor de la sociedad mandante en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete, del Código Civil para el Distrito Federal, los correlativos de éstos en las demás entidades federativas en donde se ejercite el mandato y del Código Civil Federal.

En el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas que aquí se otorga, los apoderados designados NO TENDRÁN FACULTADES HACER CESIÓN DE BIENES, NI PARA SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO.

II. PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal.

III. PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal.

IV. PODER PARA GIRAR, EMITIR, OTORGAR, SUSCRIBIR, AVALAR, ACERTAR, ENDOSAR Y NEGOCIAR TÍTULOS DE CRÉDITO en nombre de la Mandante, en los términos de los artículos noveno y ochenta y cinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; abrir cuentas de cheques y designar personas que libren o giren en contra de las mismas; y hacer inversiones en valores, dand instrucciones sobre su administración.

V. PODER ESPECIAL PARA QUE PRESENTEN, REALICEN Y FORMULEN ante las Autoridades Hacendarías Federales, Locales o Municipales, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las declaraciones, trámites, pagos y demás actuaciones que sean necesarios o simplemente convenientes, para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes aplicables a cargo de "LA PODERDANTE".

REGLAS Y LIMITACIONES:

Para que "LOS APODERADOS" anteriormente designados ejerciten válidamente los poderes que se les confieren, en cada ocasión que realicen algún acto, deberán sujetarse a las siguientes reglas y limitaciones:

1. Para el ejercicio de las facultades anteriormente conferidas se identificará a los apoderados de la siguiente manera:

A los señores Pablo Azcárraga Andrade y José Carlos Azcárraga Andrade como firma "A".

A los señores Jorge Carvallo Couttolenc, Francisco Javier Barrera Segura, Rafael De la Mora Ce, Gerardo Alonso Riosco Orihuela y Gabriel Elías Guzmán como firma "B".

A la señorita Olga Patricia Gutiérrez Nevárez y a los señores Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Arriola, Víctor Angel Bohon Devars y Julio Alfonso Martínez Garza, como firma "C".

2. En el ejercicio de los poderes para pleitos y cobranzas, y el especial contenido en el inciso V que antecede, los apoderados podrán actuar individualmente, en el entendido de que los señores Pablo Azcárraga Andrade y José Carlos Azcárraga Andrade no tendrán facultades para absolver posiciones en el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas.

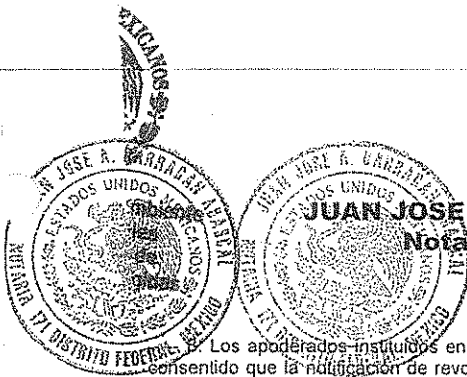
3. En el ejercicio del poder general para actos de administración, podrán actuar cualquier apoderado del grupo "A" o cualquier apoderado del grupo "B", conjuntamente con cualquier apoderado del grupo "C".

4. Para girar, emitir, otorgar, suscribir, aceptar, avalar, endosar y negociar títulos de crédito, así como para abrir cuentas de cheques y de inversiones en valores, designar personas que libren o giren en contra de las mismas, y dar instrucciones sobre su administración, podrán actuar cualquier apoderado del grupo "A" o cualquier apoderado del grupo "B" conjuntamente con cualquier apoderado del grupo "C".

5. En el ejercicio del poder general para actos de dominio, deberán actuar cualquiera de los señores Pablo Azcárraga Andrade o José Carlos Azcárraga Andrade conjuntamente con cualquier apoderado del grupo "C".

6. Para poder conferir poderes generales o especiales y revocarlos, así como revocar también los poderes otorgados anteriormente por la sociedad mandante, y ratificar cualquier actuación de uno o más apoderados, todos los apoderados nombrados de los grupos "A", "B" y "C" deberán actuar siempre dentro del límite de sus facultades conferidas en los numerales anteriores, pero con la limitación contenida en el numeral siguiente.

7. Los apoderados designados no tendrán facultades para conferir poderes generales con facultades de dominio, pero sí tendrán facultades para revocar este tipo de poderes, cuando hubieran sido otorgados con anterioridad o posterioridad a la fecha de este mandato.



JUAN JOSÉ BARRAGÁN ABASCAL
Notario 171 del D.F.

Los apoderados instituidos en este mandato, al ejercer el poder que se les confiere, tendrán por consentido que la notificación de revocación que en su caso se hiciere del poder que se les concede en los términos de los párrafos que anteceden, se tenga por perfeccionada en cuanto les sea notificada en el domicilio que al efecto señalan y que es el ubicado en Av. Prolongación Paseo de la Reforma No. 1015, Piso 9, Col. Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01210 en México, Distrito Federal.

III. Pasando a tratar el Tercer Punto del Orden del Día, los accionistas unánimemente autorizaron a la señorita Olga Patricia Gutiérrez Nevárez y a los señores Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Arriola y Víctor Angel Bohon Devars, indistintamente, para expedir las copias simples o certificadas que de la presente Acta les fuesen solicitadas, para ocurrir ante las Autoridades que correspondan y Notario Público de su elección, para protocolizar e inscribir en el Registro Público de Comercio correspondiente a su domicilio social, los acuerdos tomados en esta Asamblea.

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la Asamblea, levantándose para constancia la presente Acta que firman el Presidente y el Secretario.

PRESIDENTE.- Una firma legible.- C.P. GABRIEL ELÍAS GUZMÁN.- SECRETARIO.- Una firma legible.- MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO."

Expuesto lo anterior, se otorgan las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Queda protocolizada el acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada con fecha catorce de noviembre del dos mil catorce, en la forma y términos en que se ha dejado transcrita en el antecedente cuarto de este instrumento.

SEGUNDA.- Por rogación específica del compareciente, señor MANUEL ARIEL GARZON GUAPO, en su carácter de Delegado Especial, según el Acta que ha quedado protocolizada conforme a la cláusula anterior, se formaliza:

I.- La REVOCACION de TODOS los PODERES otorgados por la sociedad con anterioridad en favor del señor RUBEN GUILLERMO CAMIRO VAZQUEZ en especial, los conferidos mediante los instrumentos relacionados en el acta que se protocoliza, de dicha revocación de poderes únicamente se deberá inscribir en el Registro Público correspondiente los que previamente obren inscritos, por lo que el suscrito Notario le advirtió al compareciente la conveniencia de llevar a cabo el aviso o notificación de la revocación contenida en el presente instrumento a quien dejó de ser apoderado de conformidad con lo establecido en el artículo ciento diecinueve de la Ley del Notariado para el Distrito Federal;

II.- El OTORGAMIENTO DE PODERES en favor de los señores PABLO AZCARRAGA ANDRADE, JOSE CARLOS AZCARRAGA ANDRADE, JORGE CARVALLO COUTTOLENC, FRANCISCO JAVIER BARRERA SEGURA, RAFAEL DE LA MORA CEJA, GERARDO ALONSO RIOSECO ORIHUELA, GABRIEL ELIAS GUZMAN, OLGA PATRICIA GUTIERREZ NEVAREZ, MANUEL ARIEL GARZON GUAPO, JOSE ANTONIO MONTE ARRIOLA, VICTOR ANGEL BOHON DEVARS y JULIO ALFONSO MARTINEZ GARZA, en la forma y términos que ha quedado transcrito en el Acta que ha quedado protocolizada.

III.- Los demás acuerdos contenidos en el acta objeto de este instrumento que se tiene aquí por íntegramente reproducida como si a la letra se insertase.

PERSONALIDAD.

La acredita el compareciente, con los siguientes documentos.

a).- Con el acta que se ha dejado protocolizada.

b).- Con los testimonios de los instrumentos que se han dejado relacionados en los antecedentes de este instrumento.

Declara el compareciente bajo protesta de decir verdad en su carácter de Delegado Especial que la persona moral por la que comparece es una persona capaz, que su carácter de ejecutor que ostenta y por el que actúa está vigente y que por lo mismo no tiene conocimiento de que le haya sido revocado ni en forma alguna modificado y que la sociedad por la que comparece no está obligada a inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

GENERALES

Bajo protesta de decir verdad, el compareciente por sus generales declaró ser mexicano por nacimiento, originario del Distrito Federal, donde nació el día catorce de abril de mil novecientos sesenta y nueve, casado, abogado, con Registro Federal de Contribuyentes: "GAGM, SESENTA Y NUEVE, CERO CUATRO, CATORCE, GK SIETE", con Clave Única de Registro de Población: "GAGM, SESENTA Y

COPIADO

000432

NUEVE, CERO CUATRO, CATORCE, HDPRN CERO CINCO" con domicilio en Avenida Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco. Piso cuatro, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal, se identifica con el personal conocimiento que tiene el suscrito Notario de él.

----- YO, EL NOTARIO, HAGO CONSTAR BAJO MI FE: -----

----- I.- Que me identifiqué plenamente como Notario ante el compareciente. -----

----- II.- Que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con los documentos a que me remito y he tenido a la vista. -----

----- III.- Que al compareciente le hice las advertencias de las penas en que incurrir los que declaran con falsedad ante Notario y de que sus declaraciones se consideran hechas bajo protesta de decir verdad. -----

----- IV.- Que me aseguré de la identidad del compareciente como consta en generales y que tiene a mi juicio capacidad. -----

----- V.- Certifico que no tengo indicio alguno de la falsedad del acta que se protocoliza, cumpliéndose los requisitos específicos para la validez de la misma en términos de lo dispuesto en el artículo ciento treinta y ocho de la Ley del Notariado para el Distrito Federal. -----

----- VI.- Que solicité al compareciente las Cédulas de Identidad fiscal que contienen el Registro Federal de Contribuyentes de los accionistas, quien no me las presentó por lo que daré el aviso respectivo en términos de Ley y de la Miscelánea Fiscal vigente a través de DECLARANOT. -----

----- VII.- De que informé y expliqué el contenido de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y sus alcances procediendo a darle el aviso de privacidad de los datos proporcionados. -----

----- VIII.- Que el compareciente, mediante la firma del presente instrumento, autoriza de forma expresa al suscrito Notario para el uso, almacenamiento y divulgación de sus datos personales, con la finalidad de que se presenten los avisos y se cumpla con las obligaciones que conforme a la propia Ley del Notariado para el Distrito Federal y las demás disposiciones legales aplicables, imponen a los Notarios Públicos, en relación con el acto que en el presente instrumento se otorga. -----

----- IX.- Que le fue leído al compareciente este instrumento y le hice saber el derecho que tiene de leerlo personalmente y de que le sea explicado, por lo que lo ilustré claramente acerca de su contenido, valor y consecuencias legales respondiendo a sus cuestionamientos. -----

----- XI.- Que el compareciente manifestó su comprensión plena firmando de conformidad el día de su fecha en unión del suscrito Notario y AUTORIZO DEFINITIVAMENTE ESTE INSTRUMENTO.- DOY FE. -----

----- FIRMA DEL SEÑOR MANUEL ARIEL GARZON GUAPO. -----

----- FIRMA DEL NOTARIO - EL SELLO DE AUTORIZAR. -----

----- DOCUMENTOS DEL APENDICE -----

----- LETRA "A" - ACTA QUE SE PROTOCOLIZA. -----

----- INSERCIÓN: -----

----- ARTICULO DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. -----

----- "En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna. -----

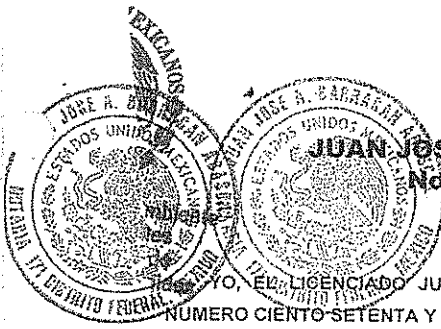
----- En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas. -----

----- En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. -----

----- Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o los poderes serán especiales. -----

----- Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen." -----

COTEJADO



JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL
Notario 171 del D.F.

N 171
Notaría

8327

28114



YO, EL LICENCIADO JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO CIENTO-SETENTA Y UNO DEL DISTRITO FEDERAL.- EXPIDO ESTE PRIMER TESTIMONIO EN SU ORDEN, DEL PROTOCOLO INDICADO, QUE VA EN SIETE PAGINAS, SELLADAS Y RUBRICADAS POR MI.- ESTA COTEJADO E IMPRESO EN TINTA FIJA, JUNTO CON LOS DOCUMENTOS QUE SE AGREGAN AL APENDICE, EN SU CASO Y QUE TAMBIEN VAN SELLADOS Y RUBRICADOS POR EL SUSCRITO NOTARIO.- SE EXPIDE PARA LA SOCIEDAD DENOMINADA "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, A TITULO DE CONSTANCIA.- MEXICO, DISTRITO FEDERAL A VEINTISIETE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL CATORCE.- DOY FE.

JJB/VTV/harg



COTEJADO

000433



ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL
DISTRITO FEDERAL
CONSEJERÍA JURÍDICA Y DE SERVICIOS LEGALES
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO



REGISTRO PÚBLICO
PROPIEDAD Y DE COMERCIO

NÚMERO DE ENTRADA: 9049
NÚMERO DE INSTRUMENTO: 28,114
FECHA DE INSTRUMENTO: 27/11/2014

FECHA DE ENTRADA: 06/02/2015

INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN EL FOLIO
NÚMERO: FOLIO MERCANTIL 238035 *

DERECHOS: \$ 1420
LÍNEA DE CAPTURA / CAJA: 9390020455361KXKH510
DE FECHA: 06/02/2015
PAGO REALIZADO EN BANCO HSBC MEXICO S.A.
PARTIDA:

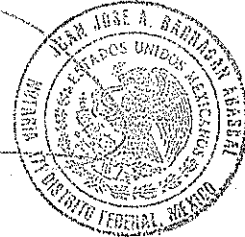
MÉXICO, D.F., A 17 DE FEBRERO DEL 2015

EL REGISTRADOR

LIC. ANTONIO VILLANUEVA
DERRAMONA

Lic. Janet Miguel Cruz, Jefe de Unidad Departamental de Comercio "B" adscrita a la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del D.F., con fundamento en los artículos 4 y 6 fracciones I, II y VIII de Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y de conformidad con lo dispuesto en la Circular DG/013/2009 publicada el 01 de septiembre de 2009 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, sección Boletín Registral, Autorizo el presente instrumento.

YO, EL LICENCIADO JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO CIENTO SETENTA Y UNO DE ESTA CAPITAL, CERTIFICO: QUE LA PRESENTE COPIA QUE VA EN OCHO PAGINAS UTILES, CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL DEL DOCUMENTO DE DONDE FUE OBTENIDO, SIN CALIFICAR SOBRE AUTENTICIDAD, VALIDEZ NI LICITUD Y TENGO A LA VISTA, Y PARA CONSTANCIA QUEDA ASENTADO CON EL NUMERO OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE DEL LIBRO DE REGISTRO DE COTEJOS DE LA NOTARIA A MI CARGO.- CIUDAD DE MEXICO A DIECINUEVE DE MAYO DEL DOS MIL DIECISEIS.- DOY FE



COTEJADO

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

CHETUMAL, QUINTANA ROO **20 MAY 2014**

C. MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO
APODERADO LEGAL DE
GRAN INMOBILIARIA POSADAS S.A. DE C.V.
CALLE CAIMITO NÚMERO 51, DEPARTAMENTO 9,
SUPERMANZANA 25, MANZANA 24
LOTE 7, C.P. 77509, CIUDAD DE CANCÚN,
MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO
TEL. 998 24 37 195

"2014, Año de Octavio Paz"

Por un uso responsable del papel, las copias de conocimiento de este asunto son remitidas vía electrónica.

En acatamiento a lo que dispone la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en su artículo 28, primer párrafo, que establece que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente y que en relación a ello, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento lista, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la SEMARNAT.

Que la misma LGEEPA en su artículo 30, establece que para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, los interesados deberán presentar a la SEMARNAT una manifestación de impacto ambiental.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

Que entre otras funciones, en el artículo 40, fracción IX, inciso c), del Reglamento Interior de la SEMARNAT, se establece la atribución de las Delegaciones Federales para evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental de las obras y actividades privadas de competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, la autorización para su realización, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico administrativo, sistemas y procedimientos aplicables por las unidades administrativas centrales de la Secretaría.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la LGEEPA, antes invocados, el C. Manuel Ariel Garzón Guapo, en su carácter de apoderado legal de la empresa Gran Inmobiliaria Posadas S.A. de C.V., sometió a evaluación de la SEMARNAT, a través de esta Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (MIA-P), del proyecto denominado "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel", con pretendida ubicación en la Carretera Costera kilómetro 7.5, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo.

Que atendiendo lo dispuesto por la misma LGEEPA en su artículo 35, respecto a que, una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y que, una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la SEMARNAT, a través de la Delegación Federal de Quintana Roo, emitirá debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente.

Así mismo y toda vez que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 2 de 73



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

competente, siendo esta Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, competente por territorio para resolver en definitiva el trámite SEMARNAT-04-002-A.-Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular-No incluye actividad altamente riesgosa, como el que nos ocupa, ya que éste se refiere a una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al Estado de Quintana Roo, por encontrarse en el Municipio de Cozumel; lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 38 primer párrafo del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de enero de 2003, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende: [...] fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de [...], Quintana Roo, [...]; Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; el artículo 39 del Reglamento Interior de la SEMARNAT, que señala que al frente de cada Delegación Federal estará un Delegado que será nombrado por el Secretario, como es el caso del Delegado Federal que emite el presente resolutivo, quien cuenta con el respectivo nombramiento de Delegado Federal de la SEMARNAT en Quintana Roo, mediante oficio de fecha 01 de marzo de 2013, en relación al artículo anterior; el artículo 19 del mismo Reglamento el cual en su fracción XXIII, señala que los Delegados Federales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les correspondan por suplencia. En el mismo sentido, el

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

artículo 40, fracción IX, inciso c) del Reglamento en comento, establece las atribuciones de las Delegaciones Federales para evaluar y resolver los informes preventivos y las manifestaciones de impacto ambiental de las obras o actividades públicas o privadas.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la MIA-P del proyecto denominado "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel" (en lo sucesivo el proyecto), con pretendida ubicación en la Carretera Costera kilómetro 7.5, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo, promovido por el C. Manuel Ariel Garzón Guapo, en su carácter de Apoderado legal de la empresa Gran Inmobiliaria Posadas S.A. de C.V., (en lo sucesivo la promovente), y

RESULTANDO:

I. Que el 25 de octubre de 2013, se recibió en la ventanilla del Centro Integral de Servicios de esta Delegación Federal, el escrito de misma fecha, a través del cual el C. Manuel Ariel Garzón Guapo, en su carácter de Apoderado legal de la empresa Gran Inmobiliaria Posadas S.A. de C.V., remitió la MIA-P del proyecto para su correspondiente análisis y dictaminación en materia de evaluación del impacto ambiental, asignándole la clave 23QR2013TD082.

II. Que el 31 de Octubre de 2013, en cumplimiento de lo establecido en la fracción I del artículo 34 de la LGEEPA que dispone que la SEMARNAT publicará la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su Gaceta Ecológica, y en acatamiento a lo que establece el artículo 37 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), esta Secretaría publicó a través de la separata número DGIRA/049/13 de la Gaceta Ecológica, y en la página electrónica su portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de proyectos y

COTEJADO



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 4 de 73



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental durante el periodo del 24 al 30 de Octubre de 2013, en la que se publicó la fecha de ingreso del proyecto, para que esta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere el Artículo 40 fracción XI, inciso c), del reglamento Interior de la SEMARNAT, diera inicio al procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (PEIA) del proyecto.

- III. Que el 04 de noviembre de 2013, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de fecha 1 de noviembre de 2013, mediante el cual la promovente remitió la página del diario "Respuesta" de fecha 31 de Octubre de 2013, en el cual se realizó la publicación de un extracto del proyecto, conforme lo establecido en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA.
- IV. Que el 07 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio 04/SGA/1370/13, notificado el día 15 de noviembre de 2013, a través del cual se previno a la promovente de presentar en un término de 5 días hábiles la acreditación mediante algún medio de prueba legal que las obras existentes en el predio cuentan con previa autorización en materia de impacto ambiental.
- V. Que el 14 de noviembre de 2013, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de fecha 11 del mismo mes y año, a través del cual el C. Rodrigo Navarro Benítez, por su propio derecho, solicitó se ponga a disposición del público la MIA-P del proyecto, conforme al artículo 34 de la LGEEPA.
- VI. Que el 21 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/1441/13, a través del cual se le informó al C. Rodrigo Navarro Benítez, que derivado de la integración del expediente del proyecto, se apercibió a la promovente, por lo que el

COPIADO



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental se encontraba suspendido y que una vez integrado el expediente se determinaría lo conducente respecto a la solicitud de disposición al público.

VII. Que el 22 de noviembre de 2013, ingreso a esta Delegación Federal, el oficio de fecha 20 del mismo mes y año, a través del cual la promovente, presentó la documentación solicitada en el oficio 04/SGA/1370/13 de fecha 07 de noviembre de 2013.

VIII. Que el 25 de noviembre del 2013, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 34 de la LGEEPA, esta Delegación Federal integró el expediente del proyecto, mismo que se puso a disposición del público en Av. Insurgentes núm. 445, Colonia Magisterial, C.P. 77039 de la ciudad de Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco, y en Boulevard Kukulcán kilómetro 4.8, Zona Hotelera de la ciudad de Cancún, C.P. 77500, Municipio de Benito Juárez, ambos en el Estado de Quintana Roo.

IX. Que el 27 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/1459/13, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los artículos 33 de la LGEEPA y 25 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó al Gobierno Municipal de Cozumel del Estado de Quintana Roo, manifieste lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, en el ámbito de su competencia para las obras y actividades ingresadas a evaluación, otorgándole un plazo de quince días contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 55 de la LFPA, de aplicación supletoria a la LGEEPA.

COTEJADO
VIII.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 6 de 73



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

- X. Que el 27 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/1460/13, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los artículos 33 de la LGEEPA y 25 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó al Gobierno del Estado de Quintana Roo a través del Instituto de Impacto y Riesgo Ambiental, manifieste lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, en el ámbito de su competencia para las obras y actividades ingresadas a evaluación, otorgándole un plazo de quince días contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 55 de la LFPA, de aplicación supletoria a la LGEEPA.
- XI. Que el 27 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/1461/13, a través del cual y con fundamento en lo establecido por el Artículo 24 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial, emitiera su opinión respecto a la congruencia del proyecto con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno de Quintana Roo el 21 de octubre de 2008, otorgándole un plazo de quince días, contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, lo anterior con base en lo establecido en el artículo 55 de la LFPA, de aplicación supletoria a la LGEEPA.
- XII. Que el 27 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/1462/13, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los Artículos 53 y 54 de la LFPA, 24 primer párrafo del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, emitiera su opinión respecto a si existen antecedentes.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

administrativos en materia de su competencia para las obras y actividades ingresadas a evaluación, otorgándole un plazo de quince días contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 55 de la LFPA, de aplicación supletoria a la LGEEPA.

COTEJADO

XIII. Que el 27 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/1463/13, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los Artículos 53 y 54 de la LFPA, 24 primer párrafo del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la Dirección regional Península de Yucatán y Caribe Mexicano de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, emitiera su opinión respecto a la congruencia y viabilidad del proyecto, de acuerdo con los lineamientos que regulan el Área Natural Protegida "Parque Nacional Arrecifes de Cozumel", otorgándole un plazo de quince días contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 55 de la LFPA, de aplicación supletoria a la LGEEPA.

XIV. Que el 27 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el Acta Circunstanciada, con oficio número 04/SGA/1477/13, mediante la cual se puso a disposición la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, para el efecto de que cualquier ciudadano de la comunidad pueda consultarla, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la LGEEPA.

XV. Que el 27 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/1478/13, mediante el cual notificó al C. Rodrigo Navarro Benítez, la determinación de dar inicio al proceso de consulta pública de la MIA-P del proyecto, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 del REIA.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 8 de 73



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cancún"

- XVI. Que el 18 de diciembre del 2013, ingreso a esta Delegación Federal el oficio F00.9.DRPYyCM.UTCMR.-708/13, de fecha 16 de diciembre de 2013, mediante el cual la Dirección Regional Península de Yucatán y Caribe Mexicano de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, emitió opinión en relación al proyecto.
- XVII. Que el 10 de enero de 2014, esta Delegación Federal, emitió el oficio número 04/SGA/0036/14, notificado el 15 de enero del mismo año, mediante el cual comunicó a la promovente la determinación de llevar a cabo el reconocimiento del sitio del proyecto, el día 23 de enero de 2014 a las 14:00 horas, para lo cual, con base en lo previsto por el artículo 50 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se le solicitó estar presente en el sitio, el día y hora indicados.
- XVIII. Que el 10 de enero de 2014, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/0037/14, mediante el cual se ordenó a la Ing. Karina López Cendejas, lleve a cabo el reconocimiento del sitio el día 23 de enero de 2013 a las 14:00 horas, en el sitio del proyecto
- XIX. Que el 23 de enero de 2014 personal adscrito a esta Delegación Federal, se constituyó en el sitio del proyecto para realizar el reconocimiento del sitio, levantando el acta circunstanciada con número 003/14.
- XX. Que el 27 de enero de 2014, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/0183/13, notificado el día 31 de enero de 2014, mediante el cual se puso previamente de conocimiento de la promovente los resultados del reconocimiento del sitio, anexando al oficio antes citado una copia simple del acta circunstanciada número 003/14 de fecha 23 de enero de 2014, para efectos

COTEJADO

000438



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto

Ambiental en su modalidad particular del proyecto

"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

de que dentro de un plazo de 5 días hábiles la promovente manifieste lo que a su derecho convenga.

XXI. Que el 29 de enero de 2014, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/0106/13, notificado el día 5 de febrero de 2014, mediante el cual solicitó a la promovente, con base en lo establecido en los artículos 35-BIS de la LGEEPA y 22 de su REIA, información adicional de la MIA-P del proyecto, suspendiéndose el plazo para la evaluación del mismo hasta que esta Delegación Federal contara con dicha información, de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35-BIS de la LGEEPA.

XXII. Que el 30 de enero del 2014, ingresó en esta Delegación Federal el oficio número PFPA/29.5/2C.12.5/0129/14 de fecha 27 de enero de 2014, mediante el cual la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, emitió su opinión en relación al proyecto.

XXIII. Que el 10 de febrero de 2014, ingresó en esta Delegación Federal el escrito de fecha 7 de febrero de 2014, mediante el cual la promovente, manifestó lo que a su derecho conviene, respecto del acta circunstanciada 003/14 de fecha 23 de enero de 2014.

XXIV. Que el 24 de febrero del 2014, ingresó en esta Delegación Federal el oficio número DGPAIRS/413/0051/2014 de fecha 13 de febrero de 2014, mediante el cual la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial, emitió su opinión técnica en relación al proyecto.

XXV. Que el 2 de mayo del 2014, ingresó en esta Delegación Federal el escrito de fecha 25 de abril de



Av. Insurgentes No. 445 Col. Ministerial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 10 de 73

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

2014, mediante el cual la promovente presentó información adicional en respuesta al oficio 04/SGA/0106/14 de fecha 27 de enero de 2014.

- XXVI. Que al momento de emitir el presente resolutivo, no se ha recibido opinión o comentario alguno por parte del Instituto de Impacto y Riesgo Ambiental del Estado de Quintana Roo o el Gobierno Municipal de Cozumel.

CONSIDERANDO:

1. GENERALES

- I. Que esta Delegación Federal es competente para revisar, evaluar y resolver la MIA-P del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5, fracciones II y X, 28, primer párrafo y fracción IX, 35 párrafos primero, segundo, cuarto fracción II y último de la LGEEPA; 2, 3 fracciones XII, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, 5 inciso Q); 12, 37, 38, 44 y 45, primer párrafo y fracción II del REIA; 14, 26 y 32-bis, fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 38 primer párrafo, 39, y 40 fracción IX inciso C) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012.

Esta Delegación Federal, procedió a evaluar el proyecto bajo lo establecido en el Decreto mediante el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel, publicado en el Periódico Oficial el 21 de Octubre de 2008, el Programa Parcial 4 de Desarrollo Urbano de la Zona Sur Poniente de Cozumel, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 15 de Octubre de 2007, la Norma Oficial Mexicana

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del Proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

NOM-059-SEMARNAT-2010, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

Conforme a lo anterior, esta Delegación Federal evaluó el proyecto presentado por la promovente bajo la consideración de que el mismo, debe sujetarse a las disposiciones previstas en los preceptos transcritos, para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4, párrafo cuarto, 25, párrafo sexto, y 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que se refieren al derecho que tiene toda persona a un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar; bajo los criterios de equidad social y productividad para que las empresas del sector privado usen en beneficio general los recursos productivos, cuidando su conservación y el ambiente; y que se cumplan las disposiciones que se han emitido para regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de cuidar su conservación, el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida, en todo lo que se refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Lo anterior, se fundamenta en lo dispuesto en los artículos, 4, 5, fracción II, 28 primer párrafo fracción IX y 35 de la LGEEPA, que a la letra establecen:

Art. 4. La Federación de los Estados, el Distrito federal y los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en esta ley y en otros ordenamientos



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 12 de 73

COTEJADO

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

legales.

Art. 5. Son facultades de la Federación...

II. la aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en esta ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción Federal;

Art. 28. La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la secretaria establece las condiciones a las que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente...

IX.- Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;...

Art. 35

"(...)

para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que se resulten aplicables.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

Así mismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

La resolución de la secretaria solo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate."

2. PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROYECTO

II. Que la MIA-P del proyecto fue puesta a disposición del público el día 27 de noviembre de 2013, por lo que el plazo de 20 días a que se refiere la fracción IV del artículo 34 de la LGEEPA inició su contabilización el 28 de noviembre de 2013, feneciendo el 10 de enero de 2014, de conformidad con el acta circunstanciada Numero 04/SGA/1477/13. Al respecto se advierte que en el plazo señalado no se presentó escrito alguno que contenga la propuesta de establecimiento de medidas de prevención y mitigación adicionales, así como observaciones que consideren pertinentes.

3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

III. De acuerdo con la información presentada por la promovente en la MIA-P del proyecto y, la información adicional, este consistirá en lo siguiente:

La rehabilitación y operación de un desarrollo turístico denominado "Hotel Fiesta Americana Cozumel", el cual ya se encuentra construido al amparo de las autorizaciones A.O.O.DGNA.09470 de fecha 15 de octubre de 1993 expedida por el Instituto Nacional de Ecología.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 14 de 73



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

El predio donde se encuentra el proyecto, se ubica a la altura del kilómetro 7.5 de la Carretera Costera Sur a Chankana'ab, en la isla de Cozumel, municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo y cuenta con una superficie de 32,800.00m², consistentes básicamente en Hotel, áreas comunes del Hotel (spa, alberca), áreas verdes, villas, áreas comunes de las villas (lobby explorean y alberca villas), cuarto de máquinas, ropería, estacionamientos y vialidades.

El predio donde se ubica el proyecto, ya no cuenta con vegetación nativa, toda vez que se han realizado obras de jardinería y por lo tanto, la vegetación presente corresponde a un área ajardinada la cual se pretende rediseñar y aumentar su superficie dentro del predio para el proyecto.

En la siguiente tabla se presentan los componentes del hotel fiesta americana y sus superficies

COMPONENTE	SUPERFICIE (M ²)		PORCENTAJE (%)
HOTEL		8,030	24.48 %
ÁREAS COMUNES HOTEL (SPA)		1,660	5.06 %
Front Desk + Losa Lobby	486.03		
Alberca hotel principal	773.94		
Cancha de Vóleibol	400.03		
ÁREAS VERDES		18,312	55.83%
Áreas verdes Hotel	8657.00		
Áreas verdes Villas	9,655.00		
VILLAS		3,100	9.45 %
15 Villas	2,840.5		
Ropería	259.50		
ÁREAS COMUNES DE LAS VILLAS		882	2.69%

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel"

COMPONENTE	SUPERFICIE (M2)	PORCENTAJE (%)
Restaurante -lobby explorean	721.00	
Alberca villas	161.00	
ESTACIONAMIENTO Y VIALIDADES	816	2.49 %
Estacionamiento y vialidades	631.69	
Cuartos de maquinas	184.31	
TOTAL	32,800	100.00%

En el caso de la cancha de voleibol playero y parte del estacionamiento dejarán de fungir como tales para ser reforestados e incorporarse a las áreas verdes del proyecto, por medio de un programa de arquitectura del paisaje - de áreas verdes-.

Las superficies de los demás componentes del hotel y villas, no será modificadas, éstas se mantendrán ya que solo se sustituirán los acabados y se adecuarán los ductos y cableados del Lobby.

Las obras que se pretenden realizar para la rehabilitación del proyecto se describen a continuación:

- Desmontaje.- Se desmontarán y retirarán los muebles de baño, tinas, grifería, elementos de iluminación, closets, puertas, cancelería de aluminio y cristal, aparatos de aire acondicionado y accesorios eléctricos.
- Demolición.- Se retirarán los recubrimientos superficiales en muros, pisos y plafones, tanto interiores como exteriores, a fin de dejar la estructura expuesta y lista para ser nuevamente recubierta. En su caso se revisarán los ductos de instalaciones y dependiendo de su estado se dictaminará la procedencia de su sustitución.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 16 de 73

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

- Trazado de las áreas de remoción y conservación. Se realiza el trazo de los diferentes componentes del proyecto. Con cintas plásticas y mallas se delimitan las áreas que serán conservadas e incorporadas al diseño del proyecto y las áreas que serán removidas para la construcción de la infraestructura.
- Mejoramiento de la vegetación.- Las áreas verdes serán rehabilitadas por medio de un programa de arquitectura y paisaje de áreas verdes, el cual consiste básicamente en remover y reforestar las áreas verdes existentes, garantizando en todo momento el 50% de áreas verdes. Cabe mencionar que las especies de importancia ambiental encontradas, especialmente los que se encuentran en la NOM-059-SEMARNAT-2010 (Palma chilt), serán rescatadas y mantenidas en un sitio temporal, para posteriormente ser plantadas en el área verde del proyecto.

Dentro del área denominada cuarto de máquinas, se observa que se ubican las siguientes instalaciones complementarias:

- Planta de tratamiento, con capacidad máxima de 150m³/día.
- Planta de osmosis inversa o reversa (RO)
- Almacén temporal de residuos peligrosos con una superficie de 9m²

La planta de tratamiento tiene una superficie aproximada de 70 m² y una capacidad de 150 m³ por día. Consiste en una serie de procesos físicos, químicos y biológicos; toda vez que incluye la separación física inicial de sólidos grandes empleando un sistema de rejillas, posteriormente se aplica un desarenado y luego una sedimentación primaria. Posteriormente el agua es sometida a reacciones de precipitación para eliminar fosforo y enseguida se somete a un proceso de



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular de proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

conversión biológica, sedimentación secundaria y desinfección y filtración como tratamientos finales, antes de ser inyectadas las aguas tratadas al pozo de inyección.

La Planta de osmosis inversa consigue que el agua bruta (salobre o salada) que llega a la desaladora se convierta por un lado en un 40-45% de agua producto y un 55-60% de agua salobre. Esta planta no se encuentra en operación actualmente debido a que se pretende relocalizar los pozos de aprovechamiento.

4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

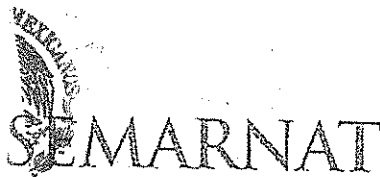
De acuerdo con la información presentada por la promovente en la MIA-P del proyecto, y la información adicional presentada, se especifica lo siguiente:

Clima.

De acuerdo a la clasificación de Köppen (modificada por García), el clima de la Isla de Cozumel es Cálido - subhúmedo, con lluvias todo el año y mayor abundancia en verano. Tiene además dos máximos de lluvia separados por dos estaciones "secas", una larga en la mitad fría del año y una corta de la temperatura lluviosa. Su clima es tropical con temperaturas medias mensuales que varían de 23°C a 27°C a lo largo del año. La oscilación diaria entre las temperaturas máximas y mínimas es muy pequeña, por lo que la temperatura media es de 25.5°C, siendo uniforme durante caso todos los meses del año. La precipitación promedio anual es de 1,570.1 mm. Las lluvias se presentan todo el año, reportándose en el periodo que va de mayo a octubre, con máximos en junio y septiembre y una disminución relativa importante, llamada intra-estival o canícula, en agosto. La corriente general de

COTEJADO





SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

vientos que domina la costa oriental son los Alisios y en los fenómenos climatológicos que afectan la zona, estos vientos, que generalmente son de hasta 30Km/h alcanzan velocidades de 80 a más de 100Km/h.

Fisiografía.

El proyecto se ubica en la subprovincia denominada Carso Yucateco, que desde el punto de vista fisiográfico se trata de una planicie calcárea modelada posteriormente por una intensa disolución, manifestada por la presencia de rasgos de disolución. Asimismo, el predio se ubica en el paisaje de planicie que abarca el 85% de la superficie de la Isla, y está caracterizado por tener ligeras ondulaciones cuya altitud máxima es de 10.0 m sobre el nivel del mar.

Geología

La geología superficial de Cozumel (INEGI, 1984, Spaw, 1978) corresponde a la formación "Carrillo Puerto" con estrato profundo Pliocénico, distribuido en todo el subsuelo de la Isla a una profundidad entre 24 y 25 m. En la isla de Cozumel, se encuentran rocas sedimentarias que datan del Mioceno al Pleistoceno; las rocas más antiguas son calizas y dolomías del Mioceno, muy compactas, de estratificación delgada, las cuales no afloran en la isla. Formaciones correspondientes al Mioceno-Plioceno son: calizas y lodolitas arenosas, con espesor total de 30 m y expuestas en el borde noroccidental de la isla; calizas, calcarenitas y arenas calcáreas, de coloración crema, con fósiles, algunas masivas y otras estratificadas, cuyo espesor total es del orden de 10 m y que conforman el afloramiento más extenso.

Las rocas más jóvenes datan del Cuaternario y están representadas por gravas y arenas calcáreas, calcarenitas y fragmentos de conchas depositadas en forma discontinua a lo largo del litoral. La isla



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

constituye la parte emergida de un pilar estructural (Horst), limitado por dos grandes fallas normales paralelas al litoral oriental de la Península de Yucatán.

Suelos

La promovente manifestó que la Isla de Cozumel es de formación relativamente reciente, en la que los procesos pedogenéticos aún no han formado suelos profundos. Esto se refleja más claramente en los suelos de mesetas calcáreas. Dichos suelos han sido clasificados como Leptosoles (FAO/UNESCO, 1994), tzekel en lengua maya, cuya característica principal es su poca profundidad (0-40 CM). Tiene estructura migajonosa, los migajones de clase mediana y grado débil. En húmedo es muy friable; no es plástico ni adhesivo. No presenta cementaciones ni concreciones. La rocosidad (afloramientos) y la pedregosidad (en la matriz del horizonte) son considerables (cubren alrededor del 70% de la superficie y del horizonte).

Hidrología superficial y subterránea

La promovente indica que la isla de Cozumel se ubica en la región hidrológica RH32 y que por las características geológicas que tiene la isla, casi la totalidad del subsuelo forma parte del acuífero y este está constituido principalmente en las formaciones Chankanaab y Abrigo como un único cuerpo que viaja por la porosidad de dichos estratos. La mayor parte de la isla debe ser considerada como un acuífero del tipo libre de aguas freáticas.

Localmente, el sistema hidrológico de la zona del Hotel se encuentra modificado debido a la construcción de la infraestructura urbana (Carretera Costera Sur al Oeste y la Avenida General Rafael E. Melgar) y de servicios de la zona de estudio, así como por la misma construcción del Hotel. Adicionalmente dentro de la propiedad NO se encuentra ningún cuerpo de agua superficial.

COTEJADO



SEMARNAT

Secretaría de
Medio Ambiente
y Recursos Naturales
Protección



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

El acuífero de la isla es de tipo libre con nivel estático entre 1 a 5 metros y su espesor saturado de agua dulce es de aproximadamente 20m al centro de la isla y se adelgaza paulatinamente hacia los extremos.

Vegetación

La vegetación del Hotel Fiesta Americana Cozumel consiste en áreas verdes compuestas básicamente de especies de la región como palma chit, palma despeinada, palma cocotera (Cocos nucifera), ceibas, ficus, papelillo, además de las especies de buganvilia (Bougainvillea spectabilis), tujas, yucas, entre otras.

Fauna

En Cozumel se pueden encontrar una gran variedad de insectos y cangrejos (crustáceos) que suelen excavar en los suelos fangosos del manglar para refugiarse y durante su época de reproducción migran masivamente hacia la costa, como lo son el cangrejo ermitaño y el cangrejo azul (Cardisoma guanhumi). Dentro de las especies de anfibios y reptiles se encuentra el Aspidoscelis cozumela; en los mamíferos no voladores están el Oryzomys couesi cozumelae, Reithrodontomys spectabilis, Peromyscus leucopus cozumelae, Procyon Pigmaeus, Nasua Nelsoni, Tayassu tajacu nanas; y dentro de las aves se encuentran el Chlorostilbora forficatus, Troglodytes beani, Toxostoma guttatum, Vireo bairdi, Buteo magnirostris gracilis, Crax rubra grisea, Centurus aurifrons leei, Attila spadiceus cozumelae, Myiarchus yucatanensis lanyoni, Myiarchus tyrannulus cozumelae, Polioptila caerulea cozumelae, dumetella glabrior cozumelana, cyclarhis gujanensis insularis, Dendroica petechia rufovertex, Spindalis zena Benedicti, Piranga roseogularis cozumelae, Cardinalis cardinalis saturata y Tiaris olivacea intermedia.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

En cuanto a la herpetofauna, las especies más comunes son la iguana gris (*Ctenosaura similis*), la iguana verde (*Iguana iguana*), el basilisco (*Basiliscus vittatus*), la tortuga mojina (*Rhynoclemis areolata*), la jicotea (*Trachemys scripta*) y la tortuga pochitoque (*Kinosternum scorpiodes*). Las culebras están representadas por una pequeña variedad de especies con tendencias acuáticas y en los últimos años se han incrementado las poblaciones de boas (*Boa constrictor*), las cuales fueron introducidas en épocas pasadas en la isla. En cuanto a los anfibios, se hallan poco representados, las especies más comunes son de la familia de los sapos, *Bufonidae* (*Bufo marinus*, y *Bufo valiceps*).

Particularmente, la fauna del Hotel consiste básicamente en la fauna original de la región, la cual ha adaptado con las actividades del mismo.

Paisaje

El entorno natural presenta aun zonas de elementos florísticos que le imponen una condición de naturalidad, a la cual se han integrado diversas componentes inmobiliarias y turísticas, motivos por los cuales desde la perspectiva ambiental, la calidad paisajística puede ser calificada como de valor MEDIO ALTO, ya que si bien se ha perdido cierta naturalidad, la conjunción de las componentes ambiental y arquitectónica que inciden en la zona, crean un espacio que se reconoce como un punto focal más en el litoral, por lo que, dada la vulnerabilidad de la zona, será indispensable que las obras que se realicen conjuguen e integren elementos y estructuras que garanticen el mantenimiento de la calidad que ahí se percibe.

5. INSTRUMENTOS NORMATIVOS

V. Que de acuerdo a la ubicación del predio y la información proporcionada por la promotora en



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

la MIA-P, los instrumentos de política ambiental aplicables al proyecto son:

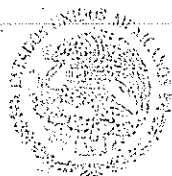
INSTRUMENTO REGULADOR	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
Decreto por el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel, Quintana Roo.	Periódico oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	21 de Octubre de 2008
Programa Parcial 4 de Desarrollo Urbano de la Zona Sur Poniente de Cozumel	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	15 de Octubre de 2007
Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.	Diario Oficial de la Federación	30 de diciembre de 2010

VI. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 35, segundo párrafo de la LGEEPA, el cual señala que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos ecológicos del territorio, los programas de desarrollo urbano, así como las declaratorias de Áreas Naturales Protegidas, durante el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, esta Delegación Federal realizó el análisis de la congruencia del proyecto con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental aplicables al mismo, los cuales se refieren a continuación:

A. Esta Delegación Federal procedió a realizar la sobreposición de las coordenadas del proyecto presentadas en la MIA-P en el modelo cartográfico del Decreto mediante el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel, Quintana Roo, México (POEL-C), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 21 de octubre de 2008; advirtiendo que el sitio del proyecto se ubica dentro de la Unidad de Gestión

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

Ambiental (UGA) CP1, cuya política ambiental, usos de suelo y demás lineamientos aplicables, se citan en la siguiente tabla

Política Ambiental: Aprovechamiento
Lineamiento: Lograr un desarrollo urbano sostenible para evitar que el centro de población genere impactos acumulativos.
UGA Aplicables: CP1
Uso predominante: Desarrollo Urbano; Centro de Población
Usos compatibles: Hotelería/Residencial turístico; Comercial; Industrial; Mantenimiento de Espacio Natural
Usos condicionados: Agropecuario; Pesca
Usos incompatibles: Acuícola; Minería

A continuación se presenta la vinculación que la promovente realizó del proyecto con las estrategias establecidas en el POEL-C, así como el análisis de esta Delegación Federal:

ASENTAMIENTOS HUMANOS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Los asentamientos humanos se registrarán por el Plan de Desarrollo Urbano vigente.	No Aplica, debido a que el proyecto no contempla asentamientos urbanos o nuevas viviendas.
Se permite la construcción de nuevas viviendas residenciales siempre y cuando éstas se conecten con la red de drenaje municipal.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL: Que la vinculación efectuada por la promovente no se contrapone a lo establecido por el presente criterio, toda vez que no se contempla la creación de asentamientos urbanos o viviendas; únicamente se pretende rehabilitar y operar las obras existentes en el



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01985) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 24 de 73

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
 Ambiental en su modalidad particular del proyecto
 "Rehabilitación y Operación del Hotel Piesta Americana
 Cozumel".

predio. En cuanto a la regulación de los asentamientos humanos, en el inciso siguiente del presente Considerando se analiza lo correspondiente al Plan de Desarrollo Urbano vigente para el sitio.

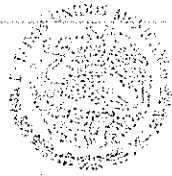
ABASTECIMIENTO DE AGUA	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe la perforación de nuevos pozos domésticos para extracción de agua del acuífero.	Respecto del abasto de agua potable, el Hotel cuenta con los permisos vigentes para el aprovechamiento del agua, por parte de la Comisión Nacional del Agua (CNA). Sin embargo, actualmente el suministro de agua se realiza por medio de pipas autorizadas por el municipio, debido a que el Hotel tramitará ante la CNA, la relocalización de los pozos originalmente autorizados.
El Ayuntamiento deberá levantar un inventario de los pozos domésticos con el fin de regular el volumen de extracción de agua del acuífero.	No se pretende la perforación para nuevos pozos o adicionales a los originalmente autorizados por la autoridad competente.

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que la vinculación efectuada por la promovente indicó que los pozos existentes cuentan con autorización por parte de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y que no se realizarán nuevas perforaciones para nuevos pozos, sin embargo dentro de la misma vinculación indicó que se pretenden reubicar los pozos de aprovechamiento, conforme al estudio geohidrológico realizado. Por lo anterior, se le señala a la promovente que para dar cumplimiento a la estrategia primera del rubro en comento, se prohíbe la perforación de nuevos pozos de extracción de agua del acuífero, por lo que en su caso podrá operar únicamente aquellos con que cuenta actualmente.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

TRATAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES

Se prohíbe la disposición de aguas residuales en cuerpos de agua, zonas inundables, mar o terrenos que no estén habilitados para dicho fin.

Es obligatoria la disposición de aguas residuales en plantas de tratamiento.

Es obligatoria la disposición de los lodos en los sitios previamente autorizados por la Autoridad Competente.

Se prohíbe la disposición de aguas residuales tratadas en cuerpos de agua y zonas inundables

VINCULACION DE LA PROMOVENTE

El Hotel Fiesta Americana Cozumel cuenta con una planta de tratamiento, localizada del área de mantenimiento del Hotel, la cual tiene una capacidad de 150 m³ por día. Adicionalmente se cuenta con los derechos por parte de la CNA para el uso o aprovechamiento de bienes del dominio público de la nación como cuerpos receptores de las descargas de aguas residuales. Por lo tanto va acorde a la estrategia.

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que la promovente manifestó en información adicional presentada, que se cuenta con una planta de tratamiento de aguas residuales y pozos de absorción que cuentan con permiso de descarga por parte de la CONAGUA, por lo anterior, se considera que el proyecto cumple con las estrategias comentadas en el presente.

MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS

Se prohíbe el depósito de residuos sólidos en áreas silvestres.

Es obligatoria la operación de un sistema de separación y reciclado de residuos sólidos.

Es obligatorio contar con un programa de disposición de residuos peligrosos avalado por la Autoridad Competente.

VINCULACION DE LA PROMOVENTE

El complejo turístico lleva a cabo la separación de los residuos sólidos para confinarlos en un almacén temporal para posteriormente disponerlos ante la autoridad municipal encargada de recogerlos

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 26 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

Que la vinculación efectuada por la promovente indicó que no se realizarán las actividades de separación de los residuos sólidos y que se cuenta con un área para su disposición temporal. Asimismo, dentro de la MIA-P y la información adicional se advierte que los residuos peligrosos cuentan con un sitio de confinamiento temporal y que los mismos son recolectados por una empresa autorizada. Por lo anterior, el proyecto cumple con las estrategias mencionadas.

GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
El Ayuntamiento deberá elaborar un programa de instalación de fuentes de energía alternativa (eólica y solar) a fin de instrumentarlo en un plazo de dos años.	No aplica.

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que la vinculación efectuada por la promovente indicó que no aplica la presente estrategia, al respecto se advierte que la presente estrategia es de observancia obligatoria para el Ayuntamiento.

VÍAS DE COMUNICACIÓN	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
En las nuevas vialidades, la Manifestación de Impacto Ambiental deberá demostrar que éstas no tendrán un efecto negativo sobre el flujo natural del agua dulce y marina sí como sobre los movimientos y mortalidad de la fauna.	No se tiene contemplada la construcción de caminos de acceso de tipo provisional, ya que debido a la ubicación del proyecto, todo el material y maquinaria utilizada, puede llegar por las vialidades actuales del Municipio. El acceso principal a la propiedad se obtiene por medio de la Carretera Costera Sur.
En las vialidades es obligatoria la disposición de leyendas y señalamientos informativos y restrictivos que permitan proteger a la fauna silvestre nativa.	
Se prohíbe la instalación de cercados y bardas que obstruyan	



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

8018

VÍAS DE COMUNICACIÓN	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
el movimiento de la fauna silvestre nativa, con excepción de las condicionadas por la SCT en la instalación portuaria.	
Es de carácter obligatorio la adaptación de sistemas que permitan el flujo adecuado del agua entre los humedales adyacentes a los caminos.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que en la vinculación que la promovente realiza del proyecto con las presentes estrategias, se observa que efectivamente no se crearán nuevas vialidades y que dentro del predio no se observan humedales, por lo que el proyecto cumple con las estrategias primera, segunda y cuarta del presente rubro de vías de comunicación.

En el caso de la estrategia tercera del presente rubro de vías de comunicación, se observa que el predio cuenta con una cerca de malla ciclónica, como se observa en la figura II.6. Vista general del almacén de residuos sólidos, por lo que para dar cumplimiento a la presente estrategia, deberá modificar su cercado perimetral, para permitir el flujo de la fauna silvestre nativa.

EXTRACCIÓN DE MATERIALES	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
En los actuales bancos de extracción de material solo se permitirá la extracción de conformidad con la normatividad aplicable en la materia y un programa integral de restauración que entrará en vigor al finalizar la etapa de aprovechamiento avalado por las autoridades competentes.	El proyecto no contempla la extracción de banco de materiales, en caso de ser necesario el uso de materiales, estos se provendrán de bancos materiales autorizados por el municipio.
La autorización de la extensión a explotar de los bancos de material estará sujeta al establecimiento de una zona de	



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 28 de 73

COTEADO

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
 Ambiental en su modalidad particular del proyecto
 "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
 Cozumel".

EXTRACCIÓN DE MATERIALES	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
amortiguamiento dentro del predio que proteja la cobertura vegetal que lo circunda.	
La anchura de la zona de amortiguamiento deberá determinarse a partir de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que no se generan impactos irreversibles sobre los ecosistemas naturales circundantes que deriven en conflictos ambientales y desequilibrios ecológicos.	
Es obligatorio el inicio de un programa de restauración de los bancos de material que estén a punto de finalizar su etapa productiva en un periodo menor a un año a partir del cierre de operaciones.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que en la vinculación realizada por la promovente, con las presentes estrategias, se indica que no se contempla la extracción de materiales pétreos, y éstos no existen dentro del predio. Por lo anterior, se considera que el proyecto cumple con las estrategias comentadas en el presente.

PROCESO DE CONSTRUCCIÓN	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe la instalación de campamentos de construcción fuera de las áreas de desplante de la obra.	<ul style="list-style-type: none"> • Esta estrategia NO aplica al proyecto, dado que éste no se ubica en áreas inundables. • No necesitarán de un dormitorio ya que preferentemente serán contratados en la localidad, de la misma forma el personal que se contrate y que no sea de la región se:
La autorización de campamentos de construcción queda condicionada a la presentación de programas de tratamiento y disposición de desechos líquidos y sólidos en la Manifestación de Impacto Ambiental.	
Se prohíbe la disposición de materiales derivados de obras	

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

PROCESO DE CONSTRUCCIÓN	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
excavaciones o rellenos sobre la vegetación nativa Zona Federal Marítimo Terrestre y áreas marinas.	les deberá buscar un alojamiento en la zona.
Queda prohibida la quema de desechos sólidos y vegetación así como la aplicación de herbicidas y defoliantes para el desmonte y mantenimiento de derechos de vía a excepción de los autorizados por CICOPLAFEST.	
La Construcción de infraestructura y edificaciones en zonas de manglar y sistemas lagunares estarán sujetas a lo establecido en la Ley General de Vida Silvestre y la NOM-022-SEMARNAT-2003.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que de acuerdo con la MIA-P y la información adicional presentada, las instalaciones se construyeron en el año de 1993, contando con autorización en materia de Impacto ambiental, por lo que la estrategia quinta de proceso de construcción no es aplicable al proyecto, pues estas instalaciones ya se encuentran construidas y únicamente se pretenden rehabilitar y operar. Que en cuanto a las demás estrategias en comento, la promovente indica que no se ubicarán campamentos de construcción dentro del predio o sus zonas aledañas. Por lo anterior, el proyecto cumple con las estrategias en comento.

MATERIALES Y TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe el aprovechamiento de palmas de las especies <i>Thrinax radiata</i> (chit), <i>Pseudophoenix sargentii</i> (cucá) y <i>Coccothrinax readii</i> (nakás) con excepción de aquellas que provienen de UMAS	No vinculó.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 30 de 73



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Al respecto la promovente, no vinculó la estrategia de materiales y tipo de construcción, sin embargo de acuerdo con lo manifestado en la MIA-P e información adicional, se observa que los individuos de palma chit (*Thrinax radiata*) presentes en el predio, se ubicarán en un vivero temporal y se trasplantarán en las nuevas áreas verdes del predio, además de que se indica que las plantas que se usen en el diseño de áreas verdes serán de viveros autorizados por la autoridad. Por lo anterior, se cumple con la estrategia en comento.

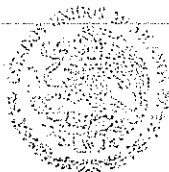
MANEJO DE COMBUSTIBLES	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Las instalaciones de combustibles y aceites contarán con cárcamos de contención con el fin de evitar derrames fuera del área de almacenamiento.	En lo que se refiera al consumo de combustibles, se utiliza gas licuado de petróleo (LP) y Diésel; éste último, únicamente para uso de las plantas de emergencia en caso de suspensión del servicio de energía eléctrica, con un almacenamiento aproximado de 10,000 litros c/u, cuya ubicación se hará sobre superficies impermeables y señalizadas. Adicionalmente, se tienen 2 tanques estacionarios de 5,000 kilos ubicados en el área de mantenimiento, alejados de las áreas públicas (90 metros) y de acceso restringido para los huéspedes.
La autorización de depósitos de combustibles queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental y en el Estudio de Riesgo Ambiental que demuestren que tales obras no generen impactos irreversibles sobre los ecosistemas naturales que deriven en conflictos ambientales y desequilibrios ecológicos.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que de acuerdo con la MIA-P y la información adicional presentada, las instalaciones se construyeron en el año de 1993, contando con autorización en materia de Impacto ambiental, sin embargo en el caso

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

de la estrategia primera del presente rubro, manejo de combustibles, no se indica dentro de la MIA-P, si el sitio de resguardo de los combustibles cuenta con los cárcamos de contención y únicamente se limita a indicar que el almacenamiento del diésel se ubica sobre superficies impermeables y señalizadas, por lo anterior y para dar cumplimiento a las presentes estrategias en análisis, deberá adecuar las instalaciones de resguardo de diésel, en las que deberá contarse como mínimo con los cárcamos de contención de derrames.

EQUIPAMIENTO HOTELERO Y RESIDENCIAL TURISTICO	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
La autorización de viviendas hoteles y residencias queda condicionada a la presentación en la Manifestación de Impacto Ambiental de un programa sobre el manejo y disposición de aguas residuales y lodos de residuos sólidos y de abastecimiento de agua y energía eléctrica.	El 25 de octubre de 2013, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano de Delegación Federal el escrito de misma fecha, a través del cual el promovente remitió la MIA-P del proyecto, para su correspondiente análisis y dictaminación en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, asignándole la clave 23QR2013TD082. De igual forma, se establece que la planta desalinizadora se autorizó desde la operación inicial del Hotel por lo que como parte de la remodelación del mismo se pretende la rehabilitación de dicha planta.
La construcción de cuartos de hotel así como el COS y el CUS de esta unidad, estará sujeta a la normativa del Programa de Desarrollo Urbano.	
La autorización de plantas desalinizadoras queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que la disposición de salmueras no modifica las características fisicoquímicas del agua de mar ni impacta hábitat terrestres costeros y ni al acuífero con lo que se evitarían desequilibrio ecológicos y conflictos ambientales.	
En la zona adyacente al Parque Nacional Arrecifes de Cozumel, la autorización de proyectos ubicados relacionado con la infraestructura hotelera o inmobiliaria queda	



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 32 de 73



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

EQUIPAMIENTO HOTELERO Y RESIDENCIAL TURISTICO	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que no generan impactos negativos irreversibles sobre los ecosistemas de manglar que deriven en desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que de acuerdo con la MIA-P y la información adicional presentada, las instalaciones se construyeron en el año de 1993, contando con autorización en materia de Impacto ambiental, por lo que las estrategias relativas al equipamiento hotelero y residencial turístico no son aplicables al proyecto, toda vez que las instalaciones consistentes en los cuartos de hotel y las villas, planta de tratamiento de aguas residuales y planta desalinizadora, se construyeron bajo el amparo de la anterior resolución.

El cumplimiento de la estrategia cuarta del presente rubro en materia de equipamiento hotelero y residencial turístico, se complementa con las medidas de mitigación, prevención y compensación presentadas en el capítulo V de la MIA-P.

CAMPOS DE GOLF	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
La autorización de campos de golf queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que las actividades no generarán impactos irreversibles sobre el tamaño y distribución de parches de vegetación natural, sobre la continuidad de la cobertura natural del terreno y las	Esta estrategia no aplica al proyecto, debido que no es una componente de interés para éste.



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

CAMPOS DE GOLF	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
poblaciones de flora y fauna silvestre nativa, que conduzcan a desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.	
Queda prohibida la extracción de agua subterránea para el riego de los campos. Esta podrá obtenerse a partir de la desalinización de agua de mar o de los sistemas de tratamiento de aguas residuales.	
Es obligatorio el tratamiento terciario de las aguas residuales cuando éstas se destinen al riego.	
La autorización de la construcción y operación de campos de golf queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren el correcto funcionamiento de un sistema de recuperación de aguas residuales de riego con lo cual se eviten desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.	
Es obligatorio que las aguas residuales de riego sean tratadas antes de su disposición final.	
Queda prohibido verter el agua residual de riego de los campos de golf en acuíferos, cuerpos de agua, manglares o en el mar.	
Es obligatoria la disposición del agua residual de riego en pozos de absorción.	
La autorización de los pozos de absorción estará condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que no se generan impactos irreversibles sobre el acuífero y los ecosistemas costeros que pudieran conducir a desequilibrios	



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 34 de 73

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto

 Ambiental en su modalidad particular del proyecto

 "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana

 Cozumel".

CAMPOS DE GOLF	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
ecológicos y conflictos ambientales.	
Queda prohibida la utilización de agroquímicos cuyo tiempo de permanencia sea superior a 48 horas.	
Se prohíbe la modificación de cuerpos de agua, zonas inundables y manglares.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Al respecto de las presentes estrategias en referencia a los campos de golf, la promovente manifestó que no aplica, toda vez que no es un componente de interés para el proyecto. Por lo anterior, se considera que el proyecto cumple con las estrategias comentadas en el presente.

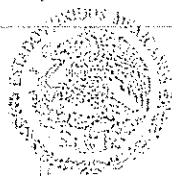
EQUIPAMIENTO PORTUARIO	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
La autorización de equipamiento portuario queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que la actividad no generarán impactos irreversibles que conduzcan a desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.	Ésta estrategia no aplica al proyecto.

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Al respecto de la presente estrategia en referencia al equipamiento portuario, la promovente manifestó que no aplica, por lo que de acuerdo con lo manifestado dentro de la MIA-P e información adicional, no se pretende realizar obras de equipamiento portuario. Por lo anterior, se considera que el proyecto cumple con la estrategia en comento.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del Proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Suesia Americana Cozumel".

TURISMO ALTERNATIVO	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
La autorización de recorridos organizados por operadores turísticos estará condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que no se generan impactos negativos significativos que pudieran crear desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.	No se pretende realizar el turismo alternativo, por lo que no le aplica la estrategia.
Los vehículos motorizados que se utilicen para turismo alternativo deberán cumplir con la NOM-080-ECOL-1994.	
Queda prohibido el aprovechamiento extractivo turístico de la vegetación natural y fauna nativa.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Al respecto de la presente estrategia en referencia al turismo alternativo, la promovente manifestó que no aplica, toda vez que no se pretenden realizar actividades de turismo alternativo, por lo que de acuerdo con lo manifestado dentro de la MIA-P e información adicional, no se pretende realizar actividades relacionadas con el turismo alternativo sino de turismo convencional. Por lo anterior, se considera que el proyecto cumple con las estrategias en comento.

UNIDADES DE CONSERVACIÓN, MANEJO Y APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE DE LA VIDA SILVESTRE (UMAS)	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se permite la instalación de Unidades de Conservación, Manejo y Aprovechamiento Sustentable de la Vida Silvestre (UMAS) en la modalidad de manejo extensivo e intensivo para uso comercial, repoblación, recreación y conservación.	Hasta la fecha no se lleva a cabo ninguna UMA, por lo que no es aplicable la estrategia al proyecto.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 36 de 73

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

UNIDADES DE CONSERVACIÓN, MANEJO Y APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE DE LA VIDA SILVESTRE (UMAS)	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe la instalación de Unidades de Conservación, Manejo y Aprovechamiento Sustentable de la Vida Silvestre (UMAS) para uso cinegético.	
Se prohíbe la extracción o utilización de una especie cuando ésta afecte directamente la permanencia de especies endémicas al municipio o las incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2001	
Se prohíbe la instalación de UMAS en zonas con valor arqueológico y cultural.	
Se prohíbe el almacenamiento de excretas y residuos provenientes de las UMAS en sitios sin recubrimiento que puedan provocar la infiltración y contaminación del acuífero.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Al respecto de la presente estrategia en referencia a las Unidades de Conservación, manejo y aprovechamiento sustentable de la vida silvestre (UMAS), la promovente manifestó que no aplica, toda vez que no se pretenden realizar actividades relaciones con el presente rubro, por lo que de acuerdo con lo manifestado dentro de la MIA-P e información adicional, no se pretenden realizar dichas actividades. Por lo anterior, se considera que el proyecto cumple con las estrategias en comento.

FLORA Y FAUNA	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe la introducción de especies.	El complejo turístico no pretende introducir especies o actividades de captura de flora y
Se prohíbe la extracción captura o comercialización de	

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Se
Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

FLORA Y FAUNA	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
especies de flora y fauna salvo autorización expresa para las Unidades de Conservador, Manejo y Aprovechamiento Sustentable de la Vida Silvestre con fines de obtener pie de cría.	fauna, únicamente se mejorarán, por medio de un programa de arquitectura y paisaje, las áreas verdes del Hotel, garantizando en todo momento el 50% de áreas verdes y conservando a su vez las condiciones de flora y fauna nativa silvestre.

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que el promovente manifestó que no se pretende introducir especies, que únicamente se usarán las especies nativas, para el rediseño de las áreas verdes, por lo anterior, se cumple con las estrategias referentes al rubro de flora y fauna.

LINEA DE COSTA Y PLAYAS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
La autorización para la construcción de infraestructura permanente en playas y línea de costa queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que dichas construcciones no tendrán impactos irreversibles que conduzcan a desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.	El proyecto consiste en la remodelación de los acabados del Hotel, áreas comunes y zona de villas, así como la adecuación de andadores, ductos, instalaciones y cableados diversos, en general y el mejoramiento de la jardinería y áreas exteriores, por lo que en ningún momento se realizarán actividades en la zona federal marítimo terrestre.
Se prohíbe la extracción de arena de las playas.	
La autorización para controlar la erosión natural de playas queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que dicho control no tendrá impactos	



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 38 de 73



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

2132

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

LINEA DE COSTA Y PLAYAS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
irreversibles sobre la línea de costa que conduzcan a desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.	
Se prohíbe el uso de vehículos en la playa con excepción de aquéllos relacionados con labores de protección civil, investigación científica y conservación biológica.	
El Ayuntamiento en coordinación con SEMARNAT y PROFEPA, deberán trazar en campo la servidumbre de paso que garantice el acceso a las playas. Además, se deberá realizar un censo de los accesos existente para su registro en la Bitácora Ambiental.	
Queda prohibida la construcción de infraestructura turística cuando éstas obstruyan directa o indirectamente el acceso a las playas previamente definidas como de uso público.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que el promovente manifestó que la presente MIA-P es en relación a las actividades de remodelación y operación del hotel existente y que no se realizarán actividades en la Zona Federal Marítimo Terrestre, por lo que se cumple con las estrategias referentes al rubro de línea de costa y playas.

DUNAS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
No se permite la construcción sobre dunas costeras o actividades que las afecten negativamente.	El proyecto consiste en la remodelación de los acabados del Hotel, áreas comunes y zona de villas, así como la adecuación de andadores, ductos, instalaciones y cableados diversos, en general y el mejoramiento de la
Se prohíbe la remoción de vegetación nativa en las dunas costeras.	
Se prohíbe la construcción de caminos vehiculares sobre	



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel"

DUNAS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
dunas.	jardinería y áreas exteriores, por lo que en ningún momento se realizarán actividades en la zona federal marítimo terrestre.

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que el promovente manifestó que la presente MIA-P es en relación a las actividades de remodelación y operación del hotel existente y que no se realizarán actividades en la duna costera, por lo que se cumple con las estrategias referentes al rubro de dunas.

ZONAS INUNDABLES Y LAGUNAS COSTERAS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Quedan prohibidas las obras que alteren el flujo natural del agua tanto dulce, como salobre y marina hace el manglar y las lagunas costeras.	Ésta estrategia no es aplicable a nuestro proyecto. Dado que no se encuentran zonas inundables en el lugar.
Quedan prohibidos las obras que alteren el flujo reflujo superficial y subterráneo del agua, así como el movimiento de la fauna silvestre.	
Se prohíbe el aprovechamiento, tala y relleno de manglar.	
La autorización del aprovechamiento de zonas inundables queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que las actividades no generan conflictos ambientales ni desequilibrios ecológicos.	
La autorización de andadores volados o puentes sobre manglar y queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto	



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 40 de 73



Medio Ambiente
Naturales
Protegidos
SEMARNAT
SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

ZONAS INUNDABLES Y LAGUNAS COSTERAS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Ambiental que demuestren que tales actividades no generarán impactos negativos irreversibles que deriven conflictos ambientales ni desequilibrios ecológicos y deberán usarse únicamente materiales no permanentes.	
Queda prohibido el vertimiento de residuos líquidos y sólidos a cuerpos de agua manglares y humedales.	
Es obligatoria la rehabilitación de los canales de comunicación entre los manglares que estén alterados por construcciones.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que el promovente manifestó que no son aplicables las presentes estrategias. Al respecto se observa que debido a que el hotel se encuentra construido y la presente se refiere a la operación del mismo, se advierte que en la operación deberá cumplirse con las estrategias en comento, toda vez que las actividades de operación pudieran ocasionar daños a los humedales adyacentes.

CENOTES, DOLINAS Y CAVERNAS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe cualquier tipo de construcción o modificación en cenotes, cavernas y dolinas.	Esta estrategia no es aplicable a nuestro proyecto. Dado que no se encuentran zonas inundables en el lugar.
Se prohíbe la extracción y colecta de flora y fauna acuática salvo autorización expresa de la SEMARNAT.	
Se prohíben las quemas y la alteración de la vegetación y la topografía en un área de 100 m alrededor de cuevas y cenotes.	
Se prohíbe la extracción de agua de cenotes.	

000454



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

Secretaría
Áreas de

CENOTES, DOLINAS Y CAVERNAS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe la disposición de aguas residuales, en cenotes, dolinas o cavernas.	
La autorización de las obras de acceso a cuerpos de agua queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que las actividades no generarán conflictos ambientales ni desequilibrios ecológicos.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que el promovente manifestó que no son aplicables las presentes estrategias. Al respecto se observa que en la zona no se observaron cenotes, dolinas o cavernas, por lo que se cumple con las estrategias en comentario.

Finalmente la promovente, dentro de la Información Adicional presentada, realiza la siguiente declaración:

Es importante señalar que existe un derecho adquirido, previsto en el Transitorio Quinto del POEL-MC, el cual establece que "Los trámites iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, se resolverán conforme a la legislación vigente en la materia, al momento de su inicio", sin embargo se hace el análisis de las estrategias antes listadas con la finalidad de comprobar que el proyecto sigue cumpliendo con los lineamientos establecidos en el presente ordenamiento y únicamente se realizarán actividades de mejoramiento y rehabilitación dentro de las instalaciones del Hotel Fiesta Americana Cozumel.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 42 de 73

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

Al respecto se indica que las instalaciones ya construidas, no son objeto del presente resolutivo, sino únicamente las actividades de rehabilitación y operación de dichas instalaciones, por lo que el análisis realizado se efectuó en relación a las actividades objeto del presente. Por lo anterior, se observa, que si son aplicables las estrategias del POEL-C en cuanto a las actividades de rehabilitación y operación del hotel.

- B. Que de acuerdo con el Programa Parcial 4 de Desarrollo Urbano de la Zona Sur Poniente de Cozumel, publicado en el 15 de octubre de 2007 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el predio se ubica en la zona turística de densidad media denominada T1000, con las siguientes características:

USO PREDOMINANTE	Simbología Uso/ superficie de lote	Coefficiente de utilización	Coefficiente de ocupación	SUPERFICIE M2	VIVIENDA S POR HA. BRUTA	HABITANTES / HECTÁREA	ALTURA MAXIMA (NIVELES)
Zona turística de densidad Media (*)	T1000 A	1.90	0.50	1000	66 /200(#)	133	6
Zona turística densidad Media (*)	T1000 B	1.90	0.55	1000	66 /200(#)	133	5
Zona turística densidad Media (*)	T1000 C	1.90	0.60	1000	66 /200(#)	133	4

Al respecto de las características indicadas la promovente realiza la siguiente vinculación con el proyecto:

EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN (COS) ES DEL 50%, 55% Y 60% SEGÚN SEA EL	LA SUPERFICIE TOTAL DE DESPLANTE DE LAS OBRAS ES MENOR AL 55%
--	---

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión para la Protección Ambiental
Departamento de Impacto y Rehabilitación Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14
Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

CASO;	SIN EMBARGO, ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE EL INSTRUMENTO DE REGULACIÓN URBANA NO SE ENCONTRABA VIGENTE CUANDO EL PROYECTO FUE EJECUTADO HACE 28 AÑOS BAJO LA AUTORIZACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL VIGENTE EN SU MOMENTO.
El coeficiente de Utilización (CUS) del 1.90 para los tres casos.	ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE DEBIDO A QUE EL INSTRUMENTO DE REGULACIÓN URBANA NO SE ENCONTRABA VIGENTE CUANDO EL PROYECTO FUE EJECUTADO HACE 28 AÑOS, NO CUMPLE CON EL CRITERIO DE CUS DEL 1.90.
La altura máxima permitida es de 6 niveles para el COS del 50%, de 5 niveles para el COS del 55% y de 4 niveles para el COS del 60%.	ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE DEBIDO A QUE EL INSTRUMENTO DE REGULACIÓN URBANA NO SE ENCONTRABA VIGENTE CUANDO EL PROYECTO FUE EJECUTADO HACE 28 AÑOS, NO CUMPLE CON EL CRITERIO DE ALTURA DE 5 NIVELES, EL PROYECTO, DESDE SU ORIGEN, CONTÓ CON SIETE NIVELES AL AMPARO DE LA AUTORIZACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL VIGENTE.
La superficie mínima de lote es de 1000 m ² , con un frente mínimo de 25 metros y un remetimiento	IGUALMENTE, NO APLICA, DEBIDO A QUE SE TRATA DE ORIGEN, DE UN

Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01983) 3350201 www.semarnat.gob.mx

Página 44 de 73



COTEJADO

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

de 4 metros del alineamiento.	LOTE DESTINADO A LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE UN HOTEL Y NO DE UN LOTE RESIDENCIAL.
Su densidad máxima permitida será de 200 cuartos/ha o 66 viviendas/ha.	LA PROPIEDAD CUENTA CON UN POCO MÁS DE TRES HECTÁREAS, POR LO QUE CUMPLE ADECUADAMENTE CON ESTE CRITERIO YA QUE CUENTA CON 230 HABITACIONES REPARTIDAS ENTRE EL EDIFICIO CENTRAL Y LAS UBICADAS EN EL ÁREA DE VILLAS.
Dejar una restricción, sin construcción alguna, de cada lado del predio igual o mayor al 10% del frente de dicho predio.	ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE DEBIDO A QUE EL INSTRUMENTO DE REGULACIÓN URBANA NO SE ENCONTRABA VIGENTE CUANDO EL PROYECTO FUE EJECUTADO HACE 28 AÑOS, NO CUMPLE CON EL CRITERIO DE RESTRICCIONES LATERALES.

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN:

Que efectivamente el proyecto no cumple algunos parámetros establecidos en el presente programa, como son el coeficiente de uso del suelo, la altura y restricciones, sin embargo, lo anterior, no es aplicable al proyecto toda vez que su construcción se realizó antes de la publicación del presente programa y el objeto de la presente MIA-P y su información adicional es la rehabilitación de las instalaciones ya construidas y su operación, por lo que el programa en comento no es aplicable al proyecto en cuanto a las obras con que ya cuenta. Adicionalmente es



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

COPIA
RECIBIDA
06/07/14

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 *Secretaría*Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel"

importante que no se pretende realizar nuevas construcciones, ampliar el número de cuartos o alguna otra acción que implique un incremento de los parámetros con que actualmente cuenta el hotel, por el contrario se pretende retirar zonas de pavimento para y una cancha para destinarlas a área verde con lo cual se reduce la huella del desplante.

Que en cuanto a las Normas generales del mismo programa, le es aplicable la siguiente, toda vez que no es en relación únicamente a la construcción de obras, sino a las actividades en general:

Norma General	Vinculación con el proyecto
Está prohibido descargar, depositar o infiltrar cualquier material de desecho en los suelos y cuerpos de agua. Los desechos deberán entregarse al servicio municipal de recolección de basura.	En ningún momento se descargan los desechos sólidos al suelo, se realizan actividades de recolección de basura para almacenarlos temporalmente y posteriormente disponer de ellos a

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN:

Que de acuerdo a lo manifestado en la MIA-P y su información adicional, se cuenta con los elementos indispensables para la disposición de los residuos sólidos y líquidos que genere el proyecto durante la operación y la rehabilitación de las instalaciones, por lo que se cumple con la presente norma en comento.

C.

NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo, de acuerdo a lo manifestado en la MIA-P y su información adicional, en el proyecto es difícil presenciar





Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Piesra Americana Cozumel".

individuos de fauna silvestre, debido a la constante presencia humana y que a lo largo de los años que el hotel se encuentra operando la fauna se ha adaptado a los cambios generados por la presencia del hotel. Por otra parte, en lo que se refiere a flora, tampoco se cuenta con una vasta presencia de individuos de flora, debido a que los espacios verdes se han transformado en áreas ajardinadas y por lo tanto la presencia de flora consiste únicamente en individuos ornamentales e individuos de palma chit (*Thrinax radiata*), única especie listada en la norma en comento, por lo que al rescatarse los individuos de esta especie, como se indicó en la MIA-P y proyectarse su uso para el rediseño de las áreas verdes, se cumple con la presente norma en comento.

6. OPINIONES RECIBIDAS

- VII. Que la Comisión Nacional de áreas Naturales Protegidas, por conducto de la Dirección Regional, en su escrito referido en el Resultando XVI de la presente resolución, opinó que el proyecto mencionado se considera **VIABLE CONDICIONADO** al cumplimiento de los señalamientos mencionados en el documento presentado. No obstante, esta Delegación Federal advierte que los comentarios emitidos fueron en relación a obras y superficies que no forma parte del presente proyecto.
- VIII. Que la Delegación en Quintana Roo de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), en su escrito referido en el Resultando XXII de la presente resolución, opinó que el proyecto no cuenta con procedimiento administrativo en la Delegación de la PROFEPA. Al respecto, esta Delegación Federal determina mediante el presente procedimiento, la viabilidad del proyecto sometido a evaluación.

RECIBIDO



000457

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel"

Secretaría
y Recorrido
Consiste
Áreas

2015

IX. Que la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional (DGPAIRS) de la SEMARNAT, en su escrito referido en el Resultando XXIV de la presente resolución, opinó que el proyecto se encuentra regulado por el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 21 de octubre de 2008 y actualizado el 21 de diciembre de 2011 en el mismo Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo y se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) A4, asimismo consideró que el proyecto es congruente con las políticas y criterios aplicables a dicha UGA. Sin embargo, en el análisis realizado por esta Delegación Federal, se advierte que la UGA en la que se ubica el proyecto es distinta a la señalada por dicha Dirección General, toda vez que el proyecto se ubica en la UGA CP1, de acuerdo con el análisis realizado en el Considerando VI inciso A) de la presente resolución.

7. ANÁLISIS TÉCNICO

X. Que de conformidad con lo establecido por el artículo 35, párrafo tercero de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, el cual indica que la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos a aprovechamiento o afectación, esta Delegación Federal procedió a realizar el siguiente análisis técnico:

La promovente orientó la evaluación de los impactos ambientales en la etapa de operación y por la rehabilitación de las instalaciones existentes, considerando a su vez, demoliciones y desmontaje de la infraestructura existente, para ser reemplazada. Se utilizó como base principal una metodología de matrices de efectos y de una matriz de importancia, posteriormente se



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 48 de 73

COTEJADO

Ministerio del Medio Ambiente
y Recursos Naturales

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto

Ambiental en su modalidad particular del proyecto

"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

realizó una determinación de la magnitud del impacto sobre cada factor y una estimación cuantitativa de impactos sobre los factores del medio y valoración final de los impactos que la actividad produce en su conjunto. Lo anterior, permitirá jerarquizar las áreas en función de la magnitud e importancia, pueden ser identificados claramente los impactos más relevantes al proyecto, ya sean benéficos o adversos, a través de la interacción de cada una de las actividades del proyecto con los distintos factores del ambiente. Consistiendo en una matriz de doble entrada, en cuyas filas se desglosan los elementos del medio que pudieran ser afectados y estos a su vez se dividen por factor ambiental; en tanto que las columnas contienen las actividades del proyecto causales del impacto, agrupadas por etapa de desarrollo.

Posteriormente con los resultados de los impactos favorables y desfavorables identificados y cuantificados, se procedió a la construcción de escenario con el proyecto incluido en el sistema ambiental para observar sus efectos y proponer medidas de atenuación o mitigación en las distintas etapas relacionadas con el proyecto.

Es entonces, que esta Delegación Federal procede a analizar las medidas de prevención y mitigación a adoptar según los impactos ambientales negativos señalados en la matriz generada.

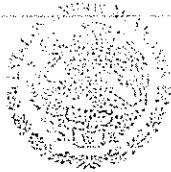
Que en relación al componente ambiental atmosfera, se advierte la posible afectación al aire por la suspensión de partículas por el tránsito de vehículos al interior del predio, así como por la demolición y construcción de recubrimientos. Para contrarrestar lo anterior, la promovente propuso lo siguiente:

- Se recomienda realizar estos trabajos en fase húmeda, es decir, agregar agua tratada.
- Cubrir los vehículos que se empleen para el traslado de los materiales y residuos



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto de "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel"

generados, con la finalidad evitar las fugas de material y emisiones de polvo. Los vehículos deberán de estar tapados inclusive aunque no transporten nada.

- Debido a que en la zona de estudio no se cuenta con un programa de verificación vehicular obligatorio (PVVO), se recomendará a los responsables del manejo de transporte, maquinaria y equipos de combustión interna que mantengan sus vehículos y maquinarias en condiciones óptimas de operación, para que cumplan con los niveles máximos permisibles de las Normas Oficiales Mexicanas en materia de aire.
- Por otra parte, se deberá respetar los límites máximos permisibles de ruido perimetral de las zonas de trabajo de 68 dbA de las 06:00 hrs a las 22:00 hrs y de 65 dbA de las 22:00 hrs a las 06:00 hrs.
- Se deberá observar el cumplimiento de las Normas Oficiales Mexicanas y en general la legislación aplicable referente a emisión de contaminantes y ruido, en todos los eventos que se requiera maquinaria y vehículos de construcción.
- Los acabados de pintura o barniz se realizarán con brocha, evitando la dispersión de partículas volátiles.
- Para la operación del Hotel se requerirá de algunos equipos de combustión, como la caldera proveerá agua caliente, se deberá vigilar que dicha caldera opere en las mejores condiciones, carburándola periódicamente y realizar los análisis de emisiones correspondientes de ser el caso se deberá cumplir con la NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-085-SEMARNAT-1994 QUE ESTABLECE LOS NIVELES MÁXIMOS PERMISIBLES DE EMISIÓN A LA ATMÓSFERA DE HUMOS, PARTÍCULAS SUSPENDIDAS TOTALES, BIÓXIDO DE AZUFRE Y ÓXIDOS DE NITRÓGENO Y LOS REQUISITOS Y CONDICIONES PARA LA OPERACIÓN DE LOS EQUIPOS DE CALENTAMIENTO INDIRECTO POR COMBUSTIÓN, ASÍ COMO LOS NIVELES MÁXIMOS PERMISIBLES

COTEJADO



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 50 de 73



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Coxquiel".

DE EMISIÓN DE BIÓXIDO DE AZUFRE EN LOS EQUIPOS DE
CALENTAMIENTO DIRECTO POR COMBUSTIÓN o cualquier otra que sea
aplicable al equipo.

Con lo anterior se prevé que los impactos ambientales negativos que se puedan generar sobre
dicho componente ambiental sean evitados, mitigados o reducidos, con lo cual se evitará que los
mismos resulten significativos.

En lo relativo al componente suelo y agua, se observa que se conservará el recurso por la
conservación de áreas verdes, pero que por la generación de residuos, se puede generar la
contaminación del suelo; así mismo, el tránsito vehicular y el uso de la playa pueden ocasionar la
reducción de la permeabilidad. Debido a lo anterior se hacen las siguientes recomendaciones:

- Los materiales susceptibles de ser reciclados, como fierro estructural, tubular, concreto armado, concreto limpio, materiales arcillosos o tepetatosos y fresado de carpeta asfáltica, entre otros, deben ser puestos a disposición de empresas autorizadas en el manejo y reciclaje de estos residuos.
- Los diferentes tipos de desechos generados podrán ser almacenados temporalmente en los frentes de trabajo para posteriormente ser enviados para su disposición final.
- Se deberá facilitar el acceso de sanitarios, 1 por cada 25 trabajadores de la obra o fracción excedente de quince.
- Cuando sea necesario alguna reparación o mantenimiento emergente de maquinaria dentro del proyecto esta deberá realizarse sobre un área impermeable habilitada para tal efecto.
- Se colocarán suficientes contenedores de residuos con las leyendas "orgánico" e



000457

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

"inorgánico" a lo largo de todo el proyecto, lo cual permitirá su posterior separación de acuerdo a su naturaleza. Los residuos sólidos, una vez separados, serán clasificados en no peligrosos (comida, aluminio, PET, papel, cartón), y peligrosos (pilas, envases de fertilizantes, de cloro y de pinturas, aceites, entre otros), y se canalizarán a empresas u organismos encargados de su reciclamiento y/o disposición adecuada.

- La disposición final de los residuos deberá realizarse en depósitos debidamente autorizados.
- Deberán colocarse en puntos estratégicos de la obra, tambos metálicos y/o de plástico con el fin de recolectar los residuos sólidos que se produzcan. Es recomendable que los residuos puedan ser separados desde esta fase con el fin de reciclar el mayor volumen posible.
- Se deberá tener especial atención para la segregación de los residuos peligroso de los no peligrosos separándolos en tambores metálicos de 200 litros y dispuestos de acuerdo con lo indicado en el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Residuos Peligrosos.
- Los residuos provenientes del restaurante, spa, habitaciones, área administrativa y demás instalaciones deberán almacenarse de manera temporal en sitios adecuados para tal fin (cámara húmeda) y disponerse en el sitio autorizado por el Municipio.
- El agua residual de los restaurantes, será tratada mediante trampas de grasa y sólidos, las cuales serán limpiadas periódicamente por una empresa autorizada.
- Las aguas residuales se enviarán, a tratamiento y disposición final a las instalaciones que para tal fin se encuentran ubicadas en el complejo.
- Se instalarán sanitarios en lugares estratégicos dentro del complejo turístico.
- Se adoptarán medidas para el ahorro del agua, evitando fugas, optimizando los sistemas de riego y utilizando muebles de bajo consumo de agua y dispositivos economizadores en



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 52 de 73

COPIADO



SEMARNAT

Protegiendo el Medio Ambiente y Recursos Naturales



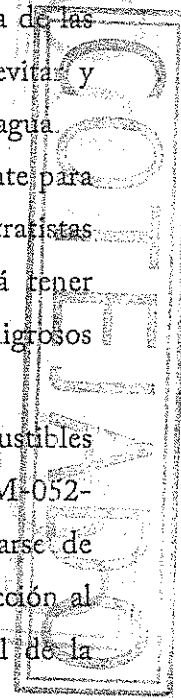
Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

llaves y regaderas.

- Por otra parte, durante la operación del Hotel se sugiere la utilización de productos biodegradables (jabón, shampoo, crema, bronceador, bloqueadores, etc.) para los turistas, con el fin de disminuir al máximo la acumulación de grasas y aceites en el agua.
- Algunas labores de mantenimiento constarán básicamente de limpieza periódica de las instalaciones, procurando el uso de sustancias biodegradables con el fin de evitar y prevenir, cualquier escurrimiento o derrame que pudiese contaminar el suelo o el agua.
- Los diferentes tipos de desechos generados podrán ser almacenados temporalmente para posteriormente ser enviados para su disposición final a cargo de los contratistas especializados y autorizados por las autoridades correspondientes. Se deberá tener especial atención para la segregación de los residuos peligrosos de los no peligrosos separándolos en tambores metálicos de 200 litros.
- Los aceites usados, pinturas, estopas impregnadas, envases impregnados de combustibles y lubricantes, son catalogados como residuos peligrosos de acuerdo a la NOM-052-SEMARNAT-2005, por lo que deberán almacenarse, transportarse y confinarse de acuerdo a lo establecido por la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Residuos Peligrosos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de noviembre de 1988.
- Los materiales susceptibles de ser reciclados como papel, plástico, fierro, cancelería, vidrio, entre otros, deben ser puestos a disposición de empresas autorizadas en el manejo y reciclaje de estos residuos.
- En ningún caso se permitirá el disponer de residuos de solventes, pinturas, grasas, aceites, agroquímicos, etc., en los sistemas de alcantarillado, todas las aguas residuales generadas en estas labores deberán ser depositadas en contenedores especiales para su manejo adecuado como residuos peligrosos.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto de "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

8615

En este caso se observa, que las medidas de mitigación, prevención y compensación presentadas, son suficientes para atenuar los impactos que la generación de residuos sólidos y líquidos pudieran ocasionar al suelo y al agua en el predio.

En cuanto al componente ambiental paisaje, las afectaciones al mismo se darán principalmente por el cambio de apariencia visual durante las labores de rehabilitación de las instalaciones, sin embargo los efectos sobre este componente se atenuarán al terminar dichas labores e iniciarse la operación, toda vez que las actividades que se realizan en el lugar desde hace más de 25 años es de operación del hotel. Sin embargo, se presentan a continuación la siguiente medida de compensación:

- Durante los trabajos, se deberán cubrir las colindancias con el fin de disminuir el impacto visual de las actividades que se desarrollen.

Con respecto al componente ambiental de Vegetación, las afectaciones se producirán por el rediseño de las áreas verdes. Con respecto a los impactos negativos, que pudiera generar la remoción y reubicación de la vegetación, el promovente planteó lo siguiente:

- Para dar inicio a la remoción de la vegetación se deberá acordonar el área de trabajo, además de colocar señalamientos que indiquen los trabajos a realizarse.
- El árbol se deberá derribar en partes, comenzando por las ramas más delgadas y troceando desde la parte más elevada hasta la parte inferior.
- Se deberá utilizar el equipo adecuado de protección para el personal que ejecutará las actividades, además de tener en buenas condiciones de funcionamiento de dicha





SEMARNAT

Secretaría de
Medio Ambiente
y Recursos Naturales



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/T4 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

herramienta.

- Para ningún tipo de vegetación se deberán utilizar productos químicos o fuego.
- La superficie donde habrá remoción de vegetación será en las áreas verdes, misma que se verá compensada, por medio de un programa de arquitectura y paisaje, garantizando en todo momento el 50% de áreas verdes del total de la superficie del proyecto.
- Las especies de importancia ambiental encontradas, especialmente los que encuentren en la NOM-059-SEMARNAT-2010, serán rescatadas y mantenidas en un sitio temporal, para posteriormente ser reubicadas dentro de las propias áreas verdes del complejo.
- El mantenimiento de las áreas verdes se realizará de forma manual, solo en caso de ser necesario se utilizarán plaguicidas y/o fertilizantes orgánicos, o bien, los autorizados por la CICOPLAFEST (Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas). En todo momento, deberán leerse cuidadosamente las instrucciones de aplicación del producto, así como las medidas de precaución necesarias para su manejo.
- Se instalarán una serie de señalizaciones para la protección de los recursos naturales de sitio y el sistema ambiental.

Se observa que las medidas propuestas son suficientes para atenuar los impactos ambientales en el predio, toda vez que las actividades de rehabilitación durarán 10 meses y la operación se lleva a cabo en el sitio desde hace más de 25 años.

Respecto de la fauna, los impactos negativos se generarán por la presencia humana y el uso de maquinaria y equipo que generará ruido. Para mitigar los impactos negativos, el promovente propone lo siguiente:



000461

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

Secretaría de
y Recursos
Comisión
Área de

- Se colocaran letreros, alusivos a la protección y cuidado de la fauna y la vegetación
- Se prohibirá la fauna exótica, especialmente gatos.
- Se vigilará que los huéspedes respeten a la fauna silvestre que llegar a presentar en el Hotel.
- Se instalarán reductores de velocidad para que vehículos que transiten por el camino reduzcan la velocidad.
- Se instalarán una serie de señalizaciones con el fin de proteger la fauna tales como: No alimentar a la fauna, No molestar a la fauna, No tierra basura y Silencio.
- Se realizará la limpieza constante de las vialidades, para evitar proliferación de fauna nociva.

Con respecto a la fauna, toda vez que las actividades de operación se realizan en el sitio del proyecto desde hace más de 25 años, es evidente que la vegetación nativa, se ha acostumbrado a no visitar este sitio, sin embargo las medidas propuestas, propiciarán reducir al mínimo los impactos que se generen sobre la fauna nativa.

En atención a las nuevas políticas públicas en materia de protección al ambiente, como la Ley General de Cambio Climático (LGCC) que ha creado un marco jurídico que permita promover la reducción de emisiones y la adaptación y mitigación a los impactos derivados del cambio climático, la promovente presento las siguientes medidas de mitigación, que pretenden disminuir los posibles impactos generados con la ejecución del mismo:

- En relación a la generación de energía por fuentes renovables, se promoverá la instalación de alumbrado en caminos y andadores con fotoceldas para disminuir el consumo de luz.

COTELADO



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat-gob.mx

Página 56 de 73



Medio Ambiente
Naturales
Clima
Protección

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

- En relación a la promoción de sistemas de movilidad sustentable, se facilitarán el uso de bicicletas como medio de transporte dentro del desarrollo turístico.
- En relación al manejo adecuado de residuos, se continuará separando los residuos, así como su reciclaje.
- En relación al manejo sustentable de los recursos forestales; se seguirán conservando las áreas verdes establecidas para capturar el CO2 emitido.

Finalmente es importante mencionar que la promovente presentó anexo a la información adicional ingresada los siguientes programas que deberán ejecutarse de forma cabal, pues son considerados parte de las medidas de prevención, mitigación y compensación.

- Programa de Vigilancia Ambiental, compuesto de indicadores generales de éxito, cronograma de actividades y dos subprogramas:
 - Subprograma de planificación y gestión ambiental
 - Subprograma de supervisión ambiental

En virtud de lo anterior, se prevé que los impactos ambientales que se ocasionarán derivado del desarrollo del proyecto serán adecuadamente prevenidos y mitigados, así mismo se contempla la aplicación de medidas compensatorias con la finalidad de recuperar la funcionalidad del sitio, con lo cual el nivel de impacto no será significativo, ni mucho menos se ocasionará desequilibrios ecológicos.

- XI. Que como resultado del análisis y la evaluación de la MIA-P del proyecto la información adicional presentada y con base a los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Delegación Federal concluye que es factible la autorización del



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

proyecto, siempre y cuando la promovente aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar; asimismo se advierte que el proyecto es congruente con lo establecido en el Decreto por el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 21 de octubre de 2008, el Programa Parcial 4 de Desarrollo Urbano de la Zona Sur Poniente de Cozumel, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 15 de octubre de 2007, la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, conforme a lo señalado en el Considerando VI incisos A), B) y C) de la presente resolución.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en relación a que a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario; los artículos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que se citan a continuación: artículo 4, que establece que la Federación ejercerá sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en dicho instrumento jurídico y en otros ordenamientos legales; artículo 5 fracción II, el cual dispone que es facultad de la Federación la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en dicha Ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01983) 8850201 www.semarnat.gob.mx

Página 58 de 73



SEMARNAT
SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; en la fracción X del mismo artículo que dispone que es facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes; a lo establecido en el artículo 28, primer párrafo que dispone que la Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables, y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades que cita en las fracciones I al XIII, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental; fracción IX del mismo artículo 28; en el artículo 35, primer párrafo, que dispone que una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días; en el segundo párrafo del mismo artículo 35 que determina que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos indicados en el primer párrafo del mismo artículo 35, así como a los programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos del territorio, las declaratorias de las áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; último párrafo del mismo artículo 35 que dispone que la resolución que emita la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate, y fracción II del mismo Artículo 35, que se refiere a que la Secretaría una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada las obras y actividades del proyecto; del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental que se citan a continuación: artículo 2, que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión para el Medio Ambiente
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del Proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

Ambiente y Recursos Naturales; artículo 3, del mismo Reglamento a través del cual se definen diversos conceptos que aplicaron en este caso y para este proyecto; artículo 4 en la fracción I, que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente reglamento, en la fracción III del mismo artículo 4 del Reglamento, el cual determina que compete a la Secretaría solicitar la opinión de otras dependencias y de expertos en la materia para que sirvan de apoyo a las evaluaciones de impacto ambiental en sus diversas modalidades; la fracción VII del mismo artículo 4 que generaliza las competencias de la Secretaría; artículo 5 inciso Q); en el artículo 9, primer párrafo del mismo Reglamento que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una Manifestación de Impacto Ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización; artículo 11, último párrafo que indica los demás casos en que la Manifestación de Impacto Ambiental deberá presentarse en la modalidad particular; el artículo 12 del mismo Reglamento sobre la información que debe contener la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular; en el artículo 24 que establece que la Secretaría podrá solicitar, dentro del procedimiento de evaluación y en los términos previstos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la opinión técnica de alguna dependencia o Administración Pública Federal; en los artículos 37 y 38 a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la información, en los artículos 44, 45, fracción II, 46, 47, 48 y 49 del mismo Reglamento a través de los cuales se establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría para emitir la resolución sobre la evaluación del impacto ambiental del proyecto sometido a la consideración de esa autoridad por parte de la promovente; 57 segundo párrafo del mismo Reglamento que establece que la Secretaría sujetará al procedimiento de evaluación de impacto ambiental las obras o actividades que aún no hayan sido iniciadas; en el artículo 18 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado..., que será expedido por el



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 60 de 73

OTICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas; en el artículo 26 de la misma Ley que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo Federal y del artículo 32 bis de la misma Ley que establece los asuntos que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su fracción XI la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; la Ley Federal de Procedimiento Administrativo en sus artículos: artículo 2, el cual indica que la Ley se aplicará de manera supletoria a las diversas leyes administrativas; artículo 3 que indica que es el elemento y requisito del acto administrativo estar fundado y motivado; artículo 13, en el que se establece que la actuación administrativa se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe; en el artículo 16, fracción X que dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de... dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del proyecto; lo establecido en el Decreto por el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 21 de octubre de 2008, el Programa Parcial 4 de Desarrollo Urbano de la Zona Sur Poniente de Cozumel, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 15 de octubre de 2007, la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, lo establecido en Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012, en los siguientes artículos: artículo 2, que establece que para el estudio, planeación y despacho de sus asuntos, la Secretaría contará con los servicios públicos y unidades administrativas que se enlisten y en su fracción XXIX, aparecen las Delegaciones Federales; artículo 4, que señala que el Secretario de la

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

Secretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, podrá delegar sus funciones a los demás servidores públicos, artículo 38, primer párrafo, que establece que la Secretaría para el ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas contará con las Delegaciones Federales en las entidades federativas en la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde; artículo 39, tercer párrafo, que establece que el delegado federal y el coordinador regional tendrán respecto a la unidad administrativa a su cargo, las facultades que se señalan en el artículo 19 del mismo Reglamento el cual en su fracción XXIII, establece que los Delegados Federales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación; artículo 40 fracción IX inciso c que establece entre otras, las atribuciones de las Delegaciones Federales para otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría.

Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este proyecto, esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el proyecto, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable; por lo tanto,

RESUELVE

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 35, fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 45, fracción II de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, publicado el 30 de mayo de 2000 en el Diario Oficial de la Federación, **AUTORIZAR DE MANERA PARCIAL CONDICIONADA** el desarrollo del



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 62 de 73



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

proyecto denominado "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel", promovido por el C. Manuel Ariel Garzón Guapo, en su carácter de apoderado legal de la empresa Gran Inmobiliaria Posadas S.A. de C.V., con pretendida ubicación en la Carretera Costera kilómetro 7.5, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo, por los motivos que se señalan en el Considerando XI de la presente resolución, en relación con el Considerando VI incisos A), B) y C).

La presente autorización en Materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a las actividades rehabilitación y operación de un desarrollo turístico denominado "Hotel Fiesta Americana Cozumel", el cual ya se encuentra construido.

En la siguiente tabla se presentan los componentes del hotel fiesta americana y sus superficies:

COMPONENTE	SUPERFICIE (M2)		PORCENTAJE (%)
HOTEL		8,030	24.48 %
ÁREAS COMUNES HOTEL (SPA)		1,660	5.06 %
Front Desk + Losa Lobby	486.03		
Alberca hotel principal	773.94		
Cancha de Vólibol	400.03		
ÁREAS VERDES		18,312	55.83%
Áreas verdes Hotel	8657.00		
Áreas verdes Villas	9,655.00		
VILLAS		3,100	9.45 %
15 Villas	2,840.5		
Ropería	259.50		
ÁREAS COMUNES DE LAS VILLAS		882	2.69%
Restaurante -lobby explorean	721.00		
Alberca villas	161.00		
ESTACIONAMIENTO Y		815	2.49 %



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

COMPONENTE	SUPERFICIE (M2)	PORCENTAJE (%)
VIALIDADES		
Estacionamiento y vialidades	631.69	
Cuartos de maquinas	184.31	
TOTAL	32,800	100.00%

En el caso de la cancha de voleibol, playero y parte del estacionamiento dejarán de fungir como tales para ser reforestados e incorporarse a las áreas verdes del proyecto, por medio de un programa de arquitectura del paisaje -- de áreas verdes--.

Las superficies de los demás componentes del hotel y villas, no será modificadas, éstas se mantendrán ya que solo se sustituirán los acabados y se adecuarán los ductos y cableados del Lobby.

Las obras que se pretenden realizar para la rehabilitación del proyecto se describen a continuación:

- Desmontaje.- Se desmontarán y retirarán los muebles de baño, tinas, grifería, elementos de iluminación, closets, puertas, cancelería de aluminio y cristal, aparatos de aire acondicionado y accesorios eléctricos.
- Demolición.- Se retirarán los recubrimientos superficiales en muros, pisos y plafones, tanto interiores como exteriores, a fin de dejar la estructura expuesta y lista para ser nuevamente recubierta. En su caso se revisarán los ductos de instalaciones y dependiendo de su estado se dictaminará la procedencia de su sustitución.
- Trazado de las áreas de remoción y conservación. Se realiza el trazo de los diferentes componentes del proyecto. Con cintas plásticas y mallas se delimitan las áreas que serán conservadas e incorporadas al diseño del proyecto y las áreas que serán removidas para la construcción de la infraestructura.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01985) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 64 de 73



SEMARNAT
Secretaría de
Medio Ambiente
y Recursos Naturales

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

Mejoramiento de la vegetación.- Las áreas verdes serán rehabilitadas por medio de un programa de arquitectura y paisaje de áreas verdes, el cual consiste básicamente en remover y reforestar las áreas verdes existentes, garantizando en todo momento el 50% de áreas verdes. Cabe mencionar que las especies de importancia ambiental encontradas, especialmente los que se encuentran en la NOM-059-SEMARNAT-2010 (Palma chit), serán rescatadas y mantenidas en un sitio temporal, para posteriormente ser plantadas en el área verde del proyecto.

Dentro del área denominada cuarto de máquinas, se observa que se ubican las siguientes instalaciones complementarias, las cuales ya se encuentran construidas:

- Planta de tratamiento, con capacidad máxima de 150m³/día.
- Planta de osmosis inversa o reversa (RO)
- Almacén temporal de residuos peligrosos con una superficie de 9m²

No se autoriza la reubicación de pozos para la planta desaladora.

SEGUNDO.- La presente autorización del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel", tendrá una vigencia de 10 meses para las actividades de rehabilitación y de 40 años para la operación y el mantenimiento. Dichos plazos comenzará a partir al día siguiente de la recepción del presente oficio.

TERCERO.- De conformidad con el artículo 35 último párrafo de la LGEEPA y 49 de su Reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental, a través de las facultades encomendadas a las Delegaciones Federales de la SEMARNAT conforme al Reglamento Interno de la misma, la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de la actividad descrita



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

Secretaría
y Recursos
Naturales

5005

en su Término Primero para el proyecto, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades municipales y/o estatales, así como de las demás autorizaciones, permisos, licencias entre otras que sean requisito para llevar a cabo el proyecto. Por ningún motivo la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra, así mismo esta autorización no ampara el cambio de uso del suelo en terrenos forestales conforme

establece la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento, por lo que quedan a salvo las acciones que determine las propia Secretaría, así como de otras autoridades federales, estatales y municipales en el ámbito de su competencia.

CUARTO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura, ni el desarrollo de actividades que no estén listadas en el Término Primero del presente oficio; sin embargo, en el momento que la promovente decida llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculada al proyecto, deberá indicarlo a esta Delegación Federal, atendiendo lo dispuesto en el Término siguiente.

QUINTO.- La promovente, en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al proyecto, (ampliaciones, sustituciones de infraestructura, modificaciones etc.) deberá hacerlo del conocimiento de esta Delegación Federal, en los términos previstos en el artículo 28 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes del presente oficio de resolución. Para lo anterior, la promovente deberá notificar dicha situación a esta Delegación Federal, previo al inicio de las actividades del proyecto que se pretenden modificar.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 66 de 73



Medio Ambiente
y Recursos Naturales
Protegidos

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Coxumel".

SEXTO.- La promovente queda sujeta a cumplir con la obligación contenida en el artículo 50 del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental, en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Delegación Federal proceda, conforme a lo establecido en su fracción II y en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

SÉPTIMO.-De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la LGEEPA que establece que una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el artículo 47 primer párrafo del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva, esta Delegación Federal determina que la operación, mantenimiento y abandono de las obras y actividades autorizadas del proyecto, estarán sujetas a la descripción contenida en la MIA-P, la información adicional, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes

CONDICIONANTES:

1. Con base en lo estipulado en el artículo 28, primer párrafo de la LGEEPA que define que la SEMARNAT establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el artículo 44 del Reglamento de la LGEEPA en materia de impacto ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

000467



voluntaria por el promovente para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Delegación Federal determina que el promovente deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención y mitigación que propuso en la MIA-P del proyecto, la información adicional, así como las que se encuentran señaladas en la presente resolución.

En cumplimiento a la estrategia tercera del rubro de Vías de comunicación, en la que se prohíben los cercos perimetrales que afecten el flujo de la fauna silvestre nativa, la promovente, en un plazo que no excederá de 3 meses contados a partir del día siguiente a la recepción del presente oficio, deberá presentar una propuesta de cerco perimetral que no afecte el flujo de la fauna silvestre nativa.

3. En cumplimiento a la estrategia primera del rubro de Manejo de Combustibles, en la que se advierte de la necesidad de contar con cárcamos de contención de derrames en las instalaciones que alberguen combustibles, la promovente, en un plazo que no excederá de 3 meses contados a partir del día siguiente a la recepción del presente oficio, deberá presentar una propuesta de adecuación de las instalaciones de almacenamiento de diésel, en la que se observe la ubicación de los cárcamos de contención de derrames, y la señalización preventiva y restrictiva del sitio.

4. En la implementación del Programa de Vigilancia Ambiental, propuesto por la promovente, se deberá incluir el registro fotográfico, bitácoras y el análisis de la información generada, así como el cumplimiento de los objetivos, actividades, metas y plazos específicos. Los resultados de la implementación de dichos programas deberán ser reportados en el informe correspondiente, según lo citado en el Término Octavo del presente resolutivo.

5. A fin de garantizar que el sistema de tratamiento de las aguas residuales, se encuentra funcionando y depurando el agua residual adecuadamente, el promovente deberá realizar un

COTEJADO





SEMARNAT

ambiente
bles
de
igidas

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

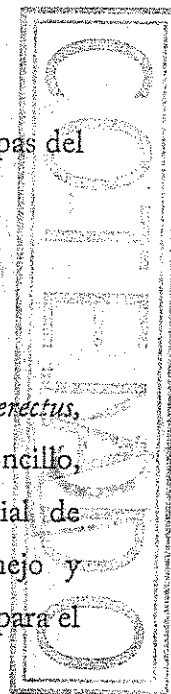
OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

análisis anual del efluente de la planta de tratamiento, como lo señala en su Programa de Vigilancia Ambiental y deberá incluir el registro fotográfico de la toma de muestra y el análisis obtenido. Lo anterior, deberá ser reportados en el informe correspondiente, según lo citado en el Término Octavo del presente resolutivo.

6. La presente resolución no autoriza a la promovente a realizar ningún tipo de obra o actividad en la Zona Federal Marítimo Terrestre o Terrenos Ganados al Mar.
7. Queda prohibido a la promovente realizar las siguientes acciones en cualquiera de las etapas del proyecto:
 - La apertura de nuevos pozos de aprovechamiento de agua.
 - El uso de explosivos.
 - La utilización o aprovechamiento de palma *Thrinax radiata* (chit), *Conocarpus erectus*, *Laguncularia racemosa*, *Avicennia germinans* y *Rhizophora mangle*, (mangle botoncillo, mangle blanco, mangle negro y mangle rojo, respectivamente) como material de construcción, excepto las provenientes de Unidades de Conservación, Manejo y Aprovechamiento Sustentable de la Vida Silvestre (UMAS) o viveros autorizados para el caso de la palma chit (*Thrinax radiata*).
 - Las quemas de desechos sólidos y vegetación.
 - La instalación de infraestructura para la disposición final de residuos sólidos.
 - La tala y aprovechamiento de leña para uso turístico y comercial.
 - La extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna silvestre, salvo lo que la Ley General de Vida Silvestre prevea.
 - El uso de compuestos químicos para el control de malezas o plagas.
 - La introducción de especies de flora y fauna exóticas invasivas.



000468



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

06/2006 001/02

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales
Comisión Nacional de Áreas Naturales

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto

"Relabilización y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

- Encender fogatas en las playas.
- La extracción de arena de playas, dunas y lagunas costeras.
- El vertimiento de hidrocarburos y productos químicos no biodegradables.
- Realizar nuevos caminos sobre dunas.
- La obstrucción y modificación de escurrimientos pluviales.
- La utilización de fuego o productos químicos para la eliminación de la cobertura vegetal y/o quema de desechos vegetales producto del desmonte.
- Dar alimento a la Fauna silvestre.

OCTAVO.- La promovente deberá presentar informes del cumplimiento de los Términos y Condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de prevención y mitigación, así como de las medidas de compensación en beneficio del humedal, que propuso en la MIA-P e Información Adicional del proyecto; los informes deberán ser presentados con una periodicidad anual durante las distintas etapas del proyecto, los informes deberán presentarse a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente para su seguimiento, y una copia del informe con el acuse de recibo de la PROFEPA deberá ser presentado a esta Delegación Federal en el estado de Quintana Roo. El primer informe deberá ser presentado en un plazo de un año contado a partir del día siguiente de la recepción del presente resolutivo, se hayan o no iniciado las obras y actividades del proyecto.

NOVENO.-La promovente deberá dar aviso a esta Delegación Federal del inicio y la conclusión del proyecto, conforme lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Para lo cual deberá comunicar por escrito a esta Secretaría y a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, la fecha de inicio de las obras y/o actividades autorizadas, dentro de los 3 días siguientes a que hayan dado inicio, así como la fecha de terminación de dichas obras y actividades, dentro de los 3



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 70 de 73



lo Ambiente
turales
malas
rotegidas

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cruzambel".

días posteriores a que esto ocurra.

DÉCIMO.-La presente resolución a favor de la promovente es personal. De acuerdo con lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la promovente deberá dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad del proyecto, esta Delegación Federal dispone que en caso de que tal situación ocurra, deberá comunicarla por escrito a esta autoridad, anexando copia notariada de los documentos que ofrezcan evidencia del cumplimiento de lo aquí dispuesto. Evaluada la documentación ingresada, esta Delegación Federal determinará lo procedente y, en su caso, acordará la transferencia.

Es conveniente señalar el cambio de titularidad de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente en el caso de que el interesado en continuar con el proyecto, ratifique en nombre propio ante esta Secretaría, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la promovente en el presente resolutivo.

DÉCIMO PRIMERO.- La promovente será la única responsable de garantizar por sí, o por los terceros asociados al proyecto la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del proyecto, que no hayan sido considerados, en la descripción contenida en la MIA-P.

En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del proyecto, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas en el



000467

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo

Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto

Ambiental en su modalidad particular del proyecto

"Relabilización y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel"

presente oficio así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170 de la LGEEPA.

DÉCIMO SEGUNDO.- La SEMARNAT, a través de la PROFEPA, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental.

DÉCIMO TERCERO.- La promovente deberá mantener en su domicilio registrado en la MIA-P, copias respectivas del expediente, de la propia MIA-P, así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

DÉCIMO CUARTO.- Se hace del conocimiento de la promovente, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la LGEEPA, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Delegación Federal, conforme a lo establecido en los Artículos 176 de la LGEEPA, y 3, fracción XV, de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo.

DÉCIMO QUINTO.- Hágase del conocimiento a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Quintana Roo, el contenido del presente resolutivo.

DÉCIMO SEXTO.- Notificar el presente oficio al C. Manuel Ariel Garzón Guapo en su calidad de Apoderado legal de Gran Inmobiliaria Posadas S.A. de C.V., de conformidad con los artículos 35, 36 y



Av. Insurgentes No. 845 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 72 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, o en su caso, a los Licenciados Martín Alberto Sosa Sierra, Dulce Fiorella Guadalupe Corona Velázquez, Mario Márquez Buenrostro, Blanca Graciela Guraieb Murillo, Gabriela Jocelyn Palacios Mejorada, Julio Damián Martínez Barreiro y los C.C. Héctor Ivar Hidalgo Flores y Mónica Patricia Huertas Rodríguez, mismos que fueron autorizados para efectos de recibir y oír toda clase de escritos y notificaciones, conforme a lo establecido en el artículo 19 de la misma Ley.

ATENTAMENTE
EL DELEGADO FEDERAL

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN FEDERAL



ESTADO DE
QUINTANA ROO

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
20 MAY 2014

LIC. RAÚL OMAR GONZÁLEZ CASTILLA

C.c.p.- LIC. ROBERTO BORGE ANGULO.-Gobernador Constitucional del Estado de Quintana Roo.- Palacio de Gobierno, Av. 22 de enero s/núm, Colonia Centro, C.P.77000, Chetumal, Quintana Roo. robertoborge@groo.gob.mx

LIC. FREDY EFRÉN MARRUFO MARTÍN.- Presidente Municipal de Cozumel, Quintana Roo.- Palacio Municipal de Cozumel, Cozumel, Quintana Roo.

QFB. MARTHA GARCÍARIVAS PALMEROS.-Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones de la SEMARNAT.- ned.tramites@semarnat.gob.mx

LIC. LUDIVINA MENCHACA CASTELLANOS.- Delegada de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo.- nlmenchaca@profepa.gob.mx

M. EN C. CÉSAR CHÁVEZ CRUZ.- Director General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial de la SEMARNAT.- roberto.rosado@semarnat.gob.mx

LIC. JAVIER CASTRO JIMÉNEZ.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales en Quintana Roo.- javier.castro@semarnat.gob.mx. Edificio.

EXPEDIENTE: 23QR2013TD082

BITÁCORA: 23/MP-0157/10/13

ROGJOJ/MEA/KLC

C:/2014/MAYO/R-23QR2013TD082_REHABILITACION Y OPERACIÓN DEL HOTEL FIESTA AMERICANA COZUMEL



8165

SINTEXTO

CEDULA DE NOTIFICACIÓN POR COMPARECENCIA

EN LA CIUDAD DE CANCÚN, SIENDO LAS 09 HORAS CON 15 MINUTOS DEL DIA 22 DE MAYO DE 2014, EL SUSCRITO **C. MARIA ELIZABETH DELGADO ARAUJO**, PERSONAL ADSCRITO A LA SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, HACE CONSTAR QUE ENCONTRANDOME EN LAS OFICINAS DE ESTA DELEGACIÓN DE LA SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, UBICADO EN BLVD. KUKULCAN KM. 4.8 EN CANCUN, Q ROO. COMPARECE LA **C. MONICA PATRICIA HUERTAS RODRIGUEZ** EN SU CARÁCTER DE AUTORIZADA EN REPRESENTACION DE **MANUEL ARIEL GARZON GUAPO** APODERADO LEGAL DE **GRAN INMOBILIARIA POSADAS SA DE CV** PERSONALIDAD DEBIDAMENTE ACREDITADA EN AUTOS, Y QUE ESTE AUTO SE IDENTIFICA CON **CREDENCIAL DE ELECTOR 0143003591265** EXPEDIDA POR IFE Y A QUIEN EN ESTE AUTO CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 167 BIS 1 PRIMER PÁRRAFO DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCION AL AMBIENTE LE NOTIFICO FORMAMENTE PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL OFICIO 04/SGA/0699/14-02102 DE FECHA 20 DE MAYO DE 2014, EMITIDO POR LIC. RAUL OMAR GONZALEZ CASTILLA EN SU CARÁCTER DE **DELEGADO FEDERAL DE QUINTANA ROO**, POR LO CUAL PROCEDEMOS A LA ENTREGA DEL DOCUMENTO.

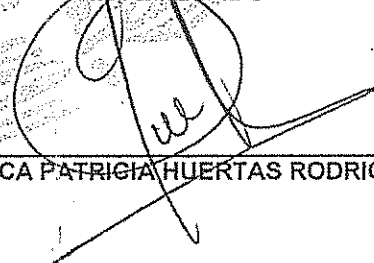
NO HABIENDO MAS QUE AGREGAR, SE DA POR CONCLUIDA LA PRESENTE DIGLIGENCIA SIENDO LAS 09 HORAS CON 18 MINUTOS DEL DIA 22 DEL MES DE MAYO DE 2014, FIRMANDO AL CALCE LOS QUE EN ELLA INTERVINIERON Y ENTREGANDOSE COPIA AL CARBON DE LA PRESENTE NOTIFICACION A LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDIO LA MISMA.

NOTIFICADOR



C. MARIA ELIZABETH DELGADO ARAUJO

INTERESADO



C. MONICA PATRICIA HUERTAS RODRIGUEZ

SINTEXTO

SEMARNAT
SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL**

**DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS**

SGPA-DGZFM-TAC- 5273 /13

Expediente: 53/24905
16.275.714.1.11-440/1997
Bitácora: 09/KV-0042/04/13

Ciudad de México, **17 DIC 2013**

Por un uso responsable del papel, las copias de
conocimiento de este asunto son remitidas vía electrónica.

LIC. RAÚL OMAR GONZÁLEZ CASTILLA
Delegado Federal de la SEMARNAT
en el estado de Quintana Roo
Av. Insurgentes 445, C.P. 77039,
Chetumal, Quintana Roo
Presente

*Recibí original 31/enero/2014
Gabriela J. Palacios allegado*

Anexo al presente remito a usted en duplicado el resolutivo 1505 /13 por el que se
prorroga la concesión DGZF-052/97 a favor de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. respecto de
una superficie de 3,272.67 m² de zona federal marítimo terrestre, ubicada en el km 7+500 de la
carretera Costera Sur, municipio de Cozumel, estado de Quintana Roo, a efecto de obtener su
apoyo y notificar la mencionada resolución dentro de un término de 15 días posteriores a su
recepción, salvo que usted advierta alguna causa por la que no sea procedente su entrega,
conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Mucho agradeceré que en apoyo de esta Dirección General el acuse del resolutivo de la
prórroga de concesión sea turnado a esta unidad administrativa dentro de los cinco días
posteriores a su notificación.

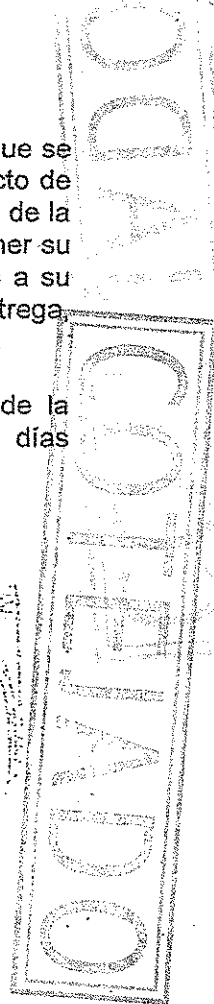
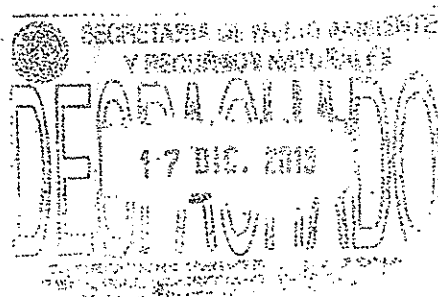
Le envío un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN
LA DIRECTORA GENERAL**

LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL

c.c.e.p. Ing. Rafael Pacchiano Alamán. Subsecretario de Gestión para la Protección Ambiental. Para su conocimiento.
Q.F.B. Martha García-Navas Palmeros.- Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- Para su conocimiento.
Dirección General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre de la PROFEPA. Para su conocimiento.
Archivo.- Integrar en su expediente.

LQV*ARH



000472



PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN DGZF-052/97
EXPEDIENTE: 53/24905
16.27S.714.1.11-440/1997
Número de resolución: 1505 /13

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Ciudad de México, 10 7 DIC 2013

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA QUE EMITE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS, POR LA QUE SE PRORROGA LA CONCESIÓN DGZF-052/97.

RESULTANDO

- I. Que el 15 de diciembre de 1997, la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca expidió a favor de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. la concesión DGZF-052/97 respecto de una superficie de 3,106.47 m² (tres mil ciento seis punto cuarenta y siete metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre localizada en el km 7+500 de la carretera Costera Sur, municipio de Cozumel, estado de Quintana Roo, para uso de área de *asoleadero* con quince sombrillas (palapas), chapoteadero, plazuela, regaderas al aire libre, jardinería, andador de madera y acceso al muelle, uso fiscal general, con una vigencia de quince años.
- II. Que mediante formato oficial recibido el 25 de abril de 2013 por esta Secretaría a través de las oficinas del espacio de Contacto Ciudadano de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. solicitó la prórroga de la concesión DGZF-052/97.
- III. Que Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. señaló como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en Ejército Nacional 678-302, colonia Polanco Reforma, C.P. 11550, Miguel Hidalgo, Distrito Federal.

No obstante lo anterior, se considera como domicilio para los mismos efectos el de la ubicación de la superficie concesionada.

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que las playas marítimas, la zona federal marítimo terrestre y los terrenos ganados al mar, son bienes del dominio público de la Federación, sujetos exclusivamente a la jurisdicción y competencia de los poderes federales, cuya administración, control, vigilancia y ejercicio de su posesión y propiedad corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, facultada para prorrogar las concesiones otorgadas para el uso, aprovechamiento y explotación de dichos inmuebles; lo cual tiene

COTEJADO



PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN DGZF-052/97
EXPEDIENTE: 53/24905
16.27S.714.1.11-440/1997

mbiente
les
de
idas
SEMARNAT
SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

su fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 32 bis fracciones VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3, 6, 7, 8, 16, 17, 28, 72, 73 y 77 de la Ley General de Bienes Nacionales publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2004; 30 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, 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.

SEGUNDO.- A partir del análisis efectuado a la solicitud por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, se constató lo siguiente:

- I. La solicitud de prórroga en estudio fue presentada ante esta Secretaría antes del vencimiento del título de concesión DGZF-052/97.
- II. La solicitud que da origen a la presente resolución fue suscrita inicialmente por Julio Alfonso Martínez Garza, apoderado general de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., titular de la concesión DGZF-052/97; sin embargo, para efectos del presente trámite de prórroga de concesión se considerará a Dulce Fiorella Guadalupe Corona Velázquez como Apoderada Especial de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., lo que se acredita en términos del testimonio notarial número 25407 (veinticinco mil cuatrocientos siete) de fecha 7 de junio de 2013, otorgado ante la fe del Lic. Juan José Barragán Abascal, Notario Público número 171 (ciento setenta y uno) del Distrito Federal.
- III. En el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de \$1,973.00 M.N., por concepto de recepción y estudio de solicitud de prórroga de concesión, en términos del artículo 194-D fracción I de la Ley Federal de Derechos vigente.
- IV. Mediante opinión técnica SGPA-DGZFM-TAC-DDPIF-000850/13, de fecha 16 de diciembre de 2013, la Dirección de Delimitación, Padrón e Instrumentos Fiscales, perteneciente a la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestres y Ambientes Costeros, determinó procedente efectuar la modificación y actualización de las coordenadas geográficas de la concesión que nos ocupa conforme a la nueva delimitación oficial, por lo que a partir de dicho ajuste la superficie obtenida fue de 3,272.67 m² de zona federal marítimo terrestre.

COTEJADO



PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN DGZF-052/97
EXPEDIENTE: 53/24905
16.27S.714.1.11-440/1997

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

- V. Con base en las consideraciones señaladas y de la falta de elementos que indiquen cualquier incumplimiento en relación con las obligaciones a que se ha encontrado sujeta, se presume que a la fecha de la solicitud Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones de carácter fiscal en cuanto al pago de los derechos derivados de carácter de concesionaria y ocupante de la zona federal marítimo terrestre.

Lo anterior no obsta para que se le soliciten las constancias que acrediten las manifestaciones que bajo protesta de decir verdad indicó en su solicitud, o bien para que, en caso de encontrar irregularidades, esta Secretaría se vea en la posibilidad de ejercer las acciones, iniciar los procedimientos y, en general, actuar en los términos que el marco normativo aplicable le permita o bien solicitar la documentación necesaria para la debida integración del expediente respectivo.

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

RESUELVE:

PRIMERO.- Se prorroga la concesión DGZF-052/97 por un plazo de quince años, igual al otorgado en la concesión original, a favor de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., respecto de una superficie de 3,272.67 m² (tres mil doscientos setenta y dos punto sesenta y siete metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, ubicada en el km 7+500 de la carretera Costera Sur, municipio de Cozumel, estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de área de *asoleadero* con quince sombrillas (palapas), chapoteadero, plazuela, regaderas al aire libre, jardinería, andador de madera y acceso al muelle, uso fiscal general.

SEGUNDO.- Las coordenadas que actualmente generan el polígono de 3,272.67 m² de zona federal marítimo terrestre de la concesión DGZF-052/97 son las siguientes:

V	COORDENADAS	
	X	Y
ZF758	501230.0580	2261745.3650
ZF759	501228.5120	2261733.8680
ZF760	501222.6240	2261720.6940
ZF761	501199.0330	2261705.7190
ZF762	501186.1190	2261696.6700



PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN DGZF-052/97
EXPEDIENTE: 53/24905
16.27S.714.1.11-440/1997

ante

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

ZF763	501172.4160		2261678.1400
ZF764	501149.6420		2261652.4010
ZF765	501143.7000		2261632.3500
ZF766	501145.5020		2261619.2020
PM790	501125.3700		2261618.8070
PM789	501123.3010		2261633.9030
PM788	501131.7260		2261662.3340
PM787	501156.8560		2261690.7360
PM786	501171.9750		2261711.1810
PM785	501187.9300		2261722.3600
PM784	501206.8220		2261734.3520
PM783	501209.0750		2261739.3940
PM782	501210.4490		2261749.6100

TERCERO.- Esta prórroga forma parte de la concesión mencionada al rubro, por lo que se ratifica el texto y contenido de sus bases y condiciones establecidas en la concesión DGZF-052/97 en lo que no se opongan a la presente.

CUARTO.- La presente resolución administrativa surte efectos al día siguiente de la notificación.

QUINTO.- Contra la presente resolución es procedente el recurso de revisión en los términos de los artículos 83 y siguientes de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

SEXTO.- En cumplimiento a lo establecido en el artículo 3, fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace del conocimiento de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., que el expediente 53/24905 se encuentra para su consulta en las oficinas de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, sita en avenida Revolución 1425, colonia Tlacopac, C.P. 01041, delegación Álvaro Obregón, México, Distrito Federal.

SÉPTIMO.- Notifíquese.

LA DIRECTORA GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE
Y AMBIENTES COSTEROS


LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL

LQV*ARH

COTEJADO

000474

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES
COSTEROS

COMPARECENCIA PERSONAL.

En México, Distrito Federal, siendo las 2:35 horas, del día 31 del mes de enero del año dos mil catorce, estando presente en las Oficinas de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, ubicadas en Av. Revolución No. 1425, Col. Tlacopac San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, Distrito Federal, el C. Gabriela Jocelyn Palacios Mejorada, personalidad que tiene debidamente acreditada en las actuaciones del presente expediente e identificándose en este acto a través de la credencial para votar 3921103150318 expedida por el Instituto Federal Electoral, comparece para darse por notificado en original el oficio SGPA-DGZFMTAC-5273/2013 con número de resolución 1505 de fecha 17 de diciembre del 2013; a favor de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. emitida por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, dentro del expediente 53/24905, de la cual recibe en un tanto original de 2 (dos) foja(s) útil. Asimismo, recibe copia de la presente cédula de notificación por comparecencia personal.




El notificador

C. Anil Bautista Márquez



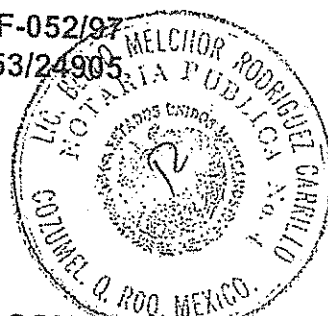
El notificado

C. Gabriela Jocelyn Palacios Mejorada



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE,
RECURSOS NATURALES Y PESCA

CONCESION No.DGZF-052/97
EXPEDIENTE 53/24905



TITULO DE CONCESION QUE OTORGA EL GOBIERNO FEDERAL POR CONDUCTO DE LA SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE, RECURSOS NATURALES Y PESCA, A FAVOR DE LA EMPRESA YUCAB DE COZUMEL, S.A. DE C.V.

VICTOR MANUEL VILLALOBOS ARAMBULA, Subsecretario de Recursos Naturales de la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, con fundamento en los artículos 32 Bis fracciones VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2° fracción I, 8° fracciones II y III, 16 y 17 fracciones IV y V, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 29 fracciones IV y V, 30, 49, 50 y 97 segundo párrafo de la Ley General de Bienes Nacionales; 1°, 2°, 3°, 5°, 14, 23, 29, 35, 36, 44, 47 y 50 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; 194-D, 194-E, 232, 234 y 235 de la Ley Federal de Derechos; 6° fracción XII y 20 fracción XI del Reglamento Interior de esta Secretaría, otorga la presente concesión al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas:

ANTECEDENTES

I.- La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., constituida mediante Escritura Pública número mil cuatrocientos cincuenta y tres, de fecha catorce de octubre de mil novecientos ochenta y siete, otorgada ante la fe del Lic. Bello Melchor Rodríguez Garrillo, Notario Público número cuatro, en Cozumel, Quintana Roo, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Chetumal, Quintana Roo, el quince de marzo de mil novecientos ochenta y ocho, solicitó se le otorgara en concesión una superficie de 3,106.47 m² (tres mil ciento seis punto cuarenta y siete metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, localizada en el Km. 7+500 de la carretera Costera Sur, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo, para uso general: área de asoleadero con quince sombrillas (palapas), chapoteadero, plazuela, regaderas, al aire libre, jardinería, andador de madera y acceso a muelle, por un término de quince años.

II.- Que de la solicitud que presentó la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., se concluye que el uso y aprovechamiento que se pretende dar a la zona federal marítimo terrestre, materia de esta concesión, no se contrapone al Plan de Desarrollo Urbano de la región.

III.- Para los efectos de la presente concesión, la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., señaló como domicilio el ubicado en Av. Paseo de la Reforma N° 155, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F., así como el lugar materia de la presente concesión.

En lo sucesivo en el texto de este instrumento a la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, se le denominará "LA SECRETARIA" y a la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., se le denominará "EL CONCESIONARIO".

La presente concesión se otorga al tenor de las siguientes:

000475



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE,
RECURSOS NATURALES Y PESCA

CONCESION No.DGZF-052/97
EXPEDIENTE 53/24905



CLAUSULAS

CAPITULO I DEL OBJETO DE LA CONCESION

PRIMERA.- La presente concesión tiene por objeto otorgar a "EL CONCESIONARIO" el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de 3,106.47 m² (tres mil ciento seis punto cuarenta y siete metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, localizada en el Km. 7+500 de la carretera Costera Sur, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso general: área de asoleadero con quince sombrillas (palapas), chapoteadero, plazuela regaderas, al aire libre, jardinería, andador de madera y acceso a muelle, con las siguientes medidas:

CUADRO DE CONSTRUCCION DE ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE

LADOS	DIST.	RUMBOS	Y	X
0-1	20.11	NW 77°49'02"	62,519.379	47,614.553
1-2	30.32	NW 8°21'02"	62,549.377	47,610.165
2-3	35.67	NE 33°47'58"	62,595.638	47,641.133
3-4	3.75	SE 59°05'02"	62,593.712	47,644.350
4-5	16.98	NE 35°25'58"	62,607.547	47,654.194
5-6	15.09	NE 56°22'58"	62,615.901	47,666.780
6-7	18.59	NE 33°56'58"	62,631.321	47,677.141
7-8	6.86	SE 58°10'02"	62,627.703	47,682.969
8-9	7.35	SE 80°36'02"	62,626.503	47,690.220
9-10	8.80	NE 57°47'58"	62,631.192	47,697.666
10-11	7.38	NE 10°45'58"	62,638.442	47,699.044
11-12	4.89	NW 07°59'02"	62,643.284	47,698.365
12-13	4.72	NW 41°22'02"	62,646.826	47,695.246
13-14	20.77	SE 77°47'02"	62,642.432	47,715.543
14-15	37.86	SW 33°04'58"	62,610.710	47,694.880
15-16	16.57	SW 55°59'58"	62,601.445	47,681.143
16-17	15.35	SW 56°11'58"	62,592.906	47,668.388
17-18	13.27	SW 35°41'58"	62,582.130	47,660.645
18-19	4.24	SW 41°30'58"	62,578.956	47,657.835
19-20	4.24	SW 53°40'58"	62,576.445	47,654.419
20-21	4.24	SW 65°50'58"	62,574.711	47,650.551
21-22	35.78	SW 32°50'58"	62,544.653	47,631.143
22-0	29.68	SE 05°56'00"	62,515.136	47,634.210

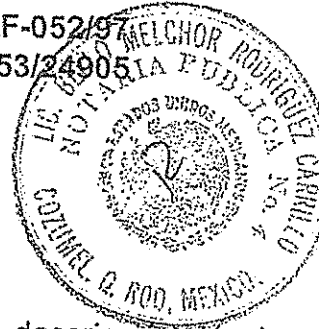
SUPERFICIE : 3,106.47 m²



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE,
RECURSOS NATURALES Y PESCA

ente

CONCESION No.DGZF-052/97
EXPEDIENTE 53/24905



Las medidas a que se refiere el párrafo anterior, concuerdan con la descripción técnico-topográfica aprobada por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre, de acuerdo con el plano número 1/1 de mayo de 1993, soportado con el dictamen técnico número 273/94 de fecha 12 de julio de 1994, ratificado mediante memorándum N° 105/97 de fecha 19 de junio de 1997.

SEGUNDA.- La superficie materia de esta concesión solo podrá ser aprovechada, en los términos que le fueron aprobados a "EL CONCESIONARIO" y que obran en el expediente citado al rubro de esta concesión.

TERCERA.- La presente concesión no crea derechos reales en favor de "EL CONCESIONARIO", otorgándole exclusivamente el derecho de usar, ocupar y aprovechar los terrenos concesionados en los términos de los artículos 20 de la Ley General de Bienes Nacionales y 35 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

CAPITULO II

— DE LA VIGENCIA DE LA CONCESION

CUARTA.- La presente concesión, se otorga por un término de **quince años**, contados a partir de la fecha de su entrega y prorrogable en los términos del artículo 20 de la Ley General de Bienes Nacionales.

QUINTA.- 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.

CAPITULO III

DE LAS OBLIGACIONES DE "EL CONCESIONARIO"

SEXTA.- "EL CONCESIONARIO" se obliga a:

- I.- No transmitir a terceras personas parte o la totalidad de los derechos de esta concesión.
- II.- Abstenerse de realizar cualquier acto que tenga por objeto impedir el libre acceso al litoral.
- III.- Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción nueva, ya sea fija o semifija.



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE,
RECURSOS NATURALES Y PESCA

CONCESION No.DGZF-052/97
EXPEDIENTE 53/24905



IV.- Garantizar el libre tránsito por la zona federal marítimo terrestre, para cuyo efecto establecerá accesos específicos con este objeto, en el entendido de que "LA SECRETARIA" podrá determinar el establecimiento de los accesos que se consideren necesarios.

V.- Conservar en óptimas condiciones de higiene, el área concesionada y mantener las instalaciones existentes en buen estado de conservación.

VI.- 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.

VII.- Presentar en un plazo no mayor de ciento ochenta días naturales, contados a partir de la entrega de la presente concesión, el dictamen de impacto ambiental, emitido por el Instituto Nacional de Ecología.

Las condiciones que se establezcan en el dictamen a que se refiere el párrafo anterior, formarán parte integrante de la presente concesión.

VIII.- No permitir o tolerar en el área concesionada el establecimiento de centros de vicio ni la práctica de actos que vayan en contra de la moral pública y las buenas costumbres.

IX.- No almacenar en el área concesionada, ninguna sustancia u objeto flamable, explosiva o peligrosa, sin previa autorización de "LA SECRETARIA" y demás autoridades competentes.

X.- No expendir bebidas alcohólicas sin autorización expresa de las autoridades competentes.

XI.- Informar a "LA SECRETARIA", de las modificaciones que por causas naturales o artificiales sufra la zona federal marítimo terrestre concesionada, tan luego tenga conocimiento de ellas.

XII.- Coadyuvar con el Gobierno Federal en la preservación del medio ecológico y la protección al ambiente.

XIII.- Permitir y otorgar las facilidades necesarias al personal de "LA SECRETARIA", 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.- "LA SECRETARIA" podrá en cualquier momento realizar la delimitación correspondiente y las coordenadas de los vértices, rumbos y distancias del polígono, podrán ser modificadas.

XV.- Presentar en un plazo no mayor de noventa días naturales, contados a partir de la entrega de la presente concesión, las constancias de haber regularizado la situación jurídica de las obras y construcciones existentes en el área concesionada ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.

COPIADO



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE,
RECURSOS NATURALES Y PESCA

biente

9

122

CONCESION No.DGZF-052/97
EXPEDIENTE 53/24905



CAPITULO IV DEL PAGO DE DERECHOS

SEPTIMA.- Previa a la entrega del presente instrumento, "EL CONCESIONARIO" deberá acreditar que enteró la cantidad correspondiente por concepto del pago de derechos de concesión de inmuebles federales previsto en el artículo 194-E de la Ley Federal de Derechos. Dicho pago deberá efectuarse anualmente durante la vigencia de la presente concesión, en la cantidad que establezca la ley de la materia.

OCTAVA.- "EL CONCESIONARIO", deberá en un término de treinta días naturales, contados a partir de la fecha de entrega de la presente concesión, comparecer ante la autoridad fiscal correspondiente, para que de acuerdo con lo previsto en la Ley Federal de Derechos vigente, le fije la cantidad por concepto de derechos que deberá enterar a la Federación.

NOVENA.- "EL CONCESIONARIO", deberá pagar los derechos a que se refiere la cláusula anterior, en los términos que señale la Ley Federal de Derechos.

DECIMA.- "EL CONCESIONARIO" deberá acreditar bimestralmente ante "LA SECRETARIA", el pago de los derechos por el uso y aprovechamiento del área materia de la concesión.

CAPITULO V DE LA EXTINCION

DECIMA PRIMERA.- La presente concesión se extingue por:

- a) Vencimiento de su término.
- b) Renuncia de "EL CONCESIONARIO".
- 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 "EL CONCESIONARIO".

COPIADO

000477



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE,
RECURSOS NATURALES Y PESCA

CONCESION No.DGZF-052/97
EXPEDIENTE 53/24905



DECIMA SEGUNDA.- 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 al 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) Realizar obras no autorizadas.
- e) Dañar ecosistemas, como consecuencia del uso y aprovechamiento del bien objeto de la concesión.
- f) El incumplimiento a cualesquiera de las cláusulas de la presente concesión.

DECIMA TERCERA.- Son causas de caducidad:

- a) No utilizar los bienes objeto de la presente concesión por más de ciento ochenta días naturales consecutivos.

DECIMA CUARTA.- 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 o al 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.

DECIMA QUINTA.- Es causa de rescate de la presente concesión, la prevista en el artículo 26 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.

OTORGADO

[Firma manuscrita]



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE,
RECURSOS NATURALES Y PESCA

Medio Amb.
Naturales
Nacional y
Protegi.

CONCESION No.DGZF-052/97
EXPEDIENTE 53/24905



CAPITULO VI DE LA REVERSION

DECIMA SEXTA.- En virtud de que las obras y construcciones existentes en el área concesionada, consistentes en andador de madera, área de asoleadero, chapoteadero, regaderas al aire libre, acceso al muelle para embarcaciones turísticas, quince sombrillas (palapas), parte de restaurante y muro de contención, se realizaron sin la previa y expresa autorización de la autoridad competente, "EL CONCESIONARIO" acepta mediante el presente instrumento jurídico, transmitir las citadas construcciones a favor del Gobierno Federal, por lo que deberá cubrir los derechos de uso y aprovechamiento de dichas instalaciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 232 de la Ley Federal de Derechos vigente, corriendo por cuenta de "EL CONCESIONARIO", los gastos que se generen por este concepto.

DECIMA SEPTIMA.- Las obras e instalaciones que se realicen en el área concesionada, sin la autorización de "LA SECRETARIA", se perderán en beneficio de la Nación.

CAPITULO VII DE LAS ESTIPULACIONES FINALES

DECIMA OCTAVA.- Los Gobiernos Extranjeros no podrán ser socios ni constituir a su favor ningún derecho sobre esta concesión. Los actos realizados en contravención a esta cláusula, 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.

DECIMA NOVENA.- 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.

VIGESIMA.- Para el eventual caso de sobreposición de límites entre "EL CONCESIONARIO" y otros concesionarios o permisionarios, "LA SECRETARIA" determinará en un plazo no mayor de

000473



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE,
RECURSOS NATURALES Y PESCA

CONCESION No.DGZF-052/97
EXPEDIENTE 53/24905



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 SECRETARIA", en cuyo caso el acuerdo o convenio formará parte integrante del presente título.

VIGESIMA PRIMERA.- Cualquier otro aspecto no contemplado específicamente en la presente concesión, se regirá con apego a la Ley General de Bienes Nacionales y al Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítima y Terrenos Ganados al Mar, y demás disposiciones legales aplicables.

En presente instrumento jurídico se expide en la Ciudad de México, Distrito Federal a los quince días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y siete.

EL SUBSECRETARIO DE RECURSOS NATURALES
DE LA SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE,
RECURSOS NATURALES Y PESCA.

VICTOR MANUEL VILLALOBOS ARAMBULA.

EL CONCESIONARIO
ACEPTA LAS OBLIGACIONES DE ESTE TITULO

YUCAB DE COZUMEL, S.A. DE C.V.
PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION
GASTON AZCARRAGA ANDRADE Y JUAN ANTONIO DORADO.

COTEJADO



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN DGZF-052/97
EXPEDIENTE: 53/24905
16.27S.714.1.11-440/1997
Número de resolución: 1505 /13

Ciudad de México, 18 7 DIC 2013

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA QUE EMITE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS, POR LA QUE SE PRORROGA LA CONCESIÓN DGZF-052/97.

RESULTANDO

- I. Que el 15 de diciembre de 1997, la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca expidió a favor de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. la concesión DGZF-052/97 respecto de una superficie de 3,106.47 m² (tres mil ciento seis punto cuarenta y siete metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre localizada en el km 7+500 de la carretera Costera Sur, municipio de Cozumel, estado de Quintana Roo, para uso de área de asoleadero con quince sombrillas (palapas), chapoteadero, plazuela, regaderas al aire libre, jardinería, andador de madera y acceso al muelle, uso fiscal general, con una vigencia de quince años.
- II. Que mediante formato oficial recibido el 25 de abril de 2013 por esta Secretaría a través de las oficinas del espacio de Contacto Ciudadano de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. solicitó la prórroga de la concesión DGZF-052/97.
- III. Que Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. señaló como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en Ejército Nacional 678-302, colonia Polanco Reforma, C.P. 11550, Miguel Hidalgo, Distrito Federal.

No obstante lo anterior, se considera como domicilio para los mismos efectos el de la ubicación de la superficie concesionada.

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que las playas marítimas, la zona federal marítimo terrestre y los terrenos ganados al mar, son bienes del dominio público de la Federación, sujetos exclusivamente a la jurisdicción y competencia de los poderes federales, cuya administración, control, vigilancia y ejercicio de su posesión y propiedad corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, facultada para prorrogar las concesiones otorgadas para el uso, aprovechamiento y explotación de dichos inmuebles; lo cual tiene

COTEJADO

000479



PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN DGZF-052/97
EXPEDIENTE: 53/24905
16.27S.714.1.11-440/1997

SEMARNAT

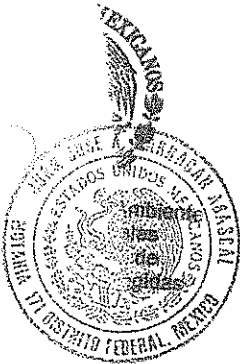
SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

su fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 32 bis fracciones VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3, 6, 7, 8, 16, 17, 28, 72, 73 y 77 de la Ley General de Bienes Nacionales publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2004; 30 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, 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.

SEGUNDO.- A partir del análisis efectuado a la solicitud por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, se constató lo siguiente:

- I. La solicitud de prórroga en estudio fue presentada ante esta Secretaría antes del vencimiento del título de concesión DGZF-052/97.
- II. La solicitud que da origen a la presente resolución fue suscrita inicialmente por Julio Alfonso Martínez Garza, apoderado general de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., titular de la concesión DGZF-052/97; sin embargo, para efectos del presente trámite de prórroga de concesión se considerará a Dulce Fiorella Guadalupe Corona Velázquez como Apoderada Especial de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., lo que se acredita en términos del testimonio notarial número 25407 (veinticinco mil cuatrocientos siete) de fecha 7 de junio de 2013, otorgado ante la fe del Lic. Juan José Barragán Abascal, Notario Público número 171 (ciento setenta y uno) del Distrito Federal.
- III. En el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de \$1,973.00 M.N., por concepto de recepción y estudio de solicitud de prórroga de concesión, en términos del artículo 194-D fracción I de la Ley Federal de Derechos vigente.
- IV. Mediante opinión técnica SGPA-DGZFMTAC-DDPIF-000850/13, de fecha 16 de diciembre de 2013, la Dirección de Delimitación, Padrón e Instrumentos Fiscales, perteneciente a la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestres y Ambientes Costeros, determinó procedente efectuar la modificación y actualización de las coordenadas geográficas de la concesión que nos ocupa conforme a la nueva delimitación oficial, por lo que a partir de dicho ajuste la superficie obtenida fue de 3,272.67 m² de zona federal marítimo terrestre.

COTEJADO



8327



PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN DGZF-052/97
EXPEDIENTE: 53/24905
16.27S.714.1.11-440/1997

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

- V. Con base en las consideraciones señaladas y de la falta de elementos que indiquen cualquier incumplimiento en relación con las obligaciones a que se ha encontrado sujeta, se presume que a la fecha de la solicitud Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones de carácter fiscal en cuanto al pago de los derechos derivados de carácter de concesionaria y ocupante de la zona federal marítimo terrestre.

Lo anterior no obsta para que se le soliciten las constancias que acrediten las manifestaciones que bajo protesta de decir verdad indicó en su solicitud, o bien para que, en caso de encontrar irregularidades, esta Secretaría se vea en la posibilidad de ejercer las acciones, iniciar los procedimientos y, en general, actuar en los términos que el marco normativo aplicable le permita o bien solicitar la documentación necesaria para la debida integración del expediente respectivo.

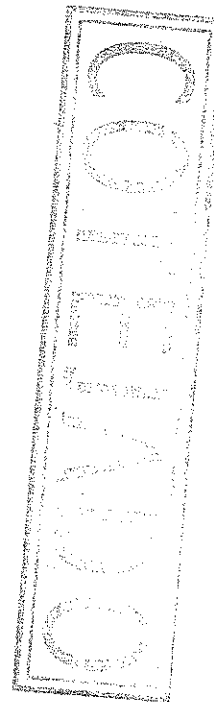
Por lo expuesto, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros,

RESUELVE:

PRIMERO.- Se prorroga la concesión DGZF-052/97 por un plazo de quince años, igual al otorgado en la concesión original, a favor de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., respecto de una superficie de 3,272.67 m² (tres mil doscientos setenta y dos punto sesenta y siete metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, ubicada en el km 7+500 de la carretera Costera Sur, municipio de Cozumel, estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de área de *asoleadero* con quince sombrillas (palapas), chapoteadero, plazuela, regaderas al aire libre, jardinería, andador de madera y acceso al muelle, uso fiscal general.

SEGUNDO.- Las coordenadas que actualmente generan el polígono de 3,272.67 m² de zona federal marítimo terrestre de la concesión DGZF-052/97 son las siguientes:

V	COORDENADAS	
	X	Y
ZF758	501230.0580	2261745.3650
ZF759	501228.5120	2261733.8680
ZF760	501222.6240	2261720.6940
ZF761	501199.0330	2261705.7190
ZF762	501186.1190	2261696.6700



000430



PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN DGZF-052/97
EXPEDIENTE: 53/24905
16/27S.714.1.11-440/1997

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

ZF763	501172.4160	2261678.1400
ZF764	501149.6420	2261652.4010
ZF765	501143.7000	2261632.3500
ZF766	501145.5020	2261619.2020
PM790	501125.3700	2261618.8070
PM789	501123.3010	2261633.9030
PM788	501131.7260	2261662.3340
PM787	501156.8560	2261690.7360
PM786	501171.9750	2261711.1810
PM785	501187.9300	2261722.3600
PM784	501206.8220	2261734.3520
PM783	501209.0750	2261739.3940
PM782	501210.4490	2261749.6100

TERCERO.- Esta prórroga forma parte de la concesión mencionada al rubro, por lo que se ratifica el texto y contenido de sus bases y condiciones establecidas en la concesión DGZF-052/97 en lo que no se opongan a la presente.

CUARTO.- La presente resolución administrativa surte efectos al día siguiente de la notificación.

QUINTO.- Contra la presente resolución es procedente el recurso de revisión en los términos de los artículos 83 y siguientes de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

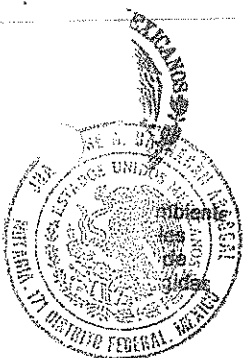
SEXTO.- En cumplimiento a lo establecido en el artículo 3, fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace del conocimiento de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., que el expediente 53/24905 se encuentra para su consulta en las oficinas de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, sita en avenida Revolución 1425, colonia Tlacopac, C.P. 01041, delegación Álvaro Obregón, México, Distrito Federal.

SÉPTIMO.- Notifíquese.

LA DIRECTORA GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE
Y AMBIENTES COSTEROS

LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL

LOV*ARH



8327

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES
COSTEROS

COMPARECENCIA PERSONAL

En México, Distrito Federal, siendo las 2:35 horas, del día 31 del mes de enero del año dos mil catorce, estando presente en las Oficinas de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, ubicadas en Av. Revolución No. 1425, Col. Tlacopac San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, Distrito Federal, el C. Gabriela Jocelyn Palacios Mejorada, personalidad que tiene debidamente acreditada en las actuaciones del presente expediente e identificándose en este acto a través de la credencial para votar 3921103150318 expedida por el Instituto Federal Electoral, comparece para darse por notificado en original el oficio SGPA-DGZFMTAC-5273/2013 con número de resolución 1505 de fecha 17 de diciembre del 2013; a favor de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. emitida por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, dentro del expediente 53/24905, de la cual recibe en un tanto original de 2 (dos) foja(s) útil. Asimismo, recibe copia de la presente cédula de notificación por comparecencia personal.

Anil Bautista

El notificador

C. Anil Bautista Márquez

Gabriela Jocelyn Palacios Mejorada

El notificado

C. Gabriela Jocelyn Palacios Mejorada

COTEJADO

007401

"2013, Año de la Lealtad Institucional y Centenario del Ejército Mexicano".

SEMARNAT
SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL

DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

SGPA-DGZFMTC- 5273

Expediente: 5273
16.27S.714.1.11-440
Bitácora: 09/KV-0042/04

Ciudad de México, 17 DIC 2013

Por un uso responsable del papel, las copias de
conocimiento de este asunto son remitidas vía electrónica.

LIC. RAÚL OMAR GONZÁLEZ CASTILLA
Delegado Federal de la SEMARNAT
en el estado de Quintana Roo
Av. Insurgentes 445, C.P. 77039,
Chetumal, Quintana Roo
Presente

Recibi original 31/enero/2014
Gabriela J. Palacios asegurada

Anexo al presente remito a usted en duplicado el resolutivo 1505 /13 por el que se
prorroga la concesión DGZF-052/97 a favor de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. respecto de
una superficie de 3,272.67 m² de zona federal marítimo terrestre, ubicada en el km 7+500 de la
carretera Costera Sur, municipio de Cozumel, estado de Quintana Roo, a efecto de obtener su
apoyo y notificar la mencionada resolución dentro de un término de 15 días posteriores a su
recepción, salvo que usted advierta alguna causa por la que no sea procedente su entrega,
conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Mucho agradeceré que en apoyo de esta Dirección General el acuse del resolutivo de la
prórroga de concesión sea turnado a esta unidad administrativa dentro de los cinco días
posteriores a su notificación.

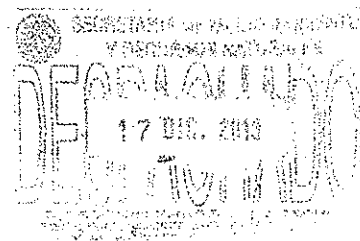
Le envío un cordial saludo.

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN
LA DIRECTORA GENERAL

LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL

c.c.p. Ing. Rafael Pacchiano Atamán. Subsecretario de Gestión para la Protección Ambiental. Para su conocimiento.
Q.F.B. Martha García Irujo Palermos. Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones. Para su conocimiento.
Dirección General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre de la PROFEPA. Para su conocimiento.
Archivo. Integrar en su expediente.

UQV*ARH



COTEIADO

Y O, EL LICENCIADO JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO CIENTO SETENTA Y UNO DE ESTA CAPITAL, CERTIFICO: QUE LA PRESENTE COPIA QUE VA EN SEIS PAGINAS UTILES, DE LAS CUALES UNICAMENTE LA PAGINA SEIS VA EN COPIA SIMPLE CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL DEL DOCUMENTO DE DONDE FUE OBTENIDO, EL CUAL NO CONSTITUYE UNA ESCRITURA PUBLICA Y/O RATIFICACION DE FIRMAS, SIN CALIFICAR SOBRE AUTENTICIDAD, VALIDEZ NI LICITUD Y TENGO A LA VISTA, Y PARA CONSTANCIA QUEDA ASENTADO CON EL NUMERO OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE DEL LIBRO DE REGISTRO DE COTEJOS DE LA NOTARIA A MI CARGO.- CIUDAD DE MEXICO A DIECINUEVE DE MAYO DEL DOS MIL DIECISEIS.- DOY FE.



COTEJADO

000482

COTEADO

SIN TEXTO



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

Ambiente
rales
al de

Ciudad de México, a 15 DIC. 1999

LIC. CLAUDIA GABRIELA CISNEROS VELÁZQUEZ
GERENTE ADMINISTRATIVO DE
YUCAB DE COZUMEL, S.A. DE C.V.
CARRETERA A CHANKANAAB, KM. 7.5
APARTADO POSTAL 207, C.P. 77600
COZUMEL, QUINTANA ROO
TEL. (01-987) 2-26-22
FAX: (01-987) 2-26-66

Recibido Original
C.F. MANO ANTONIO ADRIAN
17/10/2000

A consecuencia de analizar y evaluar la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General del proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo", promovido por la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., con pretendida ubicación en el Km. 7+500 de la carretera Costera Sur de la Isla de Cozumel, municipio del mismo nombre, en el estado de Quintana Roo y

CONSIDERANDO:

- I. Que con fecha 4 de octubre de 1999, se recibió en esta Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental, el Formato de Envío de Estudios de Impacto Ambiental Núm. 068 del 17 de septiembre del año en curso, a través del cual la Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca (SEMARNAT) en Quintana Roo, remitió la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General del proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo", promovido por la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., para su correspondiente evaluación y dictaminación en materia de Impacto Ambiental.
- II. Que el sitio de ubicación del proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo", se encuentra dentro de la Zona Federal Marítimo Terrestre del Parque Marino Nacional "Arrecifes de Cozumel", Quintana Roo, decretado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de julio de 1996.
- III. Que de acuerdo a lo establecido en el Considerando anterior, mediante el oficio D.O.O.DGOEIA.-006645 del 15 de octubre de 1999, esta Dirección General solicitó con un plazo quince días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, con base en lo establecido en el Artículo 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), el dictamen técnico de la Directiva del Parque Marino Nacional "Arrecifes de Cozumel", Quintana Roo, correspondiente al proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo".

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"

Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 1 de 12

COTEJADO

008483



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

IV. Que el 7 de diciembre de 1999, concluyó el plazo otorgado para que la Directiva del Parque Marino Nacional "Arrecifes de Cozumel", Quintana Roo, emitiera su dictamen técnico solicitado a través de nuestro oficio D.O.O.DGOEIA.-006645 del 15 de octubre de 1999, por lo que, con base en lo establecido en el Artículo 55, Segundo Párrafo, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria a la LGEEPA, esta Dirección de Impacto Ambiental considera que la citada Dirección, no tiene objeción alguna, en materia de su competencia, para la realización del proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo".

V. Que el proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo" no se contrapone con los usos del suelo especificados para la zona, de acuerdo con lo especificado en el:

- a) Programa de Manejo del Parque Marino Nacional "Arrecifes de Cozumel", Quintana Roo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 2 de octubre de 1998, el cual cataloga a la Zona Federal Marítimo Terrestre a utilizar, dentro de la Zona III, de Uso Intensivo, la cual tiene como finalidad *"el desarrollo de actividades económicas diversificadas, bajo estrictas regulaciones que permitan el uso controlado de los recursos naturales del área"* y específicamente, en la Unidad Ambiental 10, Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), la cual comprende la *"Zona Federal Marítimo Terrestre y área marina adyacente, que va desde la línea de costa hasta los 300 metros mar adentro."*

En el referido Programa de Manejo, se permite para la Unidad Ambiental 10, lo siguiente:

"Están permitidas las actividades de buceo deportivo libre y autónomo, limitando su acceso en número, espacio y tiempo. También se permite el buceo autónomo diurno (ocho buzos por guía) y nocturno (seis por guía); el ecoturismo e interpretación ambiental; la investigación científica y académica que no impliquen la extracción, alteración o daño de las comunidades de vida marina y terrestre; el monitoreo ambiental y restauración; la navegación fuera de la zona arrecifal y de nado; el uso turístico de baja intensidad; los vehículos motorizados (fuera de las zonas arrecifales); los vehículos no motorizados como canoas, kayacs y veleros, y el video y la fotografía submarinos."

"Queda prohibido el anclaje, la pesca de cualquier tipo, la modificación de la línea de costa, la navegación de embarcaciones con calado mayor a dos metros y el acceso de cualquier tipo de ganado."

- b) Plan Director de Desarrollo Urbano de Cozumel (PDDUC), publicado el 22 de marzo de 1996, el cual marca para el predio donde pretende llevar a cabo la construcción de la escuela de buceo, un uso del suelo de tipo turístico de baja densidad, con una estrategia de áreas a proteger, de zona aprovechable sujeta a estudios ecológicos especiales, contemplando cualquier desarrollo en la zona deberá contemplar criterios que garanticen la permanencia de los recursos naturales. Asimismo, todos los predios y lotes con dicho uso del suelo, observarán las siguientes restricciones:

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"

Tucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 2 de 12

COTEJADO

35.



INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

1. Conservar por lo menos el 50% de la superficie del predio con la cubierta de vegetación natural y libre de cualquier instalación o construcción.
2. El frente de playa podrá ser construido hasta en un máximo del 50%.
3. Las construcciones e instalaciones no rebasarán en altura el nivel de copa de la cubierta vegetal ahí presente o de 3 niveles ó 12.0 m.
4. La densidad máxima permitida es de 30 cts./ha, el coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) de 40% y el coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) de 1.0

VI. Que de acuerdo a lo declarado en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General, existe un Club de Playa operando en el sitio aproximadamente desde hace 10 años, el cual no fue evaluado y dictaminado en materia de Impacto Ambiental en su momento, siendo que la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente entró en vigor el 1° de marzo de 1988.

VII. Que la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., cuenta con el Título de Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre que otorga la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre, perteneciente a la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, Núm. DGZF-052/97, Expediente 53/24905 del 15 de diciembre de 1997, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de 3,106.47 m² de la zona referida, localizada en el Km. 7+500 de la carretera Costera Sur, municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso general: área de asoleadero, con quince sombrillas (palapas), chapoteadero, plazuela, regaderas al aire libre, jardinería, andador de madera y acceso a muelle; por un término de quince años, por lo que su fecha de vencimiento será el 15 de diciembre del 2012.

VIII. Que el proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo", aun cuando contempla la realización de obras civiles, éstas tienen la finalidad de brindar servicios turísticos subacuáticos, los cuales han tenido una demanda creciente en los últimos años en la Isla de Cozumel y, tomando en cuenta tanto los usos permitidos como los restringidos para la zona, de acuerdo con lo especificado en el Programa de Manejo del Parque Marino Nacional "Arrecifes de Cozumel", Quintana Roo, se prevé que por su desarrollo, no se generarán impactos ambientales adversos que no puedan ser prevenidos y mitigados.

En apego a lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los Artículos: 28 Fracciones IX, X y XI, 30 y 35 Fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 5 y 20 Fracción II de su reglamento en materia de Impacto Ambiental; 32 Bis de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, y 60 fracción IV del Reglamento interior de la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca (SEMARNAP), esta Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental resuelve que el proyecto en cuestión ES PROCEDENTE, por lo tanto ha resuelto **AUTORIZAR DE MANERA CONDICIONADA** su desarrollo, sujeto a los siguientes

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"
Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.
Página 3 de 12

COPIADO

000484



INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

TÉRMINOS:

PRIMERO.- La presente resolución en materia de Impacto Ambiental, otorga a la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. (en lo sucesivo también denominada como la promotora), el derecho de realizar las obras y actividades para llevar a cabo el proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo", en una superficie total de 3,354.98 m² de zona Federal Marítimo Terrestre, de los cuales, únicamente se construirá una escuela de buceo en un área de 248.50 m², con pretendida ubicación Km. 7+500 de la carretera Costera Sur de la Isla de Cozumel, municipio del mismo nombre, en el estado de Quintana Roo, en el área que conforman las siguientes coordenadas:

LATITUD NORTE	LONGITUD OESTE
20° 27' 17.6"	86° 59' 19.7"
20° 27' 12.5"	86° 59' 18.8"

La escuela de buceo constará de las siguientes áreas (distribuidas a lo largo de la Zona Federal Marítimo Terrestre mediante construcciones rústicas y palapas de dos niveles, con una altura máxima de 6.45 m):

Planta baja.- se alojará una bodega, escaleras, dos zonas de rack para equipo de buceo, un cuarto de máquinas, una alberca con profundidad de 15 pies sobre el nivel del terreno natural, gradas frente a la alberca, dos piletas para lavado de equipo, pasillos en el área de bodega (laterales a ésta, así como en la zona de piletas) y jardinerías.

Planta alta.- consiste en un salón de clases, un rack para tanques de buceo, un escalón para saltos al nivel de N+3.45 m; la parte superior de la alberca con una zona de profundidad de 5 pies y jardinerías.

SEGUNDO.- En relación al Club de Playa existente en la Zona Federal Marítimo Terrestre, que según lo declarado en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General ingresada está operando desde hace 10 años, que ocupa una superficie de 3,106.47 m², mismo que incluye una zona de recepción para actividades de buceo, acceso al muelle por medio de una rampa, muelle para embarcaciones menores frente a las instalaciones de recepción, un restaurante, un auditorio al aire libre, deck de madera sobre la línea de costa en la primera sección del club, asoleadero sin arena, alberca, zona de playa artificial con muro de contención, acceso al mar con escalinatas de concreto, sombrillas de huano en la playa artificial, palapa para almacenamiento de equipo de snorkel, kayacs y flotadores, cerco rústico de madera con jardinería, jardinerías, áreas verdes en general dentro del club y estacionamiento; la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., deberá gestionar la regularización de dicha obra, ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), remitiendo a esta Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental, copia del Acta Administrativa que dicha instancia emita, así como las sanciones y/o medidas que en materia de su competencia aplique.

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"

Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 4 de 12



INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

La anterior regularización deberá llevarse a cabo ya que, cotejando la Escritura Pública Núm. 1453, de fecha 14 de octubre de 1987, la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del comercio de Chetumal, Quintana Roo, el 15 de marzo de 1988, siendo que la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente entró en vigor el 1° de marzo de 1988, por lo que se presume que las obras del Club de Playa fueron construidas a la luz de la citada Ley sin contar con la autorización previa en Materia de Impacto Ambiental.

Asimismo, las obras que contempla la Concesión de Zona Federal Núm. DGZF-052/97 no coinciden con las declaradas en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General ingresada en esta Dirección General el 4 de octubre de 1999 y, en correspondencia, la promovente incumplió con lo establecido en el Capítulo III, Cláusula Sexta, Inciso III que se refiere a que la misma se obliga a "Abstenerse de llevar a cabo cualquier otro tipo de construcción nueva, ya sea fija o semifija", así como el Inciso VII, de "Presentar en un plazo no mayor de ciento ochenta días naturales, contados a partir de la entrega de la presente concesión, el dictamen de impacto ambiental, emitido por el Instituto Nacional de Ecología."

TERCERO.- La presente autorización a favor de la Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., tendrá una vigencia de un año para la construcción y diez años para la operación y mantenimiento del proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo", conforme a lo dispuesto en el Artículo 20, Segundo Párrafo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Impacto Ambiental. Dicho plazo comenzará a partir del día siguiente de la recepción de la presente autorización y será revalidado a juicio de esta Secretaría, siempre y cuando la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. lo solicite por escrito a esta Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental, con treinta días de anticipación a la fecha de su vencimiento. Dicha solicitud será presentada aunada a la validación de la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en Quintana Roo, al último informe del cumplimiento de las condicionantes.

CUARTO.- La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el Artículo 21, fracción II, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Impacto Ambiental, en caso de que desista de realizar las obras motivo de la presente resolución para que esta Dirección General determine las medidas que deben adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

QUINTO.- La promovente deberá hacer del conocimiento de esta Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental, de manera previa, cualquier modificación del proyecto y las obras manifestadas en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General para que con toda oportunidad se determine lo procedente de acuerdo con la legislación ambiental vigente. Queda estrictamente prohibido desarrollar cualquier otro tipo de obras distintas a las señaladas en la presente autorización.

SEXTO.- De conformidad con el Artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la presente resolución sólo se refiere a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el Término Primero para el proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo", por lo que es obligación de la empresa Yucab de

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"

Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 5 de 12

COTEJADO

000435



INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

Cozumel, S.A. de C.V. tramitar y, en su caso, obtener las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la realización de las mismas y su operación. Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación del proyecto autorizado, así como su cumplimiento y las consecuencias legales que corresponda aplicar a la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca y/o a otras autoridades federales, estatales o municipales.

SÉPTIMO.- La construcción, operación, mantenimiento y abandono de las obras autorizadas del proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo", deberán sujetarse a la descripción contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General, a los planos del proyecto, así como a lo dispuesto en la presente resolución, conforme a las siguientes

CONDICIONANTES:

I. GENERALES.

La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. deberá:

1. Asegurarse que la directiva del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo proporcione todos aquellos servicios necesarios que requieran los trabajadores durante el desarrollo del proyecto, tales como sanitarios, regaderas, comedor, bodega de herramientas, etc.
2. Diseñar y ejecutar un Programa de Información y Concientización para la Conservación del Entorno Ambiental, dirigido a los constructores, propietarios y usuarios del Desarrollo. Dicho programa se presentará ante la Delegación Federal de la PROFEPA en un plazo no mayor a sesenta días contados a partir de la recepción del presente oficio resolutivo.
3. Tramitar ante la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre, perteneciente a la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, la modificación de la concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre DGZF-052/97. De lo anterior, la promovente presentará ante la Delegación Federal de la PROFEPA, copia de la concesión, en un plazo de quince días después de haberla obtenido.
4. Conforme a lo establecido en el Término Segundo del presente oficio resolutivo, la promovente deberá de solicitar el permiso correspondiente para llevar a cabo las actividades náuticas que se desarrollan en el sitio (Parque Marino Nacional "Arrecifes de Cozumel", Quintana Roo) ante la Unidad Coordinadora de Áreas Naturales Protegidas, con domicilio en Avenida Revolución Núm. 1425, Nivel 25, Colonia Tlacopac, Delegación Benito Juárez, C.P. 01040, México, Distrito Federal y/o con la Directiva del Parque Marino, con sita en Altos Plaza Del Sol, Oficinas SEMARNAP, C.P. 77600, Cozumel, Quintana Roo.

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"
Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 6 de 12



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

5. Presentar a la Delegación Federal de la PROFEPA, en un plazo de quince días posteriores de haberla obtenido, copia de la Licencia de Operación para el muelle existente, emitida por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.
6. Entregar a la Delegación Federal de la PROFEPA, en un plazo de treinta días posteriores de haberla obtenido, copia de la licencia de Uso del Suelo emitida por el H. Ayuntamiento de Cozumel, Quintana Roo, de acuerdo con lo establecido en el Plan Director de Desarrollo Urbano de Cozumel, vigente.
7. Establecer un Programa de Supervisión para todas aquellas medidas de mitigación y condicionantes ambientales establecidas en el presente oficio. Asimismo designará un responsable con la capacidad técnica suficiente desde el punto de vista ambiental para detectar aspectos críticos, tomar las decisiones, definir las estrategias necesarias, y/o modificar actividades nocivas suscitadas a lo largo de las diferentes etapas que conforman el proyecto. El responsable habrá de comunicarse con esta Dirección General, así como con la Delegación Federal de la PROFEPA, para remitir las medidas preventivas, de acción y correctivas generadas que sean aplicadas en dicho programa.
8. Colectar cualquier tipo de residuos que se encuentren dentro del predio o áreas aledañas a éste, realizando la separación de los desechos (materia orgánica, reciclables y no reciclables), los cuales serán colocados en contenedores con tapa herméticos y letreros que identifiquen su contenido, para su posterior traslado, de manera periódica, al relleno sanitario municipal autorizado. Los residuos de combustibles generados, serán depositados en contenedores especiales, para su posterior envío a un centro de reciclaje, o bien a una estación de transferencia de residuos peligrosos, autorizado por el Instituto Nacional de Ecología, remitiendo a las Delegaciones Federales de la SEMARNAP y de la PROFEPA, copias respectivas de la carta de compromiso entre la promovente y el centro ó estación de transferencia que reciba los residuos.
9. Cumplir con lo establecido en las normas oficiales mexicanas y demás ordenamientos jurídicos en materia de protección al ambiente, vigentes.

La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. no podrá:

10. Delimitar el área concesionada con cercas, alambrados, bardas, setos o cualquier otro elemento semejante que impida el libre tránsito o acceso peatonal a la Zona Federal Marítimo Terrestre, así como cualquier tipo de obras civiles temporales o permanentes, dentro de la Zona Federal Marítimo Terrestre.

II. PREPARACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DEL SITIO.

La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. deberá:

11. Trasladar la maquinaria y el equipo a utilizar, para cualquier tipo de reparación y/o mantenimiento necesario, a un taller debidamente equipado y autorizado, en donde se cuente

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"

Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 7 de 12

COTIZADO

000406



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

con la infraestructura requerida para el desarrollo de estas actividades, y sin riesgo para el ambiente.

12. Humedecer los materiales producto de las excavaciones de las zanjas para la cimentación de muros, para evitar la dispersión de tierra y polvo en las áreas circundantes, así como la formación de bordos que alteren el escurrimiento hídrico del sitio.
13. Garantizar que las obras a desarrollar para la construcción de la escuela de buceo (escalinatas de concreto en la porción sur de la Zona Federal Marítimo Terrestre), que no se provoquen efectos negativos en las playas colindantes. Para ello, se deberá de realizar un levantamiento de la batimetría días antes de la ejecución de los trabajos de construcción y de manera anual durante la vigencia de la presente resolución. En caso de que los resultados obtenidos revelen la necesidad de hacer cambios significativos al diseño de éstas, o bien que sugieran cualquier replanteamiento del proyecto, la promovente deberá de notificarlo de manera inmediata y por escrito a esta Dirección General, a fin de valorar dichas modificaciones y emitir lo conducente.

III. OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.

La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. deberá:

14. Remitir a la Delegación Federal de la PROFEPA, en un plazo de veinte días, el programa de operación y mantenimiento de las albercas, en el cual se especifique:
 - a) Fuente de obtención del agua para sus llenados (anexando la autorización expedida por la autoridad correspondiente para dicho aprovechamiento). En el caso de que la obtención sea a través de la planta desaladora que actualmente abastece tanto al hotel como al club de playa colindante, se deberá especificar el tratamiento y disposición de la salmuera resultante.
 - b) El tiempo máximo de almacenamiento del agua en cada una.
 - c) Listado de los productos y sustancias que se utilizarán para su limpieza.
 - d) Sitio de descarga del agua almacenada (drenaje municipal y/o planta de tratamiento del hotel Fiesta Americana), incluyendo si se le dará un tratamiento previo a la misma.

15. Proceder al vaciado o canalización del agua de las albercas hacia la planta de tratamiento existente, en caso de suscitarse un evento meteorológico mayor (huracán), a fin de prevenir que el agua almacenada en éstas llegue a mezclarse con la marina y genere contaminación por cloro y/o alguna otra sustancia presente en las mismas.

16. Contratar instructores certificados para llevar a cabo las actividades correspondiente en la escuela de buceo y zona marina colindante, a lo largo de la vida útil del proyecto, el cual, deberá de considerar los delitos ambientales en que puede incurrir al no tomar en cuenta lo establecido en el Programa de Manejo del Parque Marino Nacional "Arrecifes de Cozumel", Quintana Roo, en la Norma Oficial Mexicana NOM-09-TUR-1997, referente a los elementos a que debe

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"
Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.
Página 8 de 12

285-



INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

sujetarse los guías especializados en actividades específicas (véase actividades de buceo), así como establecido en la presente resolución.

17. Velar para todos aquellos sitios en que se planea el sembrado de especies florísticas para jardinería o de embellecimiento, especies nativas de la región que provendrán de viveros autorizados, obligándose a brindarle el cuidado y mantenimiento permanentes, que garanticen su sobrevivencia y buen estado.
18. Vigilar que los usuarios de la escuela de buceo:
- Respeten el horario de funcionamiento, permanencia y utilización de los equipos.
 - No realicen actividades de deterioro en la zona marina.
 - No realicen actividades de pesca deportiva y/o comercial, ni colecten, persigan, vendan y/o molesten a cualquier tipo de especie de organismos marinos o sus restos.
 - No bucen utilizando lámparas, con especial énfasis en aquellos sitios en donde existan organismos adaptados a la oscuridad.
 - No arrojen o viertan desechos orgánicos, residuos sólidos, líquidos o cualquier otro tipo de contaminante al mar.
 - No utilicen bloqueadores solares y/o bronceadores durante las sesiones de buceo y/o nado en el área marina.

A efecto de cumplir con lo anterior, la promovente habrá de elaborar un Reglamento para el Uso y Permanencia en la escuela de buceo, el cual lo remitirá a la Delegación Federal de la PROFEPA, quince días posteriores a su elaboración.

La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. no podrá:

19. Introducir especies exóticas y de ornato, en particular el laurel de la India (*Ficus indica*), la jacaranda (*Jacaranda acutifolia*), el colorín (*Erythrina flabelliformis*), las bugambilias (*Bougainvillea spp.*), las casuarinas o pino de mar (*Casuarina equisetifolia*), el pirul chino (*Schinus molle*), los flamboyantes (*Delonix regia*) y los eucaliptos (*Eucalyptus spp.*)
20. Acatar para la disposición de sus aguas residuales sanitarias, lo establecido Norma Oficial Mexicana NOM-001-ECOL-1996, la cual establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en agua y bienes nacionales, en lo particular lo referente a los límites máximos permisibles para contaminantes básicos en aguas costeras y de recreación.

IV. ABANDONO DEL SITIO:

La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. deberá:

21. Proceder, cuando todas aquellas instalaciones, así como edificaciones correspondientes a cada uno de los conceptos rebasen su vida útil, y en caso de que no existan posibilidades de

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"

Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 9 de 12

COPIADO

000457



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

renovación, al desmantelamiento y/o demolición de éstas, destinando el área al uso del suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Esto aplicará de igual forma en caso de que la promovente desista de la ejecución del proyecto.

OCTAVO.- Como complemento a las anteriores Condicionantes, esta Dirección General exhorta a la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., a que considere el desarrollo de las siguientes propuestas, citadas de manera enunciativa y no limitativa:

- a) Contrate el personal y/o la mano de obra de la zona, con el fin de evitar la generación de impactos sobre el medio socioeconómico por la demanda de bienes y servicios, y canalizar parte de la derrama económica que originará la construcción del proyecto hacia la población local.
- b) Contemple la utilización de gas L.P. como combustible para cada uno de los conceptos del proyecto durante su etapa de ocupación, siguiendo lo estipulado en la Norma Oficial Mexicana NOM-069-SCFI-1994, que se refiere al diseño de las instalaciones de aprovechamiento para gas L.P., la ejecución y modificación para las instalaciones para gas L.P. domésticas, públicas, comerciales y de servicios e industriales.
- c) Observe lo señalado en las normas referentes a seguridad e higiene en los centros de trabajo durante las diferentes etapas del proyecto, dotando a los trabajadores de equipo de protección personal (cascos, tapabocas, lentes, botas, etc.), de acuerdo con las actividades que desarrollen.

NOVENO.- La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., elaborará y presentará a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, para aquellas condicionantes que así lo ameriten y en forma cuatrimestral, el Informe del Cumplimiento de cada una de ellas, en complemento con anexos fotográficos y/o videocintas.

Los informes serán remitidos en original a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, enviando copias del acuse de recibo respectivo a esta Dirección General y a las delegaciones correspondientes de la SEMARNAP y la PROFEPA que le corresponda.

DÉCIMO.- La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. comunicará por escrito a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la fecha de inicio de los trabajos para la realización de las obras autorizadas, dentro de los quince días siguientes a que hayan dado principio. De la misma manera, notificará la fecha de terminación de dichas obras, dentro de los quince días posteriores a que esto ocurra.

DECIMOPRIMERO.- La presente autorización a favor la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. es personal. En el caso de pretender transferir los derechos y obligaciones contenidos en este documento, deberá solicitarlo por escrito a esta autoridad, quien determinará lo procedente y, en su caso, acordará la transferencia.

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"

Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 10 de 12



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

DECIMOSEGUNDO.- Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente autorización.

DECIMOTERCERO.- La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., será la única responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos atribuibles a la realización y operación de las obras autorizadas, que no hayan sido considerados en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General y planos anexos. Por lo tanto, será la responsable ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente de cualquier ilícito en materia de Impacto Ambiental, en el que incurran las compañías o el personal que contrate durante la realización del proyecto. Así, éstos acatarán los términos y las condicionantes a los cuales queda sujeto el proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo".

En caso de que las obras durante sus diferentes etapas ocasionen afectaciones que llegasen a alterar el equilibrio ecológico, se podrá exigir la suspensión de las mismas y la instrumentación de programas de compensación.

DECIMOCUARTO.- La Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca podrá evaluar nuevamente la Manifestación de Impacto Ambiental o solicitar Información Adicional, de considerarlo necesario, en los términos previstos en el Artículo 23 del Reglamento de la Ley en la materia, con el fin de revalidar la autorización otorgada, modificarla, suspenderla o revocarla si estuviera en riesgo el equilibrio ecológico o se produjeran afectaciones nocivas imprevistas en el ambiente.

DECIMOQUINTO.- La promovente, habrá de mantener en el sitio del proyecto copias respectivas del expediente, de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General, de los planos de las obras, así como de la presente autorización para efecto de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

Para la autorización de futuras obras de la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., dentro del municipio de Cozumel, se tendrá que hacer referencia a esta resolución, con el objeto de que se consideren los impactos sinérgicos que se pudieran presentar.

ECIMOSEXTO.- El incumplimiento de cualquiera de los términos y las condicionantes contenidos en la presente autorización y/o la modificación del proyecto bajo las condiciones en que fue expresado en la documentación presentada, podrá invalidar la presente autorización, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás ordenamientos que resulten pertinentes.

DECIMOSÉPTIMO.- La Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, vigilará el cumplimiento de los términos establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confiere el Artículo 20 del Reglamento en Materia de Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"
Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.
Página 11 de 12

COPIADO

000458



INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

DECIMOCTAVO.- La presente resolución no ampara a la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., de las sanciones que en su momento dicte la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, como consecuencia de haber iniciado obras antes de obtener, en materia de Impacto Ambiental, la autorización previa correspondiente.

En espera de ver realizadas en su totalidad las acciones aquí dispuestas en beneficio del ambiente, reciba de mi parte un cordial saludo.

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN
EL DIRECTOR GENERAL

PEDRO ALVAREZ-ICAZA LONGORIA

c.c.p.- LIC. JOAQUÍN ERNESTO HENDRICKS DÍAZ.- Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.- Palacio de Gobierno, Calle 22 de Enero esq. con Héroes, C.P. 77000, Chetumal, Quintana Roo.

c.c.p.- MTRO. ANTONIO AZUELA DE LA SUEVA.- Procurador Federal de Protección al Ambiente.- Periférico Sur Núm. 5000, 5º Piso, Col. Insurgentes Cuicuilco, C.P. 04530, Coyoacán, D.F.

c.c.p.- LIC. VÍCTOR RAMÍREZ NAVARRO.- Subprocurador de Recursos Naturales de la PROFEPA.- Para su control y seguimiento.- Periférico Sur Núm. 5000, 5º Piso, Col. Insurgentes Cuicuilco, C.P. 04530, Coyoacán, D.F.

c.c.p.- LIC. JUAN DE LA LUZ ENRÍQUEZ KANFACHI.- Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre.- Insurgentes Sur No. 1446, 2º piso, Col. Barrio Actopan, Del. Benito Juárez, C.P. 03230, D.F.

c.c.p.- LIC. JOSÉ ANTONIO ARJONA IGLESIAS.- Delegado de la SEMARNAP en Quintana Roo.- Av. Insurgentes Núm. 445, entre Av. Tecnológico de Mérida y Av. Tecnológico de Chetumal, Col. Magisterial, C.P. 77039, Chetumal, Quintana Roo.

c.c.p.- LIC. BRUNO NOÉ VITE.- Delegado de la PROFEPA en Quintana Roo.- Av. Génova Núm. 210, Col. Nueva Italia, C.P. 77000, Chetumal, Quintana Roo.

c.c.p.- H. PRESIDENCIA MUNICIPAL DE COZUMEL, QUINTANA ROO.- Palacio Municipal, domicilio conocido.- Presente.

c.c.p.- ING. ROSA MARÍA GÓMEZ SOSA.- Directora de Impacto Ambiental.- Presente.

c.c.p.- Expediente de Consulta al Público.

c.c.p.- Minutario.

c.c.p.- Expediente 23QR99T0112.

RMS/ARV/MAA/SR-SE

01/29/13 12:00 PM

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo."
Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.
Página 12 de 12



MUNICIPIO DE COZUMEL

MCO750402TNA

CALLE 13 Sur S/N ENTRE AV. RAFAEL E.
MELGAR Y CALLE GONZALO GUERRERO COL.
ANDRÉS QUINTANA ROO
COZUMEL
Quintana Roo, México
C.P. 77664
Correo: sistemas@cozumel.gob.mx
Teléfono: 987-8729900

Folio Fiscal: 43F79938-2C67-4709-B858-3014B3554218

No. de serie del CSD del Emisor: 00001000000202097365

Fecha y hora de Emisión: 08-12-2015 16:04:12

Fecha y hora de Certificación: 08-12-2015 16:04:13

Tipo de CFDI: RECIBO_OFICIAL

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL EN GENERAL

Serie y Folio: 7518

RECEPTOR	SUBSAL Y CLASIFICACIÓN EXEDICIÓN
Nombre: OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO SA DE CV RFC: OGM9712121212 AV. PASEO DE LA REFORMA 155 PISO 4 COL. LOMAS DE CHAPULTEPEC DEL. MIGUEL HIDALGO México C.P. 11000	13 Sur S/N ENTRE AV. RAFAEL E. MELGAR Y GONZALO GUERRERO S/N Andrés Quintana Roo PALACIO MUNICIPAL COZUMEL QUINTANA ROO MÉXICO C.P. 77664

INFORMACIÓN EXTRA

PREDIAL ANTICIPADO DE 1 AL 6 DEL 2016
C.C 4011800305-

CANTIDAD	UNIDAD	CONCEPTO	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
1	NO	IMPUESTOS / PREDIAL	\$138,683.16	\$138,683.16
	APLICA	41120101003		

Importe con letra: CIENTO TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES Pesos
0 M.N.

Subtotal \$138,683.16

Método de Pago: Pago en una sola exhibición

Total \$138,683.16

Número de Cuenta/Tarjeta:

Sello digital del Emisor

Wx2ykd+ATkd6mxy9H28eCboJRu09KHEJ1ARYbVJopVDWMONJCh6mVmpGhyYMFavLGcCDgAA+4HefB0qIOG
+H6AVIMCCd17f06fWiccmN/CkNmSEs57h4pLCi64mHKMox0asMeY0U9F5ZMFw+4OC05RcPb+84=

Sello digital del SAT

07PxyCTYb424nQUpKOFpHLd8GUsPpgu0z2pUHE0q3Z2zPnKJTgweQyCH/CMG8eeGefgec0amS0djqzauEQubynr3g40RN
QKcnpTcEAgJ2U5J03Hh44ZY5d170mK2MCiaNY1p5i6Popj8++BVRdn576uVVs=

Código QR de validación de la información de certificación de la factura electrónica

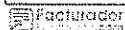
[[L043F79938-2C67-4709-B858-3014B3554218|2015-12-08T16:04:13Wx2ykd
+H6AVIMCCd17f06fWiccmN/CkNmSEs57h4pLCi64mHKMox0asMeY0U9F5ZMFw+4OC05RcPb+84=|
C0d17f06fWiccmN/CkNmSEs57h4pLCi64mHKMox0asMeY0U9F5ZMFw+4OC05RcPb+84=|
00003002020983]]



DotNet Desarrollo de Sistemas S.A. de C.V.

No de Autorización de PAC 56179 / No Certificado SAT 00001000000300209963 / Fecha y hora de Certificación PAC 2011-06-22 02:00:00

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CFDI



www.facturadorelectronico.com

Página 1/1

COZUMEL

000439



MUNICIPIO DE COZUMEL

MCO750402TNA

CALLE 13 Sur S/N ENTRE AV. RAFAEL E.
MELGAR Y CALLE GONZALO GUERRERO COL.
ANDRÉS QUINTANA ROO
COZUMEL
Quintana Roo, México
C.P. 77664
Correo: sistemas@cozumel.gob.mx
Teléfono: 987-8729600

Folio Fiscal: 53B4F88C-6113-429F-9811-F5A3708E1EFF

No. de serie del CSD del Emisor: 00001000000202097365

Fecha y hora de Emisión: 08-12-2015 16:11:12

Fecha y hora de Certificación: 08-12-2015 16:11:13

Tipo de CFDI: RECIBO_OFICIAL

ADMINISTRACION PUBLICA MUNICIPAL EN GENERAL

Serie y Folio: 7520

RECEPTOR	EMISOR Y LUGAR DE EMISION
Nombre: OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO SA DE CV RFC: OGM971212722 AV. PASEO DE LA REFORMA 155 PISO 4 COL. LOMAS DE CHAPULTEPEC DEL. MIGUEL HIDALGO México C.P.11000	13 Sur S/N ENTRE AV. RAFAEL E. MELGAR Y GONZALO GUERRERO S/N Andrés Quintana Roo PALACIO MUNICIPAL COZUMEL QUINTANA ROO MÉXICO C.P. 77664

INFORMACIÓN EXTRA

PREDIAL ANTICIPADO DE 1 AL 6 DEL 2016
C.C 4011800319-1

CANTIDAD	UNIDAD	CONCEPTO	PRECIO UNITARIO	MONTANTE
1	NO	IMPUESTOS / PREDIAL *	\$1,700,174.88	\$1,700,174.88
		APLICA 41120101003		
Subtotal				\$1,700,174.88
Total				\$1,700,174.88

Importe en letra: UN MILLON SETECIENTOS MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO Pesos
\$8,700 M.N.
Forma de Pago: Pago en una sola exhibición
Método de Pago: No Aplica
Número de Cuenta Tarjeta:

Sello digital del Emisor:

XITd8dLaj6KfPm3n7Wz6BAWvFA1HsN83VQ08S45/Jc9pK0dyCBFPgJiFeL51mavYmmfPhSQ07/Sch6xZ4A47Wu6ucvze00
g1u0q5mK6vcmog1h2InOCx3jVHAKEUeckyyAZz3KmNplYrOSncSe+ESPA=

Sello digital del Acreditado:

kvaZhL5eN06vH2ZcIenX0dU41rQneLwJZ54HhJRo15Q0THuaR7e0BUBq5Mv0SVhKEvKMT23XNNLcpJpN8lc297GvV1
3qGwRzUbCYAZG61f5seJAxeMvNuQ04G4D0t7xeg9fVAAgP0r6UfWmMmKuRkVvc=

Cadena Original del Complemento de certificación digital de SA

[1.053B4F88C-6113-429F-9811-F5A3708E1EFF]2015-12-08T16:11:13
XITd8dLaj6KfPm3n7Wz6BAWvFA1HsN83VQ08S45/Jc9pK0dyCBFPgJiFeL51mavYmmfPhSQ07/Sch6xZ4A47Wu6ucvze00
g1u0q5mK6vcmog1h2InOCx3jVHAKEUeckyyAZz3KmNplYrOSncSe+ESPA=[00001000000300209963]



DotNet Desarrollo de Sistemas S.A. de C.V.

No de Autorización de PAC 56179 / No Certificado SAT 00001000000300209963 / Fecha y hora de Certificación PAC 2011-06-22 02:00:00

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CFDI

Facturador

www.facturadorelectronico.com

Página 1/1



GRAN OPERADORA POSADAS,

S.A. DE C.V.

CARRET. A CHANKANAAB KM. 7.5
C.P. 77600 COZUMEL, Q. ROO, MEX.
TEL. (997) 872-96-00 FAX. 872-27-44
R.F.C. GOP-011212-894

4V3212306

No. 0015120

FECHA

16/NOVIEMBRE/2011.

OR E: IEQUE A

MUNICIPIO DE COZUMEL

\$ 909,709.03

CIENTOS NOVENA MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 03/100 M.N.)

MONEDA NACIONAL

Banamex

Banco Nacional de México, SA
integrante del Grupo Financiero Banamex

UC. COZUMEL 0890

NUM. CTA. 232291-5

FIRMAS AUTORIZADAS

4569051692002900890232291500015120

15120

No. 0015120

OPERADORA POSADAS, S.A. DE C.V.

NUM. CTA. 232291-5

PTO DEL PAGO

BO REDIAL 2011. A CUENTA DE LA EMPRESA OPERADORA
LFO DE MEXICO, S.A. DE C.V.

FIRMA CHECK RECIBIDO

H. AYUNTAMIENTO DE



COZUMEL

2011 - 2013

18 NOV. 2011

VENTA

SUB-CUENTA

NOMBRE

PARCIAL

DEBE

HABER

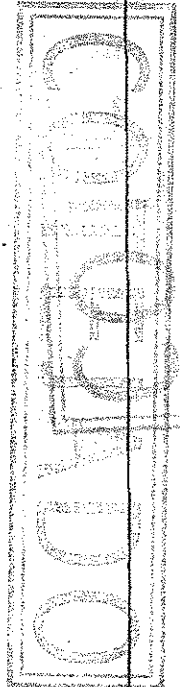
PAGADO

TESORERÍA MUNICIPAL

909,709.03

909,709.03

PROVEEDORES DE SERVICIOS
BANAMEX 232291-5 (PAGADORA)



LIZA No.

HECHA POR:

REVISADA POR:

AUTORIZADA POR:

AUXILIARES:

DIARIO:

SUMAS IGUALES

909,709.03 909,709.03

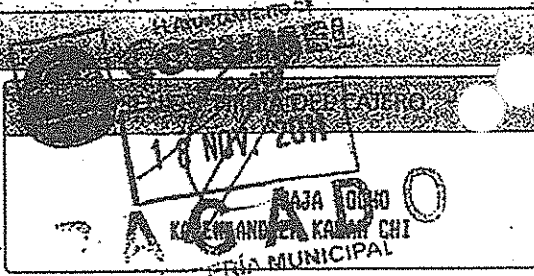
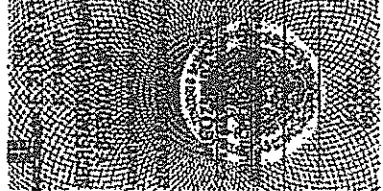
RECIBO OFICIAL

OPERADORA DEL GOLFO DE TEY S.A		NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE
COSTERA SUR KM 7 + 500 COZUMEL		DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE

CONCEPTO DE PAGO IMPUESTO CASITA 2012	RFC	FECHA DE EXPEDICION 10 DE NOVIEMBRE DE 2011 14:40:43
--	-----	---

POR CONCEPTO DE	LIQUIDACION
CED. CAT. 4011800305-	76.096.79
AVLUD : 5,451,429.10	0.00
PERIODO PAGADO : 1/2012 AL 6/2012	0.00
	ADICIONAL 76.096.79
	SUB TOTAL 0.00
	ACTUALIZACION 0.00
	RECARGOS
	GASTO DE EFECTUACION -19,024.19
	OTROS
	TOTAL

CANTIDAD CON LETRAS
SIN COTIZACION A SEIS MIL SESENTA Y OCHO PESOS 57,100 00/100



COTEJADO



COZUMEL
HONORABLE AYUNTAMIENTO 2008 - 2011
Un Municipio para todos.

GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS



H 12516
12516-5

RECIBO OFICIAL

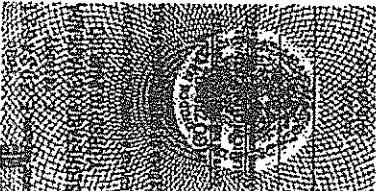
OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO **NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE**

ROSTERA SUR KM. 7 + 500 COZUMEL **DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE**

CONCEPTO DE PAGO **REC** **FECHA DE EXPEDICION**

POR CONCEPTO DE	LIQUIDACION
CED. CAT. 4011800319-1 AVALUO : 94,107,030.00 PERIODO PAGADO : 1/2012 AL 6/2012	CORRIENTE 1,136,848.59
	REZAGO 0.00
	ADICIONAL 0.00
	SUB-TOTAL 1,136,848.59
	ACTUALIZACION 0.00
	RESERVA 0.00
	GASTOS DE EJECUCION -204,217.14
	OTROS

SON: DICHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS **CANTIDAD CON LETRAS**
TRINTA Y SEIS PESOS 45/100 M.N.



COZUMEL
PAGADO
TESORERIA MUNICIPAL

PAGADO

000491

SIN TEXTO



GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS
RECIBO OFICIAL

CUENTA

41120101

SUB-CUENTA

41120101003

FOLIO No.

G 10048

G 10048

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE

OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE

DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE

CALLE M 774 500 COL. ZONA HOTELERA SUR COZUMEL. COZUMEL QUINTANA ROO MEXICO

CONCEPTO DE PAGO

RFC

FECHA DE EXPEDICION

19 de diciembre de 2014 09:05:35pm

POR CONCEPTO DE

LIQUIDACION

2015:PRELIAL ANTICIPADO - 1 / 2015 AL 6 / 2015

CORRIENTE

157,606.50

REZAGO

0.00

ADICIONAL

0.00

SUB-TOTAL

0.00

ACTUALIZACION

0.00

RECARGOS

GASTOS DE EJECUCION

157,606.50

OTROS

-23,640.96

CLAVE CATASTRAL : 4011900305- DIRECCION : KM 7.500 CARRETERA COSTERA SUR, HOTELES ZONA
HOTELERA SUR, COZUMEL AVALUO VIGENTE : 10,109,135.75

TOTAL \$

133,965.54

CANTIDAD CON LETRAS

SON: CIENTO TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 54/100 M.N.

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

CAJA 4

CELENY QUIJANO PEREZ

MUNICIPIO DE COZUMEL

MCO7504021NA

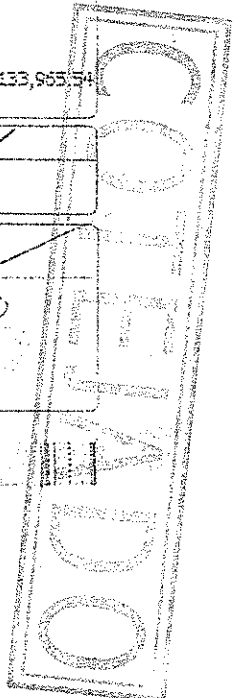
CALLE 13 SUR SAN ENTRE AV. JOSEFA E. MELGAR

Y CALLE GONZALO GUERRERO

COL. ANDRES QUINTANA ROO

COZUMEL QUINTANA ROO

C.P. 73660



000472

SOLUCIONES IMPRINTAS



COZUMEL
H. AYUNTAMIENTO 2013-2016

GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS
RECIBO OFICIAL

CUENTA
41120101

SUB-CUENTA
41120101001

FOLIO No.
G 9653

114
157
3-1

98
88

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE
OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE

DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE
CALLE KM 7 + 500 COL. ZONA HOTELERA SUR COZUMEL COZUMEL QUINTANA ROO MEXICO

CONCEPTO DE PAGO
RFC

FECHA DE EXPEDICION
24 de Diciembre de 2014 12:43:03 a.m.

POR CONCEPTO DE
LIQUIDACION

2015:PREOIAL ANTICIPADO - 1 / 2015 AL 6 / 2015	CONTRIBUTO	2,125,213.60
	REZAGO	
	ADICIONAL	0.00
	SUB-TOTAL	0.00
	ANTICIPACION	0.00
	REZAGOS	0.00
	CARGOS DE EJECUCION	2,125,213.60
	OTROS	-423,043.72

CLAVE CATASTRAL: 4011800319-1 DIRECCION: KM 7.500 CARRETERA COSTERA SUR, HOTELES ZONA
HOTELERA SUR, COZUMEL AVALUO VIGENTE: 154,853,760.00

TOTAL \$ 1,702,174.88

CANTIDAD CON LETRAS

UN MIL SETECIENTOS Y CINCO CIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 68/100 M.N.

SECRETARIA DE HACIENDA
Y CREDITO PUBLICO
SECRETARIA DE ECONOMIA
SECRETARIA DE REFORMA Y PROTECCION FISCALES
MUNICIPIO DE COZUMEL
CALLE 13 SUR SIN ENTROS AM. RAFAEL B. DELGADO
Y CALLE GONZALO GONZALEZ
COL. ANDRES BARRUTIA RICO
COZUMEL QUINTANA ROO
C.P. 77661

MUNICIPIO DE COZUMEL
MCD750-01TNA
CALLE 13 SUR SIN ENTROS AM. RAFAEL B. DELGADO
Y CALLE GONZALO GONZALEZ
COL. ANDRES BARRUTIA RICO
COZUMEL QUINTANA ROO
C.P. 77661

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

Caja 2
DEYSI JACQUELINE MENDEZ RUIZ

COPIADO



COAHUILA
2011 2012

TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS
RECIBO OFICIAL

CUENTA
401

SUB-CUENTA
046

FOLIO No.
E 12151

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE

12151-104

OPERADORA DEL GOLFO DE MEX.SA.

ambiente
los
de
zidas

DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE

COSTERA SUR KM.7 + 500 .COZUMEL

CONCEPTO DE PAGO	RFC	FECHA DE EXPEDICION
IMPUESTO PREDIAL 2013		29 DE NOVIEMBRE DE 2012 12:30:00
POR CONCEPTO DE		LIQUIDACION
	CORRIENTE	
	REZAGO	1.932.023.29
	ADICIONAL	0.00
	SUB TOTAL	0.00
	ACTUALIZACION	1.932.023.29
	RECARGOS	0.00
	GASTOS DE DIRECCION	0.00
	OTROS	
		-483.005.82

CED. CAT. 4011800319-1
AVALUO : 154.853.760.00
PERIODO PAGADO : 1/2013 AL 6/2013

TOTAL \$

1.449.017.47

CANTIDAD CON LETRAS

SON: UN MILLON CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DIECISIETE PESOS 47/100 M.N.

SELLO Y FIRMA DEL SECRETARIO
2011 2012
29 NOV. 2012
CASA CINCO
MARIA JOSE AVILA CHULIN

COTIZADO

000473

COPIADO



GOBIERNO MUNICIPAL
COZUMEL
200-200

GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS
RECIBO OFICIAL

CUENTA
401

SUB-CUENTA
046

FOLIO NO.
E 12150

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE

12150-103

OPERADORA DEL GOLFO DE MEX.S.A

DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE

COSTERA SUR KM.7 + 500 .COZUMEL

CONCEPTO DE PAGO

REC

FECHA DE EXPEDICION

IMPUESTO PREDIAL 2013

POR CONCEPTO DE

29 DE NOVIEMBRE DE 2012 12:29:03

COZUMEL

CORRIENTE

REZAGO

76.096.79

ADICIONAL

0.00

SUB-TOTAL

0.00

ACTUALIZACION

76.096.79

RECARGOS

0.00

GASTOS DE EJECUCION

0.00

OTROS

-19.024.19

CED. CAT. 4011800305-

AVALUO : 5.451.429.10

PERIODO PAGADO : 1/2013 AL 6/2013

TOTAL \$

CANTIDAD CON LETRAS

57.072.59

SON: CINCUENTA Y SIETE MIL SETENTA Y DOS PESOS 59/100 M.N.

SELLA Y FIRMA DEL CAJERO

29 NOV. 2012

CAJA CINCO



GOBIERNO MUNICIPAL
COZUMEL
M. AYUNTAMIENTO 2013-2016

GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS
RECIBO OFICIAL

CUENTA

SUB-CUENTA

FOLIO No.

B 01029

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE

ambiente
les

DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE

de
gidas

CONCEPTO DE PAGO

RFC

FECHA DE EXPEDICION

POR CONCEPTO DE

LIQUIDACION

CORRIENTE
REZAGO
ADICIONAL
SUB-TOTAL
ACTUALIZACION
RECARGOS
GASTOS DE EJECUCION
OTROS

TOTAL \$

CANTIDAD CON LETRAS

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

FOLIO
2034021
SECRETARIA DE HACIENDA
Y CREDITO PUBLICO
SERVICIO DE ADMINISTRACION FISCAL
RECIBO DE REGISTRO FISCAL
MCO7304021NA
GOBIERNO MUNICIPAL
MUNICIPIO DE COZUMEL
MAYOR DISTRIBUCION O ALIENACION

101297
SUSCRIBIR

COPIADO

000474



COZUMEL
H. AYUNTAMIENTO 2013-2016

GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS
RECIBO OFICIAL

CUENTA

SUB-CUENTA

FOLIO No.

B 01030

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE

DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE

CONCEPTO DE PAGO

RFC

FECHA DE EXPEDICION

POR CONCEPTO DE

LIQUIDACION

CORRIENTE
REZAGO
ADICIONAL
SUB-TOTAL
ACTUALIZACION
RECARGOS
GASTOS DE EJECUCION
OTROS

TOTAL \$

CANTIDAD CON LETRAS

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

COTILLADO

SECRETARIA DE HACIENDA
Y CREDITO PUBLICO

SECRETARIA DE HACIENDA
Y CREDITO PUBLICO

MICROFINANCIAS

MUNICIPIO DE COZUMEL
AYUNTAMIENTO 2013-2016

1012-97
SECRETARIA

Medio Ambiente
Natural
Nacional

Luis Miguel DEL VILLAR PONCE

CENTRAL DE TALABARTEROS NO. 103

COLONIA EMILIANO CARRANZA

DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA, CIUDAD DE MÉXICO

C.P. 15230

PRESENTE:

COMISIÓN NACIONAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS
DIRECCIÓN GENERAL DE CONSERVACIÓN PARA EL DESARROLLO

Oficio Núm. F00.DGCD.-0307/2016

Ciudad de México, a 11 de mayo del 2016

En atención a su escrito de fecha 27 de abril del 2016, mediante el cual manifiesta:

"Se expida a su cargo copia del Estudio Previo Justificativo para la expedición del Decreto por el que se pretende declarar como área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano, integrada por los cuatro siguientes polígonos: (1) una porción terrestres, así como la parte costera y marina frente a los municipios de Lázaro Cárdenas, Isla Mujeres y Benito Juárez; (2) la porción costera colindante con el límite Este del Parque Nacional Tulum y la porción marina frente a los municipio de Puerto Morelos, Tulum, Solidaridad y Cozumel; (3) la ubicada al Este de las Reservas de la Biósfera Sian Ka'an y Arrecifes de Sian Ka'an, frente al Municipio de Felipe Carrillo Puerto; y, (4) la porción marina frente a los municipios de Bacalar y Othón P. Blanco, todos en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 5,662,859.1 hectáreas, de las cuales 5,546,075.3 hectáreas corresponden a su superficie marina y las 119,783.8 hectáreas restantes son terrestres.

... solicitando:

PRIMERO.- Se sirva proporcionarme copia del "Estudio Justificativo para declarar el área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biósfera a la región conocida como Caribe Mexicano."

SEGUNDO.- Así como las coordenadas UTM cada uno de los cuatro polígonos que comprenden lo que será la Reserva de la Biosfera denominada Caribe Mexicano." (sic)

Primeramente me permito aclarar que la propuesta para la expedición del Decreto por el que se pretende declarar la Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano comprende un único polígono. Las porciones que se describen en el encabezado del Aviso publicado el pasado 22 de abril en el Diario Oficial de la Federación exclusivamente señalan la ubicación de la propuesta del área natural protegida.

Ahora bien, respecto a la solicitud de copias que a su cargo se expidan, el artículo 5 de la Ley Federal de Derechos establece un costo de 17.25 por cada hoja tamaño carta u oficio, mismo que puede realizar vía internet a través de los bancos autorizados o directamente en la ventanilla bancaria, utilizando el formato e5 del Servicio de Administración Tributaria (SAT).

Para mayor claridad se transcribe el artículo citado y se recomienda consultar el siguiente enlace:

Ley Federal de Derechos

Artículo 5o.- Tratándose de los servicios que a continuación se enumeran que sean prestados por cualquiera de las Secretarías de Estado y Procuraduría General de la República, se pagarán derechos conforme a las cuotas que para cada caso a continuación se señalan, salvo en aquellos casos que en esta Ley se establecen expresamente.

Fracción I: Expedición de copias certificadas de documentos, por cada hoja tamaño carta u oficio..... \$17.25

COMISIÓN NACIONAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS
DIRECCIÓN GENERAL DE CONSERVACIÓN PARA EL DESARROLLO

Oficio Núm. F00.DGCD.-0307/2016

Ciudad de México, a 11 de mayo del 2016

http://www.sat.gob.mx/fichas_tematicas/e5/Paginas/default.aspx

Puntualizado lo anterior me permito informarle que el estudio previo justificativo y la descripción de las coordenadas comprenden un total de 354 páginas.

Una vez que exhiba el pago de derechos correspondiente en un plazo máximo de 5 días hábiles se le expedirán las copias conforme Ud las solicita.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA
DIRECCIÓN GENERAL.

BIOL. DAVID GUTIÉRREZ CARBONELL

Por un uso eficiente del papel, las copias de conocimiento del presente oficio se enviarán vía correo electrónico.

C.c.e.p. Lic. Alejandro Del Mazo Mazo, Comisionado Nacional, CONANP

Me en D. César Sánchez Ibarra, Director de Representatividad y Creación de Nuevas Áreas Naturales Protegidas, CONANP

Folio CN/2016-0000204 y CN/2016-0001148

GS/LCF

COVAMP



Asunto: Se realizan manifestaciones.

Referencia: Aviso publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de abril de 2016

INGENIERO RAFAEL PACCHIANO ALAMÁN
SECRETARIO DE MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
Y

LICENCIADO ALEJANDRO DEL MAZO MAZA
COMISIONADO NACIONAL DE LA COMISIÓN NACIONAL
DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS.

Presentes.

0614

RECIBIDO
OFICINA DE PARTES

Jose Díaz

2016 MAY 20 PM 5 38

COMISION NACIONAL
DE ÁREAS NATURALES
PROTEGIDAS

MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO, promoviendo en mi carácter de Representante Legal de la empresa OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO, S.A. DE C.V. (GRUPO POSADAS), personalidad que acredito con la copia certificada que se agrega al presente como ANEXO 1, misma que solicito me sea devuelta previo cotejo, señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el ubicado en Avenida Ejército Nacional 678, Despacho 302, Colonia Polanco Reforma, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11550, Ciudad de México, y autorizando en los términos más amplios del artículo 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo a los Licenciados en Derecho Martín Alberto Sosa Sierra, Dulce Fiorella Guadalupe Corona Velázquez, Mario Márquez Buenrostro, Julio Damián Martínez Barreiro y Gabriela Jocelyn Palacios Mejorada, así como para oír y recibir notificaciones a los Ciudadanos Martha Gabriela Loyola Elizondo, María Angélica Rojas Castro, Mónica Patricia Huertas Rodríguez y Jorge Erick Alva González, con el debido respeto comparezco y expongo lo siguiente:

Por medio del presente escrito y con fundamento en los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEM); 44, 47, 48, 58, fracción III, de la Ley General del Equilibrio y Protección al Ambiente (LGEEPA), 47 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Áreas Naturales Protegidas, 4, 71 y 72 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y de conformidad con lo establecido en el AVISO por el que se informa al público en general que está a su disposición el estudio realizado para justificar la expedición del Decreto por el que se pretende declarar como área natural protegida con el

003476

carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano, consistente en una porción terrestre, así como la parte costera y marina frente a los municipios de Lázaro Cárdenas, Isla Mujeres y Benito Juárez; la porción costera colindante con el límite este del Parque Nacional Tulum y la porción marina frente a los municipios de Puerto Morelos, Tulum, Solidaridad y Cozumel, y la ubicada al este de las Reservas de la Biosfera Sian Ka'an y Arrecifes de Sian Ka'an, frente al Municipio de Felipe Carrillo Puerto; por último la porción marina frente a los municipios de Bacalar y Othón P. Blanco, todos en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 5,662,859.1 hectáreas; con una superficie marina de 5,546,075.3 hectáreas y una superficie terrestre de 116,783.8 hectáreas (**Aviso**), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de abril de 2016; vengo a realizar manifestaciones al Estudio Previo Justificativo para el establecimiento del área natural protegida Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES.

Bajo protesta de decir verdad, señalo lo siguiente:

1. Mi representada es propietaria del predio en donde se ubica el Hotel Fiesta Americana Cozumel, ubicado en la Carretera a Chankanaab Km 7.5, Municipio de Cozumel, C.P. 77600, México, Quintana Roo, tal como lo acredito con la copia de la escritura que se adjunta al presente como **Anexo 2**.
2. El Hotel Fiesta Americana Cozumel cuenta con la autorización en materia de impacto ambiental número 04/SGA/0699/142102 emitida por la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo, que ampara el proyecto denominado "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel" (**Anexo 3**).
3. Con fecha 15 de diciembre de 1997, la entonces Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca otorgó a favor de la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. la concesión No. DZF-052/97, que ampara el derecho de uso general de 3,106.47 metros cuadrados de zona federal marítimo terrestre, localizada en el lugar conocido km 7+500 de la carretera Costera Sur, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo (**Anexo 4**).
4. Mediante resolución administrativa con número consecutivo de control 1505/13 de fecha 17 de diciembre de 2013, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona



Ambiente
nates
il de
legidas

Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, acordó otorgar, en favor de la empresa Yucab de Cozumel S.A. de C.V., la prórroga de la concesión No. DZF-052/97, por un plazo de quince años (**Anexo 5**).

5. Con fecha 22 de abril se publicó en el Diario Oficial de la Federación el AVISO por el que se informa al público en general que está a su disposición el estudio realizado para justificar la expedición del Decreto por el que se pretende declarar como área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano, consistente en una porción terrestre, así como la parte costera y marina frente a los municipios de Lázaro Cárdenas, Isla Mujeres y Benito Juárez; la porción costera colindante con el límite este del Parque Nacional Tulum y la porción marina frente a los municipios de Puerto Morelos, Tulum, Solidaridad y Cozumel, y la ubicada al este de las Reservas de la Biosfera Sian Ka an y Arrecifes de Sian Ka an, frente al Municipio de Felipe Carrillo Puerto; por último la porción marina frente a los municipios de Bacalar y Othón P. Blanco, todos en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 5,662,859.1 hectáreas; con una superficie marina de 5,546,075.3 hectáreas y una superficie terrestre de 116,783.8 hectáreas, no obstante, se hace de su conocimiento que mi representada intentó consultar el Estudio realizado para justificar la expedición del Decreto que supuestamente se puso a disposición, lo cual no fue posible ya que no le fue permitido su acceso en las oficinas centrales de esa Secretaría, obteniéndolo por un medio distinto a la autoridad.
6. Grupo Posadas, S.A.B. de C.V. es una empresa mexicana con más de 45 años como propietario y operador de hoteles, desarrollos turísticos y de tiempo compartido, ubicados en México y Estados Unidos de América. Actualmente opera 23,413 cuartos hoteleros bajo sus marcas propias: Live Aqua, Live Aqua Preferred Residences, Fiesta Americana Grand, Fiesta Americana, Fiesta Americana Vacation Club, Fiesta Inn, Lat 20, The Explorean y Gamma.

COPIADO

En virtud de los antecedentes narrados con anterioridad, realizo las siguientes:

MANIFESTACIONES

1. El Estudio Previo Justificativo para el establecimiento del área natural protegida Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano, genera

incertidumbre a mi representada en virtud de que, las coordenadas establecidas en dicho estudio no determinan de manera precisa la incidencia que tendrá en la superficie del Municipio de Cozumel.

Se expresa lo anterior, toda vez que el EPJ refiere a gran escala, el área que comprende, y, de las imágenes insertas en dicho documento se advierte una contradicción, pues por un lado parece ser que el municipio de Cozumel queda excluido para la emisión del Decreto, pero, por el otro, se advierte que se prevé la afectación de una superficie sin que pueda advertirse el área y ubicación concreta. Este aspecto se corrobora con las siguientes imágenes que se encuentran insertas en el EPJ:

Coordenadas	X	Y	Latitud	Longitud
1	444760	2425742	21° 56' 6.43"	87° 32' 5.69"
2	564026	2426002	21° 56' 13.72"	86° 22' 20.12"
3	564026	2355020	21° 17' 45.09"	86° 22' 30.06"
4	598924	2355050	21° 17' 40.51"	86° 2' 46.71"
5	599760	2043808	18° 29' 2.14"	86° 3' 17.29"
6	669326	2044446	18° 29' 1.11"	85° 23' 49.9"
7	656653	2042165	18° 11' 34.6"	85° 31' 7.46"
8	509553	1986606	17° 47' 6.17"	86° 9' 10.30"
9	509553	2006444	18° 9' 47.41"	86° 9' 11.9"
10	413890	2006404	18° 9' 47.92"	87° 40' 50.63"
11	409630	2333211	21° 5' 59.76"	87° 5' 59.10"
12	474806	2333257	21° 6' 0.09"	87° 14' 33.26"
13	444590	2376289	21° 29' 18"	87° 32' 5.66"
14	444760	2425742	21° 56' 6.43"	87° 32' 5.69"

Figura 1. Cuadro de construcción con los puntos extremos del polígono que se pretende afectar.



o Ambiente
urales
ial de
otegidas

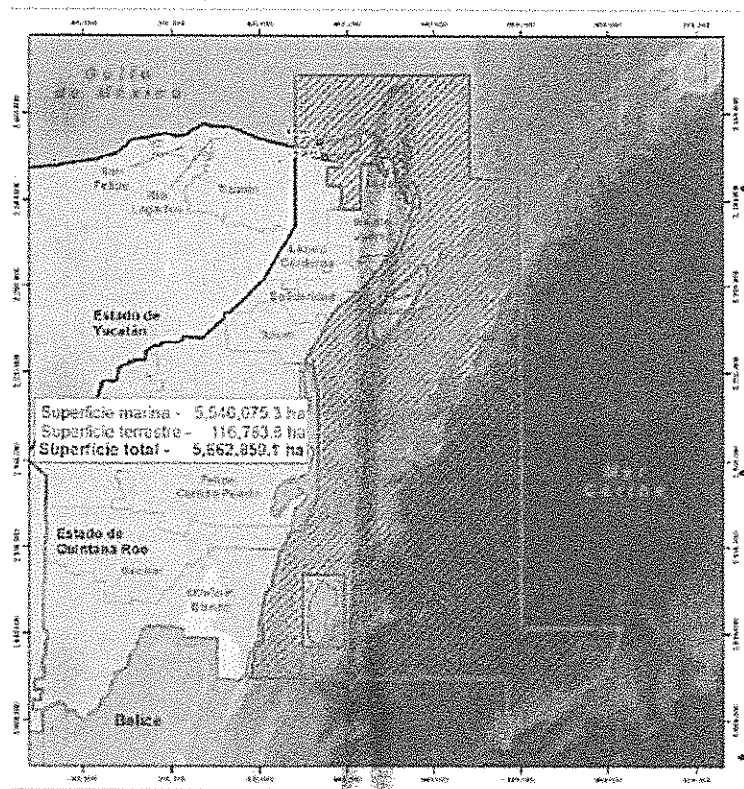


Figura 2. En la imagen se aprecia que la Isla de Cozumel queda excluida del EPJ. Considerando que la superficie asurada es la que se pretende afectar con el Decreto.

COTEJADO

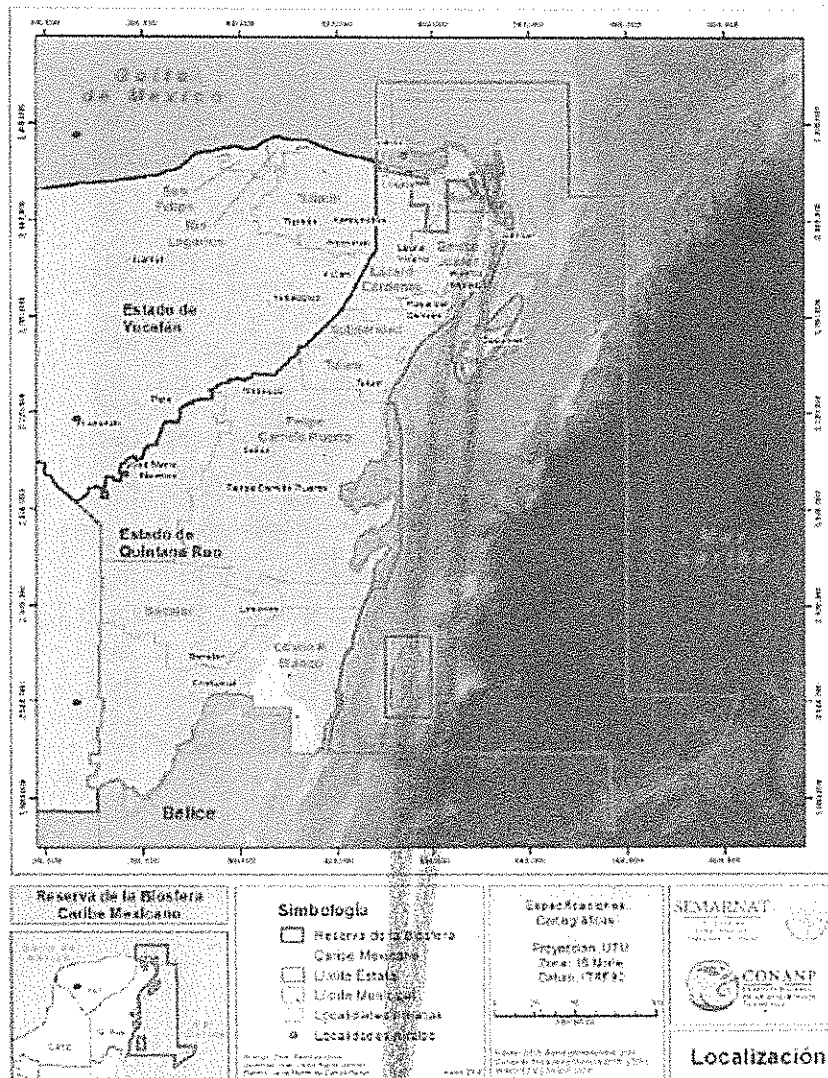


Figura 3. En la imagen se advierte que la Isla de Cozumel sí se encuentra prevista para la emisión del Decreto.

Como se advierte, existe una falta de certeza en el establecimiento de la afectación que sufrirá el territorio de Cozumel, pues en la primera imagen se advierte que ese Municipio queda excluido para ser considerado como área de reserva de la Biósfera, pero en la segunda se puede apreciar que la afectación del Decreto sí contemplará la superficie de dicho territorio, pero, si ello fuese así, no establece la superficie y áreas que se pretenden afectar.

En tal sentido, mi mandante carece de certeza al no conocer los límites en los que incide dicho estudio para considerar el Decreto de Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano, pues no se advierte la afectación que ello ocasiona sobre su propiedad y mucho menos con los títulos de concesión otorgados en su favor.

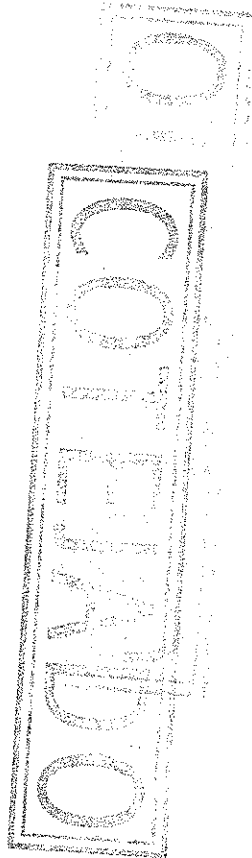


En efecto, la certeza en Derecho alude a la ausencia de dudas sobre cualquier acto que emita la autoridad, sobre las normas a aplicar, sobre el alcance de las atribuciones de la autoridad, entre otros, lo que es consecuencia del principio de seguridad jurídica.

Este aspecto fundamental dentro del orden jurídico es fundamental y ha sido reiterado por el Poder Judicial de la Federación en la tesis IV.2o.A.50 K (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 3, febrero de 2014, Tomo III, Pág. 2241, de Rubro y Texto siguientes:

SEGURIDAD JURÍDICA. ALCANCE DE LAS GARANTÍAS INSTRUMENTALES DE MANDAMIENTO ESCRITO, AUTORIDAD COMPETENTE Y FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN, PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 16, PRIMER PÁRRAFO, DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, PARA ASEGURAR EL RESPETO A DICHO DERECHO HUMANO.

De las jurisprudencias 1a./J. 74/2005 y 2a./J. 144/2006, de la Primera y Segunda Salas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicadas en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomos XXII, agosto de 2005, página 107, de rubro: "PROCEDIMIENTO SEGUIDO EN UNA VÍA INCORRECTA. POR SÍ MISMO CAUSA AGRAVIO AL DEMANDADO Y, POR ENDE, CONTRAVIENE SU GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA." y XXIV, octubre de 2006, página 351, de rubro: "GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. SUS ALCANCES.", respectivamente, se advierte una definición clara del contenido del derecho humano a la seguridad jurídica, imbruido en el artículo 16, primer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual consiste en que la persona tenga certeza sobre su situación ante las leyes, o la de su familia, posesiones o sus demás derechos, en cuya vía de respeto la autoridad debe sujetar sus actuaciones de molestia a determinados supuestos, requisitos y procedimientos previamente establecidos en la Constitución y en las leyes, como expresión de una voluntad general soberana, para asegurar que ante una intervención de la autoridad en su esfera de derechos, sepa a qué atenerse. En este contexto, de conformidad con el precepto citado, el primer requisito que deben cumplir los actos de molestia es el de constar por escrito, que tiene como propósito que el ciudadano pueda constatar el cumplimiento de los restantes, esto es, que provienen de autoridad competente y que se encuentre debidamente fundado y motivado. A su vez, el elemento relativo a que el acto provenga de autoridad competente, es reflejo de la adopción en el orden nacional de otra garantía primigenia del derecho a la seguridad, denominada principio de legalidad, conforme al cual, las autoridades sólo pueden hacer aquello para lo cual expresamente les facultan las leyes, en el entendido de que la ley es la manifestación de la voluntad general soberana y, finalmente, en cuanto a fundar y motivar, la referida Segunda Sala del Alto Tribunal definió, desde la Séptima Época, según consta en su tesis 260, publicada en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo VI, Materia Común, Primera Parte, página 175, de rubro: "FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN.", que por lo primero se entiende que ha de expresarse con exactitud en el acto de molestia el precepto legal aplicable al caso y, por



motivar, que también deben señalarse con precisión las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para su emisión, siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, lo cual tiene como propósito primordial, confirmar que al conocer el destinatario del acto el marco normativo en que el acto de molestia surge y las razones de hecho consideradas para emitirlo, pueda ejercer una defensa adecuada ante el mismo. Ahora bien, ante esa configuración del primer párrafo del artículo 16 constitucional, no cabe asumir una postura dogmatizante, en la que se entienda que por el solo hecho de establecerse dichas condiciones, automáticamente todas las autoridades emiten actos de molestia debidamente fundados y motivados, pues la práctica confirma que los referidos requisitos son con frecuencia inobservados, lo que sin embargo no demerita el hecho de que la Constitución establezca esa serie de condiciones para los actos de molestia, sino por el contrario, conduce a reconocer un panorama de mayor alcance y eficacia de la disposición en análisis, pues en la medida en que las garantías instrumentales de mandamiento escrito, autoridad competente y fundamentación y motivación mencionadas, se encuentran contenidas en un texto con fuerza vinculante respecto del resto del ordenamiento jurídico, se hace posible que los gobernados tengan legitimación para aducir la infracción al derecho a la seguridad jurídica para asegurar su respeto, únicamente con invocar su inobservancia; igualmente se da cabida al principio de interdicción de la arbitrariedad y, por último, se justifica la existencia de la jurisdicción de control, como entidad imparcial a la que corresponde dirimir cuándo los referidos requisitos han sido incumplidos, y sancionar esa actuación arbitraria mediante su anulación en los procedimientos de mera legalidad y, por lo que atañe al juicio de amparo, a través de la restauración del derecho a la seguridad jurídica vulnerado.

Del criterio anterior se advierte una definición clara del contenido del derecho a la seguridad jurídica, que implica que un acto de la autoridad, en este caso el **Estudio Previo Justificativo (EPJ)**, deba generar certeza jurídica al particular, pues el artículo 16 constitucional, consiste en que la persona tenga certeza sobre su situación ante las leyes, o la de su familia, posesiones o sus demás derechos, en cuya vía de respeto la autoridad debe sujetar sus actuaciones de molestia a determinados supuestos, requisitos y procedimientos previamente establecidos en la Constitución y en las leyes, como expresión de una voluntad general soberana, para asegurar que ante una intervención de la autoridad en su esfera de derechos, sepa a qué atenerse.

Así, de conformidad con lo anterior, el EPJ, como requisito fundamental, debe establecer de manera clara y precisa las áreas que afectará con la publicación del Decreto de Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano, y concretamente, a los particulares que van a resentir una afectación directa ya sea en su propiedad o su derechos, tal es el caso de mi representada, que se ubica en ambos supuestos al ser propietaria del inmueble ubicado en Cozumel y al ser titular de una concesión para usar y explotar la zona federal marítimo terrestre correspondiente.



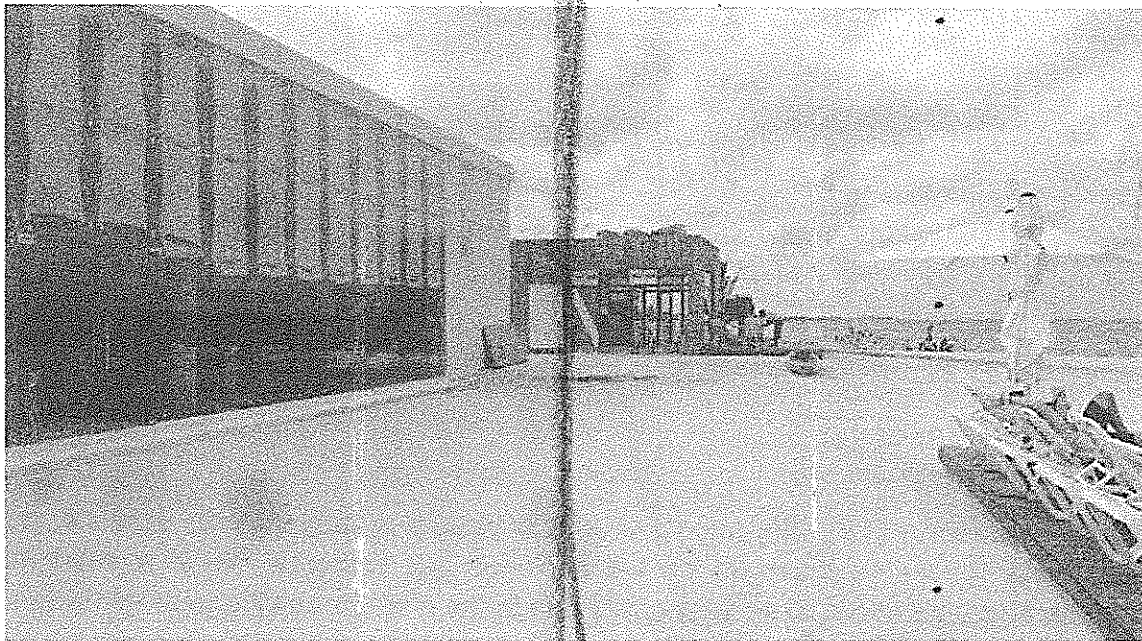
o Amb
turales
ral de
otegidas

Se dice lo anterior en virtud de que, si bien el EPJ establece que se afectarán superficies terrestres y marinas, no determina en qué medida se dará dicha afectación, ello genera incertidumbre jurídica a mi representada toda vez que no conoce si en sus derechos se conculcarán los concernientes a su propiedad privada, a la concesión asignada o a ambas.

Además, lo dicho se confirma con el oficio F00.DGCD.-0307/2016 de fecha 11 de mayo de 2016 emitido por la Dirección General de Conservación para el Desarrollo, perteneciente a la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (ANEXO 6), en el que establece que *"para la expedición del Decreto por el que se pretende declarar la Reserva de la Biósfera a la región conocida como Caribe Mexicano comprende un único polígono"*.

2. El EPJ deberá prever la expectativa de derecho de mi representada.

Cabe señalar que actualmente, mi mandante se encuentra gestionando la tramitación de una autorización en materia de impacto ambiental que ampare la operación del Club de Playa colindante con el hotel Fiesta Americana, así, y con la finalidad de generar mayor referencia y de manera ilustrativa, se hace de su conocimiento la situación que guarda dicho Club de Playa y que hace necesaria la obtención de la autorización en materia de impacto ambiental:



COTEJADO



Como se puede notar, esta situación constituye una expectativa de derecho, es decir, una razonable previsión de las acciones que pretende llevar a cabo mi representada, para lo cual se encuentran fundadas en normas vigentes, relativas a la adquisición de un derecho.

Esta expectativa debe constituirse como una posibilidad que se debe prevé en el Decreto de Reserva de la Biosfera del Caribe a favor del particular.



Comisionado Nacional de Áreas Naturales Protegidas

3. El EPJ no se ajusta al contenido del artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, toda vez que no fundó ni motivó debidamente las facultades de las autoridades referidas en el estudio, lo que se traduce en un estado de indefensión de mi representada ya que desconoce quién fue la autoridad que ordenó la emisión del EPJ y con base en qué facultades se ordenó su creación.

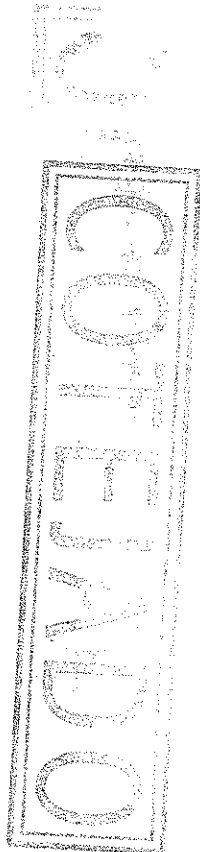
Se dice lo anterior, en virtud de que únicamente se menciona en el EPJ que participaron:

- Ing. Rafael Pacchiano Alamán
Secretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales
- Lic. Alejandro Del Mazo Maza
Comisionado Nacional de Áreas Naturales Protegidas
- Biól. David Gutiérrez Carbonell
Encargado de la Dirección General de Conservación para el Desarrollo
- Biól. Francisco Ricardo Gómez Lozano
Director Regional Península de Yucatán y Caribe Mexicano
- Biól. César Sánchez Ibarra
Director de Representatividad y Creación de Nuevas Áreas Naturales Protegidas

No obstante, no se expresa el ordenamiento, preceptos ni la motivación que se consideró al momento de realizar el EPJ, vulnerando, en consecuencia, lo establecido en el artículo 16 constitucional:

Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento.

Dicho esto, la Constitución Federal, entre las garantías que consagra en favor del gobernado, incluye la de legalidad, que debe entenderse como la satisfacción que todo acto de autoridad ha de realizarse conforme al texto expreso de la ley, a su espíritu o interpretación jurídica; esta garantía forma parte de la genérica de seguridad jurídica que tiene como finalidad que, al gobernado se proporcionen los elementos necesarios para que esté en aptitud de defender sus derechos, bien ante la propia autoridad administrativa a través de los recursos, bien ante la autoridad judicial por medio de las acciones que las leyes respectivas establezcan; así, para satisfacer el principio de seguridad jurídica la Constitución establece las



000511

garantías de audiencia, de fundamentación y motivación, las formalidades del acto autoritario, y las de legalidad.

Orienta al respecto lo siguiente:

GARANTIA DE LEGALIDAD. QUE DEBE ENTENDERSE POR. La Constitución Federal, entre las garantías que consagra en favor del gobernado, incluye la de legalidad, la que debe entenderse como la satisfacción que todo acto de autoridad ha de realizarse conforme al texto expreso de la ley, a su espíritu o interpretación jurídica; esta garantía forma parte de la genérica de seguridad jurídica que tiene como finalidad que, al gobernado se proporcionen los elementos necesarios para que esté en aptitud de defender sus derechos, bien ante la propia autoridad administrativa a través de los recursos, bien ante la autoridad judicial por medio de las acciones que las leyes respectivas establezcan; así, para satisfacer el principio de seguridad jurídica la Constitución establece las garantías de audiencia, de fundamentación y motivación, las formalidades del acto autoritario, y las de legalidad.¹

En ese sentido, se finca una grave violación a los derechos constitucionales de mi representada al omitir cumplir con el principio de legalidad que impera en el territorio nacional.

4. El EPJ debe considerar las afectaciones al sector turístico y las implicaciones que ello conlleva con base en un estudio de campo verificable.

En efecto, aunque el turismo no es considerado objeto de estudio por los científicos sociales, su importancia económica, su creciente impacto cultural y ambiental justifican la realización de un estudio que debe ser considerado en la creación del Decreto.

Esto es así, toda vez que el turismo es en la actualidad una de las ramas más importantes del sector servicios y de las de mayor crecimiento para el país. Por tanto, si el turismo ha representado una actividad importante para la economía no sólo quintanarroense sino para el país, debe ser considerado dicho sector como un importante factor para no descuidar dichos aspectos.

De acuerdo a los datos de la Organización Mundial de Turismo (OMT), el segmento turístico es el que experimenta el más acelerado crecimiento, en nuestro país, el turismo es considerado como un sector estratégico para el desarrollo económico nacional, en tanto captador de divisas, generador de empleos e impulsor del desarrollo regional. Constituye, después de las ventas de

¹ Tesis Aislada, Octava Época, Registro 217539, publicada en el Semanario Judicial de la Federación Localización: Tomo XI, enero de 1993, Pág.: 263.



petróleo y gas, y las maquiladoras, la actividad más importante en la generación de ingresos.

Ambiente
ales
de
agidas

Por ello, se debe considerar en el EPJ un desarrollo sustentable que no acabe con la vida turística de todo el Estado de Quintana Roo, pues se debe lograr el crecimiento económico continuo mediante un manejo racional de los recursos naturales y la utilización de tecnologías más eficientes y menos contaminantes.

Es decir, debe preverse un desarrollo sustentable a través de mecanismo que mantenga la armonía con la naturaleza.

5. No existe justificación para el establecimiento del área de reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano.

Considerando lo previsto en el artículo 49 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio y Protección al Ambiente en materia de áreas naturales protegidas, no se advierte que la justificación del EPJ y el Decreto se realice con el objetivo de protección o de uso restringido:

Artículo 49.- Para el cumplimiento de los objetivos previstos en la Ley, en relación, al establecimiento y manejo de las áreas naturales protegidas, se realizará una subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, por lo que cuando se realice la delimitación territorial de las actividades en las áreas naturales protegidas, ésta se llevará a cabo a través de las siguientes zonas y sus respectivas subzonas, de acuerdo a su categoría de manejo:

1. Las zonas núcleo, que tendrán como principal objetivo la preservación de los ecosistemas a mediano y largo plazo, y que podrán estar conformadas por las siguientes subzonas:

a) De protección: Aquellas superficies dentro del área natural protegida, que han sufrido muy poca alteración, así como ecosistemas relevantes o frágiles y fenómenos naturales, que requieren de un cuidado especial para asegurar su conservación a largo plazo, y

b) De uso restringido: Aquellas superficies en buen estado de conservación donde se busca mantener las condiciones actuales de los ecosistemas, e incluso mejorarlas en los sitios que así se requieran, y en las que se podrán realizar excepcionalmente actividades de aprovechamiento que no modifiquen los ecosistemas y que se encuentren sujetas a estrictas medidas de control.

Se expresa lo anterior, toda vez que es conocido que el Caribe Mexicano desarrolla un gran potencial turístico que ha tenido impactos ambientales importantes dentro de la superficie propuesta para determinar el Decreto, sin

COPIADO

embargo, no puede decirse que el área ha sufrido muy poca alteración o se encuentra en un estado de conservación en la que se desarrollen actividades que no modifiquen el ecosistema, lo cual resulta incongruente para establecer el Decreto que se propone y justifica a través del EPJ.

6. El EPJ que pretende dar vida jurídica al Decreto deja de observar la garantía de audiencia consagrada en el artículo 14 de la Constitución, toda vez que, de conformidad con la doctrina, la propiedad^[1] es el dominio que se ejerce sobre la cosa poseída, tratándose de una figura retomada por el Derecho Romano en donde se concibió como la manera más completa de gozar de los beneficios de una cosa. Estos beneficios comprendían el *ius utendi o usus*, es decir, la facultad de servirse de la cosa conforme a su naturaleza; el *ius fruendi o fructus*, que otorgaba el derecho a percibir el producto de la misma, el *ius abutendi o abusus*, que confería incluso el poder de distribuirla y, por último, el *ius vindicando* que permitía su reclamo de otros detentadores o poseedores.

De esta manera, atendiendo a lo dispuesto por el Maestro Rojina Villegas, la propiedad, es el poder que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, por ello, en virtud del derecho de accesión todo lo que la propiedad produzca se le una o incorpore de manera natural o artificialmente se vincula entonces con ella por lo que resulta una extensión del dominio.

^[1] La propiedad ha sido definida de diferentes maneras por los distintos autores, así encontraremos entre las diferentes definiciones, las siguientes:

- "La propiedad (dominio): es el derecho real de más amplio contenido, ya que comprende todas las facultades que el titular puede ejercer sobre las cosas y es un derecho autónomo por cuanto no depende de ningún otro. Es el dominio más general que puede ejercer sobre las cosas".
- Existen otros autores que definen a la propiedad como:
- "La propiedad como una facultad que corresponde a una persona llamada propietario, de obtener directamente de una cosa determinada, toda la utilidad jurídica que esa cosa es susceptible de proporcionar".
- "La propiedad es el derecho de obtener de un objetivo toda la satisfacción que éste pueda proporcionar".
- "La propiedad es definida por Acarías, como aquello "en virtud" de lo cual las ventajas que pueden procurar una cosa corporal son atribuidas totalmente a una persona".
- "La propiedad" Girard la concibe como: "el derecho real por excelencia, el más conocido y antiguo de todos los derechos reales o el dominio completo o exclusivo que ejerce una persona sobre una cosa corporal (plena in res protesta)".

COTEJADO



La propiedad privada, es el derecho que tiene un particular, persona física o moral de derecho privado, para usar, gozar y disponer de un bien con las limitaciones establecidas en la Ley, de acuerdo con las modalidades que dicte el interés público y de modo que no se afecte a la colectividad.

Nuestra Carta Magna, en su artículo 27, establece los fundamentos de la propiedad para todos los mexicanos, las modalidades y sus restricciones, así como, realza la importancia de esta garantía individual de la siguiente forma:

"Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. . ."

Por su parte, el Código Civil Federal aborda el derecho de propiedad de la siguiente manera:

"Artículo 16.- Los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad; bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes relativas."

"Artículo 830.- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes."

"Artículo 831.- La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización."

Así, en la legislación civil, se refiere a limitaciones y modalidades que, de una u otra manera, constriñen el derecho absoluto del propietario para disponer y gozar

COTEJADO

de la cosa. No obstante ello, dichas limitaciones deben estar debidamente fundadas y motivadas por la autoridad competente y desde luego publicadas debidamente en el medio oficial de difusión, según sea el caso, o en los instrumentos públicos de difusión oficial para que surtan efectos jurídicos y obliguen a los particulares a su cumplimiento, habiendo escuchado con antelación a los particulares perjudicados. De lo contrario se atentaría de manera directa en contra de las garantías Constitucionales de legalidad y de la propiedad de acuerdo a lo siguiente:

Registro No. 172260

Localización:

Novena Época

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXV, Junio de 2007

Página: 340

Tesis: 2a. LXIII/2007

Tesis Aislada

Materia(s): Constitucional, Administrativa

AUDIENCIA. LAS AUTORIDADES DEBEN RESPETAR ESA GARANTÍA EN CUALQUIER MATERIA, INCLUYENDO LAS SEÑALADAS EN EL TERCER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, CUANDO IMPONGAN MODALIDADES A LA PROPIEDAD PRIVADA POR LAS QUE SE PRIVE DEFINITIVAMENTE AL GOBERNADO EN LOS DERECHOS DE USO, GOCE O DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD.

Las autoridades deben respetar la garantía de audiencia establecida en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no sólo cuando expropien un bien, sino también cuando impongan modalidades a la propiedad privada que impliquen para el gobernado una privación definitiva en los derechos de uso, goce o disposición de aquélla, sea en materia de asentamientos humanos o en cualquiera de las señaladas en el tercer párrafo del artículo 27 de la propia Norma Fundamental, pues la obligación de respetarle al particular su derecho a defenderse contra un acto del Estado, no surge de la materia en que éste se realiza, sino de la privación definitiva que con él se haga de su libertad, propiedades, posesiones o derechos.

En ese sentido, la propiedad privada está sujeta principalmente a dos tipos distintos de limitaciones que solo el **Poder Legislativo** puede imponer: la expropiación por causa de utilidad pública y las modalidades que dicte el interés público.^[2] Estas modalidades constituyen el derecho que tiene el Estado para modificar el modo de ser o de externación de los atributos de la propiedad (*ius utendi, ius fruendi, ius abutendi*) en correspondencia con los dictados del interés público.

^[2] Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, UNAM, Ed. Porrúa, Pp.2609 México.



Medios
Naturales
de Protección

De este modo puede afirmarse que las modalidades se traducen en restricciones o limitaciones que se imponen al propietario, en forma temporal o transitoria, para usar gozar o disponer de su propiedad.

Al respecto, se cita la siguiente tesis jurisprudencial:

Registro No. 190599

Localización:

Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XII, Diciembre de 2000

Página: 257

Tesis: 1a. XLI/2000

Tesis Aislada

Materia(s): Constitucional, Civil

PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES A LA. SU IMPOSICIÓN, CONFORME AL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, ESTÁ REFERIDA A LOS DERECHOS REALES QUE SE TENGAN SOBRE LA COSA O EL BIEN.

El Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis visible en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volúmenes 157-162, Primera Parte, página 315, de rubro: "PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDAD A LA. ELEMENTOS NECESARIOS PARA QUE SE CONFIGURE.", estableció que por modalidad a la propiedad privada debe entenderse el establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente que modifique, esencialmente, la forma de ese derecho y que sus efectos consisten en una extinción parcial de los atributos del propietario, de manera que éste no sigue gozando, en virtud de las limitaciones estatuidas por el Poder Legislativo, de todas las facultades inherentes a la extensión actual de su derecho. De lo anterior puede estimarse que la imposición de modalidades a la propiedad privada se traduce necesariamente en la supresión o en la limitación de alguno de los derechos reales inherentes y consustanciales a ella, como lo son el derecho a usar la cosa, el de disfrutar de la misma y el de disponer de ésta, de manera que sólo a través de estos elementos puede existir la posibilidad de que se impongan las referidas modalidades y no simplemente cuando se afecte de cualquier manera la cosa o bien, pues debe tenerse en cuenta que no es lo mismo la materia de un derecho, que el derecho en cuanto tal; es decir, la imposición de modalidades a una cosa o bien no equivale a la imposición de modalidades a los derechos reales que sobre dicha cosa o bien se tengan, sino sólo en la medida que éstos se limiten o restrinjan.

COTEJADO

En consecuencia, el EPJ que pretende dar vida jurídica al Decreto, impone limitaciones a la propiedad privada ya que pretende limitar el uso y aprovechamiento del predio de interés, situación del todo inconstitucional, de acuerdo a lo antes señalado, pues el órgano del Estado que lo impuso no es el Poder Legislativo.

Se robustece lo antes señalado, y determinado en el artículo 14 de la CPEUM, con lo señalado por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Registro No. 172260

Localización:

Novena Época

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXV, Junio de 2007

Página: 340

Tesis: 2a. LXIII/2007

Tesis Aislada

Materia(s): Constitucional, Administrativa

AUDIENCIA. LAS AUTORIDADES DEBEN RESPETAR ESA GARANTÍA EN CUALQUIER MATERIA, INCLUYENDO LAS SEÑALADAS EN EL TERCER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, CUANDO IMPONGAN MODALIDADES A LA PROPIEDAD PRIVADA POR LAS QUE SE PRIVE DEFINITIVAMENTE AL GOBERNADO EN LOS DERECHOS DE USO, GOCE O DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD.

Las autoridades deben respetar la garantía de audiencia establecida en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no sólo cuando expropian un bien, sino también cuando impongan modalidades a la propiedad privada que impliquen para el gobernado una privación definitiva en los derechos de uso, goce o disposición de aquélla, sea en materia de asentamientos humanos o en cualquiera de las señaladas en el tercer párrafo del artículo 27 de la propia Norma Fundamental, pues la obligación de respetarle al particular su derecho a defenderse contra un acto del Estado, no surge de la materia en que éste se realiza, sino de la privación definitiva que con él se haga de su libertad, propiedades, posesiones o derechos.

Amparo en revisión 136/2007. María de la Paz Campos Hernández y otro. 18 de abril de 2007. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretaria: Blanca Lobo Domínguez.



> Ambiente
urales
ial de
otegidas

7. El EPJ no pone a disposición de los particulares la Manifestación de Impacto Regulatorio (MIR).

En efecto, de la lectura al Estudio no se desprende que la autoridad haya puesto a disposición y consulta pública la MIR, cuya finalidad es promover la transparencia en la elaboración y aplicación de las regulaciones y que éstas generen beneficios superiores a sus costos y el máximo beneficio para la sociedad. Dentro de sus objetivos tiene la eficiencia, eficacia, elevar la competencia, incentivar la innovación y promover inversiones en nuestro país.

Es fundamental que los particulares tengan acceso a dicho documento pues es una herramienta cuyo objetivo es mejorar la calidad de los proyectos federales que incidan en la actividad económica de los gobernados. La MIR es responsabilidad exclusiva de la dependencia o entidad que elabora el proyecto, y en ella deben identificarse claramente, para su presentación al público en general y a funcionarios del Gobierno Federal, el objetivo de la disposición propuesta, la estrategia para lograrlo y los efectos probables en la economía y la sociedad.

Ello, en virtud de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69-H de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, debe realizarse dicha manifestación cuando las dependencias y los organismos descentralizados de la APF, elaboren actos administrativos como es el caso del presente Decreto.

8. El EPJ carece de claridad y técnicas empleados para su elaboración.

Dicho Estudio no refiere de manera precisa los pasos seguidos en el procedimiento que llevaron a concluir a la autoridad la viabilidad para proponer la emisión del Decreto de Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano.

En efecto, el EPJ debe contener los elementos técnicos necesarios que otorguen al particular la garantía de que la superficie que se pretende incorporar como un área natural protegida fue determinada con base en estudios y análisis necesarios que llevaron a concluir la necesidad de realizar dicho acto.

No obstante, derivado del análisis que realizó mi mandante al citado EPJ no se advierte que éste cuente con todos los elementos técnicos necesarios que motiven la emisión del Decreto que se pretende.

En este sentido, mi representada considera que es necesario que al EPJ se adicione lo siguiente:

- ❖ Visita de reconocimiento.

COTEJADO

De la lectura al EPJ no se advierte que en su elaboración el personal técnico correspondiente se haya constituido en el lugar de referencia con el objetivo de realizar un levantamiento de área, el cual, sin lugar a duda, permite determinar si se cumple con al menos uno de los criterios establecidos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA) y, habiéndose realizado el levantamiento de campo, determinar la idoneidad del sitio para ser decretada el Área de Reserva de la Biosfera.

❖ Delimitación topográfica del área.

El plano de los terrenos del sitio tendiente a declarar el Área de Reserva debió ser elaborado por el personal técnico conjuntamente con representantes de los ayuntamientos correspondientes, definiendo catastralmente los nombres de los propietarios y/o poseedores de propiedad alguna de dicha zona, tal como lo prevé el artículo 44 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Áreas Naturales Protegidas.

"Artículo 44.- Para el mejor desempeño de la función registral, la Secretaría podrá solicitar a las autoridades federales, estatales y municipales la información estadística, técnica, catastral y de planificación que requiera."

Este trabajo resulta de vital importancia, porque mediante la elaboración de los planos se puede identificar de manera plena la afectación que sufrirán los propietarios y poseedores de los predios ubicados dentro del sitio a declararse como área de reserva, lo cual debe notificarse personalmente.

❖ Soporte científico.

Si bien en el EPJ se refiere el Diagnóstico del área propuesta se puede evidenciar que dicho diagnóstico se realizó con base en bibliografía y sin considerar elementos científicos o muestreos significativos que permitan conocer los diagnósticos del área propuesta, es decir, por lo menos, se debe considerar incluir estudios que acrediten los siguientes elementos:

1. Características físicas:

- a) Geomorfología: Estableciendo las diferentes geoformas existentes dentro del área.
- b) Geología.
- c) Edafología: Indicando los grupos de suelos predominantes; tipo y grado de erosión, así como porcentaje del área afectada.



Ambiente
rales
al de
tegidas

- d) Hidrología: Describiendo los cuerpos de agua y posibles fuentes de contaminación de cada uno de ellos.
- e) Clima: Que permita advertir comportamiento, tipo, temperaturas y precipitación máxima y mínima, porcentaje de humedad.
- f) Tipos de vegetación: porcentaje en hectáreas de cada tipo dentro del área y grado de perturbación.

2. Características biológicas:

- Listados de flora y fauna representativos del área, incluyendo para cada especie nombre científico; indicar si se trata de especies endémicas y si se encuentran en alguna categoría de riesgo de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana vigente 059-2002.

9. Es indispensable realizar una actualización de la información contenida en el EPJ.

Dentro del contenido del Estudio Previo Justificativo para el establecimiento del área natural protegida denominada "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano", se observa que se citan distintos trabajos para justificar la condición actual de la zona. Sin embargo, los estudios y/o trabajos citados en su mayoría son de fechas de 2011 o anteriores, por lo que se dice que las condiciones de los ambientes: marino, terrestre y costero no están actualizadas (con excepción de los arrecifes). Asimismo, no es posible determinar ni confirmar la existencia de las especies descritas en el estudio.

De igual manera, se advierte que, para obtener el análisis de viabilidad de los objetos de conservación, el EPJ se apoya en la Figura 20 "Evaluación del estado de conservación de la zona Noreste de la Península de Yucatán (Fuente: Rodríguez y García, 2007)" sin embargo, la publicación del Plan de Conservación citado es del 2007, por tanto, no es viable el apoyo de dicha fuente, ya que la publicación data de hace 9 años y es complicado que las condiciones que se mencionan sigan manteniéndose.

Es por ello, que si se requiere conocer y/o determinar las condiciones actuales de los ambientes mencionados y las especies que se desarrollan en él, es importante que se realice lo siguiente:

- Realizar muestreos en los sitios, con el fin de determinar los indicadores (Factores bióticos y factores abióticos (físicoquímicos)) ambientales que permitan observar y analizar la calidad del ambiente y/o ecosistema (marino, terrestre y costero).



- Efectuar muestreos sobre la flora y fauna del área denominada "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano" para determinar los tipos de especies y la densidad existente en el medio.

Asimismo, en el estudio hay una sección denominada "Usos y aprovechamientos, actuales y potenciales de los recursos naturales" la cual fue desarrollada por medio de trabajos y referencias bibliográficas que datan del 2002 y 2011. Se considera que estos datos son obsoletos debido a que no se encuentran actualizados, ya que, del año 2011 a la fecha, se ha incrementado considerablemente la infraestructura hotelera en todo el Estado.

Finalmente, en la sección de "Propuesta de Manejo del Área", en la figura 57 se muestran las áreas de zona núcleo del estudio, sin embargo, no se cuenta con los detalles de cómo se concluyó que las áreas fueran clasificadas de esta forma.

Por lo anterior, resulta cuestionable que, con los datos mencionados en el estudio se pueda determinar el tipo de zona y/o áreas naturales protegidas propuestas en la "Reserva de la Biosfera Caribe Mexicano".

10. Es imperativo de la autoridad considerar las manifestaciones que se presentan por medio del presente escrito.

En efecto, esa autoridad deberá atender lo dispuesto por el artículo 47 del Reglamento de la LGEEPA en materia de Áreas Naturales Protegidas, pues dispone que las opiniones que se realicen deberán ser tomadas en cuenta por la Secretaría:

Artículo 47.- Los estudios previos justificativos, una vez concluidos, deberán ser puestos a disposición del público para su consulta por un plazo de 30 días naturales, en las oficinas de la Secretaría y en las de sus Delegaciones ubicadas en las entidades federativas donde se localice el área que se pretende establecer. Para tal efecto, la Secretaría publicará en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Ecológica un aviso a través del cual se dé a conocer esta circunstancia.

Asimismo, la Secretaría solicitará la opinión de los gobiernos de los Estados y Municipios que correspondan y de las demás instituciones a las que se refiere el artículo 58 de la Ley. La consulta y la opinión deberán ser tomadas en cuenta por la Secretaría, antes de proponer al Titular del Poder Ejecutivo Federal el establecimiento del área natural protegida de que se trate.

(énfasis añadido)

PRUEBAS.

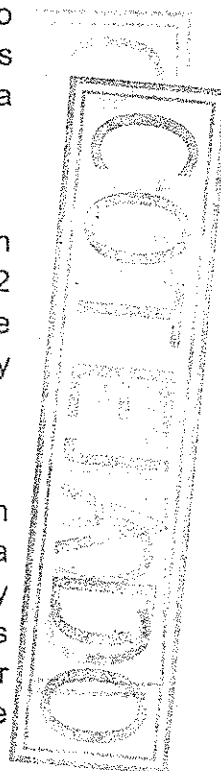
COTEJADO

SECRETARÍA DE
Y RURAL
COTESTAR
ÁREAS NATURALES
PROTEGIDAS



Medio Ambiente
Recursos Naturales
y Pesca
Protegidos

- A. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia certificada del instrumento notaria que acredita la personalidad del representante legal de la empresa Operadora del Golfo de México.
- B. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia del instrumento notarial que acredita que mi representada es propietaria del predio en donde se ubica el Hotel Fiesta Americana Cozumel, ubicado en la Carretera a Chankanaab Km 7.5, Municipio de Cozumel, C.P. 77600, México, Quintana Roo.
- C. **DOCUMENTAL PÚBLICA.** Consistente en copia de los pagos del impuesto predial propiedad de mi mandante correspondiente a los últimos 5 años. Mismos que, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 15-A, fracción III, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, solicito sean cotejados con sus originales, los cuales obran en el expediente que guarda mi mandante ante la Tesorería del Municipio de Cozumel, Quintana Roo.
- D. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia de la autorización en materia de impacto ambiental número 04/SGA/0699/142102 emitida por la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo, que autoriza el proyecto denominado "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".
- E. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia de la concesión No. DZF-052/97 de fecha 15 de diciembre de 1997, emitida por la entonces Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca que ampara el derecho de uso general de 3,106.47 metros cuadrados de zona federal marítimo terrestre, localizada en el lugar conocido km 7+500 de la carretera Costera Sur, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo.
- F. **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en copia de la resolución administrativa con número consecutivo de control 1505/13 de fecha 17 de diciembre de 2013, emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, mediante el cual otorga una prórroga de la concesión No. DZF-052/97, por un plazo de quince años.





Secretaría de
Medio Ambiente y Recursos Naturales
Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas

Por lo antes expuesto y fundado, solicitamos a ustedes Secretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales y Comisionado Nacional de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas:

PRIMERO. Se tenga por reconocida la personalidad con la que me ostento, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados a los profesionistas que se mencionan.

SEGUNDO. Se tengan por hechas las manifestaciones vertidas en el presente ocurso de conformidad con el Aviso publicado el 22 de abril del presente año en el Diario Oficial de la Federación.

TERCERO. En el momento procesal oportuno, se consideren e incluyan las consideraciones propuestas por mi mandante.

CUARTO. Se integre a mi mandante en las mesas o discusiones relativas al proceso para decretar el Área de Reserva de la Biosfera del Caribe Mexicano con participación de su personal técnico y legal.

Protesto lo justo y legal


MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO

Representante Legal de la empresa

OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO, S.A. DE C.V.

(GRUPO POSADAS)

COTEJADO

"2013, Año de la Lealtad Institucional y Centenario del Ejército Mexicano".

o Ambien
turales
nal de
protegidas

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL

DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

SGPA-DGZFM-TAC- 5273 /13

Expediente: 53/24905
16.278.714.1.11-440/1997
Bitácora: 09/KV-0042/04/13

Ciudad de México, 17 DIC 2013

Por un uso responsable del papel, las copias de
conocimiento de este asunto son remitidas vía electrónica.

LIC. RAÚL OMAR GONZÁLEZ CASTILLA
Delegado Federal de la SEMARNAT
en el estado de Quintana Roo
Av. Insurgentes 445, C.P. 77039,
Chetumal, Quintana Roo
Presente

Recibí original 31/enero/2014
Gabriela J. Palacios augendo

Anexo al presente remito a usted en duplicado el resolutivo 1505 /13 por el que se
prorroga la concesión DGZF-052/97 a favor de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. respecto de
una superficie de 3,272.67 m² de zona federal marítimo terrestre, ubicada en el km 7+500 de la
carretera Costera Sur, municipio de Cozumel, estado de Quintana Roo, a efecto de obtener su
apoyo y notificar la mencionada resolución dentro de un término de 15 días posteriores a su
recepción, salvo que usted advierta alguna causa por la que no sea procedente su entrega,
conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Mucho agradeceré que en apoyo de esta Dirección General el acuse del resolutivo de la
prórroga de concesión sea turnado a esta unidad administrativa dentro de los cinco días
posteriores a su notificación.

Le envío un cordial saludo.

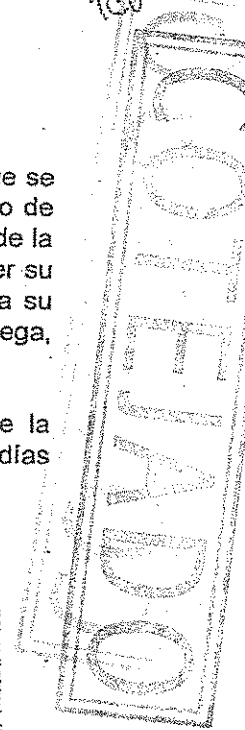
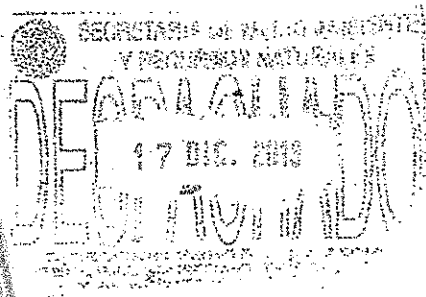
ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN
LA DIRECTORA GENERAL

LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL

c.c.e.p.

Ing. Rafael Pacchiano Alamán, Subsecretario de Gestión para la Protección Ambiental, Para su conocimiento.
Q.F.B. Martha García-Navas Palermos.- Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- Para su conocimiento.
Dirección General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre de la PROFEPA, Para su conocimiento.
Archivo.- Integrar en su expediente.

LQV*ARH



0005.8



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN DGZF-052/97
EXPEDIENTE: 53/24905
16.27S.714.1.11-440/1997
Número de resolución: 1505 /13

Secretaría de
Medio Ambiente
y Recursos
Naturales
Áreas Naturales

Ciudad de México, 10 7 DIC 2013

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA QUE EMITE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS, POR LA QUE SE PRORROGA LA CONCESIÓN DGZF-052/97.

RESULTANDO

- I. Que el 15 de diciembre de 1997, la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca expidió a favor de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. la concesión DGZF-052/97 respecto de una superficie de 3,106.47 m² (tres mil ciento seis punto cuarenta y siete metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre localizada en el km 7+500 de la carretera Costera Sur, municipio de Cozumel, estado de Quintana Roo, para uso de área de *asoleadero* con quince sombrillas (palapas), chapoteadero, plazuela, regaderas al aire libre, jardinería, andador de madera y acceso al muelle, uso fiscal general, con una vigencia de quince años.
- II. Que mediante formato oficial recibido el 25 de abril de 2013 por esta Secretaría a través de las oficinas del espacio de Contacto Ciudadano de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. solicitó la prórroga de la concesión DGZF-052/97.
- III. Que Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. señaló como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en Ejército Nacional 678-302, colonia Polanco Reforma, C.P. 11550, Miguel Hidalgo, Distrito Federal.

No obstante lo anterior, se considera como domicilio para los mismos efectos el de la ubicación de la superficie concesionada.

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que las playas marítimas, la zona federal marítimo terrestre y los terrenos ganados al mar, son bienes del dominio público de la Federación, sujetos exclusivamente a la jurisdicción y competencia de los poderes federales, cuya administración, control, vigilancia y ejercicio de su posesión y propiedad corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, facultada para prorrogar las concesiones otorgadas para el uso, aprovechamiento y explotación de dichos inmuebles; lo cual tiene

COTEJADO



Ambiente
rales
al de
tagidas



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN DGZF-052/97
EXPEDIENTE: 53/24905
16.27S.714.1.11-440/1997

su fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 32 bis fracciones VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3, 6, 7, 8, 16, 17, 28, 72, 73 y 77 de la Ley General de Bienes Nacionales publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2004; 30 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, 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.

SEGUNDO.- A partir del análisis efectuado a la solicitud por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, se constató lo siguiente:

- I. La solicitud de prórroga en estudio fue presentada ante esta Secretaría antes del vencimiento del título de concesión DGZF-052/97.
- II. La solicitud que da origen a la presente resolución fue suscrita inicialmente por Julio Alfonso Martínez Garza, apoderado general de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., titular de la concesión DGZF-052/97; sin embargo, para efectos del presente trámite de prórroga de concesión se considerará a Dulce Fiorella Guadalupe Corona Velázquez como Apoderada Especial de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., lo que se acredita en términos del testimonio notarial número 25407 (veinticinco mil cuatrocientos siete) de fecha 7 de junio de 2013, otorgado ante la fe del Lic. Juan José Barragán Abascal, Notario Público número 171 (ciento setenta y uno) del Distrito Federal.
- III. En el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de \$1,973.00 M.N., por concepto de recepción y estudio de solicitud de prórroga de concesión, en términos del artículo 194-D fracción I de la Ley Federal de Derechos vigente.
- IV. Mediante opinión técnica SGPA-DGZFM-TAC-DDPIF-000850/13, de fecha 16 de diciembre de 2013, la Dirección de Delimitación, Padrón e Instrumentos Fiscales, perteneciente a la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestres y Ambientes Costeros, determinó procedente efectuar la modificación y actualización de las coordenadas geográficas de la concesión que nos ocupa conforme a la nueva delimitación oficial, por lo que a partir de dicho ajuste la superficie obtenida fue de 3,272.67 m² de zona federal marítimo terrestre.

COTEJADO

53/24905



PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN DGZF-052/97
EXPEDIENTE: 53/24905
16.27S.714.1.11-440/1997



Secretaría de
y Recursos
Comisión I
Áreas Naturales

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

- V. Con base en las consideraciones señaladas y de la falta de elementos que indiquen cualquier incumplimiento en relación con las obligaciones a que se ha encontrado sujeta, se presume que a la fecha de la solicitud Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones de carácter fiscal en cuanto al pago de los derechos derivados de carácter de concesionaria y ocupante de la zona federal marítimo terrestre.

Lo anterior no obsta para que se le soliciten las constancias que acrediten las manifestaciones que bajo protesta de decir verdad indicó en su solicitud, o bien para que, en caso de encontrar irregularidades, esta Secretaría se vea en la posibilidad de ejercer las acciones, iniciar los procedimientos y, en general, actuar en los términos que el marco normativo aplicable le permita o bien solicitar la documentación necesaria para la debida integración del expediente respectivo.

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

RESUELVE:

PRIMERO.- Se prorroga la concesión DGZF-052/97 por un plazo de quince años, igual al otorgado en la concesión original, a favor de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., respecto de una superficie de 3,272.67 m² (tres mil doscientos setenta y dos punto sesenta y siete metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, ubicada en el km 7+500 de la carretera Costera Sur, municipio de Cozumel, estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de área de *asoleadero* con quince sombrillas (palapas), chapoteadero, plazuela, regaderas al aire libre, jardinería, andador de madera y acceso al muelle, uso fiscal general.

SEGUNDO.- Las coordenadas que actualmente generan el polígono de 3,272.67 m² de zona federal marítimo terrestre de la concesión DGZF-052/97 son las siguientes:

V	COORDENADAS	
	X	Y
ZF758	501230.0580	2261745.3650
ZF759	501228.5120	2261733.8680
ZF760	501222.6240	2261720.6940
ZF761	501199.0330	2261705.7190
ZF762	501186.1190	2261696.6700



Ambiente
urales
al de
otegidas



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN DGZF-052/97
EXPEDIENTE: 53/24905
16.27S.714.1.11-440/1997

ZF763	501172.4160	2261678.1400
ZF764	501149.6420	2261652.4010
ZF765	501143.7000	2261632.3500
ZF766	501145.5020	2261619.2020
PM790	501125.3700	2261618.8070
PM789	501123.3010	2261633.9030
PM788	501131.7260	2261662.3340
PM787	501156.8560	2261690.7360
PM786	501171.9750	2261711.1810
PM785	501187.9300	2261722.3600
PM784	501206.8220	2261734.3520
PM783	501209.0750	2261739.3940
PM782	501210.4490	2261749.6100

TERCERO.- Esta prórroga forma parte de la concesión mencionada al rubro, por lo que se ratifica el texto y contenido de sus bases y condiciones establecidas en la concesión DGZF-052/97 en lo que no se opongan a la presente.

CUARTO.- La presente resolución administrativa surte efectos al día siguiente de la notificación.

QUINTO.- Contra la presente resolución es procedente el recurso de revisión en los términos de los artículos 83 y siguientes de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

SEXTO.- En cumplimiento a lo establecido en el artículo 3, fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace del conocimiento de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., que el expediente 53/24905 se encuentra para su consulta en las oficinas de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, sita en avenida Revolución 1425, colonia Tlacopac, C.P. 01041, delegación Álvaro Obregón, México, Distrito Federal.

SÉPTIMO.- Notifíquese.

LA DIRECTORA GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE
Y AMBIENTES COSTEROS


LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL

LQV*ARH

COTEJADO

000510

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES
COSTEROS

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales
Comisión Nacional de Áreas Naturales

COMPARECENCIA PERSONAL.

En México, Distrito Federal, siendo las 2:35 horas, del día 31 del mes de enero del año dos mil catorce, estando presente en las Oficinas de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, ubicadas en Av. Revolución No. 1425, Col. Tlacopac San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, Distrito Federal, el C. Gabriela Jocelyn Palacios Mejorada, personalidad que tiene debidamente acreditada en las actuaciones del presente expediente e identificándose en este acto a través de la credencial para votar 3921103150318 expedida por el Instituto Federal Electoral, comparece para darse por notificado en original el oficio SGPA-DGZFMTAC-5273/2013 con número de resolución 1505 de fecha 17 de diciembre del 2013; a favor de Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. emitida por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, dentro del expediente 53/24905, de la cual recibe en un tanto original de 2 (dos) foja(s) útil. Asimismo, recibe copia de la presente cédula de notificación por comparecencia personal.

Anil Batista

El notificador

C. Anil Bautista Márquez

Gabriela

El notificado

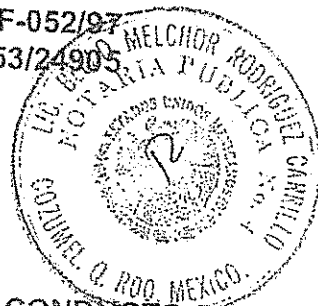
C. Gabriela Jocelyn Palacios Mejorada

COTEJADO



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE,
RECURSOS NATURALES Y PESCA
Ambientes
naturales
y de
ecosistemas

CONCESIÓN No.DGZF-052/97
EXPEDIENTE 53/24905



TITULO DE CONCESION QUE OTORGA EL GOBIERNO FEDERAL POR CONDUCTO DE LA SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE, RECURSOS NATURALES Y PESCA, A FAVOR DE LA EMPRESA YUCAB DE COZUMEL, S.A. DE C.V.

VICTOR MANUEL VILLALOBOS ARAMBULA, Subsecretario de Recursos Naturales de la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, con fundamento en los artículos 32 Bis fracciones VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2° fracción I, 8° fracciones II y III, 16 y 17 fracciones IV y V, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 29 fracciones IV y V, 30, 49, 50 y 97 segundo párrafo de la Ley General de Bienes Nacionales; 1°, 2°, 3°, 5°, 14, 23, 29, 35, 36, 44, 47 y 50 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; 194-D, 194-E, 232, 234 y 235 de la Ley Federal de Derechos; 6° fracción XII y 20 fracción XI del Reglamento Interior de esta Secretaría, otorga la presente concesión al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas:

ANTECEDENTES

I.- La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., constituida mediante Escritura Pública número mil cuatrocientos cincuenta y tres, de fecha catorce de octubre de mil novecientos ochenta y siete, otorgada ante la fe del Lic. Bello Melchor Rodríguez Carrillo, Notario Público número cuatro, en Cozumel, Quintana Roo, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Chetumal, Quintana Roo, el quince de marzo de mil novecientos ochenta y ocho, solicitó se le otorgara en concesión una superficie de 3,106.47 m² (tres mil ciento seis punto cuarenta y siete metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, localizada en el Km. 7+500 de la carretera Costera Sur, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo, para uso general: área de asoleadero con quince sombrillas (palapas), chapoteadero, plazuela, regaderas, al aire libre, jardinería, andador de madera y acceso a muelle, por un término de quince años.

II.- Que de la solicitud que presentó la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., se concluye que el uso y aprovechamiento que se pretende dar a la zona federal marítimo terrestre, materia de esta concesión, no se contrapone al Plan de Desarrollo Urbano de la región.

III.- Para los efectos de la presente concesión, la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., señaló como domicilio el ubicado en Av. Paseo de la Reforma N° 155, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F., así como el lugar materia de la presente concesión.

En lo sucesivo en el texto de este instrumento a la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, se le denominará "LA SECRETARIA" y a la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., se le denominará "EL CONCESIONARIO".

La presente concesión se otorga al tenor de las siguientes:

000511



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE,
RECURSOS NATURALES Y PESCA

CONCESION No.DGZF-052/87
EXPEDIENTE 53/24905



CLAUSULAS

CAPITULO I

DEL OBJETO DE LA CONCESION

PRIMERA.- La presente concesión tiene por objeto otorgar a "EL CONCESIONARIO" el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de 3,106.47 m² (tres mil ciento seis punto cuarenta y siete metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, localizada en el Km. 7+500 d la carretera Costera Sur, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso general: área de asoleadero con quince sombrillas (palapas), chapoteadero, plazuela regaderas, al aire libre, jardinería, andador de madera y acceso a muelle, con las siguientes medidas:

CUADRO DE CONSTRUCCION DE ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE

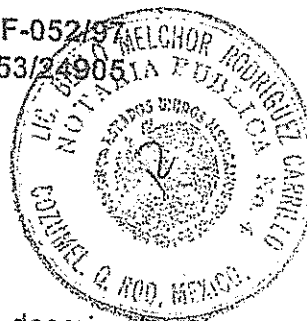
LADOS	DIST.	RUMBOS	Y	X
0-1	20.11	NW 77°49'02"	62,519.379	47,614.553
1-2	30.32	NW 8° 21'02"	62,549.377	47,610.165
2-3	35.67	NE 33°47'58"	62,595.638	47,641.133
3-4	3.75	SE 59°05'02"	62,593.712	47,644.350
4-5	16.98	NE 35°25'58"	62,607.547	47,654.194
5-6	15.09	NE 56°22'58"	62,615.901	47,666.780
6-7	18.59	NE 33°56'58"	62,631.321	47,677.141
7-8	6.86	SE 58°10'02"	62,627.703	47,682.969
8-9	7.35	SE 80°36'02"	62,626.503	47,690.220
9-10	8.80	NE 57°47'58"	62,631.192	47,697.666
10-11	7.38	NE 10°45'58"	62,638.442	47,699.044
11-12	4.89	NW 07°59'02"	62,643.284	47,698.365
12-13	4.72	NW 41°22'02"	62,646.826	47,695.246
13-14	20.77	SE 77°47'02"	62,642.432	47,715.543
14-15	37.86	SW 33°04'58"	62,610.710	47,694.880
15-16	16.57	SW 55°59'58"	62,601.445	47,681.143
16-17	15.35	SW 56°11'58"	62,592.906	47,668.388
17-18	13.27	SW 35°41'58"	62,582.130	47,660.645
18-19	4.24	SW 41°30'58"	62,578.956	47,657.835
19-20	4.24	SW 53°40'58"	62,576.445	47,654.419
20-21	4.24	SW 65°50'58"	62,574.711	47,650.551
21-22	35.78	SW 32°50'58"	62,544.653	47,631.143
22-0	29.68	SE 05°56'00"	62,515.136	47,634.210

SUPERFICIE : 3,106.47 m²



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE,
RECURSOS NATURALES Y PESCA

CONCESION No.DGZF-052/97
EXPEDIENTE 53/24905



Las medidas a que se refiere el párrafo anterior, concuerdan con la descripción técnico-topográfica aprobada por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre, de acuerdo con el plano número 1/1 de mayo de 1993, soportado con el dictamen técnico número 273/94 de fecha 12 de julio de 1994, ratificado mediante memorándum N° 105/97 de fecha 19 de junio de 1997.

SEGUNDA.- La superficie materia de esta concesión solo podrá ser aprovechada, en los términos que le fueron aprobados a "EL CONCESIONARIO" y que obran en el expediente citado al rubro de esta concesión.

TERCERA.- La presente concesión no crea derechos reales en favor de "EL CONCESIONARIO" otorgándole exclusivamente el derecho de usar, ocupar y aprovechar los terrenos concesionados en los términos de los artículos 20 de la Ley General de Bienes Nacionales y 35 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

CAPITULO II

DE LA VIGENCIA DE LA CONCESION

CUARTA.- La presente concesión, se otorga por un término de quince años, contados a partir de la fecha de su entrega y prorrogable en los términos del artículo 20 de la Ley General de Bienes Nacionales.

QUINTA.- 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.

CAPITULO III

DE LAS OBLIGACIONES DE "EL CONCESIONARIO"

SEXTA.- "EL CONCESIONARIO" se obliga a:

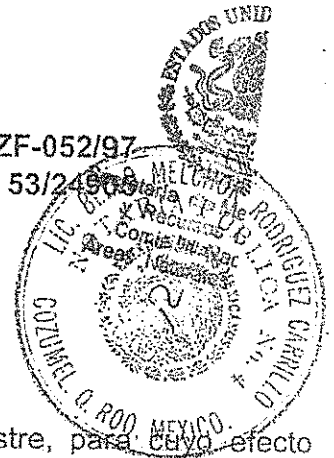
- I.- No transmitir a terceras personas parte o la totalidad de los derechos de esta concesión.
- II.- Abstenerse de realizar cualquier acto que tenga por objeto impedir el libre acceso al litoral.
- III.- Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción nueva, ya sea fija o semifija.

000512



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE,
RECURSOS NATURALES Y PESCA

CONCESION No.DGZF-052/97
EXPEDIENTE 53/249703



IV.- Garantizar el libre tránsito por la zona federal marítimo terrestre, para cuyo efecto establecerá accesos específicos con este objeto, en el entendido de que "LA SECRETARIA" podrá determinar el establecimiento de los accesos que se consideren necesarios.

V.- Conservar en óptimas condiciones de higiene, el área concesionada y mantener las instalaciones existentes en buen estado de conservación.

VI.- 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.

VII.- Presentar en un plazo no mayor de ciento ochenta días naturales, contados a partir de la entrega de la presente concesión, el dictamen de impacto ambiental, emitido por el Instituto Nacional de Ecología.

Las condiciones que se establezcan en el dictamen a que se refiere el párrafo anterior, formarán parte integrante de la presente concesión.

VIII.- No permitir o tolerar en el área concesionada el establecimiento de centros de vicio ni la práctica de actos que vayan en contra de la moral pública y las buenas costumbres.

IX.- No almacenar en el área concesionada, ninguna sustancia u objeto flamable, explosiva o peligrosa, sin previa autorización de "LA SECRETARIA" y demás autoridades competentes.

X.- No expendir bebidas alcohólicas sin autorización expresa de las autoridades competentes.

XI.- Informar a "LA SECRETARIA", de las modificaciones que por causas naturales o artificiales sufra la zona federal marítimo terrestre concesionada, tan luego tenga conocimiento de ellas.

XII.- Coadyuvar con el Gobierno Federal en la preservación del medio ecológico y la protección al ambiente.

XIII.- Permitir y otorgar las facilidades necesarias al personal de "LA SECRETARIA", 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.- "LA SECRETARIA" podrá en cualquier momento realizar la delimitación correspondiente y las coordenadas de los vértices, rumbos y distancias del polígono, podrán ser modificadas.

XV.- Presentar en un plazo no mayor de noventa días naturales, contados a partir de la entrega de la presente concesión, las constancias de haber regularizado la situación jurídica de las obras y construcciones existentes en el área concesionada ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.

COTEJADO

[Firma]

[Firma]

[Firma]



Ambi- SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE,
rales RECURSOS NATURALES Y PESCA
il de
tegidas

CONCESION No.DGZF-052/97
EXPEDIENTE 53/24905



CAPITULO IV DEL PAGO DE DERECHOS

SEPTIMA.- Previa a la entrega del presente instrumento, "EL CONCESIONARIO" deberá acreditar que enteró la cantidad correspondiente por concepto del pago de "derechos de concesión de inmuebles federales" previsto en el artículo 194-E de la Ley Federal de Derechos. Dicho pago deberá efectuarse anualmente durante la vigencia de la presente concesión, en la cantidad que establezca la ley de la materia.

OCTAVA.- "EL CONCESIONARIO", deberá en un término de treinta días naturales, contados a partir de la fecha de entrega de la presente concesión, comparecer ante la autoridad fiscal correspondiente, para que de acuerdo con lo previsto en la Ley Federal de Derechos vigente, le fije la cantidad por concepto de derechos que deberá enterar a la Federación.

NOVENA.- "EL CONCESIONARIO", deberá pagar los derechos a que se refiere la cláusula anterior, en los términos que señale la Ley Federal de Derechos.

DECIMA.- "EL CONCESIONARIO" deberá acreditar bimestralmente ante "LA SECRETARIA", el pago de los derechos por el uso y aprovechamiento del área materia de la concesión.

CAPITULO V DE LA EXTINCION

DECIMA PRIMERA.- La presente concesión se extingue por:

- a) Vencimiento de su término.
- b) Renuncia de "EL CONCESIONARIO".
- 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 "EL CONCESIONARIO".

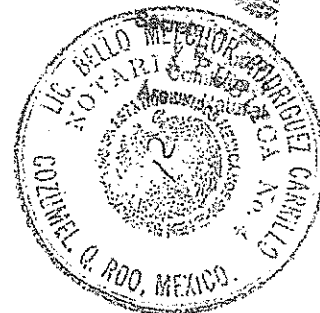
COTEJADO

000513



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE,
RECURSOS NATURALES Y PESCA

CONCESION No.DGZF-052/97
EXPEDIENTE 53/24905



DECIMA SEGUNDA.- 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 al 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) Realizar obras no autorizadas.
- e) Dañar ecosistemas, como consecuencia del uso y aprovechamiento del bien objeto de la concesión.
- f) El incumplimiento a cualesquiera de las cláusulas de la presente concesión.

DECIMA TERCERA.- Son causas de caducidad:

- a) No utilizar los bienes objeto de la presente concesión por más de ciento ochenta días naturales consecutivos.

DECIMA CUARTA.- 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 o al 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.

DECIMA QUINTA.- Es causa de rescate de la presente concesión, la prevista en el artículo 26 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.

[Handwritten signature]



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE,
RECURSOS NATURALES Y PESCA
Protegidas

CONCESION No.DGZF-052/97
EXPEDIENTE 53/24905



CAPITULO VI DE LA REVERSION

DECIMA SEXTA.- En virtud de que las obras y construcciones existentes en el área concesionada, consistentes en andador de madera, área de asoleadero, chapoteadero, regaderas al aire libre, acceso al muelle para embarcaciones turísticas, quince sombrillas (palapas), parte de restaurante y muro de contención, se realizaron sin la previa y expresa autorización de la autoridad competente, "EL CONCESIONARIO" acepta mediante el presente instrumento jurídico, transmitir las citadas construcciones a favor del Gobierno Federal, por lo que deberá cubrir los derechos de uso y aprovechamiento de dichas instalaciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 232 de la Ley Federal de Derechos vigente, corriendo por cuenta de "EL CONCESIONARIO", los gastos que se generen por este concepto.

DECIMA SEPTIMA.- Las obras e instalaciones que se realicen en el área concesionada sin la autorización de "LA SECRETARIA", se perderán en beneficio de la Nación.

CAPITULO VII DE LAS ESTIPULACIONES FINALES

DECIMA OCTAVA.- Los Gobiernos Extranjeros no podrán ser socios ni constituir a su favor ningún derecho sobre esta concesión. Los actos realizados en contravención a esta cláusula, 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.

DECIMA NOVENA.- 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.

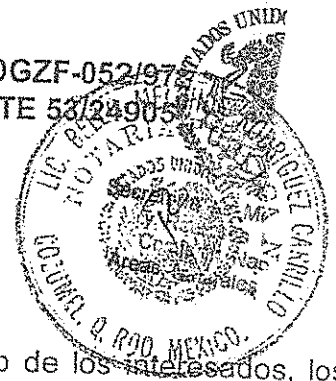
VIGESIMA.- Para el eventual caso de sobreposición de límites entre "EL CONCESIONARIO" y otros concesionarios o permisionarios, "LA SECRETARIA" determinará en un plazo no mayor de

000514



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE,
RECURSOS NATURALES Y PESCA

CONCESION No.DGZF-052/97
EXPEDIENTE 53/24905



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 SECRETARIA", en cuyo caso el acuerdo o convenio formará parte integrante del presente título.

VIGESIMA PRIMERA.- Cualquier otro aspecto no contemplado específicamente en la presente concesión, se regirá con apego a la Ley General de Bienes Nacionales y al Reglamento para Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítima, Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, y demás disposiciones legales aplicables.

El presente instrumento jurídico se expide en la Ciudad de México, Distrito Federal a los quince días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y siete.

EL SUBSECRETARIO DE RECURSOS NATURALES
DE LA SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE,
RECURSOS NATURALES Y PESCA.

VICTOR MANUEL VILLALOBOS ARAMBULA.

EL CONCESIONARIO
ACEPTA LAS OBLIGACIONES DE ESTE TITULO

YUCAB DE COZUMEL, S.A. DE C.V.
PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION
GASTON AZCARRAGA ANDRADE Y JUAN ANTONIO DORADO.

COTEJADO



INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA
nao do
rotegias

Ciudad de México, a 15 DIC. 1999

LIC. CLAUDIA GABRIELA CISNEROS VELÁZQUEZ
GERENTE ADMINISTRATIVO DE
YUCAB DE COZUMEL, S.A. DE C.V.
CARRETERA A CHANKANAAB, KM. 7.5
APARTADO POSTAL 207, C.P. 77600
COZUMEL, QUINTANA ROO
TEL. (01-987) 2-26-22
FAX: (01-987) 2-26-66

Recibi Original
C.F. MARCO ANTONIO ADAME CM
17/enero/2000

A consecuencia de analizar y evaluar la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General del proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo", promovido por la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., con pretendida ubicación en el Km. 7+500 de la carretera Costera Sur de la Isla de Cozumel, municipio del mismo nombre, en el estado de Quintana Roo y

CONSIDERANDO:

- I. Que con fecha 4 de octubre de 1999, se recibió en esta Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental, el Formato de Envío de Estudios de Impacto Ambiental Núm. 068 del 17 de septiembre del año en curso, a través del cual la Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca (SEMARNAP) en Quintana Roo, remitió la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General del proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo", promovido por la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., para su correspondiente evaluación y dictaminación en materia de Impacto Ambiental.
- II. Que el sitio de ubicación del proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo", se encuentra dentro de la Zona Federal Marítimo Terrestre del Parque Marino Nacional "Arrecifes de Cozumel", Quintana Roo, decretado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de julio de 1996.
- III. Que de acuerdo a lo establecido en el Considerando anterior, mediante el oficio D.O.O.DGOEIA.-006645 del 15 de octubre de 1999, esta Dirección General solicitó con un plazo quince días hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, con base en lo establecido en el Artículo 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), el dictamen técnico de la Directiva del Parque Marino Nacional "Arrecifes de Cozumel", Quintana Roo, correspondiente al proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo".

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"
Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

Secretaría de
Recursos
Comisión I
Áreas Naturales

- IV. Que el 7 de diciembre de 1999, concluyó el plazo otorgado para que la Directiva del Parque Marino Nacional "Arrecifes de Cozumel", Quintana Roo, emitiera su dictamen técnico solicitado a través de nuestro oficio D.O.O.DGOEIA.-006645 del 15 de octubre de 1999, por lo que, con base en lo establecido en el Artículo 55, Segundo Párrafo, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, de aplicación supletoria a la LGEEPA, esta Dirección de Impacto Ambiental considera que la citada Dirección, no tiene objeción alguna, en materia de su competencia, para la realización del proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo".

Que el proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo" no se contraponen con los usos del suelo especificados para la zona, de acuerdo con lo especificado en el:

- a) Programa de Manejo del Parque Marino Nacional "Arrecifes de Cozumel", Quintana Roo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 2 de octubre de 1998, el cual cataloga a la Zona Federal Marítimo Terrestre a utilizar, dentro de la Zona III, de Uso Intensivo, la cual tiene como finalidad *"el desarrollo de actividades económicas diversificadas, bajo estrictas regulaciones que permitan el uso controlado de los recursos naturales del área"* y específicamente, en la Unidad Ambiental 10, Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), la cual comprende la *"Zona Federal Marítimo Terrestre y área marina adyacente, que va desde la línea de costa hasta los 300 metros mar adentro."*

En el referido Programa de Manejo, se permite para la Unidad Ambiental 10, lo siguiente:

"Están permitidas las actividades de buceo deportivo libre y autónomo, limitando su acceso en número, espacio y tiempo. También se permite el buceo autónomo diurno (ocho buzos por guía) y nocturno (seis por guía); el ecoturismo e interpretación ambiental; la investigación científica y académica que no impliquen la extracción, alteración o daño de las comunidades de vida marina y terrestre; el monitoreo ambiental y restauración; la navegación fuera de la zona arrecifal y de nado; el uso turístico de baja intensidad; los vehículos motorizados (fuera de las zonas arrecifales); los vehículos no motorizados como canoas, kayacs y veleros, y el video y la fotografía submarinos."

"Queda prohibido el anclaje, la pesca de cualquier tipo, la modificación de la línea de costa, la navegación de embarcaciones con calado mayor a dos metros y el acceso de cualquier tipo de ganado."

- b) Plan Director de Desarrollo Urbano de Cozumel (PDDUC), publicado el 22 de marzo de 1996, el cual marca para el predio donde pretende llevar a cabo la construcción de la escuela de buceo, un uso del suelo de tipo turístico de baja densidad, con una estrategia de áreas a proteger, de zona aprovechable sujeta a estudios ecológicos especiales, contemplando cualquier desarrollo en la zona deberá contemplar criterios que garanticen la permanencia de los recursos naturales. Asimismo, todos los predios y lotes con dicho uso del suelo, observarán las siguientes restricciones:

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"

Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 2 de 12

COTEJADO

35.



Secretaría de Medio Ambiente

Recursos Naturales y Pesca

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

1. Conservar por lo menos el 50% de la superficie del predio con la cubierta de vegetación natural y libre de cualquier instalación o construcción.
 2. El frente de playa podrá ser construido hasta en un máximo del 50%.
 3. Las construcciones e instalaciones no rebasarán en altura el nivel de copa de la cubierta vegetal ahí presente o de 3 niveles ó 12.0 m.
 4. La densidad máxima permitida es de 30 cts./ha, el coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) de 40% y el coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) de 1.0
- VI. Que de acuerdo a lo declarado en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General, existe un Club de Playa operando en el sitio aproximadamente desde hace 10 años, el cual no fue evaluado y dictaminado en materia de Impacto Ambiental en su momento, siendo que la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente entró en vigor el 1° de marzo de 1988.
- VII. Que la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., cuenta con el Título de Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre que otorga la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre, perteneciente a la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, Núm. DGZF-052/97, Expediente 53/24905 del 15 de diciembre de 1997, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de 3,106.47 m² de la zona referida, localizada en el Km. 7+500 de la carretera Costera Sur, municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso general: área de asoleadero, con quince sombrillas (palapas), chapoteadero, plazuela, regaderas al aire libre, jardinería, andador de madera y acceso a muelle; por un término de quince años, por lo que su fecha de vencimiento será el 15 de diciembre del 2012.
- VIII. Que el proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo", aun cuando contempla la realización de obras civiles, éstas tienen la finalidad de brindar servicios turísticos subacuáticos, los cuales han tenido una demanda creciente en los últimos años en la Isla de Cozumel y, tomando en cuenta tanto los usos permitidos como los restringidos para la zona, de acuerdo con lo especificado en el Programa de Manejo del Parque Marino Nacional "Arrecifes de Cozumel", Quintana Roo, se prevé que por su desarrollo, no se generarán impactos ambientales adversos que no puedan ser prevenidos y mitigados.

En apego a lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los Artículos: 28 Fracciones IX, X y XI, 30 y 35 Fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 5 y 20 Fracción II de su reglamento en materia de Impacto Ambiental; 32 Bis de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, y 60 fracción IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca (SEMARNAP), esta Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental resuelve que el proyecto en cuestión **ES PROCEDENTE**; por lo tanto ha resuelto **AUTORIZAR DE MANERA CONDICIONADA** su desarrollo, sujeto a los siguientes

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"
Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 3 de 12

000526



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265



Secretaría de Medio
Ambiente y Recursos Naturales
Comisión Nacional de
Áreas Naturales Protegidas

TÉRMINOS:

PRIMERO.- La presente resolución en materia de Impacto Ambiental, otorga a la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. (en lo sucesivo también denominada como la promovente), el derecho de realizar las obras y actividades para llevar a cabo el proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo", en una superficie total de 3,354.98 m² de zona Federal Marítimo Terrestre, de los cuales, únicamente se construirá una escuela de buceo en un área de 248.50 m², con pretendida ubicación Km. 7+500 de la carretera Costera Sur de la Isla de Cozumel, municipio del mismo nombre, en el estado de Quintana Roo, en el área que conforman las siguientes coordenadas:

LATITUD NORTE	LONGITUD OESTE
20° 27' 17.6"	86° 59' 19.7"
20° 27' 12.5"	86° 59' 18.8"

La escuela de buceo constará de las siguientes áreas (distribuidas a lo largo de la Zona Federal Marítimo Terrestre mediante construcciones rústicas y palapas de dos niveles, con una altura máxima de 6.45 m):

Planta baja.- se alojará una bodega, escaleras, dos zonas de rack para equipo de buceo, un cuarto de máquinas, una alberca con profundidad de 15 pies sobre el nivel del terreno natural, gradas frente a la alberca, dos piletas para lavado de equipo, pasillos en el área de bodega (laterales a ésta, así como en la zona de piletas) y jardineras.

Planta alta.- consiste en un salón de clases, un rack para tanques de buceo, un escalón para saltos al nivel de N+3.45 m; la parte superior de la alberca con una zona de profundidad de 5 pies y jardineras.

SEGUNDO.- En relación al Club de Playa existente en la Zona Federal Marítimo Terrestre, que según lo declarado en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General ingresada está operando desde hace 10 años; que ocupa una superficie de 3,106.47 m², mismo que incluye una zona de recepción para actividades de buceo, acceso al muelle por medio de una rampa, muelle para embarcaciones menores frente a las instalaciones de recepción, un restaurante, un auditorio al aire libre, deck de madera sobre la línea de costa en la primera sección del club, asoleadero sin arena, alberca, zona de playa artificial con muro de contención, acceso al mar con escalinatas de concreto, sombrillas de huano en la playa artificial, palapa para almacenamiento de equipo de snorkel, kayacs y flotadores, cerco rústico de madera con jardinera, jardineras, áreas verdes en general dentro del club y estacionamiento; la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., deberá gestionar la regularización de dicha obra, ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), remitiendo a esta Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental, copia del Acta Administrativa que dicha instancia emita, así como las sanciones y/o medidas que en materia de su competencia aplique.

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"
Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 4 de 12

35-



INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

Secretaría de Medio Ambiente
y Recursos Naturales y Pesca
Regidas

La anterior regularización deberá llevarse a cabo ya que, cotejando la Escritura Pública Núm. 1453, de fecha 14 de octubre de 1987, la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del comercio de Chetumal, Quintana Roo, el 15 de marzo de 1988, siendo que la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente entró en vigor el 1° de marzo de 1988, por lo que se presume que las obras del Club de Playa fueron construidas a la luz de la citada Ley, sin contar con la autorización previa en Materia de Impacto Ambiental.

Asimismo, las obras que contempla la Concesión de Zona Federal Núm. DGZF-052/97 no coinciden con las declaradas en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General ingresada en esta Dirección General el 4 de octubre de 1999 y, en correspondencia, la promovente incumplió con lo establecido en el Capítulo III, Cláusula Sexta, Inciso III que se refiere a que la misma se obliga a "Abstenerse de llevar a cabo cualquier otro tipo de construcción nueva, ya sea fija o semifija", así como el Inciso VII, de "Presentar en un plazo no mayor de ciento ochenta días naturales, contados a partir de la entrega de la presente concesión, el dictamen de impacto ambiental, emitido por el Instituto Nacional de Ecología."

TERCERO.- La presente autorización a favor de la Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., tendrá una vigencia de un año para la construcción y diez años para la operación y mantenimiento del proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo", conforme a lo dispuesto en el Artículo 20, Segundo Párrafo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Impacto Ambiental. Dicho plazo comenzará a partir del día siguiente de la recepción de la presente autorización y será revalidado a juicio de esta Secretaría, siempre y cuando la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. lo solicite por escrito a esta Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental, con treinta días de anticipación a la fecha de su vencimiento. Dicha solicitud será presentada aunada a la validación de la Delegación Federal de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en Quintana Roo, al último informe del cumplimiento de las condicionantes.

CUARTO.- La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el Artículo 21, fracción II, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Impacto Ambiental, en caso de que desista de realizar las obras motivo de la presente resolución para que esta Dirección General determine las medidas que deben adoptarse, a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

QUINTO.- La promovente deberá hacer del conocimiento de esta Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental, de manera previa, cualquier modificación del proyecto y las obras manifestadas en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General para que con toda oportunidad se determine lo procedente de acuerdo con la legislación ambiental vigente. Queda estrictamente prohibido desarrollar cualquier otro tipo de obras distintas a las señaladas en la presente autorización.

SEXTO.- De conformidad con el Artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la presente resolución sólo se refiere a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el Término Primero para el proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo", por lo que es obligación de la empresa Yucab de

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"
Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265



Secretaría de Medio Ambiente
y Recursos Naturales
Comisión Nacional de Áreas Naturales

Cozumel, S.A. de C.V. tramitar y, en su caso, obtener las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para la realización de las mismas y su operación. Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal operación del proyecto autorizado, así como su cumplimiento y las consecuencias legales que corresponda aplicar a la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca y/o a otras autoridades federales, estatales o municipales.

SÉPTIMO.- La construcción, operación, mantenimiento y abandono de las obras autorizadas del proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo", deberán sujetarse a la descripción contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General, a los planos del proyecto, así como a lo dispuesto en la presente resolución, conforme a las siguientes

CONDICIONANTES:

CONDICIONANTES GENERALES.

La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. deberá:

Asegurarse que la directiva del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo proporcione todos aquellos servicios necesarios que requieran los trabajadores durante el desarrollo del proyecto, tales como sanitarios, regaderas, comedor, bodega de herramientas, etc.

2. Diseñar y ejecutar un Programa de Información y Concientización para la Conservación del Entorno Ambiental, dirigido a los constructores, propietarios y usuarios del Desarrollo. Dicho programa se presentará ante la Delegación Federal de la PROFEPA en un plazo no mayor a sesenta días contados a partir de la recepción del presente oficio resolutivo.

3. Tramitar ante la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre, perteneciente a la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, la modificación de la concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre DGZF-052/97. De lo anterior, la promovente presentará ante la Delegación Federal de la PROFEPA, copia de la concesión, en un plazo de quince días después de haberla obtenido.

4. Conforme a lo establecido en el Término Segundo del presente oficio resolutivo, la promovente deberá de solicitar el permiso correspondiente para llevar a cabo las actividades náuticas que se desarrollan en el sitio (Parque Marino Nacional "Arrecifes de Cozumel", Quintana Roo) ante la Unidad Coordinadora de Áreas Naturales Protegidas, con domicilio en Avenida Revolución Núm. 1425, Nivel 25, Colonia Tiapac, Delegación Benito Juárez, C.P. 01040, México, Distrito Federal y/o con la Directiva del Parque Marino, con sita en Altos Plaza Del Sol, Oficinas SEMARNAP, C.P. 77600, Cozumel, Quintana Roo.

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"
Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 6 de 12



INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

A SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
NATURAL RECURSOS NATURALES Y PESCA
NACIONAL DE
PROTEGIDAS

5. Presentar a la Delegación Federal de la PROFEPA, en un plazo de quince días posteriores de haberla obtenido, copia de la Licencia de Operación para el muelle existente, emitida por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.
6. Entregar a la Delegación Federal de la PROFEPA, en un plazo de treinta días posteriores de haberla obtenido, copia de la licencia de Uso del Suelo emitida por el H. Ayuntamiento de Cozumel, Quintana Roo. de acuerdo con lo establecido en el Plan Director de Desarrollo Urbano de Cozumel, vigente.
7. Establecer un Programa de Supervisión para todas aquellas medidas de mitigación y condicionantes ambientales establecidas en el presente oficio. Asimismo designará un responsable con la capacidad técnica suficiente desde el punto de vista ambiental para detectar aspectos críticos, tomar las decisiones, definir las estrategias necesarias, y/o modificar actividades nocivas suscitadas a lo largo de las diferentes etapas que conforman el proyecto. El responsable habrá de comunicarse con esta Dirección General, así como con la Delegación Federal de la PROFEPA, para remitir las medidas preventivas, de acción y correctivas generadas que sean aplicadas en dicho programa.
8. Colectar cualquier tipo de residuos que se encuentren dentro del predio o áreas aledañas a éste, realizando la separación de los desechos (materia orgánica, reciclables y no reciclables), los cuales serán colocados en contenedores con tapa herméticos y letreros que identifiquen su contenido, para su posterior traslado, de manera periódica, al relleno sanitario municipal autorizado. Los residuos de combustibles generados, serán depositados en contenedores especiales, para su posterior envío a un centro de reciclaje, o bien a una estación de transferencia de residuos peligrosos, autorizado por el Instituto Nacional de Ecología, remitiendo a las Delegaciones Federales de la SEMARNAP y de la PROFEPA, copias respectivas de la carta de compromiso entre la promovente y el centro ó estación de transferencia que reciba los residuos.
9. Cumplir con lo establecido en las normas oficiales mexicanas y demás ordenamientos jurídicos en materia de protección al ambiente, vigentes.

La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. no podrá:

10. Delimitar el área concesionada con cercas, alambrados, bardas, setos o cualquier otro elemento semejante que impida el libre tránsito o acceso peatonal a la Zona Federal Marítimo Terrestre, así como cualquier tipo de obras civiles temporales o permanentes, dentro de la Zona Federal Marítimo Terrestre.

II. PREPARACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DEL SITIO.

La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. deberá:

11. Trasladar la maquinaria y el equipo a utilizar, para cualquier tipo de reparación y/o mantenimiento necesario, a un taller debidamente equipado y autorizado, en donde se cuente

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"

Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 7 de 12

000518



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 098265



Secretaría de A
y Recursos
Comisión N.
Áreas Naturales

con la infraestructura requerida para el desarrollo de estas actividades, y sin riesgo para el ambiente.

12. Humedecer los materiales producto de las excavaciones de las zanjas para la cimentación de muros, para evitar la dispersión de tierra y polvo en las áreas circundantes, así como la formación de bordos que alteren el escurrimiento hídrico del sitio.
13. Garantizar que las obras a desarrollar para la construcción de la escuela de buceo (escalinatas de concreto en la porción sur de la Zona Federal Marítimo Terrestre), que no se provoquen efectos negativos en las playas colindantes. Para ello, se deberá de realizar un levantamiento de la batimetría días antes de la ejecución de los trabajos de construcción y de manera anual durante la vigencia de la presente resolución. En caso de que los resultados obtenidos revelen la necesidad de hacer cambios significativos al diseño de éstas, o bien que sugieran cualquier replanteamiento del proyecto, la promovente deberá de notificarlo de manera inmediata y por escrito a esta Dirección General, a fin de valorar dichas modificaciones y emitir lo conducente.

III. OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.

La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. deberá:

14. Remitir a la Delegación Federal de la PROFEPA, en un plazo de veinte días, el programa de operación y mantenimiento de las albercas, en el cual se especifique:
 - a) Fuente de obtención del agua para sus llenados (anexando la autorización expedida por la autoridad correspondiente para dicho aprovechamiento). En el caso de que la obtención sea a través de la planta desaladora que actualmente abastece tanto al hotel como al club de playa colindante, se deberá especificar el tratamiento y disposición de la salmuera resultante.
 - b) El tiempo máximo de almacenamiento del agua en cada una.
 - c) Listado de los productos y sustancias que se utilizarán para su limpieza.
 - d) Sitio de descarga del agua almacenada (drenaje municipal y/o planta de tratamiento del hotel Fiesta Americana), incluyendo si se le dará un tratamiento previo a la misma.
15. Proceder al vaciado o canalización del agua de las albercas hacia la planta de tratamiento existente, en caso de suscitarse un evento meteorológico mayor (huracán), a fin de prevenir que el agua almacenada en éstas llegue a mezclarse con la marina y genere contaminación por cloro y/o alguna otra sustancia presente en las mismas.
16. Contratar instructores certificados para llevar a cabo las actividades correspondiente en la escuela de buceo y zona marina colindante, a lo largo de la vida útil del proyecto, el cual, deberá de considerar los delitos ambientales en que puede incurrir al no tomar en cuenta lo establecido en el Programa de Manejo del Parque Marino Nacional "Arrecifes de Cozumel", Quintana Roo, en la Norma Oficial Mexicana NOM-09-TUR-1997, referente a los elementos a que debe

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"

Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 8 de 12

35-



INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

Secretaría de Medio Ambiente
Protección de Recursos Naturales y Pesca

sujetarse los guías especializados en actividades específicas (véase actividades de buceo), así como lo establecido en la presente resolución.

17. Utilizar para todos aquellos sitios en que se planea el sembrado de especies florísticas para jardinería o de embellecimiento, especies nativas de la región que provendrán de viveros autorizados, obligándose a brindarle el cuidado y mantenimiento permanentes, que garanticen su sobrevivencia y buen estado.
18. Vigilar que los usuarios de la escuela de buceo:
 - a) Respeten el horario de funcionamiento, permanencia y utilización de los equipos.
 - b) No realicen actividades de deterioro en la zona marina.
 - c) No realicen actividades de pesca deportiva y/o comercial, ni coleccionen, persigan, vendan y/o molesten a cualquier tipo de especie de organismos marinos o sus restos.
 - d) No bucen utilizando lámparas, con especial énfasis en aquellos sitios en donde existan organismos adaptados a la oscuridad.
 - e) No arrojen o viertan desechos orgánicos, residuos sólidos, líquidos o cualquier otro tipo de contaminante al mar.
 - f) No utilicen bloqueadores solares y/o bronceadores durante las sesiones de buceo y/o natación en el área marina.

A efecto de cumplir con lo anterior, la promovente habrá de elaborar un Reglamento para el Uso y Permanencia en la escuela de buceo, el cual lo remitirá a la Delegación Federal de la PROFEPA, quince días posteriores a su elaboración.

La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. no podrá:

19. Introducir especies exóticas y de ornato, en particular el laurel de la India (*Ficus indica*), la jacaranda (*Jacaranda acutifolia*), el colorín (*Erythrina flabelliformis*), las bugambilias (*Bougainvillea spp.*), las casuarinas o pino de mar (*Casuarina equisetifolia*), el pirul chino (*Schinus molle*), los flamboyantes (*Delonix regia*) y los eucaliptos (*Eucalyptus spp.*)
20. Acatar para la disposición de sus aguas residuales sanitarias, lo establecido Norma Oficial Mexicana NOM-001-ECOL-1996, la cual establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en agua y bienes nacionales, en lo particular lo referente a los límites máximos permisibles para contaminantes básicos en aguas costeras y de recreación.

IV. ABANDONO DEL SITIO:

La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. deberá:

21. Proceder, cuando todas aquellas instalaciones, así como edificaciones correspondientes a cada uno de los conceptos rebasen su vida útil, y en caso de que no existan posibilidades de

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"

Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 9 de 12

000519



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265



Secretaría de
y Recursos
Comisión I
Áreas Naturales

renovación, al desmantelamiento y/o demolición de éstas, destinando el área al uso del suelo que prevalezca en el momento de la rehabilitación. Esto aplicará de igual forma en caso de que la promovente desista de la ejecución del proyecto.

OCTAVO.- Como complemento a las anteriores Condicionantes, esta Dirección General exhorta a la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., a que considere el desarrollo de las siguientes propuestas, citadas de manera enunciativa y no limitativa:

- a) Contrate el personal y/o la mano de obra de la zona, con el fin de evitar la generación de impactos sobre el medio socioeconómico por la demanda de bienes y servicios, y canalizar parte de la derrama económica que originará la construcción del proyecto hacia la población local.
- b) Contemple la utilización de gas L.P. como combustible para cada uno de los conceptos del proyecto durante su etapa de ocupación, siguiendo lo estipulado en la Norma Oficial Mexicana NOM-069-SCFI-1994, que se refiere al diseño de las instalaciones de aprovechamiento para gas L.P., la ejecución y modificación para las instalaciones para gas L.P. domésticas, públicas, comerciales y de servicios e industriales.
- c) Observe lo señalado en las normas referentes a seguridad e higiene en los centros de trabajo durante las diferentes etapas del proyecto, dotando a los trabajadores de equipo de protección personal (cascos, tapabocas, lentes, botas, etc.), de acuerdo con las actividades que desarrollen.

NOVENO.- La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., elaborará y presentará a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, para aquellas condicionantes que así lo ameriten y en forma cuatrimestral, el Informe del Cumplimiento de cada una de ellas, en complemento con anexos fotográficos y/o videocintas.

Los informes serán remitidos en original a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, enviando copias del acuse de recibo respectivo a esta Dirección General y a las delegaciones correspondientes de la SEMARNAP y la PROFEPA que le corresponda.

DÉCIMO.- La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. comunicará por escrito a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la fecha de inicio de los trabajos para la realización de las obras autorizadas, dentro de los quince días siguientes a que hayan dado principio. De la misma manera, notificará la fecha de terminación de dichas obras, dentro de los quince días posteriores a que esto ocurra.

DECIMOPRIMERO.- La presente autorización a favor la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V. es personal. En el caso de pretender transferir los derechos y obligaciones contenidos en este documento, deberá solicitarlo por escrito a esta autoridad, quien determinará lo procedente y, en su caso, acordará la transferencia.

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"
Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.

Página 10 de 12

COTEJADO

75-



ad: Ambiente
Na: SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
cio: RECURSOS NATURALES Y PESCA
: Protegidas

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265

DECIMOSEGUNDO.- Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente autorización.

DECIMOTERCERO.- La empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., será la única responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos atribuibles a la realización y operación de las obras autorizadas, que no hayan sido considerados en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General y planos anexos. Por lo tanto, será la responsable ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente de cualquier ilícito en materia de Impacto Ambiental, en el que incurran las compañías o el personal que contrate durante la realización del proyecto. Así, éstos acatarán los términos y las condicionantes a los cuales queda sujeto el proyecto "Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo".

En caso de que las obras durante sus diferentes etapas ocasionen afectaciones que llegasen a alterar el equilibrio ecológico, se podrá exigir la suspensión de las mismas y la instrumentación de programas de compensación.

DECIMOCUARTO.- La Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca podrá evaluar nuevamente la Manifestación de Impacto Ambiental o solicitar Información Adicional, de considerarlo necesario, en los términos previstos en el Artículo 23 del Reglamento de la Ley en la materia, con el fin de revalidar la autorización otorgada, modificarla, suspenderla o revocarla si estuviera en riesgo el equilibrio ecológico o se produjeran afectaciones nocivas imprevistas en el ambiente.

DECIMOQUINTO.- La promovente, habrá de mantener en el sitio del proyecto copias respectivas del expediente, de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad General, de los planos de las obras, así como de la presente autorización para efecto de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

Para la autorización de futuras obras de la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., dentro del municipio de Cozumel, se tendrá que hacer referencia a esta resolución, con el objeto de que se consideren los impactos sinérgicos que se pudieran presentar.

DECIMOSEXTO.- El incumplimiento de cualquiera de los términos y las condicionantes contenidos en la presente autorización y/o la modificación del proyecto bajo las condiciones en que fue expresado en la documentación presentada, podrá invalidar la presente autorización, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás ordenamientos que resulten pertinentes.

DECIMOSÉPTIMO.- La Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, vigilará el cumplimiento de los términos establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confiere el Artículo 20 del Reglamento en Materia de Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

"Operación del Club de Playa del Hotel Fiesta Americana en la Isla de Cozumel, Quintana Roo"
Yucab de Cozumel, S.A. de C.V.
Página 11 de 12

007524



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES Y PESCA

INSTITUTO NACIONAL DE ECOLOGÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
E IMPACTO AMBIENTAL

D.O.O.DGOEIA.- 008265



Secretaría de M
y Recursos
Comisión Na
Áreas Naturales

DECIMOCTAVO.- La presente resolución no ampara a la empresa Yucab de Cozumel, S.A. de C.V., de las sanciones que en su momento dicte la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, como consecuencia de haber iniciado obras antes de obtener, en materia de Impacto Ambiental, la autorización previa correspondiente.

En espera de ver realizadas en su totalidad las acciones aquí dispuestas en beneficio del ambiente, reciba de mi parte un cordial saludo.

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN
EL DIRECTOR GENERAL

PEDRO ÁLVAREZ-ICAZA LONGORIA

- c.c.p.- LIC. JOAQUÍN ERNESTO HENDRICKS DÍAZ.- Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.- Palacio de Gobierno, Calle 22 de Enero esq. con Héroes, C.P. 77000, Chetumal, Quintana Roo.
- c.c.p.- MTRO. ANTONIO AZUELA DE LA SUEVA.- Procurador Federal de Protección al Ambiente.- Periférico Sur Núm. 5000, 5º Piso, Col. Insurgentes Cuicuilco, C.P. 04530, Coyoacán, D.F.
- c.c.p.- LIC. VÍCTOR RAMÍREZ NAVARRO.- Subprocurador de Recursos Naturales de la PROFEPA.- Para su control y seguimiento.- Periférico Sur Núm. 5000, 5º Piso, Col. Insurgentes Cuicuilco, C.P. 04530, Coyoacán, D.F.
- c.c.p.- LIC. JUAN DE LA LUZ ENRÍQUEZ KANFACHI.- Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre.- Insurgentes Sur No. 1446, 2º piso, Col. Barrio Actiban, Del. Benito Juárez, C.P. 03230, D.F.
- c.c.p.- LIC. JOSÉ ANTONIO ARJONA IGLESIAS.- Delegado de la SEMARNAP en Quintana Roo.- Av. Insurgentes Núm. 445, entre Av. Tecnológico de Mérida y Av. Tecnológico de Chetumal, Col. Magisterial, C.P. 77039, Chetumal, Quintana Roo.
- c.c.p.- LIC. BRUNO NOÉ VITE.- Delegado de la PROFEPA en Quintana Roo.- Av. Génova Núm. 210, Col. Nueva Italia, C.P. 77000, Chetumal, Quintana Roo.
- c.c.p.- H. PRESIDENCIA MUNICIPAL DE COZUMEL, QUINTANA ROO.- Palacio Municipal, domicilio conocido.- Presente.
- c.c.p.- ING. ROSA MARÍA GÓMEZ SOSA.- Directora de Impacto Ambiental.- Presente.
- c.c.p.- Expediente de Consulta al Público.
- c.c.p.- Minutario.
- c.c.p.- Expediente 23QR99T0112.

RMSS/ARV/MAK/SR-SE

C:\TOMMYR-BUC-AM-DOC
021299-131299/C

**COMISIÓN NACIONAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS
DIRECCIÓN GENERAL DE CONSERVACIÓN PARA EL DESARROLLO**

Oficio Núm. F00.DGCD.-0307/2016

Ciudad de México, a 11 de mayo del 2016

LUIS MIGUEL DEL VILLAR PONCE
CENTRAL DE TALABARTEROS No. 103
COLONIA EMILIANO CARRANZA
DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA, CIUDAD DE MÉXICO
C.P. 15230
PRESENTE:

En atención a su escrito de fecha 27 de abril del 2016, mediante el cual manifiesta:

"Se expida a su cargo copia del Estudio Previo Justificativo para la expedición del Decreto por el que se pretende declarar como área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano, integrada por los cuatro siguientes polígonos: (1) una porción terrestres, así como la parte costera y marina frente a los municipios de Lázaro Cárdenas, Isla Mujeres y Benito Juárez; (2) la porción costera colindante con el límite Este del Parque Nacional Tulum y la porción marina frente a los municipios de Puerto Morelos, Tulum, Solidaridad y Cozumel; (3) la ubicada al Este de las Reservas de la Biosfera Sian Ka'an y Arrecifes de Sian Ka'an frente al Municipio de Felipe Carrillo Puerto; y, (4) la porción marina frente a los municipios de Bacalar y Othón P. Blanco, todos en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 5,662,859.4 hectáreas, de las cuales 5,546,075.3 hectáreas corresponden a su superficie marina y las 119,783.8 hectáreas restantes son terrestres.

... solicitando:

PRIMERO.- Se sirva proporcionarme copia del "Estudio Justificativo para declarar el área natural protegida con el carácter de Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano."

SEGUNDO.- Así como las coordenadas UTM cada uno de los cuatro polígonos que comprenden lo que será la Reserva de la Biosfera denominada Caribe Mexicano." (sic)

Primeramente me permito aclarar que la propuesta para la expedición del Decreto por el que se pretende declarar la Reserva de la Biosfera a la región conocida como Caribe Mexicano comprende un único polígono. Las porciones que se describen en el encabezado del Aviso publicado el pasado 22 de abril en el Diario Oficial de la Federación exclusivamente señalan la ubicación de la propuesta del área natural protegida.

Ahora bien, respecto a la solicitud de copias que a su cargo se expidan, el artículo 5 de la Ley Federal de Derechos establece un costo de 17.25 por cada hoja tamaño carta u oficio, mismo que puede realizar vía internet a través de los bancos autorizados o directamente en la ventanilla bancaria, utilizando el formato e5 del Servicio de Administración Tributaria (SAT).

Para mayor claridad se transcribe el artículo citado y se recomienda consultar el siguiente enlace:

Ley Federal de Derechos

Artículo 5o.- *Tratándose de los servicios que a continuación se enumeran que sean prestados por cualquiera de las Secretarías de Estado y Procuraduría General de la República, se pagarán derechos conforme a las cuotas que para cada caso a continuación se señalan, salvo en aquellos casos que en esta Ley se establecen expresamente.*

Fracción I: *Expedición de copias certificadas de documentos, por cada hoja tamaño carta u oficio..... \$17.25*



GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS
RECIBO OFICIAL

4420101

41120101057

G 10048

NOMBRE DE CONTRIBUABLES

GENERADORA DEL GOLFO DE MEXICO SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE

DIRECCION GENERAL DE VENTAS

CALLE KM 7 + 500 COL. ZONA HOTELERA SUR COZUMEL, COZUMEL QUINTANA ROO MEXICO

CONCEPTO DE PAGO

135C

FECHA DE EXPEDICION

13 de febrero de 2014 12:03:55pm

POR CONCEPTO DE

LIQUIDATION

2015:FRENAL ANTICIPADO - 1 / 2015 AL 6 / 2015

CONCLUSIONS

27.09.20

REF AGO

655

ADICIONAL

SUB-TOTAL

0.40

ACTUALIZACIÓN

0.05

NEC-9505

157,605.50

GASTOS DE ELEGICIÓN

23 JAN 09

07003

-23,640.93

CLAVE CATASTRAL: 4011300305- DIRECCION: KM 7.500 CARRETERA COSTERA SUR, HOTELES ZONA
HOTELERA SUR, COZUMEL VALUO VIGENTE: 10,109,125.75

133.955.54

TOTAL \$

CANTIDAD CON LETRAS

224. CUENTRO TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 54/100 M.N.

123456789101112131415161718192021222324252627282930313233343536373839404142434445464748495051525354555657585960616263646566676869707172737475767778798081828384858687888990919293949596979899100

SECRETARIA DE HACIENDA
FONDO FISCAL

SECRETARY OF THE ARMY

AC07504027HA

UNITED STATES DEPARTMENT OF AGRICULTURE

$\mathcal{D}(\mathcal{H}) = \mathcal{D}(\mathcal{H}_1) \oplus \mathcal{D}(\mathcal{H}_2)$ and $\mathcal{H} = \mathcal{H}_1 \oplus \mathcal{H}_2$. Let $\mathcal{H}_1 = \mathcal{H}_2 = \mathcal{H}$. Then $\mathcal{H} = \mathcal{H}_1 \oplus \mathcal{H}_2$ and $\mathcal{H} = \mathcal{H}_1 \oplus \mathcal{H}_2$.

2025年1月1日
 2025年1月1日
 2025年1月1日

MUNICIPIO DE COZUMEL
MCD 504211A
CALLE 13 SUR SIN ENTRE AV. RAFAEL E. MELGON
Y CALLE GONZALEZ GUERRERO
COL. ANDRES QUINANA 500
COZUMEL QUINTANA ROO
P.C.R. 77061

~~SELLO Y FIRMA DEL CAJERO~~

CADA 4

CELENY GUDIANO PEREZ

Contract 1



H. AYUNTAMIENTO 2013-2016

MUNICIPIO DE COZUMEL

MCO750402TNA

CALLE 13 Sur S/N ENTRE AV. RAFAEL E.
MELGAR Y CALLE GONZALO GUERRERO COL.
ANDRÉS QUINTANA ROO
COZUMEL
Quintana Roo, México
C.P. 77664
Correo: sistemas@cozumel.gob.mx
Teléfono: 987-8729800

Folio Fiscal: 43F79938-2C67-4709-B858-3014B3554218

No. de serie del CSD del Emisor: 00001000000202097365

Fecha y hora de Emisión: 08-12-2015 16:04:12

Fecha y hora de Certificación: 08-12-2015 16:04:13

Tipo de CFDI: RECIBO_OFICIAL

ADMINISTRACION PUBLICA MUNICIPAL EN GENERAL

Serie y Folio: 7518

RECEPTOR

Nombre: OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO SA DE CV
RFC: OGM971212722
AV. PASEO DE LA REFORMA 155 PISO 4 COL. LOMAS DE
CHAPULTEPEC
DEL. MIGUEL HIDALGO
México C.P. 11000

SUCURSAL Y LUGAR DE EXPEDICION

13 Sur S/N ENTRE AV. RAFAEL E. MELGAR Y GONZALO
GUERRERO S/N Andrés Quintana Roo PALACIO MUNICIPAL
COZUMEL
QUINTANA ROO MÉXICO
C.P. 77664

INFORMACION EXTRA

PREDIAL ANTICIPADO DE 1 AL 6 DEL 2016
C.C 4011800305-

CANTIDAD	UNIDAD	CONCEPTO	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
1	NO APLICA	IMPUESTOS / PREDIAL 41120101003	\$138,683.16	\$138,683.16
Importe con letra: CIENTO TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES Pesos 16/100 M.N.			Subtotal	\$138,683.16
Forma de Pago: Pago en una sola exhibición Método de Pago: No Aplica Número de Cuenta/Tarjeta:			Total	\$138,683.16

Sello digital del Emisor

Wx2lykd+ATkd6mxyt9HZ8eCboJRu09kHEJ1ARYbVJopVDWMONJOh6mVMpGhyYMFsvLGeCDXAA+4HmfB0cjQG
+NKAIVMCCd1/706iWiccmN/CkNm8ESs87H4pLC/b4mHKMoxi0asMeYORU9jIfsZMFw+4OC0SRcrPb+84=

Sello digital del SAT

O7PXycTyb4Z4nQUkOFpHLdz8GUbPpgxno2gPUHJEecj3IzzzPnKJTGwex2yOH/CMG8teoGe5ge0amSQd/rqsieEQubytvr3/g4IXRN
QMcrpTdEoAoJ2U6JO8HHut4ZYSIT70hN2MOlaNY/p5i6Popj8r++BVRdnf876uVV=

Cadena Original del Complemento de certificación digital del SAT

[1.0]43F79938-2C67-4709-B858-3014B3554218|2015-12-08T16:04:13|Wx2lykd
+ATkd6mxyt9HZ8eCboJRu09kHEJ1ARYbVJopVDWMONJOh6mVMpGhyYMFsvLGeCDXAA+4HmfB0cjQG
+NKAIVMCCd1/706iWiccmN/CkNm8ESs87H4pLC/b4mHKMoxi0asMeYORU9jIfsZMFw+4OC0SRcrPb+84=|
00001000000300209963|]



COTEJADO

DotNet Desarrollo de Sistemas S.A. de C.V.

No de Autorización de PAC 56179 / No Certificado SAT 00001000000300209963 / Fecha y hora de Certificación PAC 2011-06-22 02:00:00

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CFDI

000522



MUNICIPIO DE COZUMEL
MCO750402TNA

CALLE 13 Sur S/N ENTRE AV. RAFAEL E.
MELGAR Y CALLE GONZALO GUERRERO COL.
ANDRÉS QUINTANA ROO
COZUMEL
Quintana Roo, México
C.P. 77664
Correo: sistemas@cozumel.gob.mx
Teléfono: 987-8729800

Folio Fiscal: 53B4F88C-6113-429F-9811-F5A3708E1EFF
No. de serie del CSD del Emisor: 00001000000202097365
Fecha y hora de Emisión: 08-12-2015 16:11:12
Fecha y hora de Certificación: 08-12-2015 16:11:13
Tipo de CFDI: RECIBO_OFICIAL

ADMINISTRACION PUBLICA MUNICIPAL EN GENERAL

Serie y Folio:

7520

RECEPTOR	SUCESAL Y LUGAR DE EMISION
Nombre: OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO SA DE CV RFC: OGM971212722 AV. PASEO DE LA REFORMA 155 PISO 4 COL. LOMAS DE CHAPULTEPEC DEL. MIGUEL HIDALGO México C.P.11000	13 Sur S/N ENTRE AV. RAFAEL E. MELGAR Y GONZALO GUERRERO S/N Andrés Quintana Roo PALACIO MUNICIPAL COZUMEL QUINTANA ROO MÉXICO C.P. 77664

INFORMACION EXTRA

PREDIAL ANTICIPADO DE 1 AL 6 DEL 2016
C.O. 4011800319-1

CANTIDAD	UNIDAD	CONCEPTO	PRECIO UNITARIO	IMPORTE
1	NO APLICA	IMPUESTOS / PREDIAL 41120101003	\$1,700,174.88	\$1,700,174.88
Importe con letra: UN MILLON SETECIENTOS MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO Pesos			Subtotal	\$1,700,174.88
88/100 M.N.			Total	\$1,700,174.88

Forma de Pago: Pago en una sola exhibición
Método de Pago: No Aplica
Número de Cuenta/Tarjeta:

Sello digital del Emisor

XITd2RLz2HfStwQj8WVY2eBAWvxFA1HsNR83VQqkS45Jc9ipKD0yCBFPgJjFoL51mavYmmaFhx9Q07/Sqh5xZ4A47WuIxzvze0ae
g1tk0dJnK6vcsmogMh2HnOCx3jVHAkEueckvYAZz3KmnPlrYrO5ncSc+55PA=

Sello digital del SAT

kvaZbS4k5b8WHjZ0zJonXD0U41rOjnetCvJZ94hhJRJoa1SQ0TInuaR7eOBUBqSMvOSWnKEvKb4T23XNNLcpJpNk8iz97GoVTt
2vWVRzUUCY4ZG61HaeJAXdeMVNuOQ4GAJOTb7xegd97VAaGp0lr6UTVMmhXurXvVc=

Código Original del Complemento de certificación digital del SAT

53B4F88C-6113-429F-9811-F5A3708E1EFF[2015-12-08T16:11:13]
XITd2RLz2HfStwQj8WVY2eBAWvxFA1HsNR83VQqkS45Jc9ipKD0yCBFPgJjFoL51mavYmmaFhx9Q07/Sqh5xZ4A47WuIxzvze0ae
g1tk0dJnK6vcsmogMh2HnOCx3jVHAkEueckvYAZz3KmnPlrYrO5ncSc+55PA=[00001000000300209963]



DotNet Desarrollo de Sistemas S.A. de C.V.

No de Autorización de PAC 56179 / No Certificado SAT 00001000000300209963 / Fecha y hora de Certificación PAC 2011-06-22 02:00:00

ESTE DOCUMENTO ES UNA REPRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CFDI



GRAN OPERADORA POSADAS,
S.A. DE C.V.
CARRETERA CHANKANAAB KM. 7.5
C.P. 77600 COZUMEL, Q. ROO, MEX.
TEL. (987) 872-96-03 FAX. 872-27-44
R.F.C. GOP-011212-8B4

4V3212306

No. 0015120

FECHA

16/NOVIEMBRE/2011.

Medio Ambiente
por este medio

NICIPIO DE COZUMEL

CIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTES 03/100 M.N.)

\$ 909,709.03

MONEDA NACIONAL

Banamex

Banco Nacional de México, SA
Integrante del Grupo Financiero Banamex

CUC. COZUMEL 0890

NUM. CTA. 232291-5

FIRMAS AUTORIZADAS

45690516920029089023229150015120

15120

No. 0015120

OPERADORA POSADAS, S.A. DE C.V.

NUM. CTA. 232291-5

FOTO DEL PAGO

PREDIAL 2011. A CUENTA DE LA EMPRESA OPERADORA DE
LFO DE MEXICO, S.A. DE C.V.

FIRMA CHEQUE RECIBIDO

H. AYUNTAMIENTO DE



COZUMEL
2011 - 2013

18 NOV. 2011

VENTA

SUB-CUENTA

NOMBRE

PARCIAL

DEBE

HABER

PAGADO
TESORERÍA MUNICIPAL

102
01002

PROVEEDORES DE SERVICIOS
BANAMEX 232291-5 (PAGADORA)

909,709.03

909,709.03

CLIZA No.

HECHA POR:

REVISADA POR:

AUTORIZADA POR:

AUXILIARES:

DIARIO:

SUMAS IGUALES

909,709.03 909,709.03



COZUMEL
MERCADERÍA AFINCAMIENTO 2008-2011
Un Municipio para todos.

GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERÍA MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE INGRESOS



H 12516
12516-5

RECIBO OFICIAL

GOBERNADORA DEL GOLFO DE MEXICO

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE

COSTERA SUR KM. 7 + 500 COZUMEL

DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE

IMPUESTO POR CONCEPTO DE PAGO

REC

FECHA DE EXPEDICION

CED. CAT. 4011800319-1

AVALLIO : 74.107.030.00

PERIODO PAGADO : 1/2012 AL 6/2012

POR CONCEPTO DE

LIQUIDACION

CORRIENTE

1.136.848.37

REZAGO

0.00

ADICIONAL

0.00

SUBTOTAL

1.136.848.37

ACTUALIZACION

0.00

RECARGOS

0.00

GASTO DE EJECUCION

-204.217.14

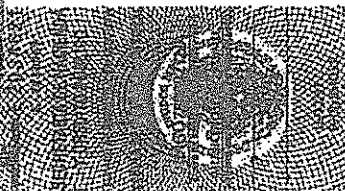
OTROS

CANTIDAD CON LETRAS

SON: TRECECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS

QUINIENTOS Y CINCUENTA Y CINCO PESOS 45/100 M.N.

COTEJADO



PAGADO
KAREN / DIRECTOR MUNICIPAL
TESORERÍA CHI



COAHUILA
NOV 2012

TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS
RECIBO OFICIAL

CUENTA
401

SUB-CUENTA
046

FOLIO No.
E 12151

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE

12151-104

OPERADORA DEL GOLFO DE MEX.SA.

DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE

COSTERA SUR KM.7 + 500 .COZUMEL

CONCEPTO DE PAGO

RFC

FECHA DE EXPEDICION

IMPUESTO PREDIAL 2013

29 DE NOVIEMBRE DE 2012 12:30:00

POR CONCEPTO DE

LIQUIDACION

CORRIENTE

REZAGO

1.932.023.29

ADICIONAL

0.00

SUB TOTAL

0.00

ACTUALIZACION

1.932.023.29

RECARGOS

0.00

GASTOS DE EJECUCION

0.00

OTROS

-483.005.82

CEP. CAT. 4011800319-1

AVALUO : 154.853.760.00

PERIODO PAGADO : 1/2013 AL 6/2013

TOTAL \$

1.449.017.47

CANTIDAD CON LETRAS

SON: UN MILLON CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DIECISIETE PESOS 47/100 M.N.

SELLO Y FIRMA DEL AGENTE

NOV 2012

29 NOV. 2012

CAJA CINCO

MARIA JOSE AVILA CHULIN

COPIADO

000524

COTEJADO



GOBIERNO MUNICIPAL
COZUMEL
2011-2015

GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS
RECIBO OFICIAL

CUENTA	SUB-CUENTA	FOLIO No.
401	046	E 12150

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE 12150-103

OPERADORA DEL GOLFO DE MEX.S.A.

DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE

COSTERA SUR KM.7 + 500..COZUMEL

CONCEPTO DE PAGO	REC	FECHA DE EXPEDICION
IMPUESTO PREDIAL 2013		29 DE NOVIEMBRE DE 2012 12:29:03
POR CONCEPTO DE		

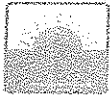
CED. CAT. 4011800305- AVALUO : 5,451,429.10 PERIODO PAGADO : 1/2013 AL 6/2013	CORRIENTE REZAGO ADICIONAL SUB-TOTAL ACTUALIZACION RECARGOS GASTOS DE EJECUCION OTROS	76,096.79 0.00 0.00 76,096.79 0.00 0.00 -19,024.19
---	--	--

TOTAL \$ 57,072.59

CANTIDAD CON LETRAS

SON: CINCUENTA Y SIETE MIL SETENTA Y DOS PESOS 59/100 N.N.

COZUMEL
2012-2013
SELLO Y FIRMA DEL CAJERO
29 NOV. 2012
CAJA CINCO



COZUMEL
H. AYUNTAMIENTO 2013-2016

GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS
RECIBO OFICIAL

CUENTA
...

SUB-CUENTA
...

FOLIO No.
B 01029

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE
...

DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE
...

CONCEPTO DE PAGO	RFC	FECHA DE EXPEDICION
...

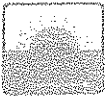
POR CONCEPTO DE	LIQUIDACION
	CORRIENTE
	REZAGO
	ADICIONAL
	SUB-TOTAL
	ACTUALIZACION
	RECARGOS
	GASTOS DE EJECUCION
	OTROS
	TOTAL \$

CANTIDAD CON LETRAS
...

SECRETARIA DE HACIENDA
Y CREDITO PUBLICO
...

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO
...

COZUMEL



COZUMEL
H. AYUNTAMIENTO 2013-2016

GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS
RECIBO OFICIAL

CUENTA

SUB-CUENTA

FOLIO No.
B 01030

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE

DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE

CONCEPTO DE PAGO	RFC	FECHA DE EXPEDICION
------------------	-----	---------------------

POR CONCEPTO DE	LIQUIDACION
	CORRIENTE
	REZAGO
	ADICIONAL
	SUB-TOTAL
	ACTUALIZACION
	RECARGOS
	GASTOS DE EJECUCION
	OTROS
	TOTAL \$

CANTIDAD CON LETRAS

SECRETARIA DE HACIENDA
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS
RECIBO OFICIAL
16/02/2016
594454118

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO
28 MAY 2016

COTEJADO

5-187

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



ORIGINAL

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

CHETUMAL, QUINTANA ROO 20 MAY 2014

C. MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO
APODERADO LEGAL DE
GRAN INMOBILIARIA POSADAS S.A. DE C.V.
CALLE CAIMITO NÚMERO 51, DEPARTAMENTO 9,
SUPERMANZANA 25, MANZANA 24
LOTE 7, C.P. 77509, CIUDAD DE CANCÚN,
MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO
TEL. 998 24 37 195

"2014, Año de Octubre Paz"

Por un uso responsable del papel, las copias de consentimiento
de este asunto son remitidas vía electrónica.

En acatamiento a lo que dispone la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) en su artículo 28, primer párrafo, que establece que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente y que en relación a ello, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento lista, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la SEMARNAT.

Que la misma LGEEPA en su artículo 30, establece que para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, los interesados deberán presentar a la SEMARNAT una manifestación de impacto ambiental.



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

Que entre otras funciones, en el artículo 40, fracción IX, inciso c), del Reglamento Interior de la SEMARNAT, se establece la atribución de las Delegaciones Federales para evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental de las obras y actividades privadas de competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, la autorización para su realización, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico administrativo, sistemas y procedimientos aplicables por las unidades administrativas centrales de la Secretaría.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la LGEEPA, antes invocados, el C. Manuel Ariel Garzón Guapo, en su carácter de apoderado legal de la empresa Gran Inmobiliaria Posadas S.A. de C.V., sometió a evaluación de la SEMARNAT, a través de esta Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (MIA-P), del proyecto denominado "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel", con pretendida ubicación en la Carretera Costera kilómetro 7.5, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo.

Que atendiendo lo dispuesto por la misma LGEEPA en su artículo 35, respecto a que, una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y que, una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la SEMARNAT, a través de la Delegación Federal de Quintana Roo, emitirá debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente.

Así mismo y toda vez que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 2 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

competente, siendo esta Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, competente por territorio para resolver en definitiva el trámite SEMARNAT-04-002-A.-Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular-No incluye actividad altamente riesgosa, como el que nos ocupa, ya que éste se refiere a una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al Estado de Quintana Roo, por encontrarse en el Municipio de Cozumel; lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 38 primer párrafo del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de enero de 2003, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende: [...] fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de [...], Quintana Roo, [...]; Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; el artículo 39 del Reglamento Interior de la SEMARNAT, que señala que al frente de cada Delegación Federal estará un Delegado que será nombrado por el Secretario, como es el caso del Delegado Federal que emite el presente resolutivo, quien cuenta con el respectivo nombramiento de Delegado Federal de la SEMARNAT en Quintana Roo, mediante oficio de fecha 01 de marzo de 2013, en relación al artículo anterior; el artículo 19 del mismo Reglamento el cual en su fracción XXIII, señala que los Delegados Federales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les correspondan por suplencia. En el mismo sentido, el



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

artículo 40, fracción IX, inciso c) del Reglamento en comento, establece las atribuciones de las Delegaciones Federales para evaluar y resolver los informes preventivos y las manifestaciones de impacto ambiental de las obras o actividades públicas o privadas.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la MIA-P del proyecto denominado "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel" (en lo sucesivo el proyecto), con pretendida ubicación en la Carretera Costera kilómetro 7.5, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo, promovido por el C. Manuel Ariel Garzón Guapo, en su carácter de Apoderado legal de la empresa Gran Inmobiliaria Posadas S.A. de C.V., (en lo sucesivo la promotora), y

RESULTANDO:

- I. Que el 25 de octubre de 2013, se recibió en la ventanilla del Centro Integral de Servicios de esta Delegación Federal, el escrito de misma fecha, a través del cual el C. Manuel Ariel Garzón Guapo, en su carácter de Apoderado legal de la empresa Gran Inmobiliaria Posadas S.A. de C.V., remitió la MIA-P del proyecto para su correspondiente análisis y dictaminación en materia de evaluación del impacto ambiental, asignándole la clave 23QR2013TD082.
- II. Que el 31 de Octubre de 2013, en cumplimiento de lo establecido en la fracción I del artículo 34 de la LGEEPA que dispone que la SEMARNAT publicará la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su Gaceta Ecológica, y en acatamiento a lo que establece el artículo 37 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), esta Secretaría publicó a través de la separata número DGIRA/049/13 de la Gaceta Ecológica, y en la página electrónica su portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de proyectos y



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 4 de 73

RECEBIDO

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cruzmal".

emisión de resolutivos derivados del procedimiento de evaluación de impacto ambiental durante el periodo del 24 al 30 de Octubre de 2013, en la que se publicó la fecha de ingreso del proyecto, para que esta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere el Artículo 40 fracción XI, inciso c), del reglamento Interior de la SEMARNAT, diera inicio al procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental (PEIA) del proyecto.

- III. Que el 04 de noviembre de 2013, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de fecha 1 de noviembre de 2013, mediante el cual la promovente remitió la página del diario "Respuesta" de fecha 31 de octubre de 2013, en el cual se realizó la publicación de un extracto del proyecto, conforme lo establecido en el artículo 34 fracción I de la LGEEPA.
- IV. Que el 07 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio 04/SGA/1370/13, notificado el día 15 de noviembre de 2013, a través del cual se previno a la promovente de presentar en un término de 5 días hábiles la acreditación mediante algún medio de prueba legal que las obras existentes en el predio cuentan con previa autorización en materia de impacto ambiental.
- V. Que el 14 de noviembre de 2013, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de fecha 11 del mismo mes y año, a través del cual el C. Rodrigo Navarro Benítez, por su propio derecho, solicitó se ponga a disposición del público la MIA-P del proyecto, conforme al artículo 34 de la LGEEPA.
- VI. Que el 21 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/1441/13, a través del cual se le informó al C. Rodrigo Navarro Benítez, que derivado de la integración del expediente del proyecto, se apercibió a la promovente, por lo que el



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental se encontraba suspendido y que una vez integrado el expediente se determinaría lo conducente respecto a la solicitud de disposición al público.

VII. Que el 22 de noviembre de 2013, ingreso a esta Delegación Federal, el oficio de fecha 20 del mismo mes y año, a través del cual la promotora, presentó la documentación solicitada en el oficio 04/SGA/1370/13 de fecha 07 de noviembre de 2013.

VIII. Que el 25 de noviembre del 2013, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 34 de la LGEEPA, esta Delegación Federal integró el expediente del proyecto, mismo que se puso a disposición del público en Av. Insurgentes núm. 445, Colonia Magisterial, C.P. 77039 de la ciudad de Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco, y en Boulevard Kukulcán kilómetro 4.8, Zona Hotelera de la ciudad de Cancún, C.P. 77500, Municipio de Benito Juárez, ambos en el Estado de Quintana Roo.

IX. Que el 27 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/1459/13, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los artículos 33 de la LGEEPA y 25 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó al Gobierno Municipal de Cozumel del Estado de Quintana Roo, manifieste lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, en el ámbito de su competencia para las obras y actividades ingresadas a evaluación, otorgándole un plazo de quince días contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 55 de la LFPA, de aplicación supletoria a la LGEEPA.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 6 de 73

COTEJADO

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

- X. Que el 27 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/1460/13, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los artículos 33 de la LGEEPA y 25 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó al Gobierno del Estado de Quintana Roo a través del Instituto de Impacto y Riesgo Ambiental, manifieste lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, en el ámbito de su competencia para las obras y actividades ingresadas a evaluación, otorgándole un plazo de quince días contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 55 de la LFPA, de aplicación supletoria a la LGEEPA.
- XI. Que el 27 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/1461/13, a través del cual y con fundamento en lo establecido por el Artículo 24 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial, emitiera su opinión respecto a la congruencia del proyecto con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno de Quintana Roo el 21 de octubre de 2008, otorgándole un plazo de quince días, contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, lo anterior con base en lo establecido en el artículo 55 de la LFPA, de aplicación supletoria a la LGEEPA.
- XII. Que el 27 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/1462/13, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los Artículos 53 y 54 de la LFPA, 24 primer párrafo del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, emitiera su opinión respecto a si existen antecedentes

COPIADO



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

administrativos en materia de su competencia para las obras y actividades ingresadas a evaluación, otorgándole un plazo de quince días contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 55 de la LFPA, de aplicación supletoria a la LGEEPA.

XIII. Que el 27 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/1463/13, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los Artículos 53 y 54 de la LFPA, 24, primer párrafo del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la Dirección regional Península de Yucatán y Caribe Mexicano de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, emitiera su opinión respecto a la congruencia y viabilidad del proyecto, de acuerdo con los lineamientos que regulan el Área Natural Protegida "Parque Nacional Arrecifes de Cozumel", otorgándole un plazo de quince días contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 55 de la LFPA, de aplicación supletoria a la LGEEPA.

XIV. Que el 27 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el Acta Circunstanciada, con oficio número 04/SGA/1477/13, mediante la cual se puso a disposición la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, para el efecto de que cualquier ciudadano de la comunidad pueda consultarla, conforme a lo establecido en el artículo 34 de la LGEEPA.

XV. Que el 27 de noviembre de 2013, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/1478/13, mediante el cual notificó al C. Rodrigo Navarro Benítez, la determinación de dar inicio al proceso de consulta pública de la MIA-P del proyecto, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 del REIA.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 8 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

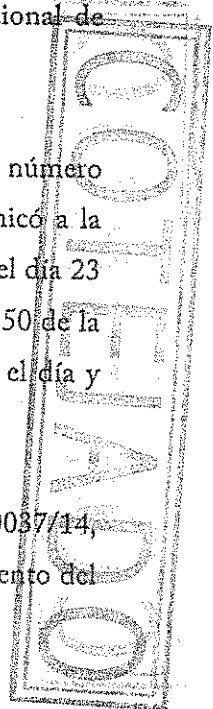


Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel"

- XVI. Que el 18 de diciembre del 2013, ingreso a esta Delegación Federal el oficio F00.9.DRPYyCM.UTCMR.-708/13, de fecha 16 de diciembre de 2013, mediante el cual la Dirección Regional Península de Yucatán y Caribe Mexicano de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, emitió opinión en relación al proyecto.
- XVII. Que el 10 de enero de 2014, esta Delegación Federal, emitió el oficio número 04/SGA/0036/14, notificado el 15 de enero del mismo año, mediante el cual comunicó a la promovente la determinación de llevar a cabo el reconocimiento del sitio del proyecto, el día 23 de enero de 2014 a las 14:00 horas, para lo cual, con base en lo previsto por el artículo 50 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se le solicitó estar presente en el sitio, el día y hora indicados.
- XVIII. Que el 10 de enero de 2014, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/0037/14, mediante el cual se ordenó a la Ing. Karina López Cendejas, lleve a cabo el reconocimiento del sitio el día 23 de enero de 2013 a las 14:00 horas, en el sitio del proyecto
- XIX. Que el 23 de enero de 2014 personal adscrito a esta Delegación Federal, se constituyó en el sitio del proyecto para realizar el reconocimiento del sitio, levantando el acta circunstanciada con número 003/14.
- XX. Que el 27 de enero de 2014, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/0183/13, notificado el día 31 de enero de 2014, mediante el cual se puso previamente de conocimiento de la promovente los resultados del reconocimiento del sitio, anexando al oficio antes citado una copia simple del acta circunstanciada número 003/14 de fecha 23 de enero de 2014, para efectos



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

de que dentro de un plazo de 5 días hábiles la promovente manifieste lo que a su derecho convenga.

XXI. Que el 29 de enero de 2014, esta Delegación Federal emitió el oficio número 04/SGA/0106/13, notificado el día 5 de febrero de 2014, mediante el cual solicitó a la promovente, con base en lo establecido en los artículos 35-BIS de la LGEEPA y 22 de su REIA, información adicional de la MIA-P del proyecto, suspendiéndose el plazo para la evaluación del mismo hasta que esta Delegación Federal contara con dicha información, de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35-BIS de la LGEEPA.

XXII. Que el 30 de enero del 2014, ingresó en esta Delegación Federal el oficio número PFPA/29.5/2C.12.5/0129/14 de fecha 27 de enero de 2014, mediante el cual la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, emitió su opinión en relación al proyecto.

XXIII. Que el 10 de febrero de 2014, ingresó en esta Delegación Federal el escrito de fecha 7 de febrero de 2014, mediante el cual la promovente, manifestó lo que a su derecho conviene, respecto del acta circunstanciada 003/14 de fecha 23 de enero de 2014.

XXIV. Que el 24 de febrero del 2014, ingresó en esta Delegación Federal el oficio número DGPAIRS/413/0051/2014 de fecha 13 de febrero de 2014, mediante el cual la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial, emitió su opinión técnica en relación al proyecto.

XXV. Que el 2 de mayo del 2014, ingresó en esta Delegación Federal el escrito de fecha 25 de abril de

COTEJADO



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 10 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

2014, mediante el cual la promovente presentó información adicional en respuesta al oficio 04/SGA/0106/14 de fecha 27 de enero de 2014.

XXVI. Que al momento de emitir el presente resolutivo, no se ha recibido opinión o comentario alguno por parte del Instituto de Impacto y Riesgo Ambiental del Estado de Quintana Roo o el Gobierno Municipal de Cozumel.

CONSIDERANDO:

1. GENERALES

- I. Que esta Delegación Federal es competente para revisar, evaluar y resolver la MIA-P del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5, fracciones II y X, 28, primer párrafo y fracción IX, 35 párrafos primero, segundo, cuarto fracción II y último de la LGEEPA; 2, 3 fracciones XII, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, 5 inciso Q; 12, 37, 38, 44 y 45, primer párrafo y fracción II del REIA; 14, 26 y 32-bis, fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 38 primer párrafo, 39, y 40 fracción IX inciso C) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012.

Esta Delegación Federal, procedió a evaluar el proyecto bajo lo establecido en el Decreto mediante el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel, publicado en el Periódico Oficial el 21 de Octubre de 2008, el Programa Parcial 4 de Desarrollo Urbano de la Zona Sur Poniente de Cozumel, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 15 de Octubre de 2007, la Norma Oficial Mexicana



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

NOM-059-SEMARNAT-2010, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

Conforme a lo anterior, esta Delegación Federal evaluó el proyecto presentado por la promovente bajo la consideración de que el mismo, debe sujetarse a las disposiciones previstas en los preceptos transcritos, para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4, párrafo cuarto, 25, párrafo sexto, y 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que se refieren al derecho que tiene toda persona a un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar; bajo los criterios de equidad social y productividad para que las empresas del sector privado usen en beneficio general los recursos productivos, cuidando su conservación y el ambiente; y que se cumplan las disposiciones que se han emitido para regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de cuidar su conservación, el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida, en todo lo que se refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Lo anterior, se fundamenta en lo dispuesto en los artículos, 4, 5, fracción II, 28 primer párrafo fracción IX y 35 de la LGEEPA, que a la letra establecen:

Art. 4. La Federación de los Estados, el Distrito federal y los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en esta ley y en otros ordenamientos



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 12 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

legales.

Art. 5. Son facultades de la Federación...

II. la aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en esta ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción Federal;

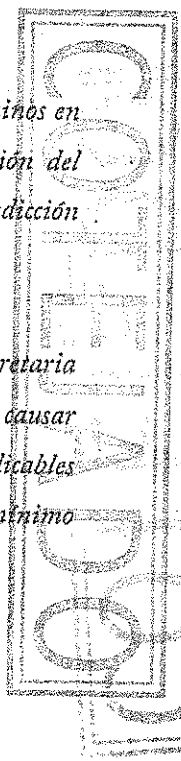
Art. 28. La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la secretaria establece las condiciones a las que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente...

IX.- Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;...

Art. 35

"(...)

para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que se resulten aplicables.



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

Así mismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

La resolución de la secretaria solo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate."

2. PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROYECTO

II. Que la MIA-P del proyecto fue puesta a disposición del público el día 27 de noviembre de 2013, por lo que el plazo de 20 días a que se refiere la fracción IV del artículo 34 de la LGEEPA inició su contabilización el 28 de noviembre de 2013, feneciendo el 10 de enero de 2014, de conformidad con el acta circunstanciada Numero 04/SGA/1477/13. Al respecto se advierte que en el plazo señalado no se presentó escrito alguno que contenga la propuesta de establecimiento de medidas de prevención y mitigación adicionales, así como observaciones que consideren pertinentes.

3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

III. De acuerdo con la información presentada por la promovente en la MIA-P del proyecto y, la información adicional, este consistirá en lo siguiente:

La rehabilitación y operación de un desarrollo turístico denominado "Hotel Fiesta Americana Cozumel", el cual ya se encuentra construido al amparo de las autorizaciones A.O.O.DGNA.09470 de fecha 15 de octubre de 1993 expedida por el Instituto Nacional de Ecología.



Av. Insurgentes No. 495 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 14 de 73

COTEJADO

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

El predio donde se encuentra el proyecto, se ubica a la altura del kilómetro 7.5 de la Carretera Costera Sur a Chankana'ab, en la isla de Cozumel, municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo y cuenta con una superficie de 32,800.00m², consistentes básicamente en Hotel, áreas comunes del Hotel (spa, alberca), áreas verdes, villas, áreas comunes de las villas (lobby explorcan y alberca villas), cuarto de máquinas, ropería, estacionamientos y vialidades.

El predio donde se ubica el proyecto, ya no cuenta con vegetación nativa, toda vez que se han realizado obras de jardinería y por lo tanto, la vegetación presente corresponde a un área ajardinada la cual se pretende rediseñar y aumentar su superficie dentro del predio para el proyecto.

En la siguiente tabla se presentan los componentes del hotel fiesta americana y sus superficies:

COMPONENTE	SUPERFICIE (M2)		PORCENTAJE (%)
HOTEL		8,030	24.48 %
ÁREAS COMUNES HOTEL (SPA)		1,660	5.06 %
Front Desk + Losa Lobby	486.03		
Alberca hotel principal	773.94		
Cancha de Vóleibol	400.03		
ÁREAS VERDES		18,312	55.83%
Áreas verdes Hotel	8657.00		
Áreas verdes Villas	9,655.00		
VILLAS		3,100	9.45 %
15 Villas	2,840.5		
Ropería	259.50		
ÁREAS COMUNES DE LAS VILLAS		882	2.69%



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01985) 8350301 www.semarnat.gob.mx

Página 15 de 73

000533

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel"

8018

COMPONENTE	SUPERFICIE (M2)		PORCENTAJE (%)
Restaurante -lobby explorean	721.00		
Alberca villas	161.00		
ESTACIONAMIENTO Y VIALIDADES		816	2.49 %
Estacionamiento y vialidades	631.69		
Cuartos de maquinas	184.31		
TOTAL		32,800	100.00%

En el caso de la cancha de voleibol playero y parte del estacionamiento dejarán de fungir como tales para ser reforestados e incorporarse a las áreas verdes del proyecto, por medio de un programa de arquitectura del paisaje - de áreas verdes-.

Las superficies de los demás componentes del hotel y villas, no será modificadas, éstas se mantendrán ya que solo se sustituirán los acabados y se adecuarán los ductos y cableados del Lobby.

Las obras que se pretenden realizar para la rehabilitación del proyecto se describen a continuación:

- Desmontaje.- Se desmontarán y retirarán los muebles de baño, tinas, grifería, elementos de iluminación, closets, puertas, cancelería de aluminio y cristal, aparatos de aire acondicionado y accesorios eléctricos.
- Demolición.- Se retirarán los recubrimientos superficiales en muros, pisos y plafones, tanto interiores como exteriores, a fin de dejar la estructura expuesta y lista para ser nuevamente recubierta. En su caso se revisarán los ductos de instalaciones y dependiendo de su estado se dictaminará la procedencia de su sustitución.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 16 de 73

COTEJADO

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

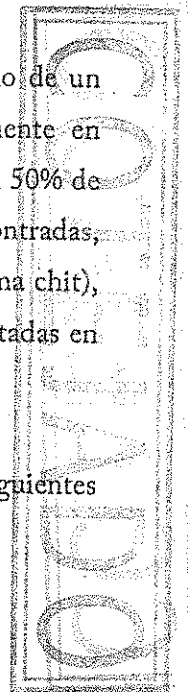
Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

- Trazado de las áreas de remoción y conservación. Se realiza el trazo de los diferentes componentes del proyecto. Con cintas plásticas y mallas se delimitan las áreas que serán conservadas e incorporadas al diseño del proyecto y las áreas que serán removidas para la construcción de la infraestructura.
- Mejoramiento de la vegetación.- Las áreas verdes serán rehabilitadas por medio de un programa de arquitectura y paisaje de áreas verdes, el cual consiste básicamente en remover y reforestar las áreas verdes existentes, garantizando en todo momento el 50% de áreas verdes. Cabe mencionar que las especies de importancia ambiental encontradas, especialmente los que se encuentran en la NOM-059-SEMARNAT-2010 (Palma chit), serán rescatadas y mantenidas en un sitio temporal, para posteriormente ser plantadas en el área verde del proyecto.

Dentro del área denominada cuarto de máquinas, se observa que se ubican las siguientes instalaciones complementarias:

- Planta de tratamiento, con capacidad máxima de 150m³/día.
- Planta de osmosis inversa o reversa (RO)
- Almacén temporal de residuos peligrosos con una superficie de 9m²

La planta de tratamiento tiene una superficie aproximada de 70 m² y una capacidad de 150 m³ por día. Consiste en una serie de procesos físicos, químicos y biológicos, toda vez que incluye la separación física inicial de sólidos grandes empleando un sistema de rejillas, posteriormente se aplica un desarenado y luego una sedimentación primaria. Posteriormente el agua es sometida a reacciones de precipitación para eliminar fosforo y enseguida se somete a un proceso de



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 17 de 73

000534

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

conversión biológica, sedimentación secundaria y desinfección y filtración como tratamientos finales, antes de ser inyectadas las aguas tratadas al pozo de inyección.

La Planta de osmosis inversa consigue que el agua bruta (salobre o salada) que llega a la desaladora se convierta por un lado en un 40-45% de agua producto y un 55-60% de agua salobre. Esta planta no se encuentra en operación actualmente debido a que se pretende relocalizar los pozos de aprovechamiento.

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

De acuerdo con la información presentada por la promovente en la MIA-P del proyecto, y la información adicional presentada, se especifica lo siguiente:

Clima.

De acuerdo a la clasificación de Köppen (modificada por García), el clima de la Isla de Cozumel es Cálido - subhúmedo, con lluvias todo el año y mayor abundancia en verano. Tiene además dos máximos de lluvia separados por dos estaciones "secas", una larga en la mitad fría del año y una corta de la temperatura lluviosa. Su clima es tropical con temperaturas medias mensuales que varían de 23°C a 27°C a lo largo del año. La oscilación diaria entre las temperaturas máximas y mínimas es muy pequeña, por lo que la temperatura media es de 25.5°C, siendo uniforme durante casi todos los meses del año. La precipitación promedio anual es de 1,570.1 mm. Las lluvias se presentan todo el año, reportándose en el periodo que va de mayo a octubre, con máximos en junio y septiembre y una disminución relativa importante, llamada intra-estival o canícula, en agosto. La corriente general de

COPIADO
IV



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 48 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

vientos que domina la costa oriental son los Alisios y en los fenómenos climatológicos que afectan la zona, estos vientos, que generalmente son de hasta 30Km/h alcanzan velocidades de 80 a más de 100Km/h.

Fisiografía.

El proyecto se ubica en la subprovincia denominada Carso Yucateco, que desde el punto de vista fisiográfico se trata de una planicie calcárea modelada posteriormente por una intensa disolución, manifestada por la presencia de rasgos de disolución. Asimismo, el predio se ubica en el paisaje de planicie que abarca el 85% de la superficie de la Isla, y está caracterizado por tener ligeras ondulaciones cuya altitud máxima es de 10.0 m sobre el nivel del mar.

Geología

La geología superficial de Cozumel (INEGI, 1984, Spaw, 1978) corresponde a la formación "Carrillo Puerto" con estrato profundo Pliocénico, distribuido en todo el subsuelo de la Isla a una profundidad entre 24 y 25 m. En la isla de Cozumel, se encuentran rocas sedimentarias que datan del Mioceno al Pleistoceno; las rocas más antiguas son calizas y dolomías del Mioceno, muy compactas, de estratificación delgada, las cuales no afloran en la isla. Formaciones correspondientes al Mioceno-Plioceno son: calizas y lodolitas arenosas, con espesor total de 30 m y expuestas en el borde noroccidental de la isla: calizas, calcarenitas y arenas calcáreas, de coloración crema, con fósiles, algunas masivas y otras estratificadas, cuyo espesor total es del orden de 10 m y que conforman el afloramiento más extenso.

Las rocas más jóvenes datan del Cuaternario y están representadas por gravas y arenas calcáreas, calcarenitas y fragmentos de conchas depositadas en forma discontinua a lo largo del litoral. La isla

COPIADO



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

8918

constituye la parte emergida de un pilar estructural (Horst), limitado por dos grandes fallas normales paralelas al litoral oriental de la Península de Yucatán.

Suelos

La promovente manifestó que la Isla de Cozumel es de formación relativamente reciente, en la que los procesos pedogenéticos aún no han formado suelos profundos. Esto se refleja más claramente en los suelos de mesetas calcáreas. Dichos suelos han sido clasificados como Leptosoles (FAO/UNESCO, 1994), tzekel en lengua maya, cuya característica principal es su poca profundidad (0-40 CM). Tiene estructura migajonosa, los migajones de clase mediana y grado débil. En húmedo es muy friable; no es plástico ni adhesivo. No presenta cementaciones ni concreciones. La rocosidad (afloramientos) y la pedregosidad (en la matriz del horizonte) son considerables (cubren alrededor del 70% de la superficie y del horizonte).

Hidrología superficial y subterránea

La promovente indica que la isla de Cozumel se ubica en la región hidrológica RH32 y que por las características geológicas que tiene la isla, casi la totalidad del subsuelo forma parte del acuífero y este está constituido principalmente en las formaciones Chankanaab y Abrigo como un único cuerpo que viaja por la porosidad de dichos estratos. La mayor parte de la isla debe ser considerada como un acuífero del tipo libre de aguas freáticas

Localmente, el sistema hidrológico de la zona del Hotel se encuentra modificado debido a la construcción de la infraestructura urbana (Carretera Costera Sur al Oeste y la Avenida General Rafael E. Melgar) y de servicios de la zona de estudio, así como por la misma construcción del Hotel. Adicionalmente dentro de la propiedad NO se encuentra ningún cuerpo de agua superficial.

COTEJADO



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 20 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

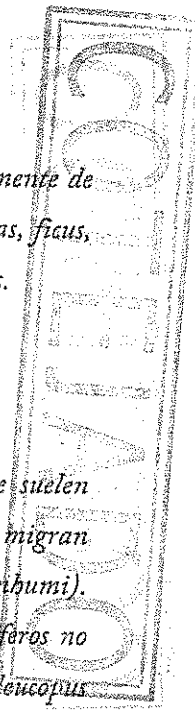
El acuífero de la isla es de tipo libre con nivel estático entre 1 a 5 metros y su espesor saturado de agua dulce es de aproximadamente 20m al centro de la isla y se adelgaza paulatinamente hacia los extremos.

Vegetación

La vegetación del Hotel Fiesta Americana Cozumel consiste en áreas verdes compuestas básicamente de especies de la región como palma chit, palma despeinada, palma cocotera (Cocos nucifera), ceibas, ficus, papelillo, además de las especies de buganvilia (Bougainvillea spectabilis), tujas, yucas, entre otras.

Fauna

En Cozumel se pueden encontrar una gran variedad de insectos y cangrejos (crustáceos) que suelen excavar en los suelos fangosos del manglar para refugiarse y durante su época de reproducción migran masivamente hacia la costa, como lo son el cangrejo ermitaño y el cangrejo azul (Cardisoma guanhumi). Dentro de las especies de anfibios y reptiles se encuentra el Aspidoscelis cozumela; en los mamíferos no voladores están el Oryzomys couesi cozumelae, Reithrodontomys spectabilis, Peromyscus leucopus cozumelae, Procyon Pigmiaeus, Nasua Nelsoni, Tayassu tajacu nanas; y dentro de las aves se encuentran el Chlorostilbora forficatus, Troglodytes beani, Toxostoma guttatum, Vireo bairdi, Buteo magnirostris gracilis, Crax rubra griscomi, Centurus aurifrons leei, Attila spadiceus cozumelae, Myiarchus yucatanensis lanyoni, Myiarchus tyrannulus cozumelae, Polioptila caerulea cozumelae, dumetella glabriorostris cozumelana, cyclarhis gujanensis insularis, Dendroica petechia rufivertex, Spindalis zena Benedicti, Piranga roseogularis cozumelae, Cardinalis cardinalis saturata y Tiaris olivacea intermedia.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

En cuanto a la herpetofauna, las especies más comunes son la iguana gris (*Ctenosaura similis*), la iguana verde (*Iguana iguana*), el basilisco (*Basiliscos vittatus*), la tortuga mojina (*Rhynoclemis areolata*), la jicotea (*Trachemys scripta*) y la tortuga pochitoque (*Kinosternum scorpiodes*). Las culebras están representadas por una pequeña variedad de especies con tendencias acuáticas y en los últimos años se han incrementado las poblaciones de boas (*Boa constrictor*), las cuales fueron introducidas en épocas pasadas en la isla. En cuanto a los anfibios, se hallan poco representados, las especies más comunes son de la familia de los sapos, *Bufonidae* (*Bufo marinus*, y *Bufo valiceps*).

Particularmente, la fauna del Hotel consiste básicamente en la fauna original de la región, la cual ha adaptado con las actividades del mismo.

Paisaje

El entorno natural presenta aun zonas de elementos florísticos que le imponen una condición de naturalidad, a la cual se han integrado diversos componentes inmobiliarias y turísticas, motivos por los cuales desde la perspectiva ambiental, la calidad paisajística puede ser calificada como de valor MEDIO ALTO, ya que si bien se ha perdido cierta naturalidad, la conjunción de las componentes ambiental y arquitectónica que inciden en la zona, crean un espacio que se reconoce como un punto focal más en el litoral, por lo que, dada la vulnerabilidad de la zona, será indispensable que las obras que se realicen conjuguen e integren elementos y estructuras que garanticen el mantenimiento de la calidad que ahí se percibe.

5. INSTRUMENTOS NORMATIVOS

V. Que de acuerdo a la ubicación del predio y la información proporcionada por la promovente en



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

la MIA-P, los instrumentos de política ambiental aplicables al proyecto son:

INSTRUMENTO REGULADOR	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
Decreto por el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel, Quintana Roo.	Periódico oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	21 de Octubre de 2008
Programa Parcial 4 de Desarrollo Urbano de la Zona Sur Poniente de Cozumel	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	15 de Octubre de 2007
Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.	Diario Oficial de la Federación	30 de diciembre de 2010

VI. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 35, segundo párrafo de la LGEEPA, el cual señala que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos ecológicos del territorio, los programas de desarrollo urbano, así como las declaratorias de Áreas Naturales Protegidas, durante el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, esta Delegación Federal realizó el análisis de la congruencia del proyecto con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental aplicables al mismo, los cuales se refieren a continuación:

A. Esta Delegación Federal procedió a realizar la sobreposición de las coordenadas del proyecto presentadas en la MIA-P en el modelo cartográfico del Decreto mediante el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel, Quintana Roo, México (POEL-C), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 21 de octubre de 2008; advirtiendo que el sitio del proyecto se ubica dentro de la Unidad de Gestión



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

Ambiental (UGA) CP1, cuya política ambiental, usos de suelo y demás lineamientos aplicables, se citan en la siguiente tabla:

Política Ambiental: Aprovechamiento
Lineamiento: Lograr un desarrollo urbano sostenible para evitar que el centro de población genere impactos acumulativos.
UGA Aplicables: CP1
Uso predominante: Desarrollo Urbano; Centro de Población
Usos compatibles: Hotelería/Residencial turístico; Comercial; Industrial; Mantenimiento de Espacio Natural
Usos condicionados: Agropecuario; Pesca
Usos incompatibles: Acuícola; Minería

A continuación se presenta la vinculación que la promovente realizó del proyecto con las estrategias establecidas en el POEL-C, así como el análisis de esta Delegación Federal:

ASENTAMIENTOS HUMANOS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Los asentamientos humanos se regirán por el Plan de Desarrollo Urbano vigente.	No Aplica, debido a que el proyecto no contempla asentamientos urbanos o nuevas viviendas.
Se permite la construcción de nuevas viviendas residenciales siempre y cuando éstas se conecten con la red de drenaje municipal.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL: Que la vinculación efectuada por la promovente no se contrapone a lo establecido por el presente criterio, toda vez que no se contempla la creación de asentamientos urbanos o viviendas, únicamente se pretende rehabilitar y operar las obras existentes en el



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 24 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

predio. En cuanto a la regulación de los asentamientos humanos, en el inciso siguiente del presente Considerando se analiza lo correspondiente al Plan de Desarrollo Urbano vigente para el sitio.

ABASTECIMIENTO DE AGUA	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe la perforación de nuevos pozos domésticos para extracción de agua del acuífero.	Respecto del abasto de agua potable, el Hotel cuenta con los permisos vigentes para el aprovechamiento del agua, por parte de la Comisión Nacional del Agua (CNA). Sin embargo, actualmente el suministro de agua se realiza por medio de pipas autorizadas por el municipio, debido a que el Hotel tramitará ante la CNA, la relocalización de los pozos originalmente autorizados.
El Ayuntamiento deberá levantar un inventario de los pozos domésticos con el fin de regular el volumen de extracción de agua del acuífero.	No se pretende la perforación para nuevos pozos o adicionales a los originalmente autorizados por la autoridad competente.

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que la vinculación efectuada por la promovente indicó que los pozos existentes cuentan con autorización por parte de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y que no se realizarán nuevas perforaciones para nuevos pozos, sin embargo dentro de la misma vinculación indicó que se pretenden reubicar los pozos de aprovechamiento, conforme al estudio geohidrológico realizado. Por lo anterior, se le señala a la promovente que para dar cumplimiento a la estrategia primera del rubro en comento, se prohíbe la perforación de nuevos pozos de extracción de agua del acuífero, por lo que en su caso podrá operar únicamente aquellos con que cuenta actualmente.



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

TRATAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe la disposición de aguas residuales en cuerpos de agua, zonas inundables, mar o terrenos que no estén habilitados para dicho fin.	El Hotel Fiesta Americana Cozumel cuenta con una planta de tratamiento, localizada del área de mantenimiento del Hotel, la cual tiene una capacidad de 150 m ³ por día. Adicionalmente se cuenta con los derechos por parte de la CNA para el uso o aprovechamiento de bienes del dominio público de la nación como cuerpos receptores de las descargas de aguas residuales. Por lo tanto va acorde a la estrategia.
Es obligatoria la disposición de aguas residuales en plantas de tratamiento.	
Es obligatoria la disposición de los lodos en los sitios previamente autorizados por la Autoridad Competente.	
Se prohíbe la disposición de aguas residuales tratadas en cuerpos de agua y zonas inundables	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que la promovente manifestó en información adicional presentada, que se cuenta con una planta de tratamiento de aguas residuales y pozos de absorción que cuentan con permiso de descarga por parte de la CONAGUA, por lo anterior, se considera que el proyecto cumple con las estrategias comentadas en el presente.

MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe el depósito de residuos sólidos en áreas silvestres.	El complejo turístico lleva a cabo la separación de los residuos sólidos para confinarlos en un almacén temporal para posteriormente disponerlos ante la autoridad municipal encargada de recogerlos
Es obligatoria la operación de un sistema de separación y reciclado de residuos sólidos.	
Es obligatorio contar con un programa de disposición de residuos peligrosos avalado por la Autoridad Competente.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 26 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

Que la vinculación efectuada por la promovente indicó que no se realizarán las actividades de separación de los residuos sólidos y que se cuenta con un área para su disposición temporal. Asimismo, dentro de la MIA-P y la información adicional se advierte que los residuos peligrosos cuentan con un sitio de confinamiento temporal y que los mismos son recolectados por una empresa autorizada. Por lo anterior, el proyecto cumple con las estrategias mencionadas.

GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
El Ayuntamiento deberá elaborar un programa de instalación de fuentes de energía alternativa (eólica y solar) a fin de instrumentarlo en un plazo de dos años.	No aplica.

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que la vinculación efectuada por la promovente indicó que no aplica la presente estrategia, al respecto se advierte que la presente estrategia es de observancia obligatoria para el Ayuntamiento.

VÍAS DE COMUNICACIÓN	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
En las nuevas vialidades, la Manifestación de Impacto Ambiental deberá demostrar que éstas no tendrán un efecto negativo sobre el flujo natural del agua dulce y marina sí como sobre los movimientos y mortalidad de la fauna.	No se tiene contemplada la construcción de caminos de acceso de tipo provisional, ya que debido a la ubicación del proyecto, todo el material y maquinaria utilizada, puede llegar por las vialidades actuales del Municipio. El acceso principal a la propiedad se obtiene por medio de la Carretera Costera Sur.
En las vialidades es obligatoria la disposición de leyendas y señalamientos informativos y restrictivos que permitan proteger a la fauna silvestre nativa.	
Se prohíbe la instalación de cercados y bardas que obstruyan	

COTEJADO



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel"

2618

VÍAS DE COMUNICACIÓN	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
el movimiento de la fauna silvestre nativa, con excepción de las condicionadas por la SCT en la instalación portuaria.	
Es de carácter obligatorio la adaptación de sistemas que permitan el flujo adecuado del agua entre los humedales adyacentes a los caminos.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que en la vinculación que la promovente realiza del proyecto con las presentes estrategias, se observa que efectivamente no se crearán nuevas vialidades y que dentro del predio no se observan humedales, por lo que el proyecto cumple con las estrategias primera, segunda y cuarta del presente rubro de vías de comunicación.

En el caso de la estrategia tercera del presente rubro de vías de comunicación, se observa que el predio cuenta con una cerca de malla ciclónica, como se observa en la figura II.6. Vista general del almacén de residuos sólidos, por lo que para dar cumplimiento a la presente estrategia, deberá modificar su cercado perimetral, para permitir el flujo de la fauna silvestre nativa.

EXTRACCIÓN DE MATERIALES	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
En los actuales bancos de extracción de material solo se permitirá la extracción de conformidad con la normatividad aplicable en la materia y un programa integral de restauración que entrará en vigor al finalizar la etapa de aprovechamiento avalado por las autoridades competentes.	El proyecto no contempla la extracción de banco de materiales, en caso de ser necesario el uso de materiales, estos se provendrán de bancos materiales autorizados por el municipio.
La autorización de la extensión a explotar de los bancos de material estará sujeta al establecimiento de una zona de	



Av. Insurgentes No. 345 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 28 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

EXTRACCIÓN DE MATERIALES	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
amortiguamiento dentro del predio que proteja la cobertura vegetal que lo circunda.	
La anchura de la zona de amortiguamiento deberá determinarse a partir de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que no se generan impactos irreversibles sobre los ecosistemas naturales circundantes que deriven en conflictos ambientales y desequilibrios ecológicos.	
Es obligatorio el inicio de un programa de restauración de los bancos de material que estén a punto de finalizar su etapa productiva en un periodo menor a un año a partir del cierre de operaciones.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que en la vinculación realizada por la promovente, con las presentes estrategias, se indica que no se contempla la extracción de materiales pétreos, y éstos no existen dentro del predio. Por lo anterior, se considera que el proyecto cumple con las estrategias comentadas en el presente.

PROCESO DE CONSTRUCCIÓN	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe la instalación de campamentos de construcción fuera de las áreas de desplante de la obra.	<ul style="list-style-type: none">• Ésta estrategia NO aplica al proyecto, dado que éste no se ubica en áreas inundables.• No necesitarán de un dormitorio ya que preferentemente serán contratados en la localidad, de la misma forma el personal que se contrate y que no sea de la región se
La autorización de campamentos de construcción queda condicionada a la presentación de programas de tratamiento y disposición de desechos líquidos y sólidos en la Manifestación de Impacto Ambiental.	
Se prohíbe la disposición de materiales derivados de obras	



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cuzumel".

PROCESO DE CONSTRUCCIÓN	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
excavaciones o rellenos sobre la vegetación nativa Zona Federal Marítimo Terrestre y áreas marinas.	les deberá buscar un alojamiento en la zona.
Queda prohibida la quema de desechos sólidos y vegetación así como la aplicación de herbicidas y defoliantes para el desmonte y mantenimiento de derechos de vía a excepción de los autorizados por CICOPLAFEST.	
La Construcción de infraestructura y edificaciones en zonas de manglar y sistemas lagunares estarán sujetas a lo establecido en la Ley General de Vida Silvestre y la NOM-022-SEMARNAT-2003.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que de acuerdo con la MIA-P y la información adicional presentada, las instalaciones se construyeron en el año de 1993, contando con autorización en materia de Impacto ambiental, por lo que la estrategia quinta de proceso de construcción no es aplicable al proyecto, pues estas instalaciones ya se encuentran construidas y únicamente se pretenden rehabilitar y operar. Que en cuanto a las demás estrategias en comento, la promovente indica que no se ubicarán campamentos de construcción dentro del predio o sus zonas aledañas. Por lo anterior, el proyecto cumple con las estrategias en comento.

MATERIALES Y TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe el aprovechamiento de palmas de las especies <i>Thrinax radiata</i> (chit), <i>Pseudophoenix sargentii</i> (cuca) y <i>Coccothrinax readii</i> (nakás) con excepción de aquellas que provienen de UMAS	No vinculó.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01987) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 30 de 73

COTEJADO

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Al respecto la promovente, no vinculó la estrategia de materiales y tipo de construcción, sin embargo de acuerdo con lo manifestado en la MIA-P e información adicional, se observa que los individuos de palma chit (*Thrinax radiata*) presentes en el predio, se ubicarán en un vivero temporal y se trasplantarán en las nuevas áreas verdes del predio, además de que se indica que las plantas que se usen en el diseño de áreas verdes serán de viveros autorizados por la autoridad. Por lo anterior, se cumple con la estrategia en comento.

MANEJO DE COMBUSTIBLES	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Las instalaciones de combustibles y aceites contarán con cárcamos de contención con el fin de evitar derrames fuera del área de almacenamiento.	En lo que se refiera al consumo de combustibles, se utiliza gas licuado de petróleo (LP) y Diésel; éste último, únicamente para uso de las plantas de emergencia en caso de suspensión del servicio de energía eléctrica, con un almacenamiento aproximado de 10,000 litros c/n, cuya ubicación se hará sobre superficies impermeables y señalizadas. Adicionalmente, se tienen 2 tanques estacionarios de 5,000 kilos ubicados en el área de mantenimiento, alejados de las áreas públicas (90 metros) y de acceso restringido para los huéspedes.
La autorización de depósitos de combustibles queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental y en el Estudio de Riesgo Ambiental que demuestren que tales obras no generen impactos irreversibles sobre los ecosistemas naturales que deriven en conflictos ambientales y desequilibrios ecológicos.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que de acuerdo con la MIA-P y la información adicional presentada, las instalaciones se construyeron en el año de 1993, contando con autorización en materia de Impacto ambiental, sin embargo en el caso



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

de la estrategia primera del presente rubro, manejo de combustibles, no se indica dentro de la MIA-P, si el sitio de resguardo de los combustibles cuenta con los cárcamos de contención y únicamente se limita a indicar que el almacenamiento del diésel se ubica sobre superficies impermeables y señalizadas, por lo anterior y para dar cumplimiento a las presentes estrategias en análisis, deberá adecuar las instalaciones de resguardo de diésel, en las que deberá contarse como mínimo con los cárcamos de contención de derrames.

EQUIPAMIENTO HOTELERO Y RESIDENCIAL TURISTICO	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
La autorización de viviendas hoteles y residencias queda condicionada a la presentación en la Manifestación de Impacto Ambiental de un programa sobre el manejo y disposición de aguas residuales y lodos de residuos sólidos y de abastecimiento de agua y energía eléctrica.	El 25 de octubre de 2013, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano de Delegación Federal el escrito de misma fecha, a través del cual el promovente remitió la MIA-P del proyecto, para su correspondiente análisis y dictaminación en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, asignándole la clave 23QR2013TD082. De igual forma, se establece que la planta desalinizadora se autorizó desde la operación inicial del Hotel por lo que como parte de la remodelación del mismo se pretende la rehabilitación de dicha planta.
La construcción de cuartos de hotel así como el COS y el CUS de esta unidad, estará sujeta a la normativa del Programa de Desarrollo Urbano.	
La autorización de plantas desalinizadoras queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que la disposición de salmueras no modifica las características fisicoquímicas del agua de mar ni impacta hábitat terrestres costeros y ni al acuífero con lo que se evitarían desequilibrio ecológicos y conflictos ambientales.	
En la zona adyacente al Parque Nacional Arrecifes de Cozumel, la autorización de proyectos ubicados relacionado con la infraestructura hotelera o inmobiliaria queda	



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 32 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

EQUIPAMIENTO HOTELERO Y RESIDENCIAL TURISTICO	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que no generan impactos negativos irreversibles sobre los ecosistemas de manglar que deriven en desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que de acuerdo con la MIA-P y la información adicional presentada, las instalaciones se construyeron en el año de 1993, contando con autorización en materia de Impacto ambiental, por lo que las estrategias relativas al equipamiento hotelero y residencial turístico no son aplicables al proyecto, toda vez que las instalaciones consistentes en los cuartos de hotel y las villas, planta de tratamiento de aguas residuales y planta desalinizadora, se construyeron bajo el amparo de la anterior resolución.

El cumplimiento de la estrategia cuarta del presente rubro en materia de equipamiento hotelero y residencial turístico, se complementa con las medidas de mitigación, prevención y compensación presentadas en el capítulo V de la MIA-P.

CAMPOS DE GOLF	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
La autorización de campos de golf queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que las actividades no generarán impactos irreversibles sobre el tamaño y distribución de parches de vegetación natural, sobre la continuidad de la cobertura natural del terreno y las	Esta estrategia no aplica al proyecto, debido que no es una componente de interés para éste.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01985) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 33 de 73

000542

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

8015

CAMPOS DE GOLF	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
poblaciones de flora y fauna silvestre nativa, que conduzcan a desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.	
Queda prohibida la extracción de agua subterránea para el riego de los campos. Esta podrá obtenerse a partir de la desalinización de agua de mar o de los sistemas de tratamiento de aguas residuales.	
Es obligatorio el tratamiento terciario de las aguas residuales cuando éstas se destinen al riego.	
La autorización de la construcción y operación de campos de golf queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren el correcto funcionamiento de un sistema de recuperación de aguas residuales de riego con lo cual se evitarías desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.	
Es obligatorio que las aguas residuales de riego sean tratadas antes de su disposición final.	
Queda prohibido verter el agua residual de riego de los campos de golf en acuíferos cuerpos de agua, manglares o en el mar.	
Es obligatoria la disposición del agua residual de riego en pozos de absorción.	
La autorización de los pozos de absorción estará condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que no se generan impactos irreversibles sobre el acuífero y los ecosistemas costeros que pudieran conducir a desequilibrios	

COTEJADO



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 34 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

CAMPOS DE GOLF	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
ecológicos y conflictos ambientales.	
Queda prohibida la utilización de agroquímicos cuyo tiempo de permanencia sea superior a 48 horas.	
Se prohíbe la modificación de cuerpos de agua, zonas inundables y manglares.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Al respecto de las presentes estrategias en referencia a los campos de golf, la promovente manifestó que no aplica, toda vez que no es un componente de interés para el proyecto. Por lo anterior, se considera que el proyecto cumple con las estrategias comentadas en el presente.

EQUIPAMIENTO PORTUARIO	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
La autorización de equipamiento portuario queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que la actividad no generarán impactos irreversibles que conduzcan a desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.	Esta estrategia no aplica al proyecto.

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Al respecto de la presente estrategia en referencia al equipamiento portuario, la promovente manifestó que no aplica, por lo que de acuerdo con lo manifestado dentro de la MIA-P e información adicional, no se pretende realizar obras de equipamiento portuario. Por lo anterior, se considera que el proyecto cumple con la estrategia en comento.



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

2013

TURISMO ALTERNATIVO	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
La autorización de recorridos organizados por operadores turísticos estará condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que no se generan impactos negativos significativos que pudieran crear desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.	No se pretende realizar el turismo alternativo, por lo que no le aplica la estrategia.
Los vehículos motorizados que se utilicen para turismo alternativo deberán cumplir con la NOM-080-ECOL-1994.	
Queda prohibido el aprovechamiento extractivo turístico de la vegetación natural y fauna nativa.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Al respecto de la presente estrategia en referencia al turismo alternativo, la promovente manifestó que no aplica, toda vez que no se pretenden realizar actividades de turismo alternativo, por lo que de acuerdo con lo manifestado dentro de la MIA-P e información adicional, no se pretende realizar actividades relacionadas con el turismo alternativo sino de turismo convencional. Por lo anterior, se considera que el proyecto cumple con las estrategias en comento.

UNIDADES DE CONSERVACIÓN, MANEJO Y APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE DE LA VIDA SILVESTRE (UMAS)	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se permite la instalación de Unidades de Conservación, Manejo y Aprovechamiento Sustentable de la Vida Silvestre (UMAS) en la modalidad de manejo extensivo e intensivo para uso comercial, repoblación, recreación y conservación.	Hasta la fecha no se lleva a cabo ninguna UMA, por lo que nos es aplicable la estrategia al proyecto.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 36 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

UNIDADES DE CONSERVACIÓN, MANEJO Y APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE DE LA VIDA SILVESTRE (UMAS)	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe la instalación de Unidades de Conservación, Manejo y Aprovechamiento Sustentable de la Vida Silvestre (UMAS) para uso cinegético.	
Se prohíbe la extracción o utilización de una especie cuando ésta afecte directamente la permanencia de especies endémicas al municipio o las incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2001	
Se prohíbe la instalación de UMAS en zonas con valor arqueológico y cultural.	
Se prohíbe el almacenamiento de excretas y residuos provenientes de las UMAS en sitios sin recubrimiento que puedan provocar la infiltración y contaminación del acuífero.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Al respecto de la presente estrategia en referencia a las Unidades de Conservación, manejo y aprovechamiento sustentable de la vida silvestre (UMAS), la promovente manifestó que no aplica, toda vez que no se pretenden realizar actividades relaciones con el presente rubro, por lo que de acuerdo con lo manifestado dentro de la MIA-P e información adicional, no se pretenden realizar dichas actividades. Por lo anterior, se considera que el proyecto cumple con las estrategias en comento.

FLORA Y FAUNA	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe la introducción de especies.	El complejo turístico no pretende introducir especies o actividades de captura de flora y
Se prohíbe la extracción captura o comercialización de	



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

FLORA Y FAUNA	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
especies de flora y fauna salvo autorización expresa para las Unidades de Conservador, Manejo y Aprovechamiento Sustentable de la Vida Silvestre con fines de obtener pie de cría.	fauna, únicamente se mejorarán, por medio de un programa de arquitectura y paisaje, las áreas verdes del Hotel, garantizando en todo momento el 50% de áreas verdes y conservando a su vez las condiciones de flora y fauna nativa silvestre.

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que el promovente manifestó que no se pretende introducir especies, que únicamente se usarán las especies nativas, para el rediseño de las áreas verdes, por lo anterior, se cumple con las estrategias referentes al rubro de flora y fauna.

LÍNEA DE COSTA Y PLAYAS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
La autorización para la construcción de infraestructura permanente en playas y línea de costa queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que dichas construcciones no tendrán impactos irreversibles que conduzcan a desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.	El proyecto consiste en la remodelación de los acabados del Hotel, áreas comunes y zona de villas, así como la adecuación de andadores, ductos, instalaciones y cableados diversos, en general y el mejoramiento de la jardinería y áreas exteriores, por lo que en ningún momento se realizarán actividades en la zona federal marítimo terrestre.
Se prohíbe la extracción de arena de las playas.	
La autorización para controlar la erosión natural de playas queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que dicho control no tendrá impactos	



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 38 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

LINEA DE COSTA Y PLAYAS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
irreversibles sobre la línea de costa que conduzcan a desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.	
Se prohíbe el uso de vehículos en la playa con excepción de aquéllos relacionados con labores de protección civil, investigación científica y conservación biológica.	
El Ayuntamiento en coordinación con SEMARNAT y PROFEPA, deberán trazar en campo la servidumbre de paso que garantice el acceso a las playas. Además, se deberá realizar un censo de los accesos existente para su registro en la Bitácora Ambiental.	
Queda prohibida la construcción de infraestructura turística cuando éstas obstruyan directa o indirectamente el acceso a las playas previamente definidas como de uso público.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que el promovente manifestó que la presente MIA-P es en relación a las actividades de remodelación y operación del hotel existente y que no se realizarán actividades en la Zona Federal Marítimo Terrestre, por lo que se cumple con las estrategias referentes al rubro de línea de costa y playas.

DUNAS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
No se permite la construcción sobre dunas costeras o actividades que las afecten negativamente.	El proyecto consiste en la remodelación de los acabados del Hotel, áreas comunes y zona de villas, así como la adecuación de andadores, ductos, instalaciones y cableados diversos, en general y el mejoramiento de la
Se prohíbe la remoción de vegetación nativa en las dunas costeras.	
Se prohíbe la construcción de caminos vehiculares sobre	



001548

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel"

8015

DUNAS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
dunas.	jardinería y áreas exteriores, por lo que en ningún momento se realizarán actividades en la zona federal marítimo terrestre.

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que el promovente manifestó que la presente MIA-P es en relación a las actividades de remodelación y operación del hotel existente y que no se realizarán actividades en la duna costera, por lo que se cumple con las estrategias referentes al rubro de dunas.

ZONAS INUNDABLES Y LAGUNAS COSTERAS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Quedan prohibidas las obras que alteren el flujo natural del agua tanto dulce, como salobre y marina hace el manglar y las lagunas costeras.	
Quedan prohibidos las obras que alteren el flujo/reflujo superficial y subterráneo del agua, así como el movimiento de la fauna silvestre.	
Se prohíbe el aprovechamiento, tala y relleno de manglar.	Esta estrategia no es aplicable a nuestro proyecto. Dado que no se encuentran zonas inundables en el lugar.
La autorización del aprovechamiento de zonas inundables queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que las actividades no generan conflictos ambientales ni desequilibrios ecológicos.	
La autorización de andadores volados o puentes sobre manglar y queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto	



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,
Tel.: (01983) 8330201 www.semarnat.gob.mx

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto

Ambiental en su modalidad particular del proyecto

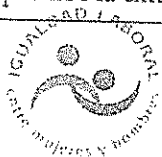
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

ZONAS INUNDABLES Y LAGUNAS COSTERAS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Ambiental que demuestren que tales actividades no generarán impactos negativos irreversibles que deriven conflictos ambientales ni desequilibrios ecológicos y deberán usarse únicamente materiales no permanentes.	
Queda prohibido el vertimiento de residuos líquidos y sólidos a cuerpos de agua manglares y humedales.	
Es obligatoria la rehabilitación de los canales de comunicación entre los manglares que estén alterados por construcciones.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que el promovente manifestó que no son aplicables las presentes estrategias. Al respecto se observa que debido a que el hotel se encuentra construido y la presente se refiere a la operación del mismo, se advierte que en la operación deberá cumplirse con las estrategias en comento, toda vez que las actividades de operación pudieran ocasionar daños a los humedales adyacentes.

CENOTES, DOLINAS Y CAVERNAS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe cualquier tipo de construcción o modificación en cenotes, cavernas y dolinas.	Esta estrategia no es aplicable a nuestro proyecto. Dado que no se encuentran zonas inundables en el lugar.
Se prohíbe la extracción y colecta de flora y fauna acuática salvo autorización expresa de la SEMARNAT.	
Se prohíben las quemas y la alteración de la vegetación y la topografía en un área de 100 m alrededor de cuevas y cenotes.	
Se prohíbe la extracción de agua de cenotes.	



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 41 de 73

000546

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

CENOTES, DOLINAS Y CAVERNAS	VINCULACION DE LA PROMOVENTE
Se prohíbe la disposición de aguas residuales, en cenotes, dolinas o cavernas.	
La autorización de las obras de acceso a cuerpos de agua queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que las actividades no generarán conflictos ambientales ni desequilibrios ecológicos.	

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN FEDERAL:

Que el promovente manifestó que no son aplicables las presentes estrategias. Al respecto se observa que en la zona no se observaron cenotes, dolinas o cavernas, por lo que se cumple con las estrategias en comento.

Finalmente la promovente, dentro de la Información Adicional presentada, realiza la siguiente declaración:

Es importante señalar que existe un derecho adquirido, previsto en el Transitorio Quinto del POEL-MC, el cual establece que "Los trámites iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, se resolverán conforme a la legislación vigente en la materia, al momento de su inicio", sin embargo se hace el análisis de las estrategias antes listadas con la finalidad de comprobar que el proyecto sigue cumpliendo con los lineamientos establecidos en el presente ordenamiento y únicamente se realizarán actividades de mejoramiento y rehabilitación dentro de las instalaciones del Hotel Fiesta Americana Cozumel.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 42 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

Al respecto se indica que las instalaciones ya construidas, no son objeto del presente resolutivo, sino únicamente las actividades de rehabilitación y operación de dichas instalaciones, por lo que el análisis realizado se efectuó en relación a las actividades objeto del presente. Por lo anterior, se observa, que si son aplicables las estrategias del POEL-C en cuanto a las actividades de rehabilitación y operación del hotel.

- B. Que de acuerdo con el Programa Parcial 4 de Desarrollo Urbano de la Zona Sur Poniente de Cozumel, publicado en el 15 de octubre de 2007 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el predio se ubica en la zona turística de densidad media denominada T1000, con las siguientes características:

USO PREDOMINANTE	Simbología Uso/ superficie de lote	Coefficiente de utilización	Coefficiente de ocupación	SUPERFICIE M2	VIVIENDA S POR HA. BRUTA	HABITANTES / HECTÁREA	ALTURA MAXIMA (NIVELES)
Zona turística de densidad Media (*)	T1000 A	1.90	0.50	1000	66 /200(#)	133	6
Zona turística densidad Media (*)	T1000 B	1.90	0.55	1000	66 /200(#)	133	5
Zona turística densidad Media (*)	T1000 C	1.90	0.60	1000	66 /200(#)	133	4

Al respecto de las características indicadas la promovente realiza la siguiente vinculación con el proyecto:

EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN (COS) ES DEL 50%, 55% Y 60% SEGÚN SEA EL	LA SUPERFICIE TOTAL DE DESPLANTE DE LAS OBRAS ES MENOR AL 55%.
---	---



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01985) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 43 de 73

000547

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

CASO;	SIN EMBARGO, ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE EL INSTRUMENTO DE REGULACIÓN URBANA NO SE ENCONTRABA VIGENTE CUANDO EL PROYECTO FUE EJECUTADO HACE 28 AÑOS BAJO LA AUTORIZACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL VIGENTE EN SU MOMENTO.
El coeficiente de Utilización (CUS) del 1.90 para los tres casos.	ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE DEBIDO A QUE EL INSTRUMENTO DE REGULACIÓN URBANA NO SE ENCONTRABA VIGENTE CUANDO EL PROYECTO FUE EJECUTADO HACE 28 AÑOS, NO CUMPLE CON EL CRITERIO DE CUS DEL 1.90.
La altura máxima permitida es de 6 niveles para el COS del 50%, de 5 niveles para el COS del 55% y de 4 niveles para el COS del 60%.	ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE DEBIDO A QUE EL INSTRUMENTO DE REGULACIÓN URBANA NO SE ENCONTRABA VIGENTE CUANDO EL PROYECTO FUE EJECUTADO HACE 28 AÑOS, NO CUMPLE CON EL CRITERIO DE ALTURA DE 5 NIVELES, EL PROYECTO, DESDE SU ORIGEN, CONTÓ CON SIETE NIVELES AL AMPARO DE LA AUTORIZACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL VIGENTE.
La superficie mínima de lote es de 1000 m ² , con un frente mínimo de 25 metros y un remetimiento	IGUALMENTE, NO APLICA, DEBIDO A QUE SE TRATA DE ORIGEN, DE UN

COTEJADO



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 44 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

de 4 metros del alineamiento.	LOTE DESTINADO A LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE UN HOTEL Y NO DE UN LOTE RESIDENCIAL.
Su densidad máxima permitida será de 200 cuartos/ha o 66 viviendas/ha.	LA PROPIEDAD CUENTA CON UN POCO MÁS DE TRES HECTÁREAS, POR LO QUE CUMPLE ADECUADAMENTE CON ESTE CRITERIO, YA QUE CUENTA CON 230 HABITACIONES REPARTIDAS ENTRE EL EDIFICIO CENTRAL Y LAS UBICADAS EN EL ÁREA DE VILLAS.
Dejar una restricción, sin construcción alguna, de cada lado del predio igual o mayor al 10% del frente de dicho predio.	ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE DEBIDO A QUE EL INSTRUMENTO DE REGULACIÓN URBANA NO SE ENCONTRABA VIGENTE CUANDO EL PROYECTO FUE EJECUTADO HACE 28 AÑOS, NO CUMPLE CON EL CRITERIO DE RESTRICCIONES LATERALES.

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN:

Que efectivamente el proyecto no cumple algunos parámetros establecidos en el presente programa, como son el coeficiente de uso del suelo, la altura y restricciones, sin embargo, lo anterior, no es aplicable al proyecto toda vez que su construcción se realizó antes de la publicación del presente programa y el objeto de la presente MIA-P y su información adicional es la rehabilitación de las instalaciones ya construidas y su operación, por lo que el programa en comento no es aplicable al proyecto en cuanto a las obras con que ya cuenta. Adicionalmente es



000548

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

8018

importante que no se pretende realizar nuevas construcciones, ampliar el número de cuartos o alguna otra acción que implique un incremento de los parámetros con que actualmente cuenta el hotel, por el contrario se pretende retirar zonas de pavimento para y una cancha para destinarlas a área verde con lo cual se reduce la huella del desplante.

Que en cuanto a las Normas generales del mismo programa, le es aplicable la siguiente, toda vez que no es en relación únicamente a la construcción de obras, sino a las actividades en general:

Norma General	Vinculación con el proyecto
Está prohibido descargar, depositar o infiltrar cualquier material de desecho en los suelos y cuerpos de agua. Los desechos deberán entregarse al servicio municipal de recolección de basura.	En ningún momento se descargan los desechos sólidos al suelo, se realizan actividades de recolección de basura para almacenarlos temporalmente y posteriormente disponer de ellos a

ANÁLISIS DE ESTA DELEGACIÓN:

Que de acuerdo a lo manifestado en la MIA-P y su información adicional, se cuenta con los elementos indispensables para la disposición de los residuos sólidos y líquidos que genere el proyecto durante la operación y la rehabilitación de las instalaciones, por lo que se cumple con la presente norma en comento.

C.

NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-especies nativas de México de flora y fauna silvestres categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-lista de especies en riesgo, de acuerdo a lo manifestado en la MIA-P y su información adicional, en el proyecto es difícil presenciar



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel.: (01986) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 46 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

individuos de fauna silvestre, debido a la constante presencia humana y que a lo largo de los años que el hotel se encuentra operando la fauna se ha adaptado a los cambios generados por la presencia del hotel. Por otra parte, en lo que se refiere a flora, tampoco se cuenta con una vasta presencia de individuos de flora, debido a que los espacios verdes se han transformado en áreas ajardinadas y por lo tanto la presencia de flora consiste únicamente en individuos ornamentales e individuos de palma chit (*Thrinax radiata*), única especie listada en la norma en comento, por lo que al rescatarse los individuos de esta especie, como se indicó en la MIA-P y proyectarse su uso para el rediseño de las áreas verdes, se cumple con la presente norma en comento.

6. OPINIONES RECIBIDAS

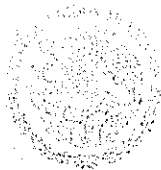
- VII. Que la Comisión Nacional de áreas Naturales Protegidas, por conducto de la Dirección Regional, en su escrito referido en el Resultando XVI de la presente resolución, opinó que el proyecto mencionado se considera VIABLE CONDICIONADO al cumplimiento de los señalamientos mencionados en el documento presentado. No obstante, esta Delegación Federal advierte que los comentarios emitidos fueron en relación a obras y superficies que no forma parte del presente proyecto.
- VIII. Que la Delegación en Quintana Roo de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), en su escrito referido en el Resultando XXII de la presente resolución, opinó que el proyecto no cuenta con procedimiento administrativo en la Delegación de la PROFEPA. Al respecto, esta Delegación Federal determina mediante el presente procedimiento, la viabilidad del proyecto sometido a evaluación.

COPIADO



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

2018

- IX. Que la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional (DGPAIRS) de la SEMARNAT, en su escrito referido en el Resultando XXIV de la presente resolución, opinó que el proyecto se encuentra regulado por el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 21 de octubre de 2008 y actualizado el 21 de diciembre de 2011 en el mismo Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo y se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) A4, asimismo consideró que el proyecto es congruente con las políticas y criterios aplicables a dicha UGA. Sin embargo, en el análisis realizado por esta Delegación Federal, se advierte que la UGA en la que se ubica el proyecto es distinta a la señalada por dicha Dirección General, toda vez que el proyecto se ubica en la UGA CP1, de acuerdo con el análisis realizado en el Considerando VI inciso A) de la presente resolución.

7. ANÁLISIS TÉCNICO

- X. Que de conformidad con lo establecido por el artículo 35, párrafo tercero de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, el cual indica que la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos a aprovechamiento o afectación, esta Delegación Federal procedió a realizar el siguiente análisis técnico:

La promovente orientó la evaluación de los impactos ambientales en la etapa de operación y por la rehabilitación de las instalaciones existentes, considerando a su vez, demoliciones y desmontaje de la infraestructura existente, para ser reemplazada. Se utilizó como base principal una metodología de matrices de efectos y de una matriz de importancia, posteriormente se



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 48 de 73

COPIADO

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

realizó una determinación de la magnitud del impacto sobre cada factor y una estimación cuantitativa de impactos sobre los factores del medio y valoración final de los impactos que la actividad produce en su conjunto. Lo anterior, permitirá jerarquizar las áreas en función de la magnitud e importancia, pueden ser identificados claramente los impactos más relevantes al proyecto, ya sean benéficos o adversos, a través de la interacción de cada una de las actividades del proyecto con los distintos factores del ambiente. Consistiendo en una matriz de doble entrada, en cuyas filas se desglosan los elementos del medio que pudieran ser afectados y estos a su vez se dividen por factor ambiental; en tanto que las columnas contienen las actividades del proyecto causales del impacto, agrupadas por etapa de desarrollo.

Posteriormente con los resultados de los impactos favorables y desfavorables identificados y cuantificados, se procedió a la construcción de escenario con el proyecto incluido en el sistema ambiental para observar sus efectos y proponer medidas de atenuación o mitigación en las distintas etapas relacionadas con el proyecto.

Es entonces, que esta Delegación Federal procede a analizar las medidas de prevención y mitigación a adoptar según los impactos ambientales negativos señalados en la matriz generada.

Que en relación al componente ambiental atmosfera, se advierte la posible afectación al aire por la suspensión de partículas por el tránsito de vehículos al interior del predio, así como por la demolición y construcción de recubrimientos. Para contrarrestar lo anterior, la promovente propuso lo siguiente:

- Se recomienda realizar estos trabajos en fase húmeda, es decir, agregar agua tratada.
- Cubrir los vehículos que se empleen para el traslado de los materiales y residuos



33755

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

generados, con la finalidad evitar las fugas de material y emisiones de polvo. Los vehículos deberán de estar tapados inclusive aunque no transporten nada.

- Debido a que en la zona de estudio no se cuenta con un programa de verificación vehicular obligatorio (PVVO), se recomendará a los responsables del manejo de transporte, maquinaria y equipos de combustión interna que mantengan sus vehículos y maquinarias en condiciones óptimas de operación, para que cumplan con los niveles máximos permisibles de las Normas Oficiales Mexicanas en materia de aire.
- Por otra parte, se deberá respetar los límites máximos permisibles de ruido perimetral de las zonas de trabajo de 68 dbA de las 06:00 hrs a las 22:00 hrs y de 65 dbA de las 22:00 hrs a las 06:00 hrs.
- Se deberá observar el cumplimiento de las Normas Oficiales Mexicanas y en general la legislación aplicable referente a emisión de contaminantes y ruido, en todos los eventos que se requiera maquinaria y vehículos de construcción.
- Los acabados de pintura o barniz se realizarán con brocha, evitando la dispersión de partículas volátiles.
- Para la operación del Hotel se requerirá de algunos equipos de combustión, como la caldera proveerá agua caliente, se deberá vigilar que dicha caldera opere en las mejores condiciones, carburándola periódicamente y realizar los análisis de emisiones correspondientes de ser el caso se deberá cumplir con la NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-085-SEMARNAT-1994 QUE ESTABLECE LOS NIVELES MÁXIMOS PERMISIBLES DE EMISIÓN A LA ATMÓSFERA DE HUMOS, PARTÍCULAS SUSPENDIDAS TOTALES, BIÓXIDO DE AZUFRE Y ÓXIDOS DE NITRÓGENO Y LOS REQUISITOS Y CONDICIONES PARA LA OPERACIÓN DE LOS EQUIPOS DE CALENTAMIENTO INDIRECTO POR COMBUSTIÓN, ASÍ COMO LOS NIVELES MÁXIMOS PERMISIBLES



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel.: (01984) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 50 de 73

COTEJADO

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

2102

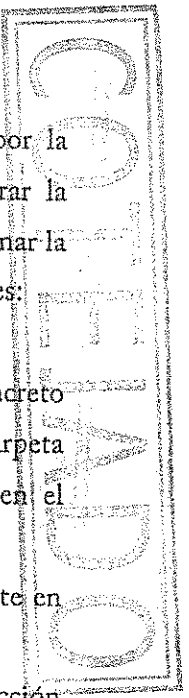
Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

DE EMISIÓN DE BIÓXIDO DE AZUFRE EN LOS EQUIPOS DE
CALENTAMIENTO DIRECTO POR COMBUSTIÓN o cualquier otra que sea
aplicable al equipo.

Con lo anterior se prevé que los impactos ambientales negativos que se puedan generar sobre dicho componente ambiental sean evitados, mitigados o reducidos, con lo cual se evitará que los mismos resulten significativos.

En lo relativo al componente suelo y agua, se observa que se conservará el recurso por la conservación de áreas verdes, pero que por la generación de residuos, se puede generar la contaminación del suelo; así mismo, el tránsito vehicular y el uso de la playa pueden ocasionar la reducción de la permeabilidad. Debido a lo anterior se hacen las siguientes recomendaciones:

- Los materiales susceptibles de ser reciclados, como fierro estructural, tubular, concreto armado, concreto limpio, materiales arcillosos o tepetatosos y fresado de carpeta asfáltica, entre otros, deben ser puestos a disposición de empresas autorizadas en el manejo y reciclaje de estos residuos.
- Los diferentes tipos de desechos generados podrán ser almacenados temporalmente en los frentes de trabajo para posteriormente ser enviados para su disposición final.
- Se deberá facilitar el acceso de sanitarios, 1 por cada 25 trabajadores de la obra o fracción excedente de quince.
- Cuando sea necesario alguna reparación o mantenimiento emergente de maquinaria dentro del proyecto esta deberá realizarse sobre un área impermeable habilitada para tal efecto.
- Se colocarán suficientes contenedores de residuos con las leyendas "orgánico" e



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 51 de 73

000551

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

2013

"inorgánico" a lo largo de todo el proyecto, lo cual permitirá su posterior separación de acuerdo a su naturaleza. Los residuos sólidos, una vez separados, serán clasificados en no peligrosos (comida, aluminio, PET, papel, cartón), y peligrosos (pilas, envases de fertilizantes, de cloro y de pinturas, aceites, entre otros), y se canalizarán a empresas u organismos encargados de su reciclamiento y/o disposición adecuada.

- La disposición final de los residuos deberá realizarse en depósitos debidamente autorizados.
- Deberán colocarse en puntos estratégicos de la obra, tambos metálicos y/o de plástico con el fin de recolectar los residuos sólidos que se produzcan. Es recomendable que los residuos puedan ser separados desde esta fase con el fin de reciclar el mayor volumen posible.
- Se deberá tener especial atención para la segregación de los residuos peligrosos de los no peligrosos separándolos en tambores metálicos de 200 litros y dispuestos de acuerdo con lo indicado en el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Residuos Peligrosos.
- Los residuos provenientes del restaurante, spa, habitaciones, área administrativa y demás instalaciones deberán almacenarse de manera temporal en sitios adecuados para tal fin (cámara húmeda) y disponerse en el sitio autorizado por el Municipio.
- El agua residual de los restaurantes, será tratada mediante trampas de grasa y sólidos, las cuales serán limpiadas periódicamente por una empresa autorizada.
- Las aguas residuales se enviarán, a tratamiento y disposición final a las instalaciones que para tal fin se encuentran ubicadas en el complejo.
- Se instalarán sanitarios en lugares estratégicos dentro del complejo turístico.
- Se adoptarán medidas para el ahorro del agua, evitando fugas, optimizando los sistemas de riego y utilizando muebles de bajo consumo de agua y dispositivos economizadores en

COPIADO

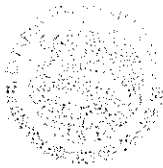


Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 52 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

2102

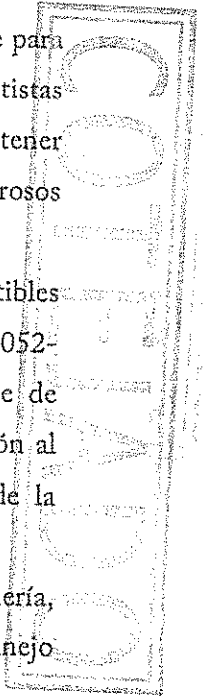
Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto

Ambiental en su modalidad particular del proyecto

"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

llaves y regaderas.

- Por otra parte, durante la operación del Hotel se sugiere la utilización de productos biodegradables (jabón, shampoo, crema, bronceador, bloqueadores, etc.) para los turistas, con el fin de disminuir al máximo la acumulación de grasas y aceites en el agua.
- Algunas labores de mantenimiento constarán básicamente de limpieza periódica de las instalaciones, procurando el uso de sustancias biodegradables con el fin de evitar y prevenir, cualquier escurrimiento o derrame que pudiese contaminar el suelo o el agua.
- Los diferentes tipos de desechos generados podrán ser almacenados temporalmente para posteriormente ser enviados para su disposición final a cargo de los contratistas especializados y autorizados por las autoridades correspondientes. Se deberá tener especial atención para la segregación de los residuos peligrosos de los no peligrosos separándolos en tambores metálicos de 200 litros.
- Los aceites usados, pinturas, estopas impregnadas, envases impregnados de combustibles y lubricantes, son catalogados como residuos peligrosos de acuerdo a la NOM-052-SEMARNAT-2005, por lo que deberán almacenarse, transportarse y confinarse de acuerdo a lo establecido por la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Residuos Peligrosos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de noviembre de 1988.
- Los materiales susceptibles de ser reciclados como papel, plástico, fierro, cancelería, vidrio, entre otros, deben ser puestos a disposición de empresas autorizadas en el manejo y reciclaje de estos residuos.
- En ningún caso se permitirá el disponer de residuos de solventes, pinturas, grasas, aceites, agroquímicos, etc., en los sistemas de alcantarillado, todas las aguas residuales generadas en estas labores deberán ser depositadas en contenedores especiales para su manejo adecuado como residuos peligrosos.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01986) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 53 de 73

000552

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

En este caso se observa, que las medidas de mitigación, prevención y compensación presentadas, son suficientes para atenuar los impactos que la generación de residuos sólidos y líquidos pudieran ocasionar al suelo y al agua en el predio.

En cuanto al componente ambiental paisaje, las afectaciones al mismo se darán principalmente por el cambio de apariencia visual durante las labores de rehabilitación de las instalaciones, sin embargo los efectos sobre este componente se atenuarán al terminar dichas labores e iniciarse la operación, toda vez que las actividades que se realizan en el lugar desde hace más de 25 años es de operación del hotel. Sin embargo, se presentan a continuación la siguiente medida de compensación:

- Durante los trabajos, se deberán cubrir las colindancias con el fin de disminuir el impacto visual de las actividades que se desarrollen.

Con respecto al componente ambiental de Vegetación, las afectaciones se producirán por el rediseño de las áreas verdes. Con respecto a los impactos negativos, que pudiera generar la remoción y reubicación de la vegetación, el promovente planteó lo siguiente:

- Para dar inicio a la remoción de la vegetación se deberá acordonar el área de trabajo, además de colocar señalamientos que indiquen los trabajos a realizarse.
- El árbol se deberá derribar en partes, comenzando por las ramas más delgadas y troceando desde la parte más elevada hasta la parte inferior.
- Se deberá utilizar el equipo adecuado de protección para el personal que ejecutará las actividades, además de tener en buenas condiciones de funcionamiento de dicha



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 54 de 73

COTEJADO

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

herramienta.

- Para ningún tipo de vegetación se deberán utilizar productos químicos o fuego.
- La superficie donde habrá remoción de vegetación será en las áreas verdes, misma que se verá compensada, por medio de un programa de arquitectura y paisaje, garantizando en todo momento el 50% de áreas verdes del total de la superficie del proyecto.
- Las especies de importancia ambiental encontradas, especialmente los que encuentren en la NOM-059-SEMARNAT-2010, serán rescatadas y mantenidas en un sitio temporal, para posteriormente ser reubicadas dentro de las propias áreas verdes del complejo.
- El mantenimiento de las áreas verdes se realizará de forma manual, solo en caso de ser necesario se utilizarán plaguicidas y/o fertilizantes orgánicos, o bien, los autorizados por la CICOPLAFEST (Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas). En todo momento, deberán leerse cuidadosamente las instrucciones de aplicación del producto, así como las medidas de precaución necesarias para su manejo.
- Se instalarán una serie de señalizaciones para la protección de los recursos naturales de sitio y el sistema ambiental.

Se observa que las medidas propuestas son suficientes para atenuar los impactos ambientales en el predio, toda vez que las actividades de rehabilitación durarán 10 meses y la operación se lleva a cabo en el sitio desde hace más de 25 años.

Respecto de la fauna, los impactos negativos se generarán por la presencia humana y el uso de maquinaria y equipo que generará ruido. Para mitigar los impactos negativos, el promovente propone lo siguiente:



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

- Se colocaran letreros alusivos a la protección y cuidado de la fauna y la vegetación
- Se prohibirá la fauna exótica, especialmente gatos.
- Se vigilará que los huéspedes respeten a la fauna silvestre que llegar a presentar en el Hotel.
- Se instalarán reductores de velocidad para que vehículos que transiten por el camino reduzcan la velocidad.
- Se instalarán una serie de señalizaciones con el fin de proteger la fauna tales como: No alimentar a la fauna, No molestar a la fauna, No tierra basura y Silencio.
- Se realizará la limpieza constante de las vialidades, para evitar proliferación de fauna nociva.

Con respecto a la fauna, toda vez que las actividades de operación se realizan en el sitio del proyecto desde hace más de 25 años, es evidente que la vegetación nativa, se ha acostumbrado a no visitar este sitio, sin embargo las medidas propuestas, propiciarán reducir al mínimo los impactos que se generen sobre la fauna nativa.

En atención a las nuevas políticas públicas en materia de protección al ambiente, como la Ley General de Cambio Climático (LGCC) que ha creado un marco jurídico que permita promover la reducción de emisiones y la adaptación y mitigación a los impactos derivados del cambio climático, la promovente presento las siguientes medidas de mitigación, que pretenden disminuir los posibles impactos generados con la ejecución del mismo:

- En relación a la generación de energía por fuentes renovables, se promoverá la instalación de alumbrado en caminos y andadores con fotoceldas para disminuir el consumo de luz.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 56 de 73

COTEJADO

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

- En relación a la promoción de sistemas de movilidad sustentable, se facilitarán el uso de bicicletas como medio de transporte dentro del desarrollo turístico.
- En relación al manejo adecuado de residuos, se continuará separando los residuos, así como su reciclaje.
- En relación al manejo sustentable de los recursos forestales; se seguirán conservando las áreas verdes establecidas para capturar el CO2 emitido.

Finalmente es importante mencionar que la promovente presentó anexo a la información adicional ingresada los siguientes programas que deberán ejecutarse de forma cabal, pues son considerados parte de las medidas de prevención, mitigación y compensación.

- Programa de Vigilancia Ambiental, compuesto de indicadores generales de éxito, cronograma de actividades y dos subprogramas:
 - Subprograma de planificación y gestión ambiental
 - Subprograma de supervisión ambiental

En virtud de lo anterior, se prevé que los impactos ambientales que se ocasionarán derivado del desarrollo del proyecto serán adecuadamente prevenidos y mitigados, así mismo se contempla la aplicación de medidas compensatorias con la finalidad de recuperar la funcionalidad del sitio, con lo cual el nivel de impacto no será significativo, ni mucho menos se ocasionará desequilibrios ecológicos.

XI. Que como resultado del análisis y la evaluación de la MIA-P del proyecto la información adicional presentada y con base a los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Delegación Federal concluye que es factible la autorización del



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

8018

proyecto, siempre y cuando la promovente aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar; asimismo se advierte que el proyecto es congruente con lo establecido en el Decreto por el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 21 de octubre de 2008, el Programa Parcial 4 de Desarrollo Urbano de la Zona Sur Poniente de Cozumel, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 15 de octubre de 2007, la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, conforme a lo señalado en el Considerando VI incisos A), B) y C) de la presente resolución.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el artículo 8, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en relación a que a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario; los artículos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que se citan a continuación: artículo 4, que establece que la Federación ejercerá sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en dicho instrumento jurídico y en otros ordenamientos legales; artículo 5 fracción II, el cual dispone que es facultad de la Federación la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en dicha Ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat-gob.mx

Página 58 de 73

COTEJADO

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; en la fracción X del mismo artículo que dispone que es facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes; a lo establecido en el artículo 28, primer párrafo que dispone que la Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables... y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades que cita en las fracciones I al XIII, requerían previamente la autorización en materia de impacto ambiental; fracción IX del mismo artículo 28; en el artículo 35, primer párrafo, que dispone que una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días; en el segundo párrafo del mismo artículo 35 que determina que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos indicados en el primer párrafo del mismo artículo 35, así como a los programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos del territorio, las declaratorias de las áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; último párrafo del mismo artículo 35 que dispone que la resolución que emita la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate, y fracción II del mismo Artículo 35, que se refiere a que la Secretaría una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada las obras y actividades del proyecto; del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental que se citan a continuación: artículo 2, que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio

COTEJADO



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad particular del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel".

Ambiente y Recursos Naturales; artículo 3, del mismo Reglamento, a través del cual se definen diversos conceptos que aplicaron en este caso y para este proyecto; artículo 4 en la fracción I, que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente reglamento, en la fracción III del mismo artículo 4 del Reglamento, el cual determina que compete a la Secretaría solicitar la opinión de otras dependencias y de expertos en la materia para que sirvan de apoyo a las evaluaciones de impacto ambiental en sus diversas modalidades; la fracción VII del mismo artículo 4 que generaliza las competencias de la Secretaría; artículo 5 inciso Q); en el artículo 9, primer párrafo del mismo Reglamento que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una Manifestación de Impacto Ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización; artículo 11, último párrafo que indica los demás casos en que la Manifestación de Impacto Ambiental deberá presentarse en la modalidad particular; el artículo 12 del mismo Reglamento sobre la información que debe contener la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular; en el artículo 24 que establece que la Secretaría podrá solicitar, dentro del procedimiento de evaluación y en los términos previstos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la opinión técnica de alguna dependencia o Administración Pública Federal; en los artículos 37 y 38 a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la Información, en los artículos 44, 45, fracción II, 46, 47, 48 y 49 del mismo Reglamento a través de los cuales se establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría para emitir la resolución sobre la evaluación del impacto ambiental del proyecto sometido a la consideración de esa autoridad por parte de la promovente; 57 segundo párrafo del mismo Reglamento que establece que la Secretaría sujetará al procedimiento de evaluación de impacto ambiental las obras o actividades que aún no hayan sido iniciadas; en el artículo 18 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado..., que será expedido por el



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 60 de 73

COTAFADU

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas; en el artículo 26 de la misma Ley que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo Federal y del artículo 32 bis de la misma Ley que establece los asuntos que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su fracción XI la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; la Ley Federal de Procedimiento Administrativo en sus artículos: artículo 2, el cual indica que la Ley se aplicará de manera supletoria a las diversas leyes administrativas; artículo 3 que indica que es el elemento y requisito del acto administrativo estar fundado y motivado; artículo 13, en el que se establece que la actuación administrativa se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe; en el artículo 16, fracción X que dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de... dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del proyecto; lo establecido en el Decreto por el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cozumel, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 21 de octubre de 2008; el Programa Parcial 4 de Desarrollo Urbano de la Zona Sur Poniente de Cozumel, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 15 de octubre de 2007, la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, lo establecido en Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012, en los siguientes artículos: artículo 2, que establece que para el estudio, planeación y despacho de sus asuntos, la Secretaría contará con los servicios públicos y unidades administrativas que se enlisten y en su fracción XXIX, aparecen las Delegaciones Federales; artículo 4, que señala que el Secretario de la



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

8015

Secretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, podrá delegar sus funciones a los demás servidores públicos, artículo 38, primer párrafo, que establece que la Secretaría para el ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas contará con las Delegaciones Federales en las entidades federativas en la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde; artículo 39, tercer párrafo, que establece que el delegado federal y el coordinador regional tendrán respecto a la unidad administrativa a su cargo, las facultades que se señalan en el artículo 19 del mismo Reglamento el cual en su fracción XXIII, establece que los Delegados Federales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación; artículo 40 fracción IX inciso c que establece entre otras, las atribuciones de las Delegaciones Federales para otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría.

Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este proyecto, esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el proyecto, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable; por lo tanto,

RESUELVE

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 35, fracción II de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 45, fracción II de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, publicado el 30 de mayo de 2000 en el Diario Oficial de la Federación, **AUTORIZAR DE MANERA PARCIAL CONDICIONADA** el desarrollo del

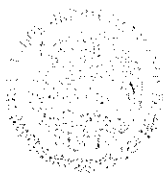


Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,
Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 62 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

proyecto denominado "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel", promovido por el C. Manuel Ariel Garzón Guapo, en su carácter de apoderado legal de la empresa Gran Inmobiliaria Posadas S.A. de C.V., con pretendida ubicación en la Carretera Costera kilómetro 7.5, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo, por los motivos que se señalan en el Considerando XI de la presente resolución, en relación con el Considerando VI incisos A), B) y C).

La presente autorización en Materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia a las actividades rehabilitación y operación de un desarrollo turístico denominado "Hotel Fiesta Americana Cozumel", el cual ya se encuentra construido.

En la siguiente tabla se presentan los componentes del hotel fiesta americana y sus superficies:

COMPONENTE	SUPERFICIE (M2)		PORCENTAJE (%)
HOTEL		8,030	24.48 %
ÁREAS COMUNES HOTEL (SPA)		1,660	5.06 %
Front Desk + Lobby	486.03		
Alberca hotel principal	773.94		
Cancha de Vólibol	400.03		
ÁREAS VERDES		18,312	55.83%
Áreas verdes Hotel	8657.00		
Áreas verdes Villas	9,655.00		
VILLAS		3,100	9.45 %
15 Villas	2,840.5		
Ropería	259.50		
ÁREAS COMUNES DE LAS VILLAS		882	2.69%
Restaurante -lobby explorean	721.00		
Alberca villas	161.00		
ESTACIONAMIENTO Y		816	2.49 %



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01985) 8350201 www.semarnat.gob.mx

00-1557

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

COMPONENTE	SUPERFICIE (M2)	PORCENTAJE (%)
VIALIDADES		
Estacionamiento y vialidades	631.69	
Cuartos de maquinas	184.31	
TOTAL	32,800	100.00%

En el caso de la cancha de voleibol playero y parte del estacionamiento dejarán de fungir como tales para ser reforestados e incorporarse a las áreas verdes del proyecto, por medio de un programa de arquitectura del paisaje – de áreas verdes-.

Las superficies de los demás componentes del hotel y villas, no será modificadas, éstas se mantendrán ya que solo se sustituirán los acabados y se adecuarán los ductos y cableados del Lobby.

Las obras que se pretenden realizar para la rehabilitación del proyecto se describen a continuación:

- **Desmontaje.-** Se desmontarán y retirarán los muebles de baño, tinas, grifería, elementos de iluminación, closets, puertas, cancelería de aluminio y cristal, aparatos de aire acondicionado y accesorios eléctricos.
- **Demolición.-** Se retirarán los recubrimientos superficiales en muros, pisos y plafones, tanto interiores como exteriores, a fin de dejar la estructura expuesta y lista para ser nuevamente recubierta. En su caso se revisarán los ductos de instalaciones y dependiendo de su estado se dictaminará la procedencia de su sustitución.
- **Trazado de las áreas de remoción y conservación.** Se realiza el trazo de los diferentes componentes del proyecto. Con cintas plásticas y mallas se delimitan las áreas que serán conservadas e incorporadas al diseño del proyecto y las áreas que serán removidas para la construcción de la infraestructura.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 64 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

Mejoramiento de la vegetación.- Las áreas verdes serán rehabilitadas por medio de un programa de arquitectura y paisaje de áreas verdes, el cual consiste básicamente en remover y reforestar las áreas verdes existentes, garantizando en todo momento el 50% de áreas verdes. Cabe mencionar que las especies de importancia ambiental encontradas, especialmente los que se encuentran en la NOM-059-SEMARNAT-2010 (Palma chit), serán rescatadas y mantenidas en un sitio temporal, para posteriormente ser plantadas en el área verde del proyecto.

Dentro del área denominada cuarto de máquinas, se observa que se ubican las siguientes instalaciones complementarias, las cuales ya se encuentran construidas:

- Planta de tratamiento, con capacidad máxima de 150m³/día.
- Planta de osmosis inversa o reversa (RO)
- Almacén temporal de residuos peligrosos con una superficie de 9m²

No se autoriza la reubicación de pozos para la planta desaladora.

SEGUNDO.- La presente autorización del proyecto "Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana Cozumel", tendrá una vigencia de 10 meses para las actividades de rehabilitación y de 40 años para la operación y el mantenimiento. Dichos plazos comenzará a partir al día siguiente de la recepción del presente oficio.

TERCERO.- De conformidad con el artículo 35 último párrafo de la LGEEPA y 49 de su Reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental, a través de las facultades encomendadas a las Delegaciones Federales de la SEMARNAT conforme al Reglamento Interno de la misma, la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de la actividad descrita

COPIADO



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

3019

en su Término Primero para el proyecto, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades municipales y/o estatales, así como de las demás autorizaciones, permisos, licencias entre otras que sean requisito para llevar a cabo el proyecto. Por ningún motivo la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra, así mismo esta autorización no ampara el cambio de uso del suelo en terrenos forestales conforme establece la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento, por lo que quedan a salvo las acciones que determine las propia Secretaría, así como de otras autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia.

CUARTO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura, ni el desarrollo de actividades que no estén listadas en el Término Primero del presente oficio; sin embargo, en el momento que la promovente decida llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculada al proyecto, deberá indicarlo a esta Delegación Federal, atendiendo lo dispuesto en el Término siguiente.

QUINTO.- La promovente, en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al proyecto, (ampliaciones, sustituciones de infraestructura, modificaciones etc.) deberá hacerlo del conocimiento de esta Delegación Federal, en los términos previstos en el artículo 28 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes del presente oficio de resolución. Para lo anterior, la promovente deberá notificar dicha situación a esta Delegación Federal, previo al inicio de las actividades del proyecto que se pretenden modificar.



Av. Insurgentes No. 945 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 66 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

SEXTO.- La promovente queda sujeta a cumplir con la obligación contenida en el artículo 50 del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental, en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Delegación Federal proceda, conforme a lo establecido en su fracción II y en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la LGEEPA que establece que una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el artículo 47 primer párrafo del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva, esta Delegación Federal determina que la operación, mantenimiento y abandono de las obras y actividades autorizadas del proyecto, estarán sujetas a la descripción contenida en la MIA-P, la información adicional, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes

CONDICIONANTES:

1. Con base en lo estipulado en el artículo 28, primer párrafo de la LGEEPA que define que la SEMARNAT establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el artículo 44 del Reglamento de la LGEEPA en materia de impacto ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

000559

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

voluntaria por el promovente para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Delegación Federal determina que el promovente deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención y mitigación, que propuso en la MIA-P del proyecto, la información adicional, así como las que se encuentran señaladas en la presente resolución.

2. En cumplimiento a la estrategia tercera del rubro de Vías de comunicación, en la que se prohíben los cercos perimetrales que afecten el flujo de la fauna silvestre nativa, la promovente, en un plazo que no excederá de 3 meses contados a partir del día siguiente a la recepción del presente oficio, deberá presentar una propuesta de cerco perimetral que no afecte el flujo de la fauna silvestre nativa.
3. En cumplimiento a la estrategia primera del rubro de Manejo de Combustibles, en la que se advierte de la necesidad de contar con cárcamos de contención de derrames en las instalaciones que alberguen combustibles, la promovente, en un plazo que no excederá de 3 meses contados a partir del día siguiente a la recepción del presente oficio, deberá presentar una propuesta de adecuación de las instalaciones de almacenamiento de diésel, en la que se observe la ubicación de los cárcamos de contención de derrames, y la señalización preventiva y restrictiva del sitio.
4. En la implementación del Programa de Vigilancia Ambiental, propuesto por la promovente, se deberá incluir el registro fotográfico, bitácoras y el análisis de la información generada, así como el cumplimiento de los objetivos, actividades, metas y plazos específicos. Los resultados de la implementación de dichos programas deberán ser reportados en el informe correspondiente, según lo citado en el Término Octavo del presente resolutivo.
5. A fin de garantizar que el sistema de tratamiento de las aguas residuales, se encuentra funcionando y depurando el agua residual adecuadamente, el promovente deberá realizar un

Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 68 de 73



COTEJADO

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

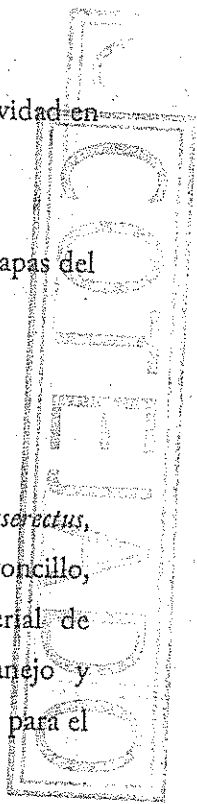
2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

análisis anual del efluente de la planta de tratamiento, como lo señala en su Programa de Vigilancia Ambiental y deberá incluir el registro fotográfico de la toma de muestra y el análisis obtenido. Lo anterior, deberá ser reportados en el informe correspondiente, según lo citado en el Término Octavo del presente resolutivo.

6. La presente resolución no autoriza a la promovente a realizar ningún tipo de obra o actividad en la Zona Federal Marítimo Terrestre o Terrenos Ganados al Mar.
7. Queda prohibido a la promovente realizar las siguientes acciones en cualquiera de las etapas del proyecto:

- La apertura de nuevos pozos de aprovechamiento de agua.
- El uso de explosivos.
- La utilización o aprovechamiento de palma *Thrinax radiata* (chit), *Conocarpus erectus*, *Laguncularia racemosa*, *Avicennia germinans* y *Rhizophora mangle*, (mangle botoncillo, mangle blanco, mangle negro y mangle rojo, respectivamente) como material de construcción, excepto las provenientes de Unidades de Conservación, Manejo y Aprovechamiento Sustentable de la Vida Silvestre (UMAS) o viveros autorizados para el caso de la palma chit (*Thrinax radiata*).
- Las quemadas de desechos sólidos y vegetación.
- La instalación de infraestructura para la disposición final de residuos sólidos.
- La tala y aprovechamiento de leña para uso turístico y comercial.
- La extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna silvestre, salvo lo que la Ley General de Vida Silvestre prevea.
- El uso de compuestos químicos para el control de malezas o plagas.
- La introducción de especies de flora y fauna exóticas invasivas.



000560

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel"

- Encender fogatas en las playas.
- La extracción de arena de playas, dunas y lagunas costeras.
- El vertimiento de hidrocarburos y productos químicos no biodegradables.
- Realizar nuevos caminos sobre dunas.
- La obstrucción y modificación de escurrimientos pluviales.
- La utilización de fuego o productos químicos para la eliminación de la cobertura vegetal y/o quema de desechos vegetales producto del desmonte.
- Dar alimento a la Fauna silvestre.

OCTAVO.- La promovente deberá presentar informes del cumplimiento de los Términos y Condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de prevención y mitigación, así como de las medidas de compensación en beneficio del humedal, que propuso en la MIA-P e Información Adicional del proyecto; los informes deberán ser presentados con una periodicidad anual durante las distintas etapas del proyecto, los informes deberán presentarse a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente para su seguimiento, y una copia del informe con el acuse de recibo de la PROFEPA deberá ser presentado a esta Delegación Federal en el estado de Quintana Roo. El primer informe deberá ser presentado en un plazo de un año contado a partir del día siguiente de la recepción del presente resolutivo, se hayan o no iniciado las obras y actividades del proyecto.

NOVENO.- La promovente deberá dar aviso a esta Delegación Federal del inicio y la conclusión del proyecto, conforme lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Para lo cual deberá comunicar por escrito a esta Secretaría y a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, la fecha de inicio de las obras y/o actividades autorizadas, dentro de los 3 días siguientes a que hayan dado inicio, así como la fecha de terminación de dichas obras y actividades, dentro de los 3



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.
Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 70 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 2102

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

días posteriores a que esto ocurra.

DÉCIMO.-La presente resolución a favor de la promovente es personal. De acuerdo con lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la promovente deberá dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad del proyecto, esta Delegación Federal dispone que en caso de que tal situación ocurra, deberá comunicarla por escrito a esta autoridad, anexando copia notariada de los documentos que ofrezcan evidencia del cumplimiento de lo aquí dispuesto. Evaluada la documentación ingresada, esta Delegación Federal determinará lo procedente y, en su caso, acordará la transferencia.

Es conveniente señalar el cambio de titularidad de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente en el caso de que el interesado en continuar con el proyecto, ratifique en nombre propio ante esta Secretaría, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la promovente en el presente resolutivo.

DÉCIMO PRIMERO.- La promovente será la única responsable de garantizar por sí, o por los terceros asociados al proyecto la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del proyecto, que no hayan sido considerados, en la descripción contenida en la MIA-P.

En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del proyecto, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas en el



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01985) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 71 de 73

000561

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

presente oficio así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170 de la LGEEPA.

DÉCIMO SEGUNDO.- La SEMARNAT, a través de la PROFEPA, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental.

DÉCIMO TERCERO.- La promovente deberá mantener en su domicilio registrado en la MIA-P, copias respectivas del expediente, de la propia MIA-P, así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

DÉCIMO CUARTO.- Se hace del conocimiento de la promovente, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la LGEEPA, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Delegación Federal, conforme a lo establecido en los Artículos 176 de la LGEEPA, y 3, fracción XV, de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo.

DÉCIMO QUINTO.- Hágase del conocimiento a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Quintana Roo, el contenido del presente resolutivo.

DÉCIMO SEXTO.- Notificar el presente oficio al C. Manuel Ariel Garzón Guapo en su calidad de Apoderado legal de Gran Inmobiliaria Posadas S.A. de C.V., de conformidad con los artículos 35, 36 y



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 72 de 73

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0699/14 **2102**

Asunto: Resolución de la Manifestación de Impacto
Ambiental en su modalidad particular del proyecto
"Rehabilitación y Operación del Hotel Fiesta Americana
Cozumel".

demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, o en su caso, a los Licenciados Martín Alberto Sosa Sierra, Dulce Fiorella Guadalupe Corona Velázquez, Mario Márquez Buenrostro, Blanca Graciela Guraieb Murillo, Gabriela Jocelyn Palacios Mejorada, Julio Damián Martínez Barreiro y los C.C. Héctor Ivar Hidalgo Flores y Mónica Patricia Huertas Rodríguez, mismos que fueron autorizados para efectos de recibir y oír toda clase de escritos y notificaciones, conforme a lo establecido en el artículo 19 de la misma Ley.

ATENTAMENTE

EL DELEGADO FEDERAL

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN FEDERAL



ESTADO DE
QUINTANA ROO

LIC. RAÚL OMAR GONZÁLEZ CASTILLA

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES

RECIBIDO
20 MAY 2014
DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO

C.c.e.p.- LIC. ROBERTO BORGE ANGULO.- Gobernador Constitucional del Estado de Quintana Roo.- Palacio de Gobierno, Av. 22 de enero s/núm, Colonia Centro, C.P.77000, Chetumal, Quintana Roo. robertoborge@qroo.gob.mx

LIC. FREDY EFRÉN MARRUFO MARTÍN.- Presidente Municipal de Cozumel, Quintana Roo.- Palacio Municipal de Cozumel, Cozumel, Quintana Roo.

QFB. MARTHA GARCÍARIVAS PALMEROS.- Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones de la SEMARNAT.- ucd.tramites@semarnat.gob.mx

LIC. LUDIVINA MENCHACA CASTELLANOS.- Delegada de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo.- nlmenchaca@profepa.gob.mx

M. EN C. CÉSAR CHÁVEZ CRUZ.- Director General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial de la SEMARNAT.- roberto.rosado@semarnat.gob.mx

LIC. JAVIER CASTRO JIMÉNEZ.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales en Quintana Roo.- javier.castro@semarnat.gob.mx. Edificio.

EXPEDIENTE: 23QR2013TD082

BITÁCORA: 23/MP-0157/10/13

ROGCOJ/MIA/KLC

C:/2014/MAYO/R-23QR2013TD082_REHABILITACION Y OPERACION DEL HOTEL FIESTA AMERICANA COZUMEL



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.semarnat.gob.mx

Página 73 de 73

000562

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el estado de Quintana Roo

ESPACIO DE CONTACTO CIUDADANO

CEDULA DE NOTIFICACIÓN POR COMPARECENCIA

EN LA CIUDAD DE CANCÚN, SIENDO LAS 09 HORAS CON 15 MINUTOS DEL DÍA 22 DE MAYO DE 2014, EL SUSCRITO C. MARIA ELIZABETH DELGADO ARAUJO, PERSONAL ADSCRITO A LA SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, HACE CONSTAR QUE ENCONTRANDOME EN LAS OFICINAS DE ESTA DELEGACIÓN DE LA SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, UBICADO EN BLVD. KUKULCAN KM. 4.8 EN CANCUN, Q. ROO. COMPARECE LA C. MONICA PATRICIA HUERTAS RODRIGUEZ EN SU CARÁCTER DE AUTORIZADA EN REPRESENTACION DE MANUEL ARIEL GARZON GUAPO APODERADO LEGAL DE GRAN INMOBILIARIA POSADAS SA DE CV PERSONALIDAD DEBIDAMENTE ACREDITADA EN AUTOS, Y QUE ESTE AUTO SE IDENTIFICA CON CREDENCIAL DE ELECTOR 0143003591265 EXPEDIDA POR IFE Y A QUIEN EN ESTE AUTO CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 167 BIS 1 PRIMER PÁRRAFO DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCION AL AMBIENTE LE NOTIFICO FORMAMENTE PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL OFICIO 04/SGA/0699/14-02102 DE FECHA 20 DE MAYO DE 2014, EMITIDO POR LIC. RAUL OMAR GONZALEZ CASTILLA EN SU CARÁCTER DE DELEGADO FEDERAL DE QUINTANA ROO, POR LO CUAL PROCEDEMOS A LA ENTREGA DEL DOCUMENTO.

NO HABIENDO MAS QUE AGREGAR, SE DA POR CONCLUIDA LA PRESENTE DIGLIGENCIA SIENDO LAS 09 HORAS CON 18 MINUTOS DEL DÍA 22 DEL MES DE MAYO DE 2014, FIRMANDO AL CALCE LOS QUE EN ELLA INTERVINIERON Y ENTREGANDOSE COPIA AL CARBON DE LA PRESENTE NOTIFICACION A LA PERSONA CON QUIEN SE ENTENDIO LA MISMA.

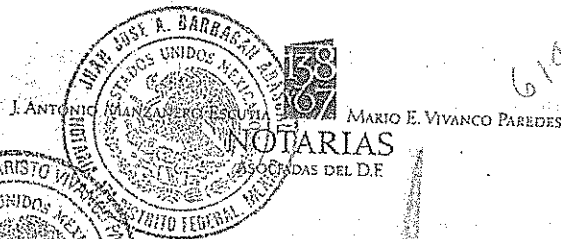
NOTIFICADOR

C. MARIA ELIZABETH DELGADO ARAUJO

INTERESADO

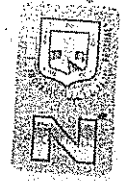
C. MONICA PATRICIA HUERTAS RODRIGUEZ

2-187



614. volante
grupos
puros

8327



LIBRO CUATROCIENTOS QUINCE.----- GBC/RRL/MXSR----- "H".-----
INSTRUMENTO VEINTE MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO.-----
MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, a veintiocho de diciembre del dos mil siete.-----
MARIO EVARISTO VIVANCO PAREDES, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho, de la que es titular el licenciado JOSÉ ANTONIO MANZANERO ESCUTIA, hago constar LAS COMPRAVENTAS DE NUDA PROPIEDAD, que celebran de una parte "OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en lo sucesivo "LA PARTE COMPRADORA", representada por los licenciados Gabriel Elías Guzmán y Manuel Ariel Garzón Guapo, y de otra "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (antes "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE), en lo sucesivo "LA PARTE VENDEDORA", representada por los licenciados Rubén Guillermo Cárdena Vázquez y Manuel Ariel Garzón Guapo, con la comparecencia de "GRAN INMOBILIARIA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, para los efectos que más adelante se indican, representada por los licenciados Gabriel Elías Guzmán y Manuel Ariel Garzón Guapo, al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas:-----

-----ANTECEDENTES-----

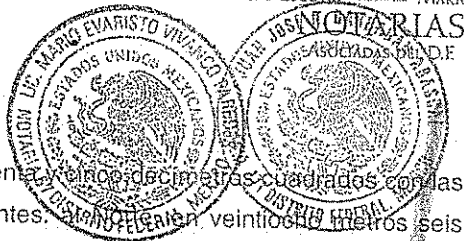
DE PROPIEDAD.-----
I.- Por escritura número mil quinientos quince, de fecha quince de enero de mil novecientos ochenta y ocho, ante el licenciado Bello Melchor Rodríguez Carrillo, titular de la notaría número cuatro de Cozumel, Estado de Quintana Roo, de la que tengo a la vista el primer testimonio, el cual quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Chetumal, Estado de Quintana Roo, en la sección primera, tomo dos romano, a fojas de la quinientos sesenta y uno a la quinientos setenta y cinco, y bajo el número ciento treinta y nueve, el día doce de julio de mil novecientos ochenta y ocho, "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (actualmente "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE), adquirió por compraventa, en precio de CATORCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, (en denominación actual CATORCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS, MONEDA NACIONAL), el predio urbano (terreno sin construcción), ubicado en la Carretera Costera Sur, Sección "C", lote número

COTEJADO

000563

J. ANTONIO MANZANERO ESCUTIA

MARIO E. VIVANCO PAREDES



- 3 -

20,628

cincuenta y cinco decímetros cuadrados con las medidas parciales y colindancias siguientes: al Norte, veintiocho metros seis centímetros, más treinta y siete metros sesenta y tres centímetros, más treinta y un metros catorce centímetros, con la zona Marítima Federal; al Sur, en noventa y cinco metros ochenta y tres centímetros con derecho de vía; al Este en seis metros trece centímetros con el fundo legal; y al Oeste, en quince metros setenta y cinco centímetros con la otra fracción resultante de dicha afectación, antes descrita...".-----

IV.- Declaran los representantes de "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (antes "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE), de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que la mencionada sociedad construyó con fondos propios sobre los inmuebles antes descritos, el Hotel comercialmente denominado "FIESTA AMERICANA COZUMEL".-----

V.- Por escritura número veinte mil seiscientos veintisiete, de fecha veintiocho de diciembre del dos mil siete, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho, cuyo primer testimonio está pendiente de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Chetumal, Estado de Quintana Roo, se hizo constar la formalización de las aportaciones de usufructo temporal por veinte años a capital social variable, respecto de los inmuebles relacionados en los antecedentes primero y tercero de este instrumento, en favor de "GRAN INMOBILIARIA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.-----

VI.- Declaran los representantes de "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (antes "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE), de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que los inmuebles objeto de este instrumento se encuentran libres de gravámenes.-----

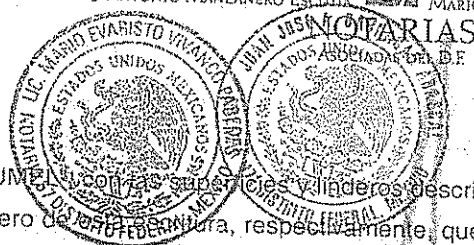
Es de advertir que las partes están de acuerdo en firmar el presente instrumento, sin contar con los certificados de libertad de gravámenes y sus correspondientes avisos preventivos por lo que toman a su cargo cualquier consecuencia que esto origine y liberan al suscrito notario de toda responsabilidad que pudiera suscitarse por este concepto.-----

VII.- Declaran los representantes de "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (antes "YUCAB DE COZUMEL",

COPIADO

J. ANTONIO MANZANERO ESCUELA

MARIO E. VIVANCO PAREDES



- 5 -

20,628

COZUMEL, con las superficies y linderos descritos en los antecedentes segundo y tercero de esta escritura, respectivamente, que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.

SEGUNDA.- Las compraventas se rigen por lo siguiente:

I.- Los precios importan las sumas siguientes:

A.- Del lote número dos, Sección C, ubicado en la Carretera Costera Sur, de la Isla de Cozumel, Estado de Quintana Roo, la cantidad de TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, sin incluir el Impuesto al Valor Agregado, de los que corresponden la cantidad de SEIS MILLONES DOSCIENTOS VEINTIÚN MIL CIENTO PESOS, MONEDA NACIONAL al terreno y la cantidad de VEINTISIETE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS PESOS, MONEDA NACIONAL a las construcciones no destinadas a unidad habitacional, por lo que el Impuesto al Valor Agregado, que en este mismo acto traslada "LA PARTE VENDEDORA" a "LA PARTE COMPRADORA", importa la cantidad de CUATRO MILLONES CIENTO TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS, MONEDA NACIONAL.

B.- Del solar urbano denominado Fracción C (prima) B ubicado en la Isla de Cozumel, Estado de Quintana Roo, la cantidad de OCHO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, sin incluir el Impuesto al Valor Agregado, de los que corresponden la cantidad de UN MILLÓN DOSCIENTOS DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS SESENTA PESOS, MONEDA NACIONAL al terreno y la cantidad de SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS, MONEDA NACIONAL a las construcciones no destinadas a unidad habitacional, por lo que el Impuesto al Valor Agregado, que en este mismo acto traslada "LA PARTE VENDEDORA" a "LA PARTE COMPRADORA", importa la cantidad de UN MILLÓN CIENTO DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN PESOS, MONEDA NACIONAL.

II.- LAS NUDAS PROPIEDADES vendidas pasan a poder de "OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE:

A.- Sin limitación alguna en su dominio.

B.- Sin gravámenes de ninguna especie.

C.- Sin ningún adeudo, incluso de carácter laboral o fiscal.

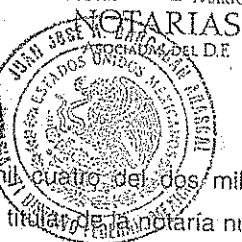
TERCERA.- "OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA

COTEJADO

000564

J. ANTONIO MANZANERO ESCUTIA

MARIO E. VIVANCO PAREDES



7-

20,628

diez de marzo del dos mil cuatro del dos mil siete, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho; -----

b.- Por lo que se refiere a "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (antes "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE), con el instrumento número veinte mil seiscientos cinco, de fecha veintiocho de diciembre del dos mil siete, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho, en los cuales consta el otorgamiento de sus facultades.-----

c.- Por lo que se refiere a "GRAN INMOBILIARIA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con el instrumento número dieciséis mil treinta y cinco, de fecha veinte de diciembre del dos mil seis, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número ciento treinta y ocho.-----

Y manifiestan que sus representadas se encuentran inscritas en el Registro Federal de Contribuyentes, de la siguiente manera: -----

"OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, "OGM guión noventa y siete doce doce guión siete Z dos", domicilio Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, piso cuatro, colonia Lomas de Chapultepec, código postal once mil, Delegación Miguel Hidalgo;-----

"INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, "ICR guión ochenta y siete diez catorce guión H G cinco", domicilio Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, piso cuatro, colonia Lomas de Chapultepec, código postal once mil, Delegación Miguel Hidalgo;-----

"GRAN INMOBILIARIA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, "GIP guión cero seis doce veinte guión seis B seis", domicilio Paseo de la Reforma número ciento cincuenta y cinco, Penthouse B Terraza, colonia Lomas de Chapultepec, código postal once mil, Delegación Miguel Hidalgo.-----

VI.- Que declaran "LA PARTE VENDEDORA" y "LA PARTE COMPRADORA" que, los inmuebles objeto de este instrumento, no se encuentran sujetos a contrato de arrendamiento alguno.-----

COTEJADO



- 9 -

20,628

los documentos que se comprueba el cumplimiento de los requisitos legales
originados por el otorgamiento del mismo. Doy fe.

México, Distrito Federal a catorce de mayo del dos mil ocho.

Mario Evaristo Vivanco Paredes. Rúbrica.

NOTA DOS

Con las letras "H uno, H dos y H tres", agrego al apéndice de este instrumento
los documentos en que se comprueba el cumplimiento de los requisitos legales
originados por el otorgamiento del mismo. Doy fe.

México, Distrito Federal a dieciséis de junio del dos mil ocho.

Mario Evaristo Vivanco Paredes. Rúbrica.

NOTA TRES

Con las letras "I uno e I dos", agrego al apéndice de este instrumento los
documentos originados en que se comprueba el cumplimiento de los requisitos
legales originados por el otorgamiento del mismo. Doy fe.

México, Distrito Federal, a catorce de julio del dos mil ocho.

Mario Evaristo Vivanco Paredes. Rúbrica.

MARIO EVARISTO VIVANCO PAREDES, TITULAR DE LA NOTARÍA NÚMERO
SESENTA Y SIETE DEL DISTRITO FEDERAL, ACTUANDO COMO ASOCIADO
EN EL PROTOCOLO DE LA NOTARÍA NÚMERO CIENTO TREINTA Y OCHO
DE LA QUE ES TITULAR EL LICENCIADO JOSÉ ANTONIO MANZANERO
ESCUTIA, EXPIDO PRIMER TESTIMONIO PRIMERO EN SU ORDEN PARA LA
ADQUIRENTE "OPERADORA DEL GOLFO DE MÉXICO", SOCIEDAD
ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, A FIN DE QUE LE SIRVA DE TÍTULO DE
PROPIEDAD, EN NUEVE PÁGINAS, PROTEGIDAS CON KINEGRAMAS, CUYA
NUMERACIÓN PUEDE NO SER PROGRESIVA, ADHERIDOS EN EL
ANVERSO DE CADA HOJA Y, ADEMÁS, JUNTO A MI FIRMA Y SELLO.

MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, A OCHO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL
OCHO. DOY FE.

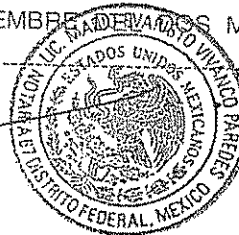
rjm/GBC



FOLIO 8920
09/10/2008
16:32:50

FOLIO 11040
10/10/2008
10:44:17

REGISTRACIÓN DEL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Y DEL DERECHO DE FAMILIA
CÓDIGO DE FOLIOS



OCCOTESTADO

000565

GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS



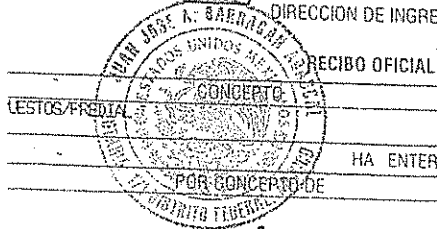
GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS

CUENTA
401

SUB-CUENTA
001

FOLIO No.
A238914

8327



RECIBO OFICIAL

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE
INTERES COZUMEL REEF, S.A.

CONCEPTO
GASTOS/FREDA

DOMICILIO
COSTERA SUR KM. 7 + 500, COZUMEL

HA ENTERADO EN ESTA TESORERIA

LIQUIDACION

CAT. 4011800319-1
UD : 76,979,760.00
DIO PAGADO : 1/2007 AL 6/2007

CORRIENTE	976,099.06
REZAGO	0.00
ADICIONAL	0.00
SUB-TOTAL	976,099.06
RECARGOS AL	1,838.31
ACTUALIZACION	0.00
OTROS	-97,609.90
GASTOS DE EJECUCION	880,327.48

TOTAL \$

CIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE PESOS 48/100 M.N.
CANTIDAD EN LETRAS

SELO Y FIRMA DEL CAJERO
TESORERIA MUNICIPAL

EL D. RODRIGUEZ F. DE EXPEDICION

ENCARGADO DEL TESORERO

IMPORTANTE: presente este recibo al efectuar su próximo pago.

GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS



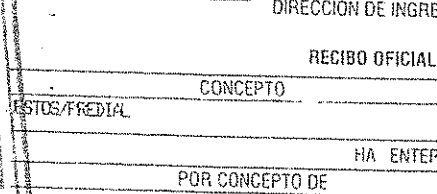
GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS

CUENTA
401

SUB-CUENTA
001

FOLIO No.
A238915

238915- 40



RECIBO OFICIAL

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE
INTERES COZUMEL REEF, S.A.

CONCEPTO
GASTOS/FREDA

DOMICILIO
COSTERA SUR KM. 7 + 500, COZUMEL

HA ENTERADO EN ESTA TESORERIA

POR CONCEPTO DE

LIQUIDACION

CAT. 4011800305-
UD : 19,916,525.60
DIO PAGADO : 1/2007 AL 6/2007

CORRIENTE	205,321.10
REZAGO	0.00
ADICIONAL	0.00
SUB-TOTAL	205,321.10
RECARGOS AL	386.68
ACTUALIZACION	0.00
OTROS	-20,532.11
GASTOS DE EJECUCION	185,175.68

TOTAL \$

CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL CINCHOCIENTOS Y CINCHOS PESOS 68/100 M.N.
CANTIDAD EN LETRAS

SELO Y FIRMA DEL CAJERO
TESORERIA MUNICIPAL

EL D. RODRIGUEZ F. DE EXPEDICION

ENCARGADO DEL TESORERO

IMPORTANTE: presente este recibo al efectuar su próximo pago.

COTEJADO

IV.- PODER PARA: GIRAR, EMITIR, OTORGAR, SUSCRIBIR, AVALAR, ACEPTAR, ENDOSAR Y NEGOCIAR TITULOS DE CREDITO en nombre de la Sociedad Mandante, en los terminos de los articulos noveno y ochenta y cinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, sólo en la medida en que los mismos estén relacionados con la finalidad de este poder especial.

TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DIA.- Suspendida la Asamblea durante un lapso, a fin de dar tiempo a la Secretaría para que formulara el ejemplar definitivo de la presente Acta, se procedió a la lectura de la misma y, por unanimidad de votos, fue aprobada en sus términos, haciendo constar el Secretario que estuvieron presentes al concluir la Asamblea, los representantes de Accionistas que la iniciaron. Para constancia firman esta Acta el Presidente y el Secretario.

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Quedan nombrados apoderados especiales de "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, los señores RUBÉN GUILLERMO CAMIRO VÁZQUEZ, JORGE CARVALLO COUTTOLENC, GABRIEL ELÍAS GUZMÁN, OLIVER IRIARTE FUENTES, MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO y JULIO ALFONSO MARTÍNEZ GARZA, quienes gozarán de las facultades y con las limitaciones consignadas en el acta transcrita en el antecedente noveno de este instrumento. "

Y PARA DOCUMENTAR LA PERSONALIDAD DE LOS SEÑORES RUBÉN GUILLERMO CAMIRO VÁZQUEZ, JORGE CARVALLO COUTTOLENC, GABRIEL ELÍAS GUZMÁN, OLIVER IRIARTE FUENTES, MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO Y JULIO ALFONSO MARTÍNEZ GARZA, EXPIDO LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, EN CUATRO HOJAS DE LAS CUALES LAS TRES PRIMERAS VAN SELLADAS Y RUBRICADAS POR MÍ. _____
DOY FE _____
rjm/GBC.

nm/GBC.

DOY-FE

COTYARD

000566



encomendados presentes en la Asamblea, representantes de Accionistas que son tenedores del 100% del capital social de la sociedad, en la siguiente forma y proporción:

Acciones representadas:-----

TELERA POSADAS, S.A. DE C.V.----- 631'169,290

Roberto Álvarez López----- 1

TELERA POSADAS, S.A.B. DE C.V.-----

Representado por: Surelhy Dorantes Baca-----

TOTAL DE ACCIONES:----- 631'169,291

Acciones sin expresión de valor

2006-28

En virtud de estar representado el 100% de las acciones que representan el capital social de la Sociedad, el Presidente indicó que procedía la dispensa de publicación de convocatoria, en términos del artículo 188 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, por lo que declaró válidamente instalada la presente Asamblea y por ello válidas las resoluciones que en ella se adopten, procediendo el Secretario a dar lectura al siguiente:

ORDEN DEL DIA

I. PROPUESTA PARA EL OTORGAMIENTO DE UN PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE DOMINIO Y DESIGNACIÓN DE APODERADOS.

II. DESIGNACIÓN DE LAS PERSONAS QUE, EN SU CASO, DEBAN FORMALIZAR LOS ACUERDOS ADOPTADOS.

III. REDACCIÓN, LECTURA Y APROBACIÓN; EN SU CASO, DEL ACTA CORRESPONDIENTE.

Leído y aprobado por unanimidad de votos el Orden del Día, los representantes de Accionistas procedieron al desahogo del mismo en los términos siguientes:

PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DIA.- El Presidente manifestó que la Sociedad tiene interés en llevar a cabo determinados actos jurídicos que implican la transmisión del derecho real de propiedad, ya sea en su integridad o bien separadamente en sus elementos de "nuda propiedad" o "usufructo", respecto de bienes y/o derechos que componen el patrimonio de la propia Sociedad, por lo que resulta necesario el que se confiera un poder especial para que, en su caso, los apoderados designados por la presente Asamblea de Accionistas, tengan facultades de decisión y representación para los efectos a que se refiere este punto del Orden del Día.

Previas las deliberaciones del caso, la Asamblea adoptó por unanimidad la siguiente:

RESOLUCIÓN

Se otorga poder especial para que lo ejerciten, en la combinación de firmas que por grupos de apoderados adelante se establece, a las personas siguientes: Señores Rubén Guillermo Camiro Vázquez, Jorge Carvallo Couttolenc, Gabriel Elías Guzmán y Oliver Iriarte Fuentes, quienes para ejercitar las facultades que se les confieren quedan designados como Grupo de Firmas "A" y, por otra parte, también a las personas siguientes: Señores Manuel Ariel Garzón Guapo y Julio Alfonso Martínez Garza, estos últimos, también designados en este acto como apoderados especiales integrando el Grupo de Firmas "B". El poder de referencia deberá ejercitarse conjuntamente mediante la firma de uno cualquiera de los apoderados del Grupo de Firmas "A", con uno cualquiera de los apoderados del Grupo de Firmas "B", siendo dicho poder del tenor siguiente:

PODER ESPECIAL pero tan amplio, cumplido y bastante como en derecho proceda, para que los apoderados lleven a cabo en nombre y representación de la Sociedad Mandante todas las decisiones, así como actos, trámites y gestiones que sean necesarios para llevar a cabo la transmisión, mediante cualquier figura o acto jurídico tales como compraventa, permuta, transmisión a título oneroso y/o gratuito, aportación a capital social, mismos actos que se han mencionado enunciativa pero no limitativamente, respecto de los derechos y/o bienes inmuebles y/o muebles que conforman el patrimonio de la Sociedad Mandante, en el entendido que dentro del género "derechos" se incluyen los derechos que como fideicomisario pudiere tener la Sociedad Mandante, y en general cualesquiera derechos susceptibles de una valoración económica. Los actos para los que quedan facultados los apoderados especiales podrán llevarse a cabo respecto de los referidos derechos y/o bienes inmuebles y/o muebles, ya sea transmitiendo la integridad del derecho de que se trate, o sólo la "nuda propiedad" o sólo el "usufructo" del derecho o bien inmueble o mueble, que forme parte del patrimonio de la Sociedad Mandante, pudiendo efectuar dichas transmisiones en bloque o en actos separados, a favor de un tercero o de una pluralidad de terceros, sean personas físicas o morales, quedando facultados los apoderados especiales para pactar y negociar el pago o



Administrado por el secretario, titular o suplente y a falta de uno u otro o de ambos, se designará como presidente y secretario, según el caso, quienes sean designados por la asamblea, la persona que la presida designará, de entre los presentes que hagan el recuento de las personas presentes en la asamblea, el número de votos que cada uno de ellos tiene.

(l) La asamblea legalmente instalada a una asamblea ordinaria de accionistas celebrada en primera convocatoria deberán estar representadas cuando menos el cincuenta y uno por ciento de las acciones emitidas por la sociedad, y para segunda o ulterior convocatoria, la asamblea podrá celebrar cualesquiera que sea el número de acciones representadas.

(m) Para considerar legalmente instalada una asamblea extraordinaria de accionistas celebrada en primera convocatoria, deberán estar representadas cuando menos el setenta y cinco por ciento de todas las acciones emitidas, y en segunda o ulterior convocatoria, será necesario que estén representadas por lo menos el cincuenta y uno por ciento de las acciones emitidas por la sociedad.

(n) Comprobada la existencia de quórum para la celebración de la correspondiente asamblea, la persona que preside declarará a ésta legalmente instalada y someterá a su consideración los puntos del orden del día.

(o) Todas las votaciones serán económicas a menos que los asistentes que representen cuando menos una mayoría de todas las acciones emitidas y en circulación acuerden que el voto sea secreto.

(p) Los accionistas tienen derecho a emitir un voto por cada acción en cualquier asamblea de accionistas.

(q) Para la validez de las resoluciones adoptadas en cualquiera asamblea ordinaria de accionistas, celebrada en primera convocatoria, se requerirá el voto afirmativo de cuando menos el cincuenta y uno por ciento de las acciones emitidas por la sociedad, y en segunda o ulterior convocatoria, el voto afirmativo de la mayoría de las acciones que concurran a dicha asamblea.

(r) Para la validez de las resoluciones adoptadas en cualquier asamblea extraordinaria de accionistas, celebrada en primera convocatoria, se requerirá el voto afirmativo de cuando menos el setenta y cinco por ciento de las acciones emitidas por la sociedad, y en segunda convocatoria, será necesario el voto afirmativo de cuando menos el cincuenta y uno por ciento de las acciones emitidas por la sociedad.

(s) El Secretario levantará un acta de cada asamblea de accionistas, que se asentará en el correspondiente libro de actas y será firmada por el presidente y el secretario en funciones. Asimismo, el secretario de la asamblea preparará un expediente que contendrá:

(I) Un ejemplar de los periódicos en que se publicó la convocatoria, en su caso;

(II) Los poderes que se hubieren presentado o un extracto de los mismos certificados por el escrutador o escrutadores.

(III) Los informes, dictámenes y demás documentos que se hubieren presentado en la asamblea; y

(IV) Una copia del acta de la asamblea.

(t) Si por cualquier motivo no se instala una asamblea convocada legalmente, este hecho y sus causas se harán constar en el libro de actas, formándose un expediente de acuerdo con el inciso (s) que antecede, en lo que resulte aplicable.

VI.- Por escritura número ocho mil seiscientos setenta y cuatro, de fecha catorce de noviembre del año dos mil uno, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaría número sesenta y siete del Distrito Federal, de la que tengo a la vista el primer testimonio, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta capital, entre otros folios mercantiles en el número ciento cincuenta y un mil novecientos setenta y uno, se hizo constar la protocolización de las actas de las asambleas generales extraordinarias de accionistas de "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, y de otras sociedades más, por las que se adoptó el acuerdo de la escisión de dichas sociedades, que como escidentes y sin extinguirse, transferirán en bloque parte de su activo, pasivo y capital social a "GRAN OPERADORA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como sociedad escindida que se constituirá en virtud de la escisión de esta sociedad y de otras sociedades subsidiarias del "GRUPO POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con patrimonio y régimen normativos distintos e independientes, en la forma, plazos y mecanismos descritos en los documentos que corren agregados a los expedientes de las Asambleas que acordaron tales escisiones.

Asimismo se acordó que "GRAN OPERADORA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE

COPIADO

inscrito en el Registro Público de Comercio de esta capital, en el folio mercantil número ciento cincuenta mil novecientos setenta y uno, se hizo constar la protocolización del acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "YUCAB DE COZUMEL", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en la que entre otros acuerdos se tomaron los de cambiar la denominación de la sociedad a "INMUEBLES COZUMEL REEF", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, para realizar una conversión de capital social fijo a capital variable y reformar totalmente los estatutos sociales, habiendo realizado dentro de las reformas de estatutos aquellos en los que las acciones sean sin expresión de valor nominal. Derivado de dicha reforma de estatutos, la sociedad quedó con domicilio en México, Distrito Federal, duración de noventa y nueve años contados a partir de la fecha de su constitución, capital social mínimo fijo de CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, máximo ilimitado, cláusula de exclusión de extranjeros y teniendo por objeto:-----

(a) Promover, fomentar y desarrollar el turismo, nacional y extranjero, particularmente mediante la explotación y operación de hoteles, moteles, albergues, habitaciones con sistema de tiempo compartido o de operación hotelera, centros vacacionales, campos de turismo, y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casas rodantes.-----

(b) Adquirir en propiedad, o dar o recibir en arrendamiento, o poseer por cualquier otro título jurídico, toda clase de bienes muebles o inmuebles, así como los derechos reales que sean indispensables para la operación y explotación de hoteles, moteles, albergues, habitaciones con sistema de tiempo compartido o de operación hotelera, centros vacacionales, campos de turismo, y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casas rodantes.-----

(c) Llevar a cabo la operación y explotación de hoteles, moteles, albergues, habitaciones con sistema de tiempo compartido o de operación hotelera, centros vacacionales, campos de turismo, y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casas rodantes, a través de la suscripción de los contratos: 1) de administración hotelera, 2) con agencias mayoristas de viajes y con agencias minoritarias de viajes. 3) con tour operadores. 4) con empresas de turismo receptivo. 5) con agencias de publicidad, así como otorgar comisiones a agencias de viajes o cualesquiera otros promotores de hoteles, moteles, albergues, habitaciones con sistema de tiempo compartido o de operación hotelera, centros vacacionales, campos de turismo, y demás establecimientos de hospedaje, así como campamentos y paradores de casas rodantes.-----

(d) Proporcionar servicios de asesoría, de recursos humanos y de consultoría técnica en materia turística, industrial o comercial, y la prestación de toda clase de servicios corporativos, administrativos, contables y financieros.-----

(e) Promover, organizar y administrar toda clase de sociedades mercantiles, sociedades o asociaciones civiles.-----

(f) Adquirir intereses o participaciones en otras sociedades mercantiles, sociedades o asociaciones civiles, en su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como enajenar, traspasar o gravar tales acciones o participaciones.-----

(g) Otorgar y recibir préstamos de terceros, girar títulos de crédito, aceptarlos, así como endosarlos, garantizar en cualquier forma que sea el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad o de terceros.-----

(h) El comercio y la industria en general, y en especial la industria turística en todos sus aspectos, y la comercialización de toda clase de bienes y mercancías relacionadas con lo anterior.-----

(i) La inversión de fondos de la sociedad a corto y largo plazo que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores.-----

(j) Registrar marcas, nombres comerciales, derechos de autor, patentes, certificados de inversión, adquirir o vender toda clase de derechos de propiedad industrial o intelectual, así como recibir y otorgar licencias o autorizaciones para el uso y explotación de toda clase de derechos de propiedad industrial e intelectual.-----

(k) Obtener fianzas y seguros, otorgar fianzas y emitir obligaciones y avalar o garantizar de cualquier forma obligaciones propias o de terceros.-----

(l) En general, realizar y celebrar todos los actos, contratos y operaciones conexas, o accesorias, que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores.--- De dicha escritura en su parte conducente copio lo que es del tenor literal siguiente:-----

-----"ESTATUTOS SOCIALES DE-----

----- INMUEBLES COZUMEL REEF-----

----- SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE-----

----- CLÁUSULAS-----

-----TÍTULO SEXTO-----

COTILLADO



20628

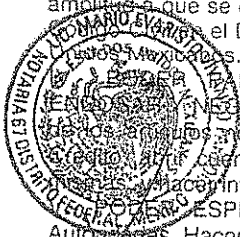
SIN TEXTO

COTEJADO

000568

cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos.

III.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud que se contrae el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos.



IV.- PODER ESPECIAL PARA: GIRAR, EMITIR, OTORGAR, SUSCRIBIR, AVALAR, ACEPTAR, ENDOSAR Y NEGOCIAR TÍTULOS DE CRÉDITO en nombre de la mandante, en los términos de los artículos noveno y ochenta y cinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, abrir cuentas de cheques y designar personas que libren o giren en contra de las cuentas de cheques, y hacer inversiones en valores, dando instrucciones sobre su administración.

V.- PODER ESPECIAL PARA QUE PRESENTEN, REALICEN Y FORMULEN ante las Autoridades Hacendarias Federales, Locales o Municipales, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las declaraciones, peticiones y demás actuaciones que sean necesarios o simplemente convenientes, para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes aplicables a cargo de la mandante.

VI.- Poder para que, dentro de sus facultades y limitaciones, puedan otorgar poderes generales o especiales y para revocar unos y otros.

REGLAS Y LIMITACIONES:

Para que "LOS APODERADOS" anteriormente designados ejerciten válidamente los poderes que se les confieren, en cada ocasión que realicen algún acto, deberán sujetarse a las siguientes reglas y limitaciones:

1.- Para el ejercicio de las facultades anteriormente conferidas se identificará a los apoderados de la siguiente manera:

A los señores Pablo Azcárraga Andrade e ingeniero Manuel Borja Chico, como firmas "A".

A los señores licenciados Francisco Javier López Segura, Juan Antonio Dorado González, Manuel Ariel Garzón Guapo y Julio Alfonso Martínez Garza, como firmas "B".

A los señores contadores públicos Gabriel Elías Guzmán, Fernando López Vázquez, Heriberto Sánchez Garrillo y José de Jesús Francisco Goldis Ortega, como firmas "C".

2.- En el ejercicio de los poderes para pleitos y cobranzas, y el especial contenido en el inciso V que antecede, los apoderados podrán actuar individualmente, en el entendido de que los señores Pablo Azcárraga Andrade y Manuel Borja Chico, no tendrán facultades para absolver posiciones en el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas.

Los apoderados del grupo de firmas "C" podrán ejercitar, únicamente las facultades para pleitos y cobranzas, y el poder especial contenido en el inciso V que precede.

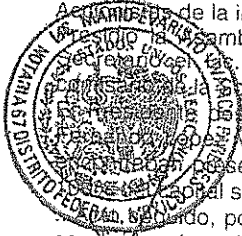
3.- En el ejercicio del poder general para actos de administración, los apoderados del grupo de firmas "A" y los apoderados del grupo de firmas "B" deberán actuar conjuntamente dos cualesquiera de ellos, siempre y cuando no pertenezcan al mismo grupo de firmas.

4.- Para girar, emitir, otorgar, suscribir, aceptar, avalar, endosar y negociar títulos de crédito, así como para abrir cuentas de cheques y de inversiones en valores, designar personas que libren o giren en contra de las mismas, y dar instrucciones sobre su administración, los apoderados del grupo de firmas "A" y los apoderados del grupo de firmas "B" deberán actuar conjuntamente dos cualesquiera de ellos, siempre y cuando no pertenezcan al mismo grupo de firmas.

5.- En el ejercicio del poder general para actos de dominio, se requerirá: a) La firma de cualquiera de los señores Pablo Azcárraga Andrade o Manuel Borja Chico, con el licenciado Francisco Javier López Segura, o b) La firma conjunta de los señores Pablo Azcárraga Andrade y Manuel Borja Chico, con el licenciado Juan Antonio Dorado González, o c) La firma de cualquiera de los señores Pablo Azcárraga Andrade o Manuel Borja Chico, conjuntamente con ambos licenciados Juan Antonio Dorado González y Julio Alfonso Martínez Garza.

De los apoderados anteriormente nombrados, los únicos que estarán facultados para conferir poderes generales o especiales (con la excepción que más adelante se señala), y revocarlos, así como revocar también los poderes otorgados anteriormente por la sociedad mandante, y ratificar cualquier actuación de uno o más apoderados, serán los señores Pablo Azcárraga Andrade, ingeniero Manuel Borja Chico, licenciado Francisco Javier López Segura y licenciado Julio Alfonso Martínez Garza, quienes actuarán dentro del límite de sus facultades conferidas, pero con las siguientes limitaciones: el licenciado Francisco Javier López Segura, podrá actuar individualmente; el licenciado Julio Alfonso Martínez Garza tendrá que actuar conjuntamente con el licenciado Francisco Javier López Segura; los señores Pablo Azcárraga Andrade o ingeniero Manuel Borja Chico, cualquiera de ellos, deberá actuar conjuntamente con el licenciado Francisco Javier López Segura. Los apoderados designados no tendrán facultades para conferir poderes generales con facultades de dominio, pero sí tendrán facultades para revocar este tipo de poderes, cuando hubieran sido otorgados con anterioridad o posterioridad

COPIADO



MEXICO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, se reunieron a las dieciséis horas del día veinte de agosto de dos mil uno, los señores Accionistas y Representantes de Accionistas cuyos nombres y número de acciones que representan se detallan en la lista que para el efecto fue elaborada, con el objeto de celebrar una Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la indicada Sociedad.

La Asamblea por unanimidad de votos el C.P. Gabriel Elías Guzmán y actuó como Secretario, habiéndose excusado por su inasistencia el Sr. Francisco J. López Segura, habiéndose excusado por su inasistencia el Sr. Francisco J. López Segura, habiéndose excusado por su inasistencia el Sr. Francisco J. López Segura.

Designó como escrutadores a los señores C.P. Sergio Abraján Sevilla y C.P. Juan Vázquez, quienes después de haber aceptado su cargo, certificaron que se encontraban presentes en la Asamblea, representantes de Accionistas que son tenedores del capital social de la Sociedad.

De acuerdo, por estar íntegramente reunido y representado el total de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad, el Presidente declaró legalmente instalada la Asamblea y por tanto válidos todos los acuerdos que en ella se tomen, siendo procedente la publicación de la Convocatoria por autorizarlo así el artículo 188 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Aprobada por unanimidad de votos la declaratoria de legalidad formulada por el Presidente, el Secretario de la Asamblea sometió a consideración de los presentes el Orden del Día que es del tenor siguiente:

ORDEN DEL DIA

...III.- DESIGNACION DE LAS PERSONAS QUE DEBERAN INTEGRAR EL CONSEJO DE ADMINISTRACION; DE LOS QUE OCUPARAN LOS CARGOS DE COMISARIO Y SECRETARIO DEL CONSEJO, ASI COMO DE LOS RESPECTIVOS SUPLENTE DE TODOS ELLOS.

Leído y aprobado por unanimidad de votos el Orden del Día, los representantes de Accionistas procedieron al desahogo del mismo en los términos siguientes:

...TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DIA.- Por lo que se refiere a este punto del Orden del Día, se propuso que el Consejo de Administración quede integrado en la forma que a continuación se indica, siendo designados Secretario y Comisarios de la Sociedad, con sus respectivos suplentes, las personas que se identifican a continuación:

CONSEJEROS PROPIETARIOS

SR. PABLO AZCARRAGA ANDRADE.-----Presidente.

ING. MANUEL BORJA CHICO.-----Vocal.

ING. JORGE CARVALLO COUTTOLENC.-----Vocal.

CONSEJEROS SUPLENTE

C.P. GABRIEL ELIAS GUZMAN.-----Vocal.

LIC. JUAN OCTAVIO SCHIETEKAT BALLESTEROS.-----Vocal.

LIC. EDUARDO LOPEZ GARCIA.-----Vocal.

SECRETARIOS

(Sin que formen parte del Consejo de Administración)

LIC. FRANCISCO JAVIER LOPEZ SEGURA.-----Propietario.

SR. ENRIQUE EDUARDO GREEN VERA.-----Suplente.

CLAU S U L A S

PRIMERA.- Queda nombrado el consejo de administración de "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, el cual estará integrado por las siguientes personas y con los cargos que se indican:

CONSEJEROS PROPIETARIOS

PABLO AZCARRAGA ANDRADE.-----PRESIDENTE.

MANUEL BORJA CHICO.-----VOCAL.

JORGE CARVALLO COUTTOLENC.-----VOCAL.

CONSEJEROS SUPLENTE

GABRIEL ELIAS GUZMAN.-----VOCAL.

JUAN OCTAVIO SCHIETEKAT BALLESTEROS.-----VOCAL.

EDUARDO LOPEZ GARCIA.-----VOCAL.

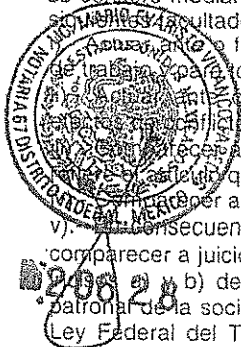
IV.- Los miembros del Consejo de Administración de "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebraron Sesión de la que se levantó el acta que el compareciente me exhibe y me solicita la protocolice por no contar la sociedad por el momento con el libro de actas correspondiente. Con la letra "A" agrego al apéndice de este instrumento dicha acta, en la cual no observo indicio alguno de falsedad, y que es del tenor literal siguiente:

"En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las dieciséis horas del día doce de febrero del año dos mil cuatro, se reunió el Consejo de Administración de "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, integrado por los señores Manuel

COTEJADO

000567

Trabajo en vigor, con las atribuciones, obligaciones y derechos a los que en materia de personalidad se refieren dichas disposiciones legales. Igualmente se confiere a su favor la representación laboral, en los términos del artículo once de la Ley Federal del Trabajo, citada. El poder que se otorga, la representación legal que se delega y la representación patronal que se confiere mediante el presente instrumento, la ejercerá el Consejo de Administración con las facultades que se enumeran en forma enunciativa y no limitativa:



Actuar, ante o frente a los sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos de trabajo, y para todos los efectos de conflictos colectivos; -----

Actuar, ante o frente a los trabajadores personalmente considerados y para todos los efectos de conflictos individuales y, en general, para todos los asuntos obrero patronales; -----

Actuar, ante cualesquiera de las autoridades del trabajo y servicio social a las que se refieren los artículos quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo; -----

Actuar, ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean locales o federales; -----

v).- En consecuencia, en representación de la sociedad, el Consejo de Administración podrá comparecer a juicios laborales con todas las atribuciones y facultades que se mencionan en los artículos once y b) de la presente cláusula, en lo aplicable y además, llevará la representación patronal de la sociedad para efectos del artículo once, cuarenta y seis y cuarenta y siete de la Ley Federal del Trabajo, así como también la representación legal de la sociedad para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad de la sociedad en juicio fuera de él, en los términos del artículo seiscientos noventa y dos fracción segunda y tercera del señalado ordenamiento; -----

vi).- Comparecer el (así) desahogo de la prueba confesional, en los términos del artículo setecientos ochenta y siete y setecientos ochenta y ocho de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para articular y absolver posiciones y desahogar la prueba confesional en todas sus partes; -----

vii).- Señalar domicilios convencionales para recibir notificaciones, en los términos del artículo ochocientos setenta y seis de la Ley Federal del Trabajo; -----

viii).- Comparecer con la representación legal bastante y suficiente, para acudir a la audiencia a la que se refiere el artículo ochocientos setenta y tres de la Ley Federal del Trabajo, en sus tres fases de conciliación, de demanda y excepciones y de ofrecimiento y admisión de pruebas, en los términos del artículo ochocientos setenta y cinco, ochocientos setenta y seis, fracciones primera y sexta, ochocientos setenta y siete, ochocientos setenta y ocho, ochocientos setenta y nueve y ochocientos ochenta de la Ley Federal del Trabajo; -----

ix).- Acudir a la audiencia de desahogo de pruebas, en los términos de los artículos ochocientos setenta y tres y ochocientos setenta y cuatro de la Ley Federal del Trabajo; y, -----

x).- Ofrecer y aceptar fórmulas de conciliación, celebrar transacciones, tomar toda clase de decisiones, negociar y suscribir convenios laborales, judiciales o extrajudiciales; al mismo tiempo, podrá actuar como representante de la sociedad en calidad de administrador, respecto y para toda clase de juicios o procedimientos de trabajo, individuales o colectivos, que se tramiten ante cualesquiera autoridades; podrá celebrar contratos de trabajo y rescindirlos, ofrecer reinstalaciones, contestar todo tipo de demandas, reclamaciones o emplazamientos. -----

Ningún consejero ni el Presidente del Consejo de Administración, ni el Director General de la Sociedad, tendrán facultad para desahogar la prueba confesional, por lo que están impedidos para absolver posiciones en todo juicio o procedimiento en que la sociedad sea parte. -----

Las citadas facultades corresponderán en exclusiva a los apoderados de la sociedad a quienes en forma expresa se les hayan otorgado: -----

e).- Poder general para girar, aceptar, endosar, negociar, librar, avalar, certificar y en cualquier otra forma suscribir títulos de crédito en nombre y representación de la sociedad, en los términos más amplios que establece el artículo noveno fracción primera de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; -----

f).- Facultades para abrir y cancelar cuentas bancarias, de inversión y de otro tipo, así como para hacer depósitos y girar contra dichas cuentas, a través de la persona o personas que determine el propio Consejo de Administración; -----

g).- Facultad para nombrar y remover al director general de la sociedad y a los funcionarios de nivel jerárquico inferior, así como determinar sus facultades, poderes, garantías a constituir, condiciones de trabajo y remuneraciones; -----

h).- Facultad para nombrar y remover cualesquiera otros empleados no señalados en el inciso inmediato anterior, así como cualesquiera otros apoderados, agentes y auditores externos, con la facultad de determinar sus poderes, garantías, condiciones de trabajo de prestación de servicios y remuneraciones; -----

i).- Facultad para conferir poderes generales o especiales, así como sustituir o delegar los poderes que el fueran otorgados, reservándose siempre el ejercicio de los mismos, y revocar cualesquier poderes otorgados, sustituidos o delegados; -----

j).- El Consejo de Administración, a través de su presidente, secretario titular o secretario

MARTÍNEZ GARZA, y de los contadores públicos GABRIEL ELÍAS GUZMÁN, FERNANDO LÓPEZ VÁZQUEZ, HERIBERTO SÁNCHEZ CARRILLO y JOSÉ DE JESÚS FRANCISCO GOLDIS ORTEGA.

De dicha escritura en su parte conducente copio lo que es del tenor literal siguiente:

... ANTECEDENTES ...

... ESTATUTOS ...

... ADMINISTRACION ...



ARTICULO NOVENO.- a).- La administración y representación de la sociedad estará a cargo de la Administración, integrado por el número de consejeros propietarios y suplentes conforme a lo que determine la asamblea general ordinaria de

consejeros propietarios se designará a un suplente, quien suplirá al propietario respectivo, el cual fue designado, en sus ausencias temporales o definitivas, en el entendido, sin embargo, que el accionista o grupo de accionistas que haga la designación de consejeros podrá indicar modalidades de suplencia distintas a las previstas en este inciso;

b).- La designación o elección de miembros del Consejo de Administración será hecha por la asamblea general ordinaria de accionistas, por mayoría de votos, en el entendido, sin embargo, que los accionistas minoritarios que representen por lo menos el veinticinco por ciento del capital pagado de la sociedad, tendrán derecho a designar a un consejero propietario y a su respectivo suplente en la respectiva asamblea general ordinaria de accionistas. Para computar la mayoría de votos de que trata este inciso, no se computarán los votos de los accionistas minoritarios que hubieren hecho uso del derecho indicado.

ARTICULO DECIMO.- a).- Los miembros del Consejo de Administración, ya sean propietarios o suplentes, podrán ser accionistas o personas extrañas a la sociedad;

b).- Los consejeros propietarios y suplentes podrán ser mexicanos o extranjeros, pero la mayoría de los consejeros deberán ser de nacionalidad mexicana;

c).- Los consejeros desempeñarán sus cargos por el término de un año, pudiendo ser reelectos y continuarán en sus cargos aún cuando concluya el período de su gestión hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos y los caucionen conforme a lo previsto en estos estatutos sociales;

d).- La asamblea general ordinaria de accionistas determinará las remuneraciones que deban percibir los consejeros y secretarios;

e).- Como garantía de sus gestiones, al tomar posesión de sus cargos, los miembros propietarios y suplentes del Consejo de Administración, el Director General de la Sociedad y los Directores de Área, gerentes y aquellos otros funcionarios de la sociedad que determine el Consejo de Administración, depositarán en el caja de la sociedad la cantidad de UN MIL PESOS, moneda nacional o constituirán fianza por dicha cantidad, expedida en favor de la sociedad, por una institución afianzadora autorizada.

El depósito o fianza, no podrá retirarse hasta que la gestión del consejero o consejeros respectivos haya sido aprobada por la asamblea general ordinaria de accionistas de la sociedad. Respecto de los funcionarios de la sociedad, el depósito o fianza continuarán hasta que sean relevados de sus cargos y aprobada su gestión.

ARTICULO DECIMO PRIMERO.- a).- El Consejo de Administración, en su primera sesión inmediatamente posterior a la asamblea que le hubiere designado, nombrará a la persona que habrá de ocupar el cargo de presidente del Consejo de Administración en caso de que no lo haya hecho la asamblea respectiva. Asimismo, en dicha sesión, el Consejo de Administración nombrará a las personas que ocupen los cargos de secretario titular, secretario suplente y aquellos otros cargos que determine el propio Consejo, en el entendido de que el cargo de secretario titular y de secretario suplente y aquellos otros cargos que determine el propio Consejo, podrán recaer sobre personas que sean o no consejeros de la sociedad;

b).- El presidente del Consejo de Administración presidirá las asambleas generales de accionistas y las sesiones de dicho Consejo, ejecutando los acuerdos o resoluciones de las mismas, sin necesidad de resolución especial alguna, sin que lo anterior signifique que la asamblea general o el Consejo de Administración se vean limitados para designar en casos específicos a otras personas para que ejecuten los acuerdos o resoluciones respectivos.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- a).- Para considerar válidamente instalada una sesión del Consejo de Administración, en primera o ulterior convocatoria, se requerirá la asistencia de la mayoría de sus miembros propietarios o de sus respectivos suplentes, y las resoluciones del Consejo de Administración serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos de los asistentes. En caso de que llegare a existir un empate, el presidente del Consejo de Administración tendrá voto de calidad.

b).- El Consejo de Administración de la sociedad se reunirá en las fecha (así) que determine el propio Consejo.

Asimismo, el Consejo de Administración podrá reunirse en fecha diferente a las fijadas, previa

COTEJADO

000570

por unanimidad de votos las siguientes:-----

RESOLUCIONES:-----

... 3.- "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, otorga el poder de la sociedad a los señores GASTON AZCARRAGA ANDRADE, Licenciado, JUAN ANTONIO DORADO GONZALEZ... Licenciado JAVIER BARRERA SEGURA, Licenciado, JORGE CARVALLO COUTTOLENC, Licenciado GABRIEL ELIAS GUZMAN, Licenciado, DEL BORJA CHICO, Licenciado FRANCISCO JAVIER LOPEZ SEGURA y ALFONSO MARTINEZ GARZA, quienes quedarán designados dentro de los límites que más adelante se indican y conforme a los cuales ejercerán las facultades que se confieren y que se citan a continuación:-----

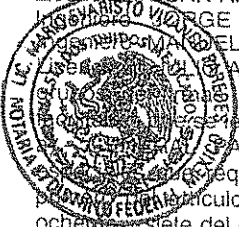
a).- GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil vigente en el Distrito Federal, aplicable localmente y en toda la República en materia federal, y sus correlativos en los Estados de la República, facultando especialmente a los apoderados para representar a la sociedad poderdante ante toda clase de autoridades Administrativas o Judiciales de cualquier fuero, tanto de orden federal como local, en toda la extensión de la República; promover toda clase de juicios civiles, penales, incluyendo el juicio de amparo, así como juicios y recursos administrativos, seguirlos en todos sus trámites, interponer recursos contra autos y sentencias interlocutorias y definitivas; representar a la mandante en todo negocio de jurisdicción voluntaria, desde su principio hasta su fin; contestar las demandas que se interpongan en contra de su poderdante y seguir los juicios por sus demás trámites legales, interponer toda clase de recursos en las instancias y ante las autoridades que procedan; presentar testigos, ver y protestar a los de la contraria, tacharlos y repreguntarlos, articular y absolver posiciones; transigir y comprometer en árbitros, recusar magistrados, jueces y demás funcionarios judiciales, o administrativos sin causa o con causa, o bajo protesta de ley, recibir pagos y valores en los casos de cobranzas que realicen; nombrar peritos; otorgar recibos y cartas de pago; formular y presentar denuncias y querellas ante todo tipo de autoridades penales, ante la Procuraduría General de la República, Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, Procuradurías Generales de Justicia en las Entidades Federativas, Agencia (así) del Ministerio Público Federales, y Locales, ante toda la República (así), así como para desistirse de todo tipo de instancias, juicios o demandas civiles, penales, administrativas, laborales o de cualquier índole, y del juicio de amparo y de cualquier trámite, procedimiento o gestión; otorgar el perdón de la sociedad cuando se ofendida, en los casos en que a su juicio lo amerite; coadyuvar con el Ministerio Público y constituirse en parte civil cuando la Ley lo permita. Los apoderados podrán otorgar y suscribir todos los documentos públicos y privados que el ejercicio del poder requiera. En general, se entiende que los apoderados están facultados para actuar como mandatarios en materia de pleitos y cobranzas, y de actos de gestión en favor de la sociedad mandante, con toda la suma de facultades que corresponda a los de su clase, y que resulten necesarios o simplemente convenientes para el desarrollo de las actividades de pleitos y cobranzas, y su última ejecución en favor de la sociedad mandante, en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete, del Código Civil para el Distrito Federal y los correlativos de éstos en las demás entidades federativas en donde se ejercite el mandato. En el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas que aquí se otorga, los apoderados designados no tendrán facultades para hacer cesión de bienes.-----

b).- GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el párrafo segundo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.-----

c).- GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana;-----

d).- PODER PARA GIRAR, EMITIR, OTORGAR, SUSCRIBIR, AVALAR, ACEPTAR, ENDOSAR Y NEGOCIAR TITULOS DE CREDITO, en nombre de la sociedad, en los términos del artículo noveno y ochenta y cinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como para abrir cuentas de cheques y de inversiones de valores, designando personas que giren en contra de las mismas o den instrucciones sobre su administración;-----

e).- PODER ESPECIAL PARA QUE PRESENTEN, REALICEN Y FORMULEN, ante las Autoridades Hacendarias Federales, Locales o Municipales, Instituto Mexicano del Seguro Social e Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las declaraciones,



2002

COPIADO



20628

CIVIL
EN TEXAS

COTEJADO

000571

COTEIADO



20628

SIN TEXTO



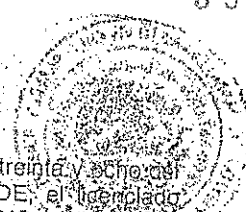
2006.28

CLAVIUM

COTEJADO

00057

F
8327



JOSE ANTONIO MANZANERO ESCUTIA, titular de la notaria número ciento treinta y ocho del Distrito Federal, CERTIFICA que el señor PABLO AZCARRAGA ANDRADE, el licenciado JAVIER BARRERA SEGURA, el ingeniero JORGE CARVALLO COUTTOLENC, el licenciado GABRIEL ELIAS GUZMAN, el licenciado OLIVER TRIARTE FUENTES, el licenciado FRANCISCO JAVIER LOPEZ SEGURA, el licenciado MANUEL ARIEL GARZON GUAPO y el licenciado JULIO ALFONSO MARTINEZ GARZA me acreditaron su carácter de APODERADOS de "GRAN INMOBILIARIA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con primer testimonio de la escritura número dieciséis mil treinta y cinco, de fecha veinte de diciembre del dos mil seis, ante el licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la notaria número sesenta y siete del Distrito Federal, de la que tengo a la vista el primer testimonio, el cual quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta capital, en el folio mercantil número trescientos sesenta y siete mil doscientos treinta y siete, por la que se constituyó "GRAN INMOBILIARIA POSADAS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en México, Distrito Federal, duración de noventa y nueve años, cláusula de admisión de extranjeros, capital social mínimo de CINCUENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, máximo ilimitado y teniendo por objeto:

A. Adquirir bienes inmuebles para destinarlos al arrendamiento y enajenación; construir bienes inmuebles para destinarlos al arrendamiento y enajenación; adquirir derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles; suscribir financiamiento con el fin de percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles con garantía hipotecaria de los bienes arrendados.

B. Promover y fomentar, el turismo nacional y extranjero, mediante la construcción, equipamiento y explotación de toda clase de moteles, hoteles, cabañas, condominios, apartamentos amueblados y sin amueblar, negocios y establecimientos que requieran o sean convenientes en relación con la operación de moteles, hoteles, sistemas de tiempo compartido, posadas, marinas turísticas, centros de recreo, campos de golf y en general cualquier clase de negocios turísticos, incluyendo enunciativa más no limitativamente, cafeterías, restaurantes, bares, cabarés, estacionamientos, tiendas, centros recreativos y demás servicios e instalaciones relacionadas; así como la prestación del servicio de autotransporte federal y/o estatal y/o municipal y/o local, de pasajeros en la modalidad de lujo y ejecutivo de primera, económico, mixto; autotransporte de turismo en la modalidad de turístico de lujo, turístico, de excursión, de chofer guía; autotransporte federal de pasajeros de o hacia puertos marítimos o aeropuertos federales autorizados por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, los Gobiernos de los Estados y los Municipios.

C. Llevar a cabo la explotación de los inmuebles destinados a las actividades antes enunciadas, a través de la suscripción de (i) contratos de arrendamiento; (ii) contratos de administración hotelera; (iii) contratos con agencias de viajes; (iv) contratos con operadores de giras turísticas; (v) contratos con empresas de turismo receptivo; y (vi) contratos con agencias de publicidad. La Sociedad podrá también otorgar comisiones a agencias de viajes o a cualesquiera otros promotores de desarrollos turísticos.

D. Adquirir y poseer por cualquier medio legal aquellos bienes muebles e inmuebles necesarios para el cumplimiento de su objeto.

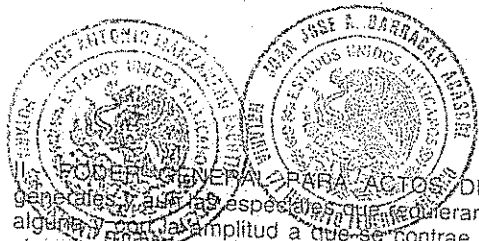
E. Adquirir, comprar, elaborar, enajenar, importar, exportar, tomar y dar en arrendamiento, disponer, distribuir, explotar, negociar en cualquier forma y en general llevar a cabo cualquier operación o intermediación de toda clase de artículos, mercaderías, equipos diversos, maquinaria, accesorios, bienes muebles e inmuebles, celebrar contratos de obra y prestación de servicios, que sean necesarios para la construcción y equipamiento de desarrollos turísticos.

F. Adquirir, enajenar y negociar toda clase de Títulos de Crédito de cualquier especie y realizar toda clase de operaciones de crédito con las limitaciones que fija la Ley, tomar y dar dinero en préstamo, otorgar todo tipo de garantías a favor de terceros, con o sin contraprestación, y emitir, endosar, girar, suscribir, avalar y otorgar toda clase de Títulos de Crédito permitidos por la Ley, para financiar la construcción y equipamiento de desarrollos turísticos, así como para la obtención del capital de trabajo necesario para la explotación de los mismos.

G. Participar como accionista o inversionista en otras personas morales, negociaciones o empresas, sean mexicanas o extranjeras mediante la suscripción o adquisición de acciones, partes sociales, activos y derechos o por cualesquiera otros medios legales cuando sea necesario para la construcción, equipamiento, explotación, operación o fomento de algún desarrollo turístico en el que la Sociedad participe.

H. Representar o ser agente de toda clase de asociaciones, sociedades, ya sean civiles o mercantiles, empresas de servicios, industriales o comerciales, personas morales o físicas,

COTEJADO



III.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACION, con todas las facultades generales y aun las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.

III.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, con todas las facultades generales y aun las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que se contrae el tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana.

IV.- PODER PARA: GIRAR, EMITIR, OTORGAR, SUSCRIBIR, AVALAR, ACEPTAR, ENDOSAR Y NEGOCIAR TITULOS DE CREDITO en nombre de la Mandante, en los términos de los artículos noveno y ochenta y cinco de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; abrir cuentas de cheques y designar personas que libren o giren en contra de las mismas; y hacer inversiones en valores, dando instrucciones sobre su administración.

V.- PODER ESPECIAL PARA QUE PRESENTEN, REALICEN Y FORMULEN ante las Autoridades Hacendarias Federales, Locales o Municipales, Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las declaraciones, trámites, pagos y demás actuaciones que sean necesarios o simplemente convenientes, para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes aplicables a cargo de la mandante. Para que los apoderados anteriormente designados ejerciten válidamente los poderes que se les confieren, en cada ocasión que realicen algún acto, deberán sujetarse a las siguientes reglas y limitaciones:

1.- Para el ejercicio de las facultades anteriormente conferidas se identificará a los apoderados de la siguiente manera:

A los señores Pablo Azcárraga Andrade, licenciado Javier Barrera Segura, ingeniero Jorge Carvalho Couttolenc, licenciado Gabriel Elías Guzmán y licenciado Oliver Iriarte Fuentes, como firmas "A".

A los señores licenciados Francisco Javier López Segura, Manuel Ariel Garzón Guapo y Julio Alfonso Martínez Garza, como firmas "B".

2.- En el ejercicio de los poderes para pleitos y cobranzas, y el especial contenido en el inciso V que antecede, los apoderados podrán actuar individualmente, en el entendido de que los señores Pablo Azcárraga Andrade, Javier Barrera Segura, Jorge Carvalho Couttolenc, Gabriel Elías Guzmán, y Oliver Iriarte Fuentes, no tendrán facultades para absolver posiciones en el ejercicio del poder para pleitos y cobranzas.

3.- En el ejercicio del poder general para actos de administración, los apoderados de los grupos "A" y "B" deberán actuar conjuntamente dos de ellos, siempre y cuando no pertenezcan al mismo grupo de firmas.

4.- Para girar, emitir, otorgar, suscribir, aceptar, avalar, endosar y negociar títulos de crédito, así como para abrir cuentas de cheques y de inversiones en valores, designar personas que libren o giren en contra de las mismas y dar instrucciones sobre su administración, los apoderados de los grupos "A" y "B" deberán actuar conjuntamente dos de ellos, siempre y cuando no pertenezcan al mismo grupo de firmas.

5.- En el ejercicio del poder general para actos de dominio, se requerirá: la firma del señor Pablo Azcárraga Andrade conjuntamente con el licenciado Francisco Javier López Segura. De los apoderados anteriormente nombrados, los únicos que estarán facultados para conferir poderes generales o especiales (con la excepción que más adelante se señala), y revocarlos, así como revocar también los poderes otorgados anteriormente por la sociedad mandante, y ratificar cualquier actuación de uno o más apoderados serán los señores Pablo Azcárraga Andrade, ingeniero Jorge Carvalho Couttolenc, licenciado Gabriel Elías Guzmán, licenciado Oliver Iriarte Fuentes, licenciado Francisco Javier López Segura, licenciado Manuel Ariel Garzón Guapo y licenciado Julio Alfonso Martínez Garza, quienes actuarán dentro del límite de sus facultades conferidas, pero con las siguientes limitaciones: el licenciado Francisco Javier López Segura podrá actuar individualmente; los licenciados Julio Alfonso Martínez Garza y Manuel Ariel Garzón Guapo tendrán que actuar conjuntamente con el licenciado Francisco Javier López Segura; cualquiera de los señores Pablo Azcárraga Andrade, ingeniero Jorge Carvalho Couttolenc, licenciado Gabriel Elías Guzmán, o el licenciado Oliver Iriarte Fuentes, deberán actuar conjuntamente con el licenciado Francisco Javier López Segura. Los apoderados designados no tendrán facultades para conferir poderes generales con facultades de dominio, pero si tendrán facultades para revocar este tipo de poderes, cuando hubieran sido

COTEJANDO



Florencio Guillermo Hernández Acereto⁶
8327

Avalúos y Construcciones Acereto

ING. ESP. EN VALUACIÓN
C.O. PROF. CIVIL 1226220
C.O. PROF. CIVIL EN VAL. 4235110

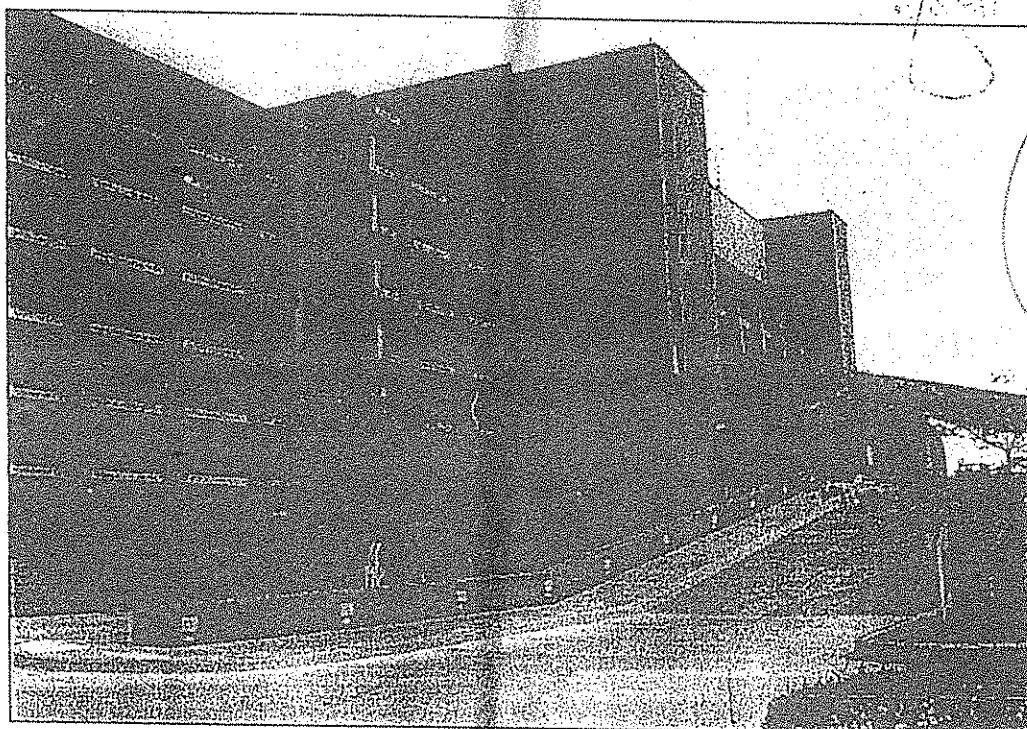
PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN BIENES
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO
DE Q. ROO No. 29

MIEMBRO CON REG. No. 76
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACIÓN DE Q. ROO, A.

AVALUO No. AGA-096-04/08-HOT-D.F.

AVALUO INMOBILIARIO



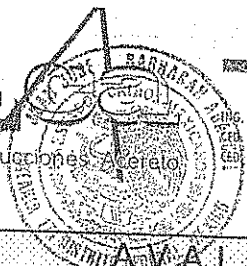
DIRECCIÓN : HOTEL "FIESTA AMERICANA COZUMEL" UBICADO EN LA CARRETERA
A CHANKANAAB, COSTERA SUR, KILOMETRO 7.5, MUNICIPIO DE
COZUMEL, ESTADO DE QUINTANA ROO.
VALOR COMERCIAL : \$ 89,000,000.00
FECHA : 28 DE MARZO DEL 2008.
SOLICITANTE : LILIANA SALDANA
VALUADOR : ING. ESP. EN VAL. FLORENCIO GUILLERMO HERNÁNDEZ ACERETO.

SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
CEL. (9981) 845-56-54 OF. (9981) 888-66-97 ID. NEXTEL 62-176940-2 TEL. NEXTEL 185 56 44
E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX
Página 1 de 12

COTEJADO



Avalúos y Construcciones Acereto



Florencio Guillermo Hernández Acereto

8327

ING. CIVIL Y ESP. EN VALUACION
CED. PROF. ING. CIVIL 1228220
CED. PROF. ESP. EN VAL. 4255110

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN INMUEBLES
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO
DE Q. ROO No. 78

MIEMBRO CON REG. No. 26
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, A.

AVALUO No. ACA-056-04/08-NOT. D. F.

AVALUO INMOBILIARIO

I. ANTECEDENTES

VALUADOR

ING. ESP. EN VAL. FLORENCIO GUILLERMO HERNÁNDEZ ACERETO.
CEDULA PROFESIONAL ING. CIVIL No. 1228220
CEDULA PROFESIONAL ESPECIALISTA EN VALUACION No. 4255110
REGISTRO COMO DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA No. 1222
REGISTRO ANTE LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL No. 0601104
REGISTRO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.
PERITO VALUADOR No. 028

ESPECIALIDAD:
INMUEBLES; MAQUINARIA Y EQUIPO.

SOLICITANTE DEL AVALUO

LILIANA SALDAÑA.

DOMICILIO DEL SOLICITANTE

NO SE PROPORCIONO.

FECHA DEL AVALUO

28 DE MARZO DEL 2008.

INMUEBLE QUE SE VALUA

HOTEL DESARROLLADO EN SIETE NIVELES.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD

PRIVADO

PROPIETARIO DEL INMUEBLE

INMUEBLES COZUMEL REEF S.A. DE C.V.

OBJETO DEL AVALUO

ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.

PROPÓSITO DEL AVALUO

PARA TRAMITES NOTARIALES.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

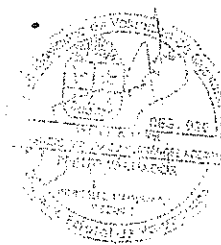
HOTEL "FIESTA AMERICANA COZUMEL" UBICADO EN LA CARRETERA A CHANKANAAB,
COSTERA SUR, KILOMETRO 7.5. MUNICIPIO DE COZUMEL, ESTADO DE QUINTANA ROO.

NUMERO DE CUENTA PREDIAL

4011800319-1

NUMERO DE CUENTA DE AGUA.

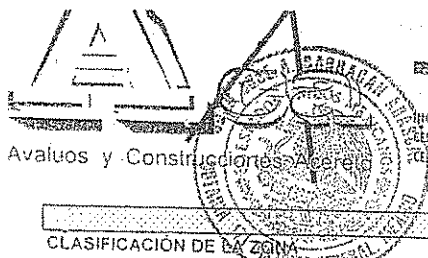
NO SE PROPORCIONO.



SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTD. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
CEL. (998) 845-56-54 OF. (998) 888-66-91 ID. NEXTEL 621178940*2 TEL. NEXTEL 185 58 44
E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX

COTIZADO

000574



Florencio Guillermo Hernández Acereto

8327

Avalúos y Construcciones Acereto

ING. CIVIL Y ESP. EN VALUACIÓN
C.E.D. PROE. ING. CIVIL 1228229
C.E.D. PROE. ESP. EN VAL. 4255118

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR DE INMUEBLES,
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO
DE Q. ROO 116, 18

MIEMBRO CON REG. No. 26
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACIÓN DE B. ROO, A.

AVLUO No. ACA-09670408-NOT-D.F.

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA

TURISTICA HOTELERA

TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA

HOTELES DE GRAN TURISMO

ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA

100%

POBLACIÓN

NORMAL DE CLASE MEDIA Y FLOTANTE

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

LA QUE PUDEIRA EXISTIR EN LOS MANTOS FREÁTICOS, ÚNICAMENTE

USO DEL SUELO

TURISTICO HOTELERO DE DENSIDAD BAJA

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS

LA CARRETERA A CHANKANAAB, COMO VÍA DE ACCESO DE PRIMER ORDEN AL INMUEBLE

SERVICIOS PÚBLICOS

VIALIDAD CON CARPETA ASFÁLTICA, GUARNICIONES Y BANQUETAS DE CONCRETO HIDRÁULICO, RED DE ELECTRIFICACIÓN AÉREA EN BAJA Y ALTA TENSIÓN, CON ALUMBRADO PÚBLICO EN POSTES DE CONCRETO SENCILLOS Y LÁMPARAS DE VAPOR DE SODIO, RED DE DRENAJE MUNICIPAL, RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE CON TOMAS DOMICILIARIAS, RED TELEFÓNICA AÉREA CON POSTES DE MADERA, RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS, SISTEMA DE TELEVISIÓN POR CABLE, TRANSPORTE URBANO.

EQUIPAMIENTO URBANO

MERCADO (A 10 MINUTOS), PARQUES Y JARDINES (A 10 MINUTOS), ESCUELA (A 20 MINUTOS), CENTRO COMERCIAL (EN LA ZONA), IGLESIA (A 10 MINUTOS), GASOLINERA (A 15 MINUTOS), OFICINA DE CORREOS (A 30 MINUTOS), HOSPITAL (A 15 MINUTOS), CENTRO DE LA CIUDAD (A 15 MINUTOS).

III. TERRENO

TRAMOS DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITOS Y ORIENTACIÓN

EL INMUEBLE SE LOCALIZA EN LA ZONA TURISTICA DE COZUMEL, KM. 7.5 DE LA CARRETERA A CHANKANAAB.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE

AL NORTE	EN	229.50
AL SUR	EN	232.00
AL ESTE	EN	252.50
AL OESTE	EN	152.50

MTS. CON	SECCION C, FRACCION 1, LOTE 1.
MTS. CON	SECCION C, FRACCION 3, LOTE 3.
MTS. CON	FUNDO LEGAL.
MTS. CON	CARRETERA COSTERA SUR.

ÁREA TOTAL DEL TERRENO:

33,039.959 M2

ÁREA CONST.	14884.440 M2
INDIVISO:	1.000000
TERR. DEPTO.	33039.950000

SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
CEL. (998) 845-56-54 OF. (998) 886-66-91 ID. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 185 58 44

E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX

Página 3 de 12

COTEJADO



Florencio Guillermo Hernández Acereto

8327

Avalúos y Construcciones Acereto

C. CIVIL Y ESP EN VALUACION
PROF. ING. CIVIL 1278220
C. PROF. ESP. EN VAL. 4255110

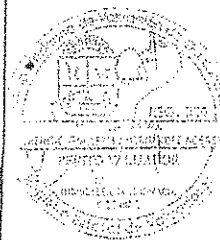
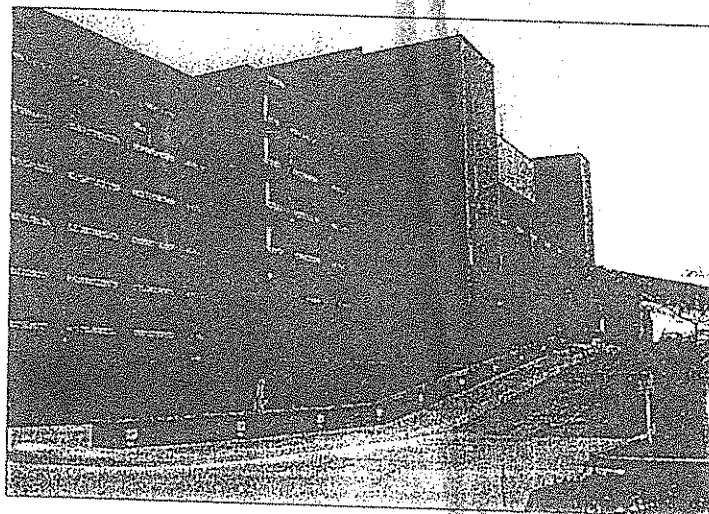
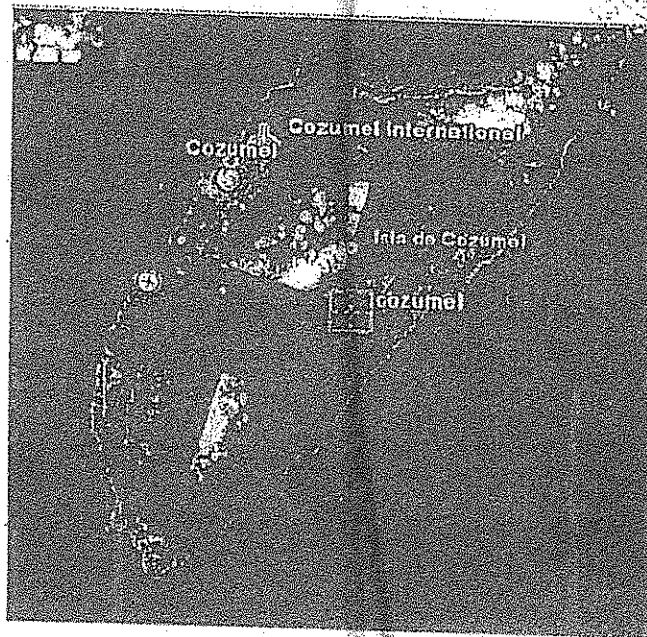
PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN VALUACION
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO
DE Q. ROO No. 26

MIEMBRO CON REG. No. 76
DE LA INSTITUCION MEXICANA
DE VALUACION DE Q. ROO, A.

CROQUIS DE LOCALIZACION

AVALUO No. ACA-096104/09 NOT. D.F.



COTEJADO

SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
CEL. (998) 845-56-54 OF. (998) 888-66-91 ID. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 165 88 44
E-MAIL: INSACERETO@PRODIGY.NET.MX

Página 4 de 42

900575



Florencio Guillermo Hernández Acereto

8327

Avalúos y Construcciones



CIVIL Y ESPECIALISTA EN VALUACIÓN
CEN. PROF. ING. CIVIL 1228229
CEN. PROF. ESP. EN VAL. 4255110

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN INMUEBLES
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO
DE Q. ROO No. 28

MIEMBRO CON REG. No. 74
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACIÓN DE Q. ROO, A

AVALUO No. ACA-086-0103-103-D-4

- TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN
TERRENOS ~~IRREGULAR~~ REGULAR A NIVEL PLANO CON EDIFICACION.
- TIPO DE SUBSUELO
ROCA CALCAREA, ESTRATIFICADA, NORMAL EN LA REGIÓN Y SUELO ARENOSO.
- CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS
AL FRENTE CON CARRETERA A CHANKANAAB.
- DENSIDAD HABITACIONAL
LA ESTIPULADA SEGÚN EL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO.
- INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN
LA ESTIPULADA SEGÚN EL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO.
- SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES
LAS RESTRICCIONES QUE MARCAN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO.
EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO.

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL

CONSTRUCCION DESARROLLADO EN SIETE NIVELES Y QUE CONSTA DE: ÁREA DE RECEPCIÓN, LOBBY, MOTOR LOBBY, CUBO DE ELEVADORES, SALA DE VENTAS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, SPA, HABITACIONES, GIMNASIO, RESTAURANTE, BAR, ÁREA COMERCIAL, ÁREA DE MASAJES, ALBERCÁ, BODEGA, CUARTO DE MAQUINAS, COMEDOR DE EMPLEADOS, COCINA, PASILLOS Y ÁREAS EXTERIORES.

- TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS
EN GENERAL DE TIPO MODERNO.
- CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN
MODERNA DE BUENA CALIDAD.
- NUMERO DE NIVELES
UNO.
- EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN (EE)

18 AÑOS

VIDA ÚTIL TOTAL

50 AÑOS

VIDA ÚTIL REMANENTE

32 AÑOS

ESTADO DE CONSERVACIÓN (EC)

BUENO SEGÚN CRITERIO ROSS & HEYDECKE.

EC =

8.00

% DEMERITO =

39%

FEC =

0.61

CALIDAD DEL PROYECTO

ADECUADO A SU USO, FUNCIONAL

UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES A RENTARSE

224 HABITACIONES.

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTOS

PILOTES, CONTRATRADES Y MUROS DE CONCRETO ARMADO.

ESTRUCTURA

MUROS DE CARGA, COLUMNAS, TRABES, DALAS, CASTILLOS Y CERRAMIENTOS DE CONCRETO ARMADO.

MUROS

DE BLOCK DE CONCRETO VIBROPRESADO DE 15 cm. DE ESPESOR.

ENTREPISOS

SE SUPONE LOSA DE CONCRETO ARMADO Y VIGUETA PRETENSADA CON BOVEDILLA VIBROPRESADA, CAPA DE COMPRESIÓN DE CONCRETO EN CLAROS CORTOS Y MEDIANOS.

SMZA. 93 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. LA FRONTERA D.F. 77516 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
CEL. (998) 845-56-54 OF. (998) 845-66-91 ID. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 185 58 44

E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX

Página 5 de 12

COTEJADO



Florencio Guillermo Hernández Acereto

valuos y Construcciones Acereto

PERITO CIVIL Y ESP. EN VALUACION
CENAFIDE ING. CIVIL 1728220
250 DE ESP. EN VAL. 4255110

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN BIENES
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO
DE Q. ROO No. 28

MIEMBRO CON REG. No. 36
INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, A.C.

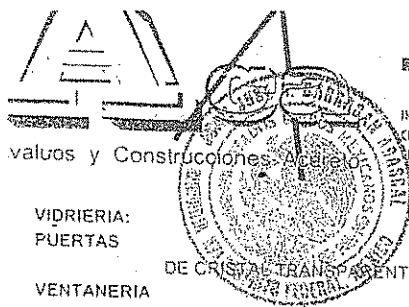
AVALUÓ No. ACA-095-04/06-NOT D.F.

- TECHOS
SE SUPONE VIGAS DE CONCRETO ARMADO Y VIGUETA PRETENSADA CON BOVEDILLA
VIBROPRESADA. CAPA DE COMPRESION DE CONCRETO EN CLAROS CORTOS Y MEDIANOS.
- AZOTEAS
SE SUPONE CALCRETO AL ESTILO DE LA REGION CON PENDIENTES HACIA BAJ. PLUVIALES.
- BARDAS
DE BLOCK DE CONCRETO VIBROPRESADO DE 15 cm. DE ESPESOR CON APLANADO.
- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:
APLANADOS
DE MEZCLA AL ESTILO DE LA REGION, ACABADO LISO.
- PLAFONES
DE MEZCLA AL ESTILO DE LA REGION, ACABADO LISO.
- LAMBRINES
DE LOSETA DE CERAMICA EN AREA HUMEDA DE BAÑOS Y COCINA.
- PISOS
LOSETA DE CERAMICA Y MARMOL EN VARIAS MEDIDAS.
- ZOCLOS
LOSETA DE CERAMICA Y MARMOL.
- ESCALERAS
RAMPA Y ESCALONES DE CONCRETO.
- PINTURA
VINILICA EN MUROS Y PLAFONES, BARNIZ EN CARPINTERIA Y ESMALTE EN HERRERIA.
- RECUBRIMIENTOS ESPECIALES
NO TIENE
- CARPINTERIA:
PUERTAS
DE MADERA TIPO ENTABLERADA EN ACCESO PRINCIPAL Y DE TIPO TAMBOR EN INTERIORES.
- GUARDARROPAS
CLOSET DE MADERA CON PUERTAS, ENTREPAÑOS Y CAJA DE SEGURIDAD.
- LAMBRINES O PLAFONES
NO TIENE
- RISOS
NO TIENE
- INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS:
INSTALACION SANITARIA
SE SUPONE TUBERIA DE P.V.C., OCULTA CON REGISTROS HACIA SISTEMA DE DRENAJE.
- INSTALACION HIDRAULICA
SE SUPONE TUBERIA DE COBRE CON LLAVES Y ACCESORIOS DE MEDIANA CALIDAD.
- MUEBLES DE BAÑO
LAVABO CON MEZCLADORA, INODORO, REGADERA Y ACCESORIOS DE EMPOTRAR.
- MUEBLES DE COCINA
TARJA DE ACERO INOXIDABLE.
- INSTALACIONES ELÉCTRICAS
SE SUPONE OCULTA EN DUCTOS DE PLÁSTICO, CON SALIDAS SENCILLAS, APAGADORES,
CONTACTOS, REGISTROS E INSTALACIÓN DE 220 VOLTS PARA AIRES ACONDICIONADOS.
- PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICAS:
PUERTAS
DE ALUMINIO EN COLOR BRONCE TIPO CORREDIZA.
- VENTANERIA
DE ALUMINIO EN COLOR BRONCE TIPO CORREDIZA.



COTEJADO

SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
CEL. (998) 645-56-54 OF. (998) 888-66-91 ID. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 185 56 44
E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX



Florencio Guillermo Hernández Acereto

8327

valuos y Construcciones Acereto

ING. CIVIL Y ESR EN VALUACION
CED. PROF. ING. CIVIL 12262720
CED. PROF. ESR EN VAL. 47355119

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN INMUEBLES
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO
DE Q. ROO No. 28

MIEMBRO CON REG. No. 26
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, A.

VIDRIERIA:
PUERTAS

DE CRISTAL TRANSPARENTE DE 6 MM DE ESPESOR.

VENTANERIA

DE CRISTAL TRANSPARENTE DE 6 MM DE ESPESOR.

CERRAJERIA

DE SEGURIDAD EN ACCESO Y TIPO POMO EN INTERIORES, DE BUENA CALIDAD.

FACHADAS

ESTILO MODERNO, TECHOS PLANOS, LINEAS RECTAS, APLANADO LISO, PINTURA EN BUEN ESTADO.

AVALUO No. ACA-099-04108-NOTA F

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

- 1.- LA INFORMACIÓN Y ANTECEDENTES DE PROPIEDAD ASENTADOS EN EL PRESENTE AVALUO ES LA CONTENIDA EN LA DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA POR EL PROPIETARIO Y/O CLIENTE DEL BIEN A VALUAR, LA CUAL ASUMIMOS COMO CORRECTA.
- 2.- NO ES OBJETO DEL PRESENTE AVALUO VERIFICAR LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVAMENES, RESERVAS DE DOMINIO, ADEUDOS FISCALES O DE CUALQUIER OTRO QUE PUEDIERAN AFECTAR EL BIEN QUE SE VALUA, A MENOS QUE EXPRESAMENTE SEAN DECLARADOS POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL MISMO, POR LO QUE NO ASUMIMOS RESPONSABILIDAD ALGUNA POR INFORMACIÓN OMITIDA EN LA SOLICITUD DEL AVALUO.
- 3.- QUIENES INTERVENIMOS EN EL PRESENTE AVALUO DECLARAMOS BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NO GUARDAMOS NINGUN TIPO DE RELACIÓN O NEXO DE PARENTESCO O DE NEGOCIO CON EL CLIENTE O PROPIETARIO DEL BIEN QUE SE VALUA.
- 4.- EN LA INSPECCIÓN OCULAR DEL BIEN MOTIVO DEL PRESENTE AVALUO NO ES POSIBLE DETECTAR TODOS LOS VICIOS OCULTOS QUE PUEDIERAN EXISTIR EN EL BIEN, POR LO QUE SOLO SE CONSIDERAN LOS ADUI EXPRESADOS COMO RESULTADO DE LA OBSERVACIÓN POR INFORME EXPRESO DEL SOLICITANTE O PROPIETARIO DEL BIEN.
- 5.- EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO AL QUE SE CONCLUYE EN EL PRESENTE, SOLO CONSIDERA LAS RESTRICCIONES EXPRESADAS EN EL PROPIO AVALUO, PORQUE SE OBSERVARON DURANTE LA INSPECCIÓN OCULAR O PORQUE FUERON INCLUIDAS EN LA DOCUMENTACIÓN.
- 6.- LOS DIBUJOS DE LOCALIZACIÓN DIBUJADOS EN EL PRESENTE AVALUO SON APROXIMADOS, POR LO QUE NO SE DEBEN CONSIDERAR COMO PLANOS A ESCALA.
- 7.- EL PRESENTE AVALUO ES DE USO EXCLUSIVO DEL(S) SOLICITANTE(S), PARA EL DESTINO O PROPOSITO EXPRESADO EN EL PROPIO AVALUO, POR LO QUE NO PODRÁ SER UTILIZADO PARA FINES DISTINTOS AL ESPECIFICADO, ASÍ COMO TAMPOCO PODRÁ SER UTILIZADO PARA ALGUN CREDITO O ANTE ALGUNA INSTITUCIÓN FINANCIERA, ÚNICAMENTE PARA CONOCER SU VALOR COMERCIAL COMO SE MENCIONA EN EL APARTADO DE OBJETO DEL AVALUO.
- 8.- LA VIGENCIA DEL PRESENTE DOCUMENTO ESTARÁ DETERMINADA POR SU PROPIO DESTINO Y DEPENDERÁ BÁSICAMENTE DE LA TEMPORALIDAD QUE ESTABLEZCA EN SU CASO EL PERITO VALUADOR, LA AUTORIDAD COMPETENTE O LOS FACTORES EXTERNOS, QUE INFLUYEN EN EL VALOR COMERCIAL.
- 9.- LA EDAD CONSIDERADA EN EL PRESENTE AVALUO CORRESPONDE A LA APARENTE O ESTIMADA POR EL PERITO VALUADOR EN RAZÓN DE LA OBSERVACIÓN DIRECTA DE LOS ACABADOS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN POR LO QUE NO ES NECESARIAMENTE LA EDAD CRONOLÓGICA PRECISA DEL INMUEBLE.
- 10.- PARA LA ESTIMACIÓN DE LOS VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN PARA EL PRESENTE CASO, SE CONSIDERARON LOS APLICABLES A EDIFICACIONES DE CALIDAD SEMEJANTES EN LA ZONA, TOMANDO EN CUENTA EL MANUAL DE COSTOS POR M2 DEL MES ABRIL DEL 2008, CONSIDERANDO LOS DEMERITOS DE ACUERDO AL CRITERIO ROSSAHEIDECKE.
- 11.- EL MÉTODO DE VALUACIÓN EMPLEADO ES EL MÉTODO FÍSICO O DIRECTO.
- 12.- EL MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS NO APLICA, YA QUE NO CONTAMOS CON INFORMACIÓN FINANCIERA NI CONTABLE SOBRE LOS INGRESOS POR CONCEPTO DE RENTAS, ESTO ES DEBIDO A QUE TIENE TRES AÑOS EL HOTEL SIN OPERAR.
- 13.- EN EL SONDEO DEL MERCADO DE TERRENOS SE CONSIDERAN PREDIOS EN LA MISMA ZONA O CERCANOS AL INMUEBLE A VALUAR.
- 14.- EL MÉTODO DE MERCADO NO APLICA, YA QUE NO EXISTE UN MERCADO DE VENTA DE HOTELES CON LAS CARACTERÍSTICAS SEMEJANTES AL HOTEL A VALUAR.
- 15.- LAS AFECTACIONES FÍSICAS AL INMUEBLE (AMPLIACIONES, REMODELACIONES O DEMOLICIONES) QUE SE HAGAN DESPUÉS DE LA FECHA DEL PRESENTE AVALUO, NO SON MOTIVO DE COMPETENCIA DEL PERITO VALUADOR.
- 16.- SI SE PERMITIO EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, POR LO TANTO, EL AVALUO SE REALIZO DE ACUERDO A INFORMACIÓN OBTENIDA DE LA ESCRITURA, CREDULA CATASTRAL, VISTA INTERIOR, EXTERIOR Y DATOS DE ARCHIVOS DE AVALUOS REALIZADOS EN LA MISMA ZONA Y EN CONDICIONES SEMEJANTES.

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS BÁSICOS:

MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO.- ES EL DESARROLLO ANALÍTICO A TRAVÉS DEL CUAL SE OBTIENE UN VALOR QUE RESULTA DE COMPARAR EL BIEN QUE SE VALUA, SUJETO, CON EL PRECIO DE OFERTA O VENTA DE BIENES SIMILARES, COMPARABLES, AJUSTADOS POR DIFERENTES FACTORES DE HOMOLOGACIÓN. (NO APLICA EN ESTE CASO)

MÉTODO FÍSICO O DIRECTO O ENFOQUE DE COSTOS.- ES EL DESARROLLO ANALÍTICO A TRAVÉS DEL CUAL SE OBTIENE EL COSTO DE REPRODUCCIÓN O REEMPLAZO DE UN BIEN SIMILAR AL QUE SE VALUA, AFECTADO POR LA DEPRECIACIÓN ATRIBUIBLE A LOS FACTORES DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN. (MÉTODO UTILIZADO EN ESTE CASO).

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O ENFOQUE DE RENTAS.- ES EL DESARROLLO ANALÍTICO A TRAVÉS DEL CUAL SE ESTIMA EL VALOR PRESENTE O CAPITALIZADO DE LOS INGRESOS NETOS ANUALES QUE PRODUCE O ES CAPAZ DE PRODUCIR UN INMUEBLE A LA FECHA DEL AVALUO DURANTE UN PERIODO DE TIEMPO O A PERPETUIDAD. (NO APLICA EN ESTE CASO).

VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (VRN).- ES EL COSTO ACTUAL DE REPRODUCIR UN BIEN SIMILAR, EL CUAL RESULTA DE SUMAR LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS.

VALOR NETO DE REPOSICIÓN (VNR).- ES EL RESULTADO DE AFECTAR AL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO CON EL DEMERITO POR FACTORES DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

FÓRMULA: $VNR = VRN (1 - D)$

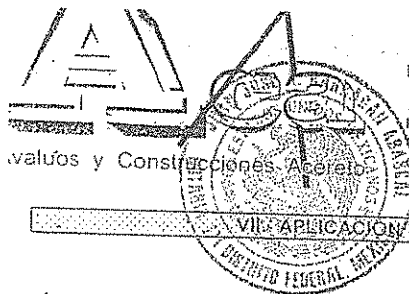
VALOR COMERCIAL.- ES EL PRECIO PROBABLE ESTIMADO QUE TENDRÍA UN BIEN A LA FECHA DEL AVALUO, POR EL CUAL UN VENDEDOR Y UN COMPRADOR BIEN INFORMADOS, ESTARIAN DE ACUERDO EN CELEBRAR UNA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA AMBOS CON PLENO CONOCIMIENTO DEL BIEN Y SIN NINGUNA NECESIDAD IMPERIOSA O URGENTE DE LLEVAR A CABO DICHA OPERACIÓN.

SMZA. 92 MZA. 23 EOIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO. MEXICO
CEL. (998) 845-5654 OF. (998) 888-6691 ID. NEXTEL 62178940*2 TEL. NEXTEL 185 58 44

E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX

Página 7 de 12

COTEJADO



Florencio Guillermo Hernández Acereto

8327

valúos y Construcciones Acereto

ING. CIVIL Y ESP. EN VALUACION
CED. PROF. ING. CIVIL 1228220
CED. PROF. ESP. EN VAL. 4255110

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN VALUACION
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO
DE Q. ROO No. 28

INSTRUMENTO CON REG. No. 28
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, A.C.

AVALUO No. ACA-096-04/08-NR-DF

VII. APLICACION DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FISICO O DIRECTO)

TERRENO

LOTE TIPO O PREDOMINANTE:

VALORES DE CALLE O DE ZONA POR M2:

33,039.95 M2
\$ 1,200.00

FRACCION	SUPERFICIE (M2)	INDIVISO	SUPERFICIE (M2)
1	33,039.95	1.0000	33,039.95

PARTES QUE INTEGRAN EL LOTE:

FRACCION	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	MOTIVO	VALOR PARCIAL (\$)
1	33,039.95	\$ 1,200.00	1.0000	INTEGRO	\$ 39,647,940.00
TOTAL =		33,039.95 M2	(a) SUB-TOTAL =		\$ 39,647,940.00

VALOR UNITARIO MEDIO: \$ 1,200.00 / M2

CONSTRUCCIONES

TIPO	AREA (M2)	V.U.R.N. (\$)	FACTOR / EDAD CONSERVACION	V.U.N.R. (\$)	VALOR PARCIAL (\$)
GENERAL	14884.440	5,420.00	0.61	3,298.68	\$ 49,099,003.71
TOTAL =		14884.440 M2	(b) SUB-TOTAL =		\$ 49,099,003.71

VALOR UNITARIO MEDIO DE CONSTRUCCIONES:
3,298.68 / M2

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

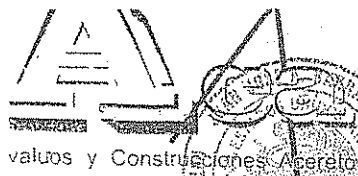
TIPO	UNIDAD (LOTE)	V.U.R.N. (\$)	FACTOR / EDAD CONSERVACION	V.U.N.R. (\$)	VALOR PARCIAL (\$)
ALBERCA	1.00	250,000.00	0.61	152,153.13	\$ 152,153.13
PALAPAS	1.00	80,000.00	0.61	48,689.00	\$ 48,689.00
PASILLO Y AREAS EXTERIORES	1.00	160,000.00	0.61	97,378.01	\$ 97,378.01
			(c) SUB-TOTAL		\$ 298,220.14

VALOR FISICO O DIRECTO	\$ 89,045,163.86
------------------------	------------------

SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
TEL. (998) 845-56-54 OF. (998) 888-66-91 ID. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 185 58 44
E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX

OCOTEAJADO

80-577



Florencio Guillermo Hernández Acereto

8327

valuos y Construcciones Acereto

ING. CIVIL Y ESE EN VALUACION
2100. PROE ING. CIVIL 1228270
2100. PROE ESE EN VAL. 4255116

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR DE INMUEBLES
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO DE Q. ROO No. 78
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, A.I.

VIII.- APLICACION DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS)

TIPO	USO DEL INMUEBLE (M2)	RENTA UNITARIA / M2	RENTA BRUTA MENSUAL
1	HOTELERO SIN OPERAR	14884.44	NO APLICA
TOTAL		14884.44	\$0.00

RENTA BRUTA MENSUAL (R.B.M.)
RENTA BRUTA ANUAL POTENCIAL (R.B.A.)

DEDUCCIONES MENSUALES ESTIMADAS: 25%

VACIOS 5.00%
ADMINISTRACIÓN 2.00%
CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO 4.00%
SEGUROS 0.00%
PREDIAL 2.00%
SERVICIOS 2.00%
ISR Y PTU 10.00%

IMPORTE DE DEDUCCIONES:
RENTA NETA MENSUAL:
RENTA NETA ANUAL:
CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL 9.43%
TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE AL CASO
RESULTA:

VALOR DE CAPITALIZACION: NO APLICA

IX.- RESUMEN

VALOR DE MERCADO: NO APLICA

VALOR FISICO O DIRECTO: \$ 89,045,163.86

VALOR DE CAPITALIZACION: NO APLICA

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

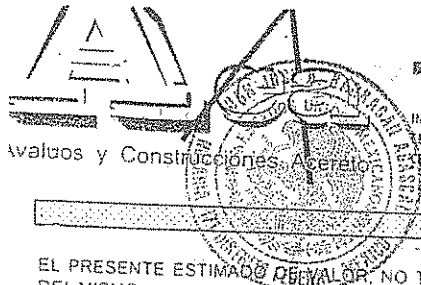
EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE, SE OBTUVO DE APLICAR EL VALOR FISICO A LOS METROS DE CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE ANALIZADO.

SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 TRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANGUN, Q. ROO. MEXICO
CEL. (998) 645-56-54 OF. (998) 888-55-91 ID. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 185 56 44

E-MAIL: HGAACERETO@PRODIGY.NET.MX

Página 9 de 12

COPIADO



Florencio Guillermo Hernández Acereto

8327

ING. CIVIL Y ESP. EN VALUACION
RED. PROF. ING. CIVIL 1228220
RED. PROF. ESP. EN VAL. 4255110

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN INMUEBLES,
MAQUINARIA Y EQUIPO,
REG. EN EL ESTADO
DE Q. ROO IN. 028

ACTUANDO CON REG. No. 76
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, A

XI.- CONCLUSION

AVALUO No. ACA-096-03700-NOV-D.E.

EL PRESENTE ESTIMADO DE VALOR, NO TENDRA VALIDEZ PARA NINGUN FIN DISTINTO AL ESPECIFICADO EN LA CARATULA DEL MISMO.

ESTIMAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE UBICADO EN

HOTEL "FIESTA AMERICANA COZUMEL" UBICADO EN LA CARRETERA A CHANKANAAB, COSTERA SUR, KILOMETRO 7.5, MUNICIPIO DE COZUMEL, ESTADO DE QUINTANA ROO.

A LA FECHA DEL PRESENTE, CORRESPONDE A LA CANTIDAD EN NUMEROS REDONDOS DE:

VALOR COMERCIAL \$ 89,000,000.00

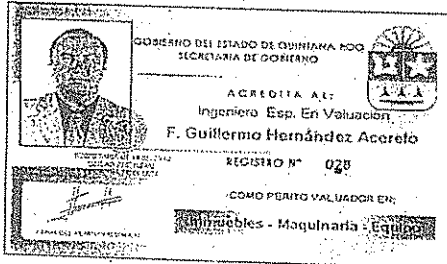
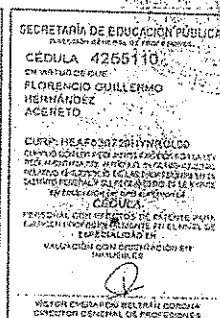
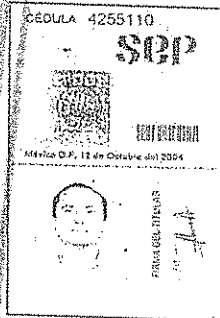
CANTIDAD CON LETRA: OCHENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.

CANCUN, QUINTANA ROO A 28 DE MARZO DEL 2008.

VALUADOR PROFESIONAL

[Handwritten signature]

FIRMA				
ING. ESP. EN VAL. F. GUILLERMO HERNÁNDEZ ACERETO.				
NOMBRE				
No. 028	0601104	1228220	4255110	
REGISTRO DEL	REGISTRO	CEDULA	CED. ESP. EN.	
EDO. Q.ROO.	S.H.F	PROFESIONAL	VALUACION	
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO.			26/02/2009	
ESPECIALIDAD			VIGENCIA	



DECRETO (Reglamento del Código Fiscal de la Federación) (Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de Mayo del 2002)
Artículo 4. Los avalúos que se practiquen para efectos fiscales tendrán vigencia durante seis meses, contados a partir de la fecha en que se efectúen y deberán llevarse a cabo por las autoridades fiscales, instituciones de crédito, la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, por corredor público o personas que cuenten con cédula profesional de valuadores expedida por la Secretaría de Educación Pública.
NOTA: ACTUANDO CON EL CARACTER DE PERITO VALUADOR DE INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO, QUE ME CONFIERE EL REGISTRO DE PERITOS VALUADORES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, PUBLICADO EL 30 DE ENERO DEL 2008 EN EL PERIÓDICO OFICIAL, LA LEY DE VALUACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO PUBLICADA EL 30 DE ABRIL DEL 2003 Y LA MODIFICACIÓN DEL ARTICULO CUARTO DEL CODIGO FISCAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO DEL 28 DE MARZO DEL 2003.

SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
CEL. (998) 845-56-54 OF. (998) 888-66-91 10. NEXTEL 621 76940*2 TEL. NEXTEL 185 58 44
E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX

COPIADO

000578



Florencio Guillermo Hernández Acereto

valios y Construcciones Acereto

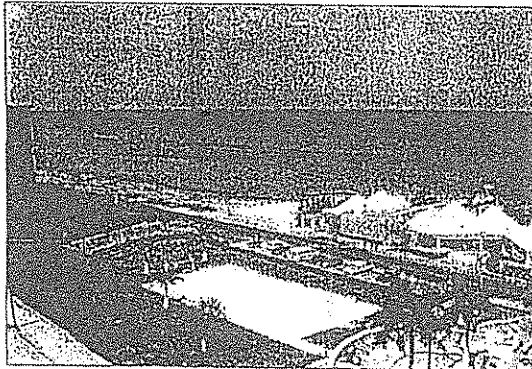
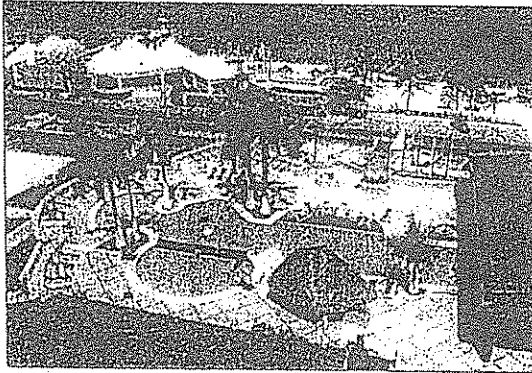
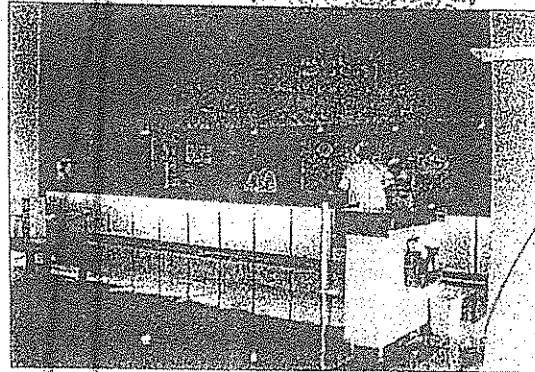
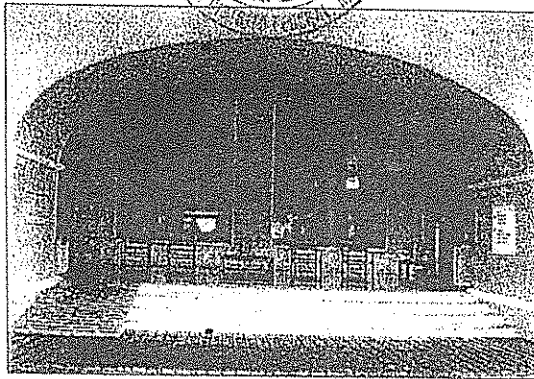
CIVIL Y ESP. EN VALUACION
PROF. ING. CIVIL 1728220
C.O. PROF. ESP. EN VAL. 4255110

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN INMUEBLES
MAQUINARIA Y EQUIPO
REG. EN EL ESTADO
DE Q. ROO 10718
8327
CARRANZO CON REG. No. 26
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, A.C.

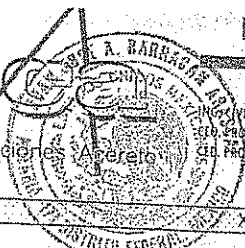
AVALUO No. ACAS025-13-04-NO-10-5

XII- ANEXO FOTOGRAFICO-1



COTEJADO

EMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
CEL. (998) 845-56-54 OF. (998) 888-66-91 ID. NEXTEL 62-178940-2 TEL. NEXTEL 165 58 44
E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX



Florencio Guillermo Hernández Acereto

Avaluos y Construcciones Acereto

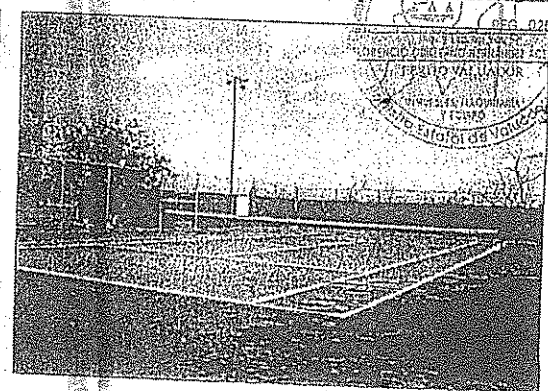
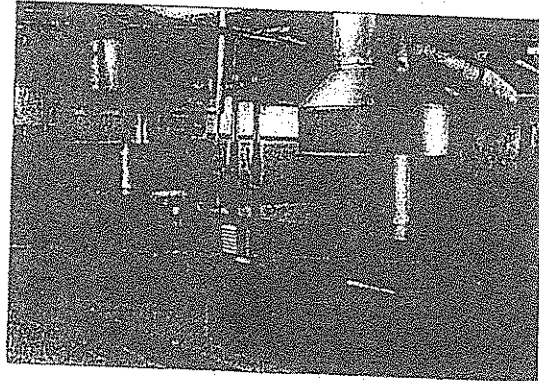
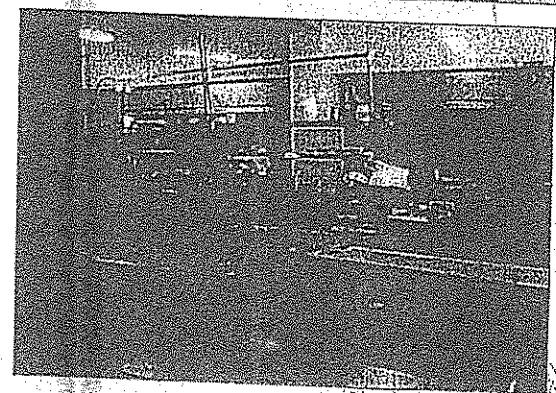
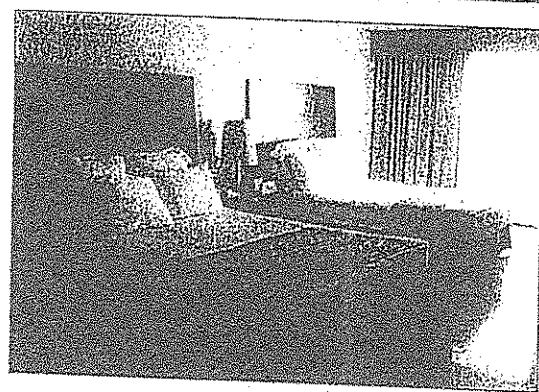
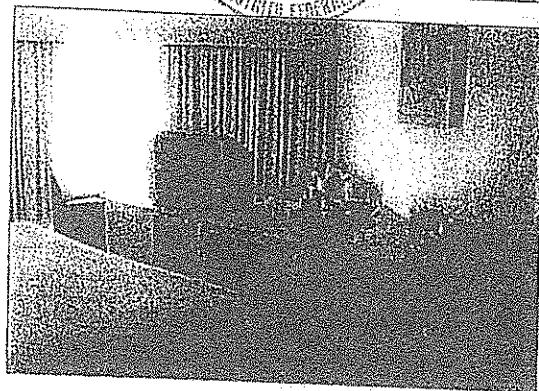
INGENIERO Y ESP. EN VALUACION
C.E.D. EN INO. CIVIL 1228720
C.E.D. EN VAL. 4255110

PERITO EN EL TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PODER
JUDICIAL DEL ESTADO DE Q. ROO

PERITO VALUADOR EN BIENES
MAQUINARIAS Y EQUIPOS
REG. EN VAL. 4255110
DEL INSTITUTO MEXICANO
DE VALUACION DE Q. ROO, A.

8327

XII.- ANEXO FOTOGRAFICO 2



COTEJADO

SMZA. 92 MZA. 22 EDIF. 2 DEPTO. 1 FRACC. LA FLORIDA C.P. 77516 CANCUN, Q. ROO, MEXICO
CEL. (998) 245-56-54 OF. (998) 668-66-91 ID. NEXTEL 62-178940*2 TEL. NEXTEL 185 58 44
E-MAIL: INGACERETO@PRODIGY.NET.MX

000579



INGRESOS

HONORABLE AYUNTAMIENTO 2008 - 2011



8327

EL C.P. ALVARO DE JESUS MARTIN MARTIN, TESORERO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE COZUMEL, QUINTANA ROO

CERTIFICA: QUE EL LOTE DE TERRENO UBICADO EN COST. SUR KM 7 + 500 COZUMEL

SEGÚN CEDULA CATASTRAL N° 4011800319-1

A NOMBRE: INMUEBLES COZUMEL REEF S.A.

NO ADEUDA CANTIDAD ALGUNA POR CONCEPTO DE COOPERACION POR OBRAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DOS MIL OCHO SEGÚN CONSTA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA TESORERIA MUNICIPAL.

A PETICION DE LA PARTE INTERESADA Y CONSTANDO EN UNA FOJA ÚTIL, EXPIDO EL PRESENTE CERTIFICADO EN LA ISLA DE COZUMEL, ESTADO DE QUINTANA ROO A LOS TREINTA DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL OCHO.

C.P. ALVARO DE J. MARTIN MARTIN.

C.C.P.-ARCHIVO

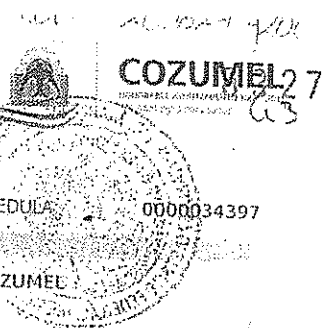
MUNICIPIO DE COZUMEL
TESORERIA MUNICIPAL
COZUMEL, QUINTANA ROO

LOTEADO



H. AYUNTAMIENTO DE COZUMEL
DIRECCION DE CATASTRO DEL
MUNICIPIO DE COZUMEL

CEDULA CATASTRAL



FECHA: 30/04/2008

NUMERO DE CEDULA: 0000034397

UBICACION

CATASTRAL: 4011800319-1

POBLACION: COZUMEL

NOMENCLATURA: KM 7.500 CARRETERA COSTERA SUR

HOTELES: HOTELES ZONA HOTELERA SUR

USO: HABITACIONAL

DESTINO AUTORIZADO: HOTEL

CLASE: URBANO

PROPIETARIOS, COPROPIETARIOS Y/O FIDEICOMISOS

MEDIDAS Y COLINDANCIAS

NOMBRE COMPLETO
INMUEBLES COZUMEL REEF, S.A.

AL NORTE - (NORESTE) 229.50 M CON F.I.I, SEC. C
AL SUR - (SUROESTE) 232.00 M CON F3, L3, SEC. C
AL ESTE - (SURESTE) 152.50 M CON FUNDO LEGAL
AL OESTE - (NOROESTE) 152.50 M CON COSTERA SUR

TITULO DE PROPIEDAD NUMERO O ESCRITURA PUBLICA: 1515

FECHA: 31/01/2003

PARTIDA: ---

FOLIO: ---

TOMO: II

FOJAS: 561-575

SECCION: I

NUMERO: 139

NOTARIO QUE AUTORIZO

NOMBRE: LIC. BELLO MELCHOR RODRIGUEZ CARRILLO

NUMERO: 4 COZUMEL Q. ROO

MOTIVO DE EXPEDICION:

EXPEDICION DE CEDULA POR APLICACION DE VALOR, REVALUACION O REVALIDACION

SUPERFICIES

VALORES

AREA PRIVADA

TERRENO:

28,500.00 M2

\$

12,825,000.00

CONSTRUCCION:

14,884.44 M2

\$

64,154,760.00

VALOR CATASTRAL: \$

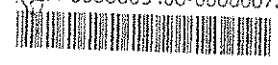
76,979,760.00

DIRECTOR

AYUNTAMIENTO
DIRECCION DE CATASTRO
MUNICIPIO

AMIR JESUS MENDOZA MARTIN
ARQUITECTO

CLM-0000005406-0000007273-F0000011034



COTEJADO

002569



M. AYUNTAMIENTO DE COZUMEL
DIRECCION DE CATASTRO DEL
MUNICIPIO DE COZUMEL

CEDULA CATASTRAL

COZUMEL 7
MUNICIPIO DE COZUMEL

FECHA: 30/04/2008

NUMERO DE CEDULA: 0000034398

UBICACION

CATASTRAL: 4011800305-

NOMENCLATURA: KM 7.500 CARRETERA COSTERA SUR

HOTELES: HOTELES ZONA HOTELERA SUR

USO: HABITACIONAL

CLASE: URBANO

DESTINO AUTORIZADO: HABITACION

PROPIETARIOS, COPROPIETARIOS Y/O FIDEICOMISOS

NOMBRE COMPLETO

INMUEBLES COZUMEL REEF, S.A.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS

AL NORTE - (NORESTE) 96.68 M CON Z.F.M.
AL SUR - (SUROESTE) 95.83 M CON DERECHO DE VIA
AL ESTE - (SURESTE) 6.13 M CON FUNDO LEGAL
AL OESTE - (NOROESTE) 15.23 M CON LA FRACCION C

COTEJADO

TITULO DE PROPIEDAD NUMERO O ESCRITURA PUBLICA: 62

FECHA: 06/05/2004

PARTIDA: ---

FOLIO: ---

TOMO: XXI

FOJAS: 101-109

SECCION: I

NUMERO: 20

NOTARIO O ESCRIBANO QUE AUTORIZO

NOMBRE: ---

NUMERO: ---

MOTIVO DE EXPEDICION:

EXPEDICION DE CEDULA POR APLICACION DE VALOR, REVALUACION O REVALIDACION

SUPERFICIES

VALORES

AREA PRIVADA

TERRENO:

1,397.55 M2

\$

2,375,835.00

CONSTRUCCION:

717.00 M2

\$

17,540,690.60

VALOR CATASTRAL: \$ 19,916,525.60



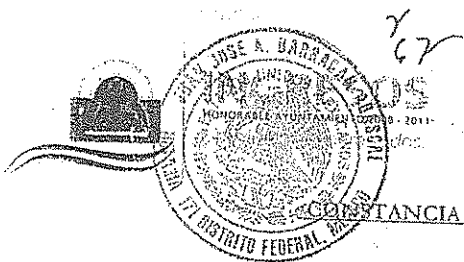
DIRECTOR

M. AYUNTAMIENTO
DIRECCION DE CATASTRO
MUNICIPIO
COZUMEL

AMIR JESUS MENDOZA MARTIN
ARQUITECTO

/PLM-0000005406-0000007274-F0000011015





2018

H1
8324

CONSTANCIA DE NO ADEUDO PREDIAL

EL C.P. ALVARO DE JESUS MARTIN MARTIN, TESORERO MUNICIPAL DEL
MUNICIPIO DE COZUMEL, QUINTANA ROO

CERTIFICA: QUE EL LOTE DE TERRENO UBICADO EN UBICADO CARR. COST.
SUR KM 7 + 500 COZUMEL

SEGÚN CEDULA CATASTRAL N° 4011800305

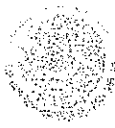
A NOMBRE: INMUEBLES COZUMEL REEF SA

FECHA DE PAGO 21 DE ENERO DEL 2008

RECIBO NÚMERO E35061-21

NO ADEUDA CANTIDAD ALGUNA POR CONCEPTO DE NO ADEUDO DE
PREDIAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DOS MIL OCHO SEGÚN CONSTA
EN LOS ARCHIVOS DE ESTA TESORERIA MUNICIPAL.

A PETICION DE LA PARTE INTERESADA Y CONSTANDO EN UNA FOJA UTIL,
EXPIDO EL PRESENTE CERTIFICADO EN LA ISLA DE COZUMEL, ESTADO DE
QUINTANA ROO A LOS TRES DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS
MIL OCHO.



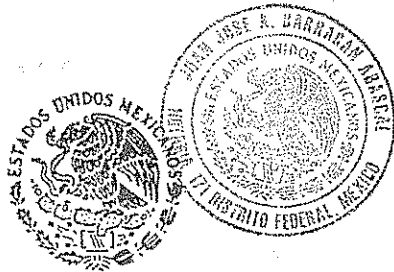
[Handwritten signature]

MUNICIPIO DE COZUMEL
C.P. ALVARO DE J. MARTIN MARTIN.

C.C.P.-ARCHIVO

COTEJADO

000501



Gobierno del Estado Libre y
Sobrano de Quintana Roo



SECRETARÍA DE HACIENDA

Quintana Roo

Referencia.: RECAUDADORA DE RENTAS
Número de Oficio.: SH/SS/DGI/RRCZ/DA/260/2008

ASUNTO: CONSTANCIA.

EL QUE SUSCRIBE C. JUAN CARLOS ROQUE SANTANA, RECAUDADOR DE RENTAS DE LA
ISLA DE COZUMEL, ESTADO DE QUINTANA ROO

CERTIFICA: QUE EL PREDIO UBICADO EN: COST. SUR KM 7 + 500

COZUMEL, Q. ROO

SEGÚN CEDULAS CATASTRALES No. 4011800319-1

A NOMBRE DE: INMUEBLES REEF S.A.

TODA VEZ QUE A LA FECHA SE CARECE DE COSTO

CORRESPONDIENTES, NO SE COBRA CANTIDAD ALGUNA POR OBRAS DE

COOPERACION, QUEDA PENDIENTE ESTE COBRO.

POR LO QUE SE ES PROCEDENTE SU INSCRIPCION EN:

EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

A PETICION DE LA PARTE INTERESADA Y PARA LOS FINES QUE DE
LUGAR SE EXPIDE EL PRESENTE CERTIFICADO A LOS TRES DIAS DEL MES DE JUNIO
DEL 2008.

[Handwritten signature]

C. C. P. MUNITARIO
JCRS/svp



SECRETARÍA DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DE INGRESOS
RECAUDADORA DE RENTAS
COZUMEL.

COTEJADO

72

8327



INGRESOS
HONORABLE AYUNTAMIENTO 2008 - 2011
UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN CARR. COST. SUR KM 7 + 500 COZUMEL



CERTIFICADO DE NO ADEUDO
DE RECOLECCION DE BASURA



EL C.P. ALVARO DE JESUS MARTIN MARTIN, TESORERO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE COZUMEL, QUINTANA ROO

CERTIFICA: QUE EL LOTE DE TERRENO UBICADO EN CARR. COST. SUR KM 7 + 500 COZUMEL

SEGÚN CEDULA CATASTRAL N° 4011800305

A NOMBRE : YUCAB COZUMEL SA DE CV

FECHA DE PAGO 03 DE JUNIO DEL 2008

RECIBO NUMERO : A269789-87

NO ADEUDA CANTIDAD ALGUNA POR CONCEPTO DE NO ADEUDO DE RECOLECCION DE BASURA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DOS MIL OCHO SEGÚN CONSTA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA TESORERIA MUNICIPAL.

A PETICION DE LA PARTE INTERESADA Y CONSTANDO EN UNA FOJA UTIL, EXPIDO EL PRESENTE CERTIFICADO EN LA ISLA DE COZUMEL, ESTADO DE QUINTANA ROO A LOS TRES DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL OCHO.



MUNICIPIO DE COZUMEL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE RECAUDACION
CP. ALVARO DE J. MARTIN MARTIN

C.C.P.-ARCHIVO

COPIADO

000532

Cozumel
2005 - 2008



GOBIERNO MUNICIPAL
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS

CUENTA
401

SUB-CUENTA
005

FOLIO No. 1

8327

B259977

RECIBO OFICIAL 10698

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE
OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO S.A. DE C.V.

DIRECCION DEL CONTRIBUYENTE

CONCEPTO DE PAGO
IMPUESTOS/S ADU. DE INMUEBLES

RFC

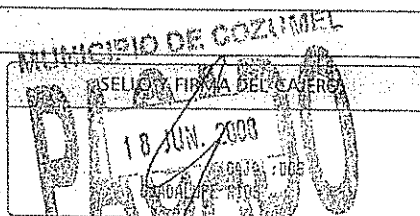
FECHA DE EXPEDICION

20 DE JUNIO DEL 2008 / 09:57:47

POR CONCEPTO DE	LIQUIDACION
PAGO DE UN TRASLADO DE DOMINIO	CORRIENTE 2,443,825.04
C.C.4011800319-1	REZAGO 0.00
FECHA:20-12-07	ADICIONAL 0.00
ESCRITURA:20628	SUB-TOTAL 2,443,825.04
AVALUO:\$122,191,251.80	ACTUALIZACION 42,034.00
	RECARGOS 165,309.61
	GASTOS DE EJECUCION
	OTROS 0.00
	TOTAL \$ 2,651,168.65

CANTIDAD CON LETRAS

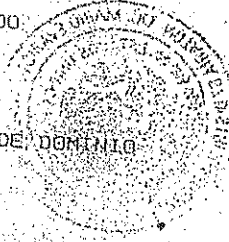
SON DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL
CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS 65/100 M.N.



COTEJADO



H. AYUNTAMIENTO DE COZUMEL Q. ROO
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE INGRESOS



12
8327

DECLARACION DEL IMPUESTO SOBRE TRASLADO DE DOMINIO
1.- DATOS DE IDENTIFICACION DEL NOTARIO
NOMBRE: MARTO EVARISTO VIVANCO PARRAS
DOMICILIO: DEL ANGEL # 35 COL. SAN JOSE INSURGENTES DEL. BENITO JUAREZ CP. 06900
TELEFONOS: 3095-3380
NOTARIA: 67
2.- ENAJENANTE: INMUEBLES COZUMEL REEF SA DE CV
3.- ADQUIRIENTE: OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO SA DE CV
4.- DATOS DE LA OPERACION: SECC I TOMO II A FOJAS 561 A 575 BAJO EL # 139, EL DIA 12-07-88
TIPO DE OPERACION: LA COMPRAVENTA DE NUDA PROPIEDAD

DOMICILIO DEL INMUEBLE (MARQUE X)
LOTE NUM. 2 SECCION C, UBICADO EN LA CARRETERA COSTERA SUR, DE LA ISLA DE COZUMEL, ESTADO
DE QUINTANA ROO
A).- UNIFAMILIAR ☐ COMERCIAL NO SUJETA A REGIMEN DE CONDOMINIO
SNZA. ☐ NZA. ☐ LOTE ☐ CED. CATASTRAL
B).- MULTIFAMILIAR ☐ COMERCIAL SUJETA A REGIMEN DE CONDOMINIO
SNZA. ☐ NZA. ☐ LOTE ☐ DEPTO. Y/O LOCAL
CED. CATASTRAL UNIDAD PRIVATIVA
M2 CONSTRUCCION AREA PRIVATIVA
No. DE ESCRITURA 20628

FECHA 28 DICIEMBRE 2007

5.- DETERMINACION DEL IMPUESTO:

A).- PRECIO PAGADO DE LA OPERACION
(NO MENOR DEL AVALUO QUE SE ACOMPAÑA)

B).- VALOR DEL AVALUO

C).- BASE GRAVABLE

D).- IMPUESTO

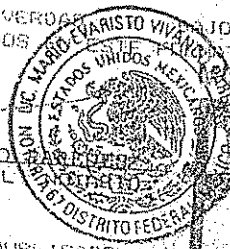
E).- RECARGOS

TOTAL A PAGAR

\$ 1,221,912.80
\$ 2,443,825.04
\$ 42,034.00
\$ 165,309.61
\$ 2,651,168.44

DECLARADO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD
RESPONSABILIDAD QUE LOS DATOS PROPORCIONADOS

MARTO EVARISTO VIVANCO PARRAS
NOMBRE Y FIRMA DEL



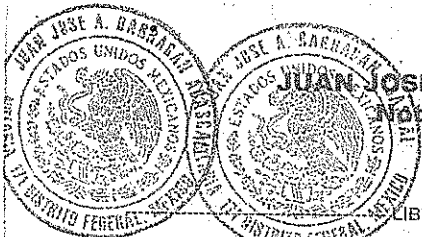
18 JUN. 2008

ESTE FORMULARIO DEBERA PRESENTARSE POR DUPLICADO Y ACOMPAÑAR CON EL
AVALUO DISPUESTO POR EL ART. 18-B DE LA LEY DE HACIENDA DE LOS MUNICIPIOS
DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

COZUMEL
AVALUADO

007583

6-187



JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL
Notario 171 del D.F.

N 171 8327
Notaría



LIBRO CUATROCIENTOS TREINTA. --- RDF ---
INSTRUMENTO VEINTIOCHO MIL CIENTO CATORCE. --- NAV ---

En MEXICO, DISTRITO FEDERAL el día veintiseis de noviembre del dos mil catorce, yo, el Licenciado JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, titular de la Notaría número **0040** CIENTO SETENTA Y UNO del Distrito Federal, hago constar la PROTOCOLIZACION del acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada con fecha catorce de noviembre del dos mil catorce, que contiene como actos:

Registro Público de la
Propiedad y de Comercio
06-FEB-15
13:59:57

- I.- La REVOCACION DE PODERES; y
 - II.- El OTORGAMIENTO DE PODERES.
- Que realizo a solicitud del señor **MANUEL ARIEL GARZON GUAPO**, en su carácter de Delegado Especial de la mencionada Asamblea, de conformidad con los siguientes antecedentes:

Subnúmero: 0
Año: 2015
Asociado:
Carácter: Delegado
Pagos: 1

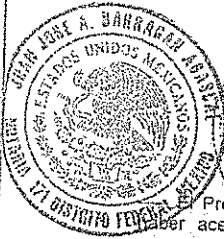
ANTECEDENTES.

I.- CONSTITUTIVA.- Por instrumento número cuarenta y nueve mil novecientos noventa, pasado con fecha doce de diciembre de mil novecientos noventa y siete, ante el Licenciado Carlos A. Yfarragueri Y Villareal, titular de la Notaría número Veintiocho del Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal en el Folio Mercantil número DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TREINTA Y CINCO, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, se constituyó "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en el DISTRITO FEDERAL, duración de NOVENTA Y NUEVE AÑOS, con capital social, con un mínimo fijo de CINCUENTA MIL PESOS, Moneda Nacional, un máximo variable ilimitado, con cláusula de ADMISIÓN DE EXTRANJEROS y el objeto en el mismo precisado.

II.- REFORMA AL OBJETO SOCIAL.- Por instrumento número veintinueve mil trescientos treinta y uno, pasado con fecha diez de septiembre del dos mil nueve, ante el Licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, titular de la Notaría número Sesenta y Siete del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría número Ciento Treinta y Ocho del Distrito Federal de la que es titular el Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, se hizo constar la protocolización de un acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en la que se hizo constar la reforma a su objeto social de la sociedad y de la que copio en su parte conducente lo siguiente: ".....CLAUSULAS..... ARTICULO CUARTO.- El objeto de la Sociedad es el siguiente: a).- Adquirir, poseer, suscribir, exhibir, enajenar o de cualquier otra forma llevar a cabo actos de comercio en relación con acciones, partes sociales y participaciones de sociedades mercantiles y sociedades y asociaciones civiles, constituidas conforme a las Leyes mexicana o extranjeras, ya sea en el momento de su constitución o posteriormente.- b) Proporcionar servicios de asesoría, consultoría y asistencia técnica en materia contable, mercantil, financiera, fiscal, jurídica o administrativa a las sociedades de las que sea accionista o a terceros, así como representar o actuar como agente de toda clase de asociaciones, sociedades civiles o mercantiles, empresas de servicios, industriales o comerciales y, en general, personas físicas y jurídicas, mexicanas o extranjeras. c).- Registrar marcas, nombres comerciales, derechos de autor, patentes, certificados de invención, adquirir o vender toda clase de derechos de propiedad industrial o intelectual, así como recibir o otorgar licencias o autorizaciones para el uso y explotación de toda clase de derechos de propiedad industrial o intelectual. d).- Contraer pasivos directos o contingentes; obtener o conceder préstamos, otorgando y recibiendo garantías específicas; emitir obligaciones, papel comercial y otro tipo de valores; aceptar girar endosar, avalar, suscribir y emitir toda clase de títulos de crédito para efectos de este inciso, otorgar y contratar fianzas y garantizar o avalar de cualquier forma obligaciones propias o de terceros; e).- Girar, endosar, emitir, suscribir, avalar, aceptar o de cualquier otra forma negociar con títulos y llevar a cabo operaciones de crédito; f).- Colocar sus propias acciones en el mercado de valores e inscribir las en la Bolsa Mexicana de Valores, Sociedad Anónima de Capital Variable; y, en su caso previa autorización de las autoridades competentes, en bolsas de valores o sistemas de cotización extranjeros; g).- Adquirir acciones representativas de su capital de conformidad con lo dispuesto en la fracción primera del artículo catorce

HOMERO 1804- 201, Colonia Los Morales POLANCO, Miguel Hidalgo, D.F.
Tel: 55-80-62-62. Fax: Ext.- 110 jjb@notaria171.com.mx

COTEJADO



JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL
Notario 171 del D.F.

171 8327
Notaría

El Presidente designó escrutador al señor VICTOR ANGEL BOHON DEVARS, quien después de haber aceptado su cargo, certificó que se encontraban presentes en la Asamblea, Accionistas y representantes de éstos que son tenedores del 100% del capital social de la Sociedad en la siguiente forma y proporción:

ACCIONISTAS	ACCIONES	ACCIONES
GRUPO POSADAS, S.A.B. DE C.V.	SERIE I FIJO	SERIE II VARIABLE
RFC: GPO-920120440	49,999	20'822,000
Representado por el Lic. Manuel Ariel Garzón Guapo		
INMOBILIARIA HOTELERA POSADAS, S.A. DE C.V.	1	0
RFC: IHP-950605IP3		
Representada por la Lic. Surelhy Dorantes Baca		
TESORERA CENTRAL POSADAS, S.A. DE C.V.		
RFC: TCP-071214PS9		
Representada por la Lic. Surelhy Dorantes Baca		
SUBTOTAL:	0	100,320,114
TOTAL:	50,000	129,142,114
	129,192,114	

ACCIONES SIN EXPRESIÓN
DE VALOR

Acto seguido, por estar íntegramente reunido y representado el total de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad, el Presidente declaró legalmente instalada la Asamblea y por tanto válidos todos los acuerdos que en ella se tomen, siendo procedente la dispensa de publicación de la Convocatoria por autorizarlo así el artículo 188 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Aprobada por unanimidad de votos la declaratoria de legalidad formulada por el Presidente, el Secretario de la Asamblea sometió a consideración de los presentes el Orden del Día que es del tenor siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- I. Propuesta, discusión y en su caso revocación de poderes.
- II. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación de otorgamiento de poderes.
- III. Nombramiento de Delegados Especiales de la Asamblea, para expedir copias certificadas, para ocurrir ante las Autoridades que correspondan y Notario Público de su elección, para protocolizar e inscribir en el Registro Público de Comercio correspondiente a su domicilio social, los acuerdos tomados en esta Asamblea.

I. En desahogo del Primer Punto del Orden del Día, el Presidente sometió a consideración de los presentes, la necesidad de la Sociedad de revocar los poderes otorgados al señor Rubén Guillermo Camiro Vázquez.

Después de una amplia deliberación, la Asamblea tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO. Se revocan los poderes otorgados por la sociedad al señor Rubén Guillermo Camiro Vázquez, en consecuencia, los poderes otorgados con anterioridad en su favor, en especial los contenidos en la Escritura Pública número 32,756 de fecha 26 de Julio de 2010, pasada ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario Público número 67 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, en el Folio Mercantil Electrónico No. 238035, el 27 de septiembre de 2010 y la Escritura Pública número 33,495 de fecha 18 de octubre de 2010, pasada ante la fe del Lic. Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario Público número 67 del Distrito Federal.

II. Pasando a tratar el Segundo Punto del Orden del Día, el Presidente sometió a consideración de los presentes, la necesidad de nombrar a los señores Pablo Azcárraga Andrade, José Carlos Azcárraga Andrade, Jorge Carvalho Couttolenc, Francisco Javier Barrera Segura, Rafael De la Mora Ceja, Gerardo Alonso Rioseco Orihuela, Gabriel Elias Guzmán, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Arriola, Víctor Angel Bohon Devares y Julio Alfonso Martínez Garza como apoderados generales de la Sociedad, así como otorgarles poderes para el óptimo desempeño de su cargo.

Después de una amplia deliberación, la Asamblea tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO. Se otorgan poderes a favor de los señores Pablo Azcárraga Andrade, José Carlos Azcárraga Andrade, Jorge Carvalho Couttolenc, Francisco Javier Barrera Segura, Rafael De la Mora Ceja, Gerardo Alonso Rioseco Orihuela, Gabriel Elias Guzmán, Olga Patricia Gutiérrez Nevárez, Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Arriola, Víctor Angel Bohon Devares y Julio Alfonso Martínez Garza, con las facultades y limitaciones que se señalan a continuación:

1. PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS. con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial, conforme a la Ley, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro, y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil vigente en el Distrito Federal, aplicable localmente y en toda la República en Materia Federal y sus correlativos en las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y del Código Civil Federal, facultando especialmente a los apoderados para representar a la sociedad poderdante ante toda clase de autoridades Administrativas o Judiciales de cualquier fuero, tanto de orden federal como local, en toda la extensión de la República; promover toda clase de juicios civiles, penales incluyendo el juicio de amparo, así como juicios y recursos administrativos, seguirlos en todos sus trámites, interponer recursos contra autos y sentencias interlocutorias y definitivas, representar a la sociedad en todo negocio de jurisdicción voluntaria, desde su principio hasta su fin, contestar las demandas que se interpongan en contra de su poderdante y seguir los juicios por sus demás trámites legales; interponer toda clase de recursos en las

HOMERO 1804- 201, Colonia Los Morales POLANCO, Miguel Hidalgo, D.F.
Tel: 55-80-62-62 Fax: Ext-110 jlb@notaria171.com.mx

COTEJADO



JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL
Notario 171 del D.F.

8327
N171
Notaría



Los apoderados insinuados en este mandato, al ejercer el poder que se les confiere, tendrán por consentido que la notificación de revocación que en su caso se hiciera del poder que se les concede en los términos de los párrafos que anteceden, se tenga por perfeccionada en cuanto les sea notificada en el domicilio que al efecto señalan y que es el ubicado en Av. Prolongación Paseo de la Reforma No. 1015, Piso 9, Col. Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01210 en México, Distrito Federal.

III. Pasando a tratar el Tercer Punto del Orden del Día, los accionistas unánimemente autorizaron a la señorita Olga Patricia Gutiérrez Nevárez y a los señores Manuel Ariel Garzón Guapo, José Antonio Monte Arriola y Víctor Angel Bohon Devars, indistintamente, para expedir las copias simples o certificadas que de la presente Acta les fuesen solicitadas, para ocurrir ante las Autoridades que correspondan y Notario Público de su elección, para protocolizar e inscribir en el Registro Público de Comercio correspondiente a su domicilio social, los acuerdos tomados en esta Asamblea.

No habiendo otro asunto que tratar, se dio por terminada la Asamblea, levantándose para constancia la presente Acta que firman el Presidente y el Secretario.

PRESIDENTE.- Una firma legible.- C.P. GABRIEL ELÍAS GUZMÁN.- SECRETARIO.- Una firma legible.- MANUEL ARIEL GARZÓN GUAPO.

Expuesto lo anterior, se otorgan las siguientes

CLAUSTRAS

PRIMERA.- Queda protocolizada el acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada con fecha catorce de noviembre del dos mil catorce, en la forma y términos en que se ha dejado transcrita en el antecedente cuarto de este instrumento.

SEGUNDA.- Por rogación específica del compareciente, señor MANUEL ARIEL GARZON GUAPO, en su carácter de Delegado Especial, según el Acta que ha quedado protocolizada conforme a la cláusula anterior, se formaliza:

I.- La REVOCACION de TODOS los PODERES otorgados por la sociedad con anterioridad en favor del señor RUBEN GUILLERMO CAMIRO VAZQUEZ en especial, los conferidos mediante los instrumentos relacionados en el acta que se protocoliza, de dicha revocación de poderes únicamente se deberá inscribir en el Registro Público correspondiente los que previamente obren inscritos, por lo que el suscrito Notario le advirtió al compareciente la conveniencia de llevar a cabo el aviso o notificación de la revocación contenida en el presente instrumento a quien dejó de ser apoderado de conformidad con lo establecido en el artículo ciento diecinueve de la Ley del Notariado para el Distrito Federal;

II.- El OTORGAMIENTO DE PODERES en favor de los señores PABLO AZCARRAGA ANDRADE, JOSE CARLOS AZCARRAGA ANDRADE, JORGE CARVALLO COUTTOLENC, FRANCISCO JAVIER BARRERA SEGURA, RAFAEL DE LA MORA CEJA, GERARDO ALONSO RIOSECO ORIHUELA, GABRIEL ELIAS GUZMAN, OLGA PATRICIA GUTIERREZ NEVAREZ, MANUEL ARIEL GARZON GUAPO, JOSE ANTONIO MONTE ARRIOLA, VICTOR ANGEL BOHON DEVARS y JULIO ALFONSO MARTINEZ GARZA, en la forma y términos que ha quedado transcrito en el Acta que ha quedado protocolizada.

III.- Los demás acuerdos contenidos en el acta objeto de este instrumento que se tiene aquí por íntegramente reproducida como si a la letra se insertase.

PERSONALIDAD.

La acredita el compareciente, con los siguientes documentos.

a).- Con el acta que se ha dejado protocolizada.

b).- Con los testimonios de los instrumentos que se han dejado relacionados en los antecedentes de este instrumento.

Declara el compareciente bajo protesta de decir verdad en su carácter de Delegado Especial que la persona moral por la que comparece es una persona capaz, que su carácter de ejecutor que ostenta y por el que actúa está vigente y que por lo mismo no tiene conocimiento de que le haya sido revocado ni en forma alguna modificado y que la sociedad por la que comparece no está obligada a inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

GENERALES

Bajo protesta de decir verdad, el compareciente por sus generales declaró ser mexicano por nacimiento, originario del Distrito Federal, donde nació el día catorce de abril de mil novecientos sesenta y nueve, casado, abogado, con Registro Federal de Contribuyentes: "GAGM, SESENTA Y NUEVE, CERO CUATRO, CATORCE, GK SIETE", con Clave Única de Registro de Población: "GAGM, SESENTA Y

HOMERO 1804- 201, Colonia Los Morales POLANCO, Miguel Hidalgo, D.F.
Tel: 55-80-62-62. Fax: Ext.- 110 jjb@notaria171.com.mx

COTEJADO



JUAN JOSE BARRAGAN ABASCAL
Notario 171 del D.F.

N 171
Notaría

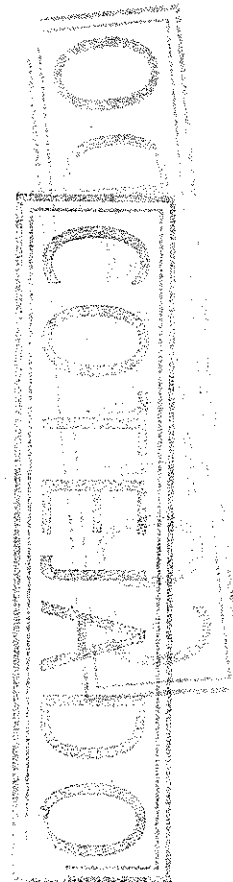
8327

28114



YO, EL LICENCIADO JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, TITULAR DE LA NOTARIA
NUMERO CIENTO SETENTA Y UNO DEL DISTRITO FEDERAL.- EXPIDO ESTE PRIMER TESTIMONIO
EN SU ORDEN, DEL PROTOCOLO INDICADO, QUE VA EN SIETE PAGINAS, SELLADAS Y
RUBRICADAS POR MI.- ESTA COTEJADO E IMPRESO EN TINTA FIJA, JUNTO CON LOS
DOCUMENTOS QUE SE AGREGAN AL APENDICE, EN SU CASO Y QUE TAMBIEN VAN SELLADOS Y
RUBRICADOS POR EL SUSCRITO NOTARIO.- SE EXPIDE PARA LA SOCIEDAD DENOMINADA
"OPERADORA DEL GOLFO DE MEXICO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, A TITULO
DE CONSTANCIA.- MEXICO, DISTRITO FEDERAL A VEINTISIETE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL
CATORCE.- DOY FE.

JJB/TV/hargt





ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL
DISTRITO FEDERAL
CONSEJERÍA JURÍDICA Y DE SERVICIOS LEGALES
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

NÚMERO DE ENTRADA: 9049
NÚMERO DE INSTRUMENTO: 28,114
FECHA DE INSTRUMENTO: 27/11/2014

FECHA DE ENTRADA: 06/02/2015

INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN EL FOLIO
NÚMERO: FOLIO MERCANTIL: 238035 *

DERECHOS: \$ 1420
LÍNEA DE CAPTURA / CAJA: 9390020455361KXKH510
DE FECHA: 06/02/2015
PAGO REALIZADO EN BANCO HSBC MEXICO S.A.
PARTIDA:

MÉXICO, D.F., A 17 DE FEBRERO DEL 2015

EL REGISTRADOR

LC. ANTONIO VILLANUEVA
DERRAMONA

Lic. Janet Miguel Cruz, Jefa de Unidad Departamental de Comercio "B" adscrita a la Dirección de Proceso Registral Inmobiliario y de Comercio de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del D.F., con fundamento en los artículos 4 y 6 fracciones I, II y VIII de Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal y de conformidad con lo dispuesto en la Circular DG/D13/2009 publicada el 06 de septiembre de 2009 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, Sección Boletín Registral, Autorizo el presente instrumento.

COTEJADO

YO, EL LICENCIADO JUAN JOSE A. BARRAGAN ABASCAL, TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO CIENTO SETENTA Y UNO DE ESTA CAPITAL, CERTIFICO: QUE LA PRESENTE COPIA QUE VA EN OCHO PAGINAS UTILES, CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL DEL DOCUMENTO DE DONDE FUE OBTENIDO, SIN CALIFICAR SOBRE AUTENTICIDAD, VALIDEZ NI LICITUD Y TENGO A LA VISTA, Y PARA CONSTANCIA QUEDA ASENTADO CON EL NUMERO OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE DEL LIBRO DE REGISTRO DE COTEJOS DE LA NOTARIA A MI CARGO.- CIUDAD DE MEXICO A DIECINUEVE DE MAYO DEL DOS MIL DIECISEIS.- DOY FE.



550

QUIEN SUSCRIBE, LIC. ELIAS RESCALA JIMÉNEZ, DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS DE LA COMISIÓN NACIONAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS, EN EJERCICIO DE LAS ATRIBUCIONES PREVISTAS EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 77, AMBOS DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES-----

-----C E R T I F I C A-----

QUE LAS PRESENTES COPIAS FOTOSTÁTICAS CONSISTENTES 550 FOJAS ÚTILES CON TEXTO SÓLO POR EL ANVERSO Y 35 FOJAS ÚTILES CON TEXTO POR ANVERSO Y RÉVERSO, CONCUERDAN FIELMENTE CON LOS DOCUMENTOS QUE OBRAN EN LOS ARCHIVOS DE ÉSTA COMISIÓN NACIONAL Y QUE TUVE A LA VISTA. SE EXTIENDE LA PRESENTE CONSTANCIA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, A LOS SIETE DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE.


LIC. ELIAS RESCALA JIMÉNEZ



Secretaría de Medio Ambiente
y Recursos Naturales
Comisión Nacional de
Áreas Naturales Protegidas

SIN TEXTO