



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



PROFEPA

PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE

**DELEGACIÓN EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO.
SUBDELEGACIÓN JURÍDICA.
INSPECCIONADO: PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V.
EXPEDIENTE NO: PFPA/29.3/2C.27.4/0005-2020.
MATERIA: ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE
RESOLUCION No. 0010/2021.**

Fecha de Clasificación: 27-01-2021.
Unidad Administrativa: PFPA/QROO
Reservado: 1-22 PÁGINAS
Período de Reserva: 5 AÑOS
Fundamento Legal: ARTÍCULO 110
FRACCION IX LFTAIP.
Ampliación del período de reserva: _____
Confidencial: _____
Fundamento Legal: _____
Rúbrica del Titular de la Unidad: _____
Fecha de desclasificación: _____
Rúbrica y Cargo del Servidor público: _____

"2021, Año de la Independencia"

En la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, a los veintisiete días del mes de enero del año dos mil veintiuno, en el expediente administrativo número PFPA/29.3/2C.27.4/0005-2020 abierto a nombre de la persona moral citada al rubro, se emite la presente resolución, que es del contenido literal siguiente:

RESULTANDOS

I.- En fecha veintidós de octubre de dos mil veinte, la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, emitió la orden de inspección número PFPA/29.3/2C.27.4/0005-2020 dirigida a PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V., a través de su Representante Legal o Apoderado Legal o Concesionario o Encargado o Permisionario u ocupante de la zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar, o área de playa colindante al hotel denominado "Nizuc Cancún" Resort & Spa" ubicado en el kilómetro 21+200 al 22+000 del Boulevard Kukulcán, correspondientes a los lotes 1, 2, y 3 de la segunda etapa de la zona hotelera de Cancún, Municipio de Benito Juárez, en el estado de Quintana Roo.

II.- En fechas veintiséis, veintisiete, veintiocho y veintinueve de octubre, y tres de noviembre ambos meses del año dos mil veinte, se levantó el acta de inspección número PFPA/29.3/2C.27.4/0005-2020 en la cual se circunstanciaron hechos y omisiones probablemente constitutivas de infracciones 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.

III.- En fecha veintitrés de noviembre de dos mil veinte, se emitió el acuerdo de emplazamiento número 0208/2020 por medio del cual se determinó emplazar a la persona moral denominada "PROMOTORA PUNTA NIZUC," SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, otorgándole el plazo de quince de hábiles para que ofreciera pruebas y realizara las argumentaciones que considerara convenientes a sus intereses en virtud de los hechos y omisiones que configuraron los supuestos de infracción por los que se inició el procedimiento administrativo que nos ocupa, mismo acuerdo que se notificó en fecha siete de diciembre del año dos mil veinte.

IV.- El acuerdo de alegatos número 0015/2021 de fecha catorce de enero de dos mil veintiuno, por medio del cual se pusieron las constancias existentes en autos del procedimiento administrativo que nos ocupa, a disposición la persona moral denominada "PROMOTORA PUNTA NIZUC," SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, para que en el plazo de CINCO días hábiles presentara por escrito sus alegatos, siendo notificado el referido acuerdo por rotulón fijado en lugar visible de esta Unidad Administrativa en el estado de Quintana Roo, en fecha quince de enero del presente año.

Monto de la sanción: \$ 22,405.00 (SON VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N) y 1 acción.





En mérito de lo anterior, se desprenden los posibles hechos y omisiones que son susceptibles de ser conocidas y sancionadas por esta autoridad ambiental y,

CONSIDERANDO

I.- La Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, tiene competencia por razón de territorio y de materia, para conocer este asunto, y en consecuencia substanciar y resolver el procedimiento de inspección, esto de conformidad con lo establecido en los artículos 1, 4 párrafo quinto, 14, 16, 25, 27 y 90 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción I, 12, 16 primer párrafo, 17, 18, 26, 32-bis fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; y artículos 1, 2 fracción XXXI inciso a), 40, 41, 42, 43, 45 fracciones I, II, III, X, XI y XLIX último párrafo, 46 fracción XIX párrafos penúltimo y último, 47 párrafo segundo y tercero, y 68 fracciones VIII, IX, X, XI, XII, XIII y XXX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, artículo PRIMERO incisos b) y d) párrafo segundo numeral 22, así como artículo SEGUNDO del Acuerdo por el que se señala el nombre, sede y circunscripción territorial de las delegaciones de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en las entidades federativas y en la zona metropolitana del Valle de México, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de febrero de 2013; artículo 7 fracción V, 8 párrafo segundo y tercero de la Ley General de Bienes Nacionales, y 74 fracción I, IV y VI del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar .

II.- Habiendo establecido de manera fundada y motivada los elementos que permiten establecer la competencia del suscrito Encargado del Despacho de esta Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Quintana Roo, para conocer del presente asunto, es momento de precisar que del análisis y valoración de la documentación que obran en autos, esta Unidad Administrativa en el estado de Quintana Roo, determinó procedente tener por instaurado formal procedimiento administrativo a la persona moral denominada PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A. DE C.V., con motivo de los hechos y omisiones circunstanciados en el acta de inspección número PFPF/29.3/2C.27.4/0005-2020 de fechas veintiséis, veintisiete, veintiocho y veintinueve de octubre, y tres de noviembre ambos meses del año dos mil veinte, levantada en cumplimiento de la orden de inspección número PFPF/29.3/2C.27.4/0005-2020 de fecha veintidós de octubre de dos mil veinte, al constituirse el personal de inspección adscrito a esta Unidad Administrativa en el estado de Quintana Roo, a la zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar, o área de playa colindante al hotel denominado "Nizuc Cancún" Resort & Spa" ubicado en el kilómetro 21+200 al 22+000 del Boulevard Kukulcán, correspondientes a los lotes 1, 2, y 3 de la segunda etapa de la zona hotelera de Cancún, Municipio de Benito Juárez, en el estado de Quintana Roo, en la cual pudieron constatar el posible incumplimiento a la legislación ambiental que se ordenó verificar, en virtud **de que no acreditó contar con la concesión, permiso o autorización para usar, ocupar y explotar, una superficie total aproximada de 1481.92 metros cuadrados,** en la que se llevó a cabo la construcción de lo siguiente: **1.-Fracción de restaurante y deck de madera 1,** dichas instalaciones se encuentran conformadas por postes de madera incados en el sustrato arenoso y cimentados con concreto el cual **ocupa una superficie de 139.5 metros cuadrados;** **2.-Arranque de muelle y fracción de muelle,** cimentado y construido de concreto y madera, **con una superficie de 75.12 metros cuadrados;** **3.-Fracción de andador,** el cual se encuentra conformado por tablones de madera, el cual **ocupa una superficie de 1.5 metros cuadrados;** **4.-Fracción de deck de madera 2,** el cual se encuentra piloteado con pilotes de





MEDIO AMBIENTE
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



PROFEPA
PROCURADURÍA FEDERAL DE
PROTECCIÓN AL AMBIENTE

madera incado en el litoral rocoso y tablonés de madera, la cual **ocupa una superficie de 8.6 metros cuadrados**; **5.-Fracción de deck de madera 3**, el cual se encuentra piloteado con postes de madera incado en el litoral rocoso y tablonés de madera, la cual **ocupa una superficie de 8.6 metros cuadrados**; **6.-Fracción de deck de madera 4**, el cual se encuentra piloteado con postes de madera incado en el sustrato arenoso y tablonés de madera, la cual **ocupa una superficie de 8 metros cuadrados**; **7.-Fracción de lobby**, los cuales se encuentran contruidos de concreto y mampostería, el cual **ocupa una superficie de 177.5 metros cuadrados**; **8.-Torre salvavidas**, el cual se encuentra conformado con postes de madera incados en el sustrato arenoso y recubierto con tablonés de madera, el cual **ocupa una superficie de 12.222 metros cuadrados**; **9.-Canal**, se observó la abertura del canal el cual se refiere en los títulos de concesión números DGZF-402/07 y DGZF-403/07, así como dentro de la delimitación oficial de la SEMARNAT en el inicio y final del canal cuenta con voyas, que a decir del visitado evitan el paso de embarcaciones hacia el canal, así mismo es importante referir que no se puede determinar la longitud, ni anchura del canal toda vez que se encuentra inundado y no se cuenta con embarcaciones, este se encuentra conectado al canal Nizuc; **10.-Fracción de Área de Spa**, el cual esta cimentado y contruido de concreto con paredes de mampostería y losa, el cual **ocupa una superficie aproximada de 1050.5 metros cuadrados**, no se pudo delimitar u obtener las obras exactas, ni tampoco tomar fotografías, ya que la fracción del Spa, se encuentra colindante a la vegetación densa el cual impide el acceso a esa fracción, y no se podía ingresar al área de spa, ya que habían huéspedes haciendo uso de esa amenidad, por tal motivo se tomaron las coordenadas extremas de dicha área; **11.-Adicional a la superficie de ocupación de las obras ya descritas se encontró una fracción del espejo de agua que ocupa una superficie de 177.5 metros cuadrados, la cual** se encuentra dentro del polígono de coordenadas autorizadas en el título de concesión DGZF-199/13, pero no es una obra autorizada; **y también porque el personal de inspección actuante advirtió** la existencia de un acceso localizado en el lado o colindancia Este del Hotel Nizuc, el cual cuenta con un punto de control, que impide el acceso de manera libre a cualquier persona que transite hacia la zona federal inspeccionada, **determinándose que la inspeccionada actuó en contravención** de lo dispuesto en los artículos 7 fracción V, 8 párrafo segundo y tercero de la Ley General de Bienes Nacionales, y 74 fracción I, IV y VI del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, razón por la cual se emitió el acuerdo de emplazamiento número 0208/2020 que le fue notificado de manera personal en fecha siete de diciembre del año dos mil veinte.

III. Ahora bien en el presente CONSIDERANDO resulta menester señalar que, la persona moral a la que se instauró el procedimiento, administrativo que nos ocupa, estando dentro del plazo de los quince días hábiles otorgados para que aportara algún elemento de prueba, o realizara las manifestaciones que estimara pertinentes en relación a los hechos que motivan la presente resolución, presentó las documentales públicas y privadas que fueron admitidas en el acuerdo de alegatos, mismas que consisten en: **a).-** Copia certificada del instrumento público cuarenta y tres mil seiscientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Notario Público número doscientos del Distrito Federal, Lic.

, mediante el cual la persona moral denominada Promotora Punta Nizuc, S.A DE C.V., otorga, a favor del C. , un poder general para pleitos y cobranzas, con sus respectivos anexos;

b).- Copia simple cotejada con copia certificada del instrumento público veintinueve mil ochocientos setenta y cuatro, pasada ante la fe del Notario Público número treinta del Estado de Quintana Roo, Lic.

, de fecha cuatro de febrero de dos mil cinco, en la cual se hace constar el contrato de compraventa con reserva de dominio que celebrado por la persona moral denominada Promotora Punta Nizuc, S.A DE C.V. con sus respectivos anexos;

c).- Copia simple cotejada con copia certificada del instrumento público treinta y dos mil quinientos cuatro, pasada ante la fe del Notario Público número doscientos veintinueve del Distrito Federal, Lic.

Monto de la sanción: \$ 22,405.00 (SON VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N) y 1 acción.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



PROFEPA

PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE

veinticuatro de noviembre de dos mil seis, en la cual se hace constar el contrato de Fideicomiso irrevocable de garantía número F-586 que celebran **DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, PROMOTORA PUNTA NIZUC, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, NACIONAL FINANCIERA, SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, COMO FIDUCIARIA DEL GOBIERNO FEDERAL, EN EL FIDEICOMISO DENOMINADO " FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO (FONATUR), y BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO, BBVA BANCOMER; d).-** Copia simple cotejada con copia certificada del instrumento público ciento cuarenta y cuatro mil ciento setenta y cinco, pasada ante la fe del Notario Público número ciento cincuenta y uno del Distrito Federal, Lic _____, de fecha dos de junio de dos mil diez, en la cual se hace constar el SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA NÚMERO F/586 (F DIAGONAL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS); **e).-** Copia simple cotejada con copia certificada del instrumento público ciento cuarenta y dos mil veintinueve, pasada ante la fe del Notario Público número doscientos veintinueve del Distrito Federal, Lic _____, de fecha once de febrero de dos mil nueve, relativo a la MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA NÚMERO F/586 (F DIAGONAL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS); **f).-** Copia simple cotejada con copia certificada del instrumento público ciento cuarenta y ocho mil setecientos ochenta y ocho, pasada ante la fe del Notario Público número ciento cincuenta y uno del Distrito Federal, Lic _____, de fecha veintisiete de enero de dos mil once, en la cual se hace constar el TERCER CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA NÚMERO F/586 (F DIAGONAL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS); **g).-** Copia simple cotejada con copia certificada del oficio número S.G.P.A/DGIRA.DEI.2183.06 de fecha 10 de Noviembre de 2006, emitido por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgado a la empresa PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V., por medio del cual se autoriza en materia de impacto ambiental el cambio de uso del suelo de vegetación secundaria, selva baja y manglar en una superficie de 8.12 ha de las 19.10 ha que conforman el sitio propuesto para desarrollar el proyecto, así como las obras y actividades que habrán de realizarse en materia de impacto ambiental del proyecto ubicado en los lotes 1, 2 y 3 de la 2da etapa de Cancún, así como en la zona de manglar colindante al Sur del predio, a la altura del kilómetro 21+200 al 22+00 del Boulevard Kukulcán, en el municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo; **h).-** Copia simple cotejada con copia certificada del oficio número S.G.P.A/DGIRA/DG/1469/07 de fecha 22 de Junio de 2007, emitido por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgado a la empresa PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V., por medio del cual se tiene por atendido el escrito sin número de fecha seis de junio de dos mil siete, ingresado a la DGIRA el mismo día, relativo a la modificación del proyecto autorizado e manera procedente condicionada en materia ambiental mediante el oficio número S.G.P.A/DGIRA.DEI.2183.06 de fecha 10 de Noviembre de 2006; **i).-** Copia simple cotejada con copia certificada del oficio número SGPA/DGGFS/712/1843/08 de fecha 02 de septiembre de 2008, emitido por la Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgado a la empresa PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V., en el cual se da por aprobado el PROGRAMA PILOTO en términos de lo establecido en la condicionante VII de la resolución de autorización de cambio de uso del suelo, contenida en el oficio número 03/RRN/1043/06 de fecha 07 de noviembre de 2006; **j).-** Copia simple cotejada con copia certificada del oficio número S.G.P.A/DGIRA/DG/01563 de fecha 08 de marzo de 2013, emitido por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgado a la empresa PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V., en el que se da por atendido los escritos de fechas 11 de enero, 11 y 26 de febrero del 2013, recibidos en la DGIRA el 15 de enero, 18 y 26 de febrero del presente año, respecto de la solicitud de la modificación del

PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE DELEGACIÓN QUINTANA ROO

Monto de la sanción: \$ 22,405.00 (SON VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N) y 1 acción.

AVENIDA LA COSTA, SUPERMANZANA 32, MANZANA 12, LOTE 10, CANCUN, QUINTANA ROO, C.P.77508, (01 998)8927526, 8927594 Y 8927788, LADA SIN COSTO 01 800 PROFEPA WWW.Profepa.gob.mx.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



PROFEPA

PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE

proyecto autorizados en materia de impacto ambiental mediante el oficio resolutivo S.G.P.A/DGIRA/DEI.2183.06 de fecha 10 de noviembre de 2006; **k).**-Copia simple cotejada con copia certificada del oficio número SGPA/DGIRA/DG/05044 de fecha 18 de julio de 2013, emitido por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgado a la empresa PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V., en el que se da por atendido el escrito sin número de fecha 2 de mayo de 2013, en el que se solicita la aclaración y precisiones de las obras autorizadas en el oficio de modificación número SGPA/DGIRA/DG/01563 de fecha 6 de marzo de 2013; **l).**-Copia simple cotejada con copia certificada del oficio número SGPA/DGIRA/DG/07444 de fecha 01 de Octubre de 2018, emitido por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgado a la empresa PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V., en el que se autoriza la modificación del proyecto consistente en la remodelación de un muelle; **m).**- Copia simple cotejada con copia certificada de la Resolución Administrativa de fecha veintinueve de octubre de dos mil ocho, emitida por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por la que se autoriza modificar las bases y condiciones de la concesión DGZF-931/05, a favor de la persona moral denominada DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA; **n).**- Copia simple cotejada con copia certificada de la Resolución Administrativa número 1366/16 de fecha veinticinco de noviembre de dos mil dieciséis, emitida por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por la que se autoriza modificar las bases y condiciones de la concesión DGZF-931/05, a favor de la persona moral denominada DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA; **ñ).**-Copia simple cotejada con copia certificada de la Resolución Administrativa número 1586/08 de fecha veintinueve de octubre de dos mil ocho, emitida por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por la que se modifica la CONDICION PRIMERA de la concesión DGZF-401/07, a favor de la persona moral denominada DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA; **o).**-Copia simple cotejada con copia certificada de la Resolución Administrativa número 1585/08 de fecha veintinueve de octubre de dos mil ocho, emitida por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por la que se modifica la CONDICION PRIMERA de la concesión DGZF-403/07, a favor de la persona moral denominada DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA; **p).**- Copia simple de la (MIA) Manifestación de Impacto Ambiental relativa al proyecto denominado PUNTA NIZUC, autorizada mediante el oficio S.G.P.A/DGIRA.DEI.2183.06 de fecha 10 de noviembre de 2006, que de igual forma puede consultarse en la página de internet de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; **q).**- Copias simple de las constancias que integran el expediente administrativo con motivo del otorgamiento del Título de Concesión DGZF-199/13 el cual obra en la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales; **r).**- Copia simple del oficio número S.G.P.A/DGIRA/DG/08730 de fecha 18 de diciembre de 2015 emitido por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgado a la empresa MX, RIUSA II, S.A DE C.V., relacionado con el Documento Técnico Unificado de Cambio de uso de suelo forestal, en su modalidad B Regional, por el que se autoriza en materia de impacto ambiental, así como por excepción el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 13, 733.00 m2 correspondientes a selva mediana subperennifolia y 1,950.64 m2 a vegetación de matorral costero, para la construcción y operación de un desarrollo hotelero, referente al proyecto denominado para la construcción y operación de un desarrollo hotelero, referente al proyecto denominado "HOTEL RIVIERA CANCUN" Proyecto presentado por la empresa MX RIUSA II S.A DE C.V. con pretendida ubicación en el lote número 12-06

Monto de la sanción: \$ 22,405.00 (SON VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N) y 1 acción.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



PROFEPA

PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE

de la manzana 55 del Boulevard Kukulcán de la zona hotelera de Cancún, Municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo; **s).**-Copia simple cotejada con copia certificada del instrumento público setenta y seis mil trescientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Notario Público número treinta del Estado de Quintana Roo, Lic.

de fecha cuatro de febrero de dos mil cinco, en el cual se formaliza el contrato de COMPRAVENTA entre la Sociedad Residencial Nizuc del Caribe, S.A DE C.V., y MX RIUSA II, S.A DE C.V., **t).**- Análisis de los trabajos de Topografía y cuatro planos realizados dentro del polígono que conforma la superficie de los inmuebles adquiridos por su representada y que actualmente forman parte del patrimonio del Fideicomiso irrevocable de Garantía, número F-586.; mismas probanzas que se valoran en términos de lo dispuesto en los artículos 129, 130, 197, 202 y 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria, al procedimiento, otorgándoles pleno valor probatoria al tratarse de documentos públicos expedidos por funcionarios en ejercicio de sus funciones, acreditándose con la probanza señalada en el inciso **a)**, que el C.) tiene el carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V., misma con la que compareció al procedimiento administrativo que nos ocupa y ofreció las pruebas que se valoran en el presente apartado.

Con las pruebas descritas en los incisos **b), c), d), e) y f)**, la inspeccionada acredita haber celebrado, el contrato de COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, al igual que el contrato de Fideicomiso irrevocable de garantía número F-586 que celebró **DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, PROMOTORA PUNTA NIZUC, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, NACIONAL FINANCIERA, SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO, COMO FIDUCIARIA DEL GOBIERNO FEDERAL, EN EL FIDEICOMISO DENOMINADO " FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO (FONATUR), y BBVA BANCOMER, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO, BBVA BANCOMER;** así como el SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA NÚMERO F/586 (F DIAGONAL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS); y la MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA NÚMERO F/586 (F DIAGONAL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS); y la celebración de un TERCER CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA NÚMERO F/586 (F DIAGONAL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS).

Con las pruebas descritas en el **inciso g) y h)**, la inspeccionada acredita haber obtenido mediante oficio número S.G.P.A/DGIRA.DEI.2183.06 de fecha 10 de Noviembre de 2006, emitido por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la autorización en materia de impacto ambiental, para el cambio de uso del suelo de vegetación secundaria, selva baja y manglar en una superficie de 8.12 ha de las 19.10 ha que conforman el sitio propuesto para desarrollar el proyecto, así como las obras y actividades que habrán de realizarse en materia de impacto ambiental del proyecto ubicado en los lotes 1, 2 y 3 de la 2da etapa de Cancún, así como en la zona de manglar colindante al Sur del predio, a la altura del kilómetro 21+200 al 22+00 del Boulevard Kukulcán, en el municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, y que mediante oficio número S.G.P.A/DGIRA/DG/1469/07 de fecha 22 de Junio de 2007, emitido por la nombrada Dirección General dio por atendido el escrito sin número de fecha seis de junio de dos mil siete, ingresado a la DGIRA el mismo día, relativo a la modificación del proyecto autorizado de manera precedente condicionada en materia ambiental.

Con la prueba descrita en el inciso **i)** la inspeccionada acredita que mediante oficio número SGPA/DGGFS/712/1843/08 de fecha 02 de septiembre de 2008, emitido por la Dirección General de

PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE DELEGACIÓN QUINTANA ROO

Monto de la sanción: \$ 22,405.00 (SON VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N) y 1 acción.

AVENIDA LA COSTA, SUPERMANZANA 32, MANZANA 12, LOTE 10, CANCUN, QUINTANA ROO, C.P.77508, (01 998)8927526, 8927594 Y 8927788, LADA SIN COSTO 01 800 PROFEPA WWW.Profepa.gob.mx.





MEDIO AMBIENTE
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



PROFEPA
PROCURADURÍA FEDERAL DE
PROTECCIÓN AL AMBIENTE

Gestión Forestal y de Suelos, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, se dio por aprobado el PROGRAMA PILOTO en términos de lo establecido en la condicionante VII de la resolución de autorización de cambio de uso del suelo, contenida en el oficio número 03/RRN/1043/06 de fecha 07 de noviembre de 2006.

Con las pruebas descritas en los incisos **j) y k)** la inspeccionada acredita que la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, atendió sus escritos de fechas 11 de enero, 11 y 26 de febrero del 2013, respecto de la solicitud de la modificación del proyecto autorizado en materia de impacto ambiental mediante el oficio resolutivo S.G.P.A/DGIRA/DEI.2183.06 de fecha 10 de noviembre de 2006; y que se hicieron las aclaraciones y precisiones solicitadas de las obras autorizadas en el oficio de modificación número SGPA/DGIRA/DG/01563 de fecha 6 de marzo de 2013;

Con la prueba descrita en el inciso **l)** la inspeccionada demuestra haber obtenido mediante oficio número SGPA/DGIRA/DG/07444 de fecha 01 de Octubre de 2018, emitido por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la autorización de la modificación del proyecto consistente en la remodelación de un muelle.

Con las pruebas descritas en los incisos **m), n) y ñ)** la inspeccionada demuestra que mediante resoluciones administrativas de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, **fue autorizado la modificación de las bases y condiciones de la concesión DGZF-931/05, de la concesión DGZF-401/07, y de la concesión DGZF-403/07 las tres a favor de la persona moral denominada DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA.**

Con la prueba descrita en el **inciso p)** se demuestra que la inspeccionada realizó su (MIA) Manifestación de Impacto Ambiental para el proyecto denominado PUNTA NIZUC, autorizada mediante el oficio S.G.P.A/DGIRA/DEI.2183.06 de fecha 10 de noviembre de 2006, por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Con la prueba descrita en el **inciso q)** se advierte el procedimiento llevado a cabo ante la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con motivo de la tramitación y otorgamiento del Título de Concesión DGZF-199/13.

Con la prueba marcada con el **inciso r)** la inspeccionada demuestra que mediante oficio número S.G.P.A/DGIRA/DG/08730 de fecha 18 de diciembre de 2015 emitido por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, se otorgó a la empresa MX, RIUSA II, S.A DE C.V., la autorización en materia de impacto ambiental, así como por excepción el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 13, 733.00 m² correspondientes a selva mediana subperennifolia y 1,950.64 m² a vegetación de matorral costero, para la construcción y operación de un desarrollo hotelero, referente al proyecto denominado para la construcción y operación de un desarrollo hotelero, referente al proyecto denominado "HOTEL RIVIERA CANCÚN" (Proyecto), presentado por la empresa MX RIUSA II S.A DE C.V. con pretendida ubicación en el lote número 72-03 de la manzana 55 del Boulevard Kukulcán de la zona hotelera de Cancún, Municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo;

Con la prueba descrita en el **inciso s)** se demuestra la formalización del contrato de COMPROMISOS

PROCURADURÍA FEDERAL DE
PROTECCIÓN AL AMBIENTE
QUINTANA ROO



Monto de la sanción: \$ 22,405.00 (SON VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N) y 1 acción.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



PROFEPA

PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE

entre la Sociedad Residencial Nizuc del Caribe, S.A DE C.V., y MX RIUSA II, S.A DE C.V.

Por último con la prueba señalada en el **inciso t)** la inspeccionada demuestra haber llevado a cabo los análisis de los trabajos de Topografía y cuatro planos realizados dentro del polígono que conforma la superficie de los inmuebles adquiridos por su representada y que actualmente forman parte del patrimonio del Fideicomiso irrevocable de Garantía, número F-586; en virtud del proyecto autorizado en materia de impacto ambiental.

Sin embargo las pruebas aportadas, valoradas y desahogadas en el presente apartado, no son las idóneas y suficientes, para tener por desvirtuados los supuestos de infracción a la legislación ambiental que se verificó, en virtud de que las probanzas exhibidas ante esta Autoridad, en específico las autorizaciones en materia de impacto ambiental y forestal que han quedado plenamente identificadas y valoradas en párrafos anteriores, relativas al proyecto promovido por la personal moral denominada PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V., **aunque están relacionadas con la zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar, o área de playa colindante al hotel denominado "Nizuc Cancún" Resort & Spa" ubicado en el kilómetro 21+200 al 22+000 del Boulevard Kukulcán, correspondientes a los lotes 1, 2, y 3 de la segunda etapa de la zona hotelera de Cancún, Municipio de Benito Juárez, en el estado de Quintana Roo,** inspeccionada por el personal de inspección adscrito a esta Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Quintana Roo, **SON INDEPENDIENTES DEL TÍTULO DE CONCESIÓN, PERMISO, O AUTORIZACIÓN** con que debe contar la inspeccionada PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V. para poder **usar, ocupar y explotar, una superficie total aproximada de 1481.92 metros cuadrados,** en la que se llevó a cabo la construcción de lo siguiente: **1.-Fracción de restaurante y deck de madera 1,** dichas instalaciones se encuentran conformadas por postes de madera incados en el sustrato arenoso y cimentados con concreto el cual **ocupa una superficie de 139.5 metros cuadrados;** **2.-Arranque de muelle y fracción de muelle,** cimentado y construido de concreto y madera, **con una superficie de 75.12 metros cuadrados;** **3.-Fracción de andador,** el cual se encuentra conformado por tablones de madera, el cual **ocupa una superficie de 1.5 metros cuadrados;** **4.-Fracción de deck de madera 2,** el cual se encuentra piloteado con postes de madera incado en el litoral rocoso y tablones de madera, la cual **ocupa una superficie de 8.6 metros cuadrados;** **5.-Fracción de deck de madera 3,** el cual se encuentra piloteado con postes de madera incado en el litoral rocoso y tablones de madera, la cual **ocupa una superficie de 8.6 metros cuadrados;** **6.-Fracción de deck de madera 4,** el cual se encuentra piloteado con postes de madera incado en el sustrato arenoso y tablones de madera, la cual **ocupa una superficie de 8 metros cuadrados;** **7.-Fracción de lobby,** los cuales se encuentran contruidos de concreto y mampostería, el cual **ocupa una superficie de 177.5 metros cuadrados;** **8.-Torre salvavidas,** el cual se encuentra conformado con postes de madera incados en el sustrato arenoso y recubierto con tablones de madera, el cual **ocupa una superficie de 12.222 metros cuadrados;** **9.-Canal,** se observó la abertura del canal el cual se refiere en los títulos de concesión números DGZF-402/07 y DGZF-403/07, así como dentro de la delimitación oficial de la SEMARNAT en el inicio y final del canal cuenta con voyas, que a decir del visitado evitan el paso de embarcaciones hacia el canal, así ismo es importante referir que no se puede determinar la longitud, ni anchura del canal toda vez que se encuentra inundado y no se cuenta con embarcaciones, este se encuentra conectado al canal Nizuc; **10.-Fracción de Área de Spa,** el cual esta cimentado y construido de concreto con paredes de mampostería y losa, el cual **ocupa una superficie aproximada de 1050.5 metros cuadrados,** no se pudo delimitar u obtener las obras exactas, ni tampoco tomar fotografías, ya que la fracción del Spa, se encuentra colindante a la vegetación densa el cual impide el acceso a esa fracción, y no se podía ingresar al área de spa, ya que habían huéspedes haciendo uso de esa amenidad, por tal motivo se tomaron las coordenadas extremas de dicha área.





a la superficie de ocupación de las obras ya descritas se encontró una fracción del espejo de agua que ocupa una superficie de 177.5 metros cuadrados, la cual se encuentra dentro del polígono de coordenadas autorizadas en el título de concesión DGZF-199/13, pero no es una obra autorizada.

Toda vez que como fue demostrado con las pruebas aportadas de igual forma durante la visita de inspección y valoradas en el acuerdo de emplazamiento 0208/2020 de fecha veintitrés de noviembre del año dos mil veinte, la documentación consistente **en el título de concesión DGZF-199/13 de fecha veintisiete de mayo de dos mil trece**, emitida por la Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a favor de Deutsche Bank México, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, fiduciario en el fideicomiso F/586 y/o **PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V.**, a través del cual se le concedió, el uso, la ocupación y aprovechamiento de una superficie de 1,608.41 metros cuadrados, de zona federal marítimo terrestre, así como autorizar las obras proyectadas consistentes en **instalación de sombrillas, tumbones y accesorios provisionales y fácilmente removibles**, ubicada en Boulevard Kukulcán, kilómetro 21+260, lote 1-01, manzana 59, segunda etapa, zona hotelera de Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, **exclusivamente para uso de Club de playa, que se clasifica como uso general**, del cual se desprende que **NO LE FUE AUTORIZADO** llevar a cabo la construcción de una **Fracción de restaurante y deck de madera 1**, que ocupa una superficie de 139.5 metros cuadrados; un **arranque de muelle y fracción de muelle**, que ocupa una superficie de 75.12 metros cuadrados; la **Fracción de andador**, que ocupa una superficie de 1.5 metros cuadrados; la **Fracción de deck de madera 2**, que ocupa una superficie de 8.6 metros cuadrados; la **Fracción de deck de madera 3**, que ocupa una superficie de 8.6 metros cuadrados; la **Fracción de deck de madera 4**, que ocupa una superficie de 8 metros cuadrados; la **Fracción de lobby**, que ocupa una superficie de 177.5 metros cuadrados; la **torre salvavidas**, que ocupa una superficie de 12.222 metros cuadrados; el canal cuya abertura del canal el cual se refiere en los títulos de concesión números DGZF-402/07 y DGZF-403/07, así como dentro de la delimitación oficial de la SEMARNAT en el inicio y final del canal cuenta con voyas; la **Fracción de Área de Spa**, que ocupa una superficie aproximada de 1050.5 metros cuadrados; **estimándose una superficie de ocupación derivado de las construcciones de 1481.92 metros cuadrados, ni la fracción del espejo de agua con una superficie de 177.5 metros cuadrados que se encuentra dentro del polígono de coordenadas autorizadas a la inspeccionada en el título de concesión de referencia.**

El título de concesión número J.F.M.M 4/77 de fecha 27 de julio del año 2007, se advierte fue otorgado, a nombre del FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO, cuyos derechos y obligaciones **fueron cedidas a favor de DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, mediante resolución administrativa de fecha doce de marzo de dos mil ocho; y no a favor de la persona inspeccionada PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V.**

De igual forma el título de concesión DGZF-931/05 del primer día de agosto de dos mil cinco, fue expedido a favor de Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, Fiduciaria del Fideicomiso denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo; y modificado mediante resolución administrativa de fecha veintisiete de julio de dos mil siete, a favor del FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO, cediéndose dichos derechos y obligaciones mediante resolución administrativa de fecha doce de marzo de dos mil ocho, a favor de DEUTSCHE BANK MÉXICO, la cual se modificó en fecha veintinueve de octubre de dos mil ocho, y mediante resolución administrativa de fecha veintinueve de noviembre de dos mil dieciséis, **se modifican las bases y condiciones del referido título a favor de DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, pero no a favor de la persona inspeccionada PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V.**

Monto de la sanción: \$ 22,405.00 (SON VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N) y 1 acción.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



PROFEPA

PROCURADURÍA FEDERAL DE
PROTECCIÓN AL AMBIENTE

Así mismo, el título de concesión DGZF-401/07 de fecha once de julio de dos mil siete, expedido por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, **a favor del FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO, se advierte que sus derechos y obligaciones fueron cedidos mediante resolución administrativa de fecha diez de marzo de dos mil ocho, a favor de DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, siendo modificado mediante resolución administrativa de fecha veintinueve de octubre de dos mil ocho, pero se encuentra a favor de la inspeccionada.**

En cuanto a las resoluciones administrativas emitidas por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, **ambas de fecha veintinueve de agosto de dos mil diecisiete, de las mismas se desprende que se otorga a favor de DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, la modificación de las bases y condiciones del título de concesión DGZF-403/07; y del título de concesión DGZF-401/07; pero no a favor de la persona moral inspeccionada.**

De igual forma de la resolución administrativa de fecha veintiocho de junio de dos mil dieciocho, por la cual la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, **otorga a favor de DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, la modificación de las bases y condiciones del título de concesión DGZF-401/07; pero NO a favor de la persona moral inspeccionada.**

Por lo que respecta al título de concesión DGZF-402/07 de fecha once de julio de dos mil siete, expedido a favor del FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO, por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, **los derechos y obligaciones del referido título fueron cedidos mediante resolución administrativa de fecha doce de marzo de dos mil ocho, a favor de DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, siendo modificada mediante resolución administrativa de fecha veintinueve de octubre de dos mil ocho, y de fecha veintitrés de julio de dos mil dieciocho, esto a favor de DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, pero no a favor de la persona moral inspeccionada.**

De igual forma, los derechos y obligaciones del título de concesión DGZF-403/07 de fecha once de julio de dos mil siete, expedido a favor del FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO, fueron cedidos mediante resolución administrativa de fecha doce de marzo de dos mil ocho, a favor de DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, siendo modificada mediante resolución administrativa de fecha veintinueve de octubre de dos mil ocho, y de fecha veintinueve de agosto de dos mil diecisiete, esto a favor de DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, pero no a favor de la inspeccionada.

Luego entonces queda plenamente demostrado que la inspeccionada PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V., **no cuenta con el título de concesión para ocupar, usar y aprovechar una superficie total aproximada de 1481.92 metros cuadrados, con las construcciones descritas de la foja 55 a 59 del acta de inspección número PFPA/29.3/2C.27.4/0005-2020, ni la superficie de 177.5 metros cuadrados, que de manera adicional a la referida, ocupa la inspeccionada con una fracción del espejo de agua el cual queda dentro del polígono de coordenadas autorizadas en el título de concesión DGZF-199/07, sin que haya sido una obra autorizado en dicha concesión; se dice lo anterior en virtud de que los títulos**





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



PROFEPA

PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE

de concesión exhibidos y entregados durante la visita de inspección como medios de pruebas para amparar dicha ocupación, NO SE ENCUENTRAN A NOMBRE DE LA INSPECCIONADA PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V., sino de una persona moral distinta a la inspeccionada siendo DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, ni existe documento alguno DONDE SE HAGA CONSTAR QUE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS CONCESIONES YA DESCRITAS LE FUERON CEDIDAS ante la Autoridad Federal Normativa Competente, por la última de las nombradas a su favor, por lo que NO es titular de las concesiones otorgadas en materia de zona federal marítimo terrestre, QUE SON INDEPENDIENTES DE LAS AUTORIZACIONES CON QUE CUENTA EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL Y QUE LE PERMITIÓ LLEVAR A CABO LA MAYORÍA DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES OBSERVADAS EN EL BIEN FEDERAL DE QUE SE TRATA, SIN QUE ESTO SEA SUFICIENTE PARA OCUPARLA DE MANERA LEGAL.

En cuanto a las manifestaciones realizadas por el Apoderado Legal de la inspeccionada, al comparecer mediante escrito ante esta Autoridad, en el sentido de que su representada, **no es la responsable de impedir el libre acceso al litoral como equivocadamente lo hizo constar el personal actuante**, ya que el acceso que cuenta con un punto de control se encuentra en el Lote 72-03 el cual es resultado de una fusión y que se destinaría para vialidad, y que dicho lote fusionado pertenece a la empresa denominada MX RIUSA II, S.A DE C.V., tal como lo acredita con las escrituras públicas relativas a dicha fusión a favor de la última de las nombradas, en ese orden de ideas esta Autoridad del análisis realizado a lo circunstanciado por el personal de inspección al respecto del libre acceso al bien federal inspeccionado, refiere que en el lado o colindancia Este del Hotel Nizuc se encuentra dicho acceso que cuenta con un punto de control y luego señala que al momento de la diligencia existe libre tránsito en la zona federal, por lo que ante tales circunstancias no queda debidamente acreditado que no exista libre acceso a la zona federal, cuando se asentó que si existe libre tránsito, **por lo que esta Autoridad determina tener por desvirtuado el supuesto de infracción señalado con el número 2 en el acuerdo de emplazamiento número 0208/2020, persistiendo el supuesto de infracción señalado con el número 1 del referido acuerdo por los razonamientos antes expuestos.**

En virtud de lo anterior, considerando que la persona moral denominada PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V., no exhibió ningún medio de prueba a través del cual se desvirtúen los referidos hechos e irregularidades circunstanciados en el acta de inspección realizada en fechas veintiséis, veintisiete, veintiocho y veintinueve de octubre, y tres de noviembre ambos meses del año dos mil veinte, pues no acredita ante esta autoridad, contar con el título de concesión, permiso u autorización para ocupar la zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar, o área de playa colindante al hotel denominado "Nizuc Cancún" Resort & Spa" ubicado en el kilómetro 21+200 al 22+000 del Boulevard Kukulcán, correspondientes a los lotes 1, 2, y 3 de la segunda etapa de la zona hotelera de Cancún, Municipio de Benito Juárez, en el estado de Quintana Roo, y si por el contrario de las constancias de pruebas que han sido analizadas, en el presente apartado queda demostrado que se actuó en contravención de lo previsto en los artículos 7 fracción V, 8 párrafo segundo de la Ley General de Bienes Nacionales, y 74 fracción I del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, persistiendo los supuestos de infracción por los cuales se instauró el procedimiento administrativo que se resuelve.

IV.- En virtud de que con la documentación que obra en autos la persona moral denominada PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V., no logró desvirtuar la totalidad de los supuestos de infracción que se le imputan, esta Autoridad determina que incurrió en lo siguiente:

Monto de la sanción: \$ 22,405.00 (SON VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N.) y 1 acción.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



PROFEPA

PROCURADURÍA FEDERAL DE
PROTECCIÓN AL AMBIENTE

UNICO.- Infracción a lo establecido en los artículos 7 fracción V, 8 **párrafo segundo** de la Ley General de Bienes Nacionales, y 74 fracción I del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, en virtud de NO acreditar ante esta Autoridad, contar con la concesión, permiso o autorización, emitida por la Autoridad Federal Normativa Competente, para usar, ocupar y explotar, **una superficie total aproximada de 1481.92 metros cuadrados**, de la zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar, o área de playa colindante al hotel denominado "Nizuc Cancún" Resort & Spa" ubicado en el kilómetro 21+200 al 22+000 del Boulevard Kukulcán, correspondientes a los lotes 1, 2, y 3 de la segunda etapa de la zona hotelera de Cancún, Municipio de Benito Juárez, en el estado de Quintana Roo, en la que se llevó a cabo la construcción de lo siguiente:

1.-Fracción de restaurante y deck de madera 1, dichas instalaciones se encuentran conformadas por postes de madera incados en el sustrato arenoso y cimentados con concreto el cual **ocupa una superficie de 139.5 metros cuadrados**.

2.-Arranque de muelle y fracción de muelle, cimentado y construido de concreto y madera, **con una superficie de 75.12 metros cuadrados**;

3.-Fracción de andador, el cual se encuentra conformado por tablonces de madera, el cual **ocupa una superficie de 1.5 metros cuadrados**;

4.-Fracción de deck de madera 2, el cual se encuentra piloteado con postes de madera incado en el litoral rocoso y tablonces de madera, la cual **ocupa una superficie de 8.6 metros cuadrados**;

5.-Fracción de deck de madera 3, el cual se encuentra piloteado con postes de madera incado en el litoral rocoso y tablonces de madera, la cual **ocupa una superficie de 8.6 metros cuadrados**;

6.-Fracción de deck de madera 4, el cual se encuentra piloteado con postes de madera incado en el sustrato arenoso y tablonces de madera, la cual **ocupa una superficie de 8 metros cuadrados**;

7.-Fracción de lobby, los cuales se encuentran contruidos de concreto y mampostería, el cual **ocupa una superficie de 177.5 metros cuadrados**,

8.-Torre salvavidas, el cual se encuentra conformado con postes de madera incados en el sustrato arenoso y recubierto con tablonces de madera, el cual **ocupa una superficie de 12.222 metros cuadrados**;

PROCURADURÍA FEDERAL DE
PROTECCIÓN AL AMBIENTE DELEGACIÓN
QUINTANA ROO

Monto de la sanción: \$ 22,405.00 (SON VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N) y 1 acción.

AVENIDA LA COSTA, SUPERMANZANA 32, MANZANA 12, LOTE 10, CANCUN, QUINTANA ROO, C.P.77508, (01 998)8927526, 8927594 Y 8927788, LADA SIN COSTO 01 800 PROFEPA WWW.Profepa.gob.mx.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



PROFEPA

PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE

9.-Canal, se observó la abertura del canal el cual se refiere en los títulos de concesión números DGZF-402/07 y DGZF-403/07, así como dentro de la delimitación oficial de la SEMARNAT en el inicio y final del canal cuenta con voyas, que a decir del visitado evitan el paso de embarcaciones hacia el canal, así mismo es importante referir que no se puede determinar la longitud, ni anchura del canal toda vez que se encuentra inundado y no se cuenta con embarcaciones, este se encuentra conectado al canal Nizuc;

10.-Fracción de Área de Spa, el cual esta cimentado y construido de concreto con paredes de mampostería y losa, el cual **ocupa una superficie aproximada de 1050.5 metros cuadrados**, no se pudo delimitar u obtener las obras exactas, ni tampoco tomar fotografías, ya que la fracción del Spa, se encuentra colindante a la vegetación densa el cual impide el acceso a esa fracción, y no se podía ingresar al área de spa, ya que habían huéspedes haciendo uso de esa amenidad, por tal motivo se tomaron las coordenadas extremas de dicha área;

11.-Adicional a la superficie de ocupación de las obras ya descritas se encontró una fracción del espejo de agua que ocupa una superficie de 177.5 metros cuadrados, la cual se encuentra dentro del polígono de coordenadas autorizadas en el título de concesión DGZF-199/13, pero no es una obra autorizada.

Lo anterior de acuerdo a lo circunstanciado en el acta de inspección PFFPA/29.3/2C.27.4/0005-2020, por el personal de inspección actuante al momento de llevarse a cabo la visita de inspección en el bien federal inspeccionado.

V.- Que toda vez que las constancias que conforman el presente procedimiento obran elementos de convicción suficientes para atribuir a la persona moral denominada PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V., violaciones a la normatividad aplicable al presente procedimiento; con la finalidad de fundar y motivar debidamente la presente resolución con fundamento en el artículo 75 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, y artículo 73 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, vigente esta autoridad determina:

A).- LOS DAÑOS QUE SE HUBIERAN PRODUCIDO O PUEDAN PRODUCIRSE: En el presente caso, las infracciones cometidas por la persona moral denominada PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V., devienen del hecho de no acreditar ante esta autoridad, contar con el título de concesión, en materia de Zona Federal Marítimo Terrestre, emitida por la Autoridad Federal Normativa Competente para usar, gozar, aprovechar o explotar una superficie de **1481.92 metros cuadrados**, en los cuales inspectores federales adscritos a esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo, constataron el uso, goce y aprovechamiento de la zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar, o área de playa colindante al hotel denominado "Nizuc Cancún" Resort & Spa" ubicado en el

Monto de la sanción: \$ 22,405.00 (SON VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N) y 1 acción.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



PROFEPA

PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE

kilómetro 21+200 al 22+000 del Boulevard Kukulcán, correspondientes a los lotes 1, 2, y 3 de la segunda etapa de la zona hotelera de Cancún, Municipio de Benito Juárez, en el estado de Quintana Roo, toda vez que del recorrido realizado advirtieron; llevó a cabo la construcción de lo siguiente: **1.- Fracción de restaurante y deck de madera 1**, dichas instalaciones se encuentran conformadas por postes de madera incados en el sustrato arenoso y cimentados con concreto el cual **ocupa una superficie de 139.5 metros cuadrados**; **2.-Arranque de muelle y fracción de muelle**, cimentado y construido de concreto y madera, **con una superficie de 75.12 metros cuadrados**; **3.-Fracción de andador**, el cual se encuentra conformado por tablones de madera, el cual **ocupa una superficie de 1.5 metros cuadrados**; **4.-Fracción de deck de madera 2**, el cual se encuentra piloteado con postes de madera incado en el litoral rocoso y tablones de madera, la cual **ocupa una superficie de 8.6 metros cuadrados**; **5.-Fracción de deck de madera 3**, el cual se encuentra piloteado con postes de madera incado en el litoral rocoso y tablones de madera, la cual **ocupa una superficie de 8.6 metros cuadrados**; **6.-Fracción de deck de madera 4**, el cual se encuentra piloteado con postes de madera incado en el sustrato arenoso y tablones de madera, la cual **ocupa una superficie de 8 metros cuadrados**; **7.-Fracción de lobby**, los cuales se encuentran contruidos de concreto y mampostería, el cual **ocupa una superficie de 177.5 metros cuadrados**; **8.-Torre salvavidas**, el cual se encuentra conformado con postes de madera incados en el sustrato arenoso y recubierto con tablones de madera, el cual **ocupa una superficie de 12.222 metros cuadrados**; **9.-Canal**, se observó la abertura del canal el cual se refiere en los títulos de concesión números DGZF-402/07 y DGZF-403/07, así como dentro de la delimitación oficial de la SEMARNAT en el inicio y final del canal cuenta con voyas, que a decir del visitado evitan el paso de embarcaciones hacia el canal, así ismo es importante referir que no se puede determinar la longitud, ni anchura del canal toda vez que se encuentra inundado y no se cuenta con embarcaciones, este se encuentra conectado al canal Nizuc; **10.-Fracción de Área de Spa**, el cual esta cimentado y construido de concreto con paredes de mampostería y losa, el cual **ocupa una superficie aproximada de 1050.5 metros cuadrados**, no se pudo delimitar u obtener las obras exactas, ni tampoco tomar fotografías, ya que la fracción del Spa, se encuentra colindante a la vegetación densa el cual impide el acceso a esa fracción, y no se podía ingresar al área de spa, ya que habían huéspedes haciendo uso de esa amenidad, por tal motivo se tomaron las coordenadas extremas de dicha área; **11.-Adicional a la superficie de ocupación de las obras ya descritas se encontró una fracción del espejo de agua que ocupa una superficie de 177.5 metros cuadrados, la cual** se encuentra dentro del polígono de coordenadas autorizadas en el título de concesión DGZF-199/13, pero no es una obra autorizada, por consiguiente, con las obras construidas e instalaciones observadas dentro de la zona federal marítimo terrestre inspeccionada antes mencionadas, se impidió que todo gobernado tenga la posibilidad de transitar libremente en un bien de la nación, que aun cuando se encuentra regulado no prohíbe su disfrute, ni goce para la colectividad sin más limitaciones que las establecidas en la Ley de la materia, y que en el caso en particular se vio limitada por las obras e instalaciones ya descritas en el acta de inspección origen del procedimiento que nos ocupa, de acuerdo a los hechos y omisiones constatadas por el personal de inspección adscrito a esta Unidad Administrativa que se constituyó al lugar para verificar la normativa ambiental en materia de zona federal marítimo terrestre.



PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE DELEGACIÓN QUINTANA ROO



Monto de la sanción: \$ 22,405.00 (SON VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N) y 1 acción.

AVENIDA LA COSTA, SUPERMANZANA 32, MANZANA 12, LOTE 10, CANCUN, QUINTANA ROO, C.P.77508, (01 998)8927526, 8927594 Y 8927788, LADA SIN COSTO 01 800 PROFEPA WWW.Profepa.gob.mx.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



PROFEPA

PROCURADURÍA FEDERAL DE
PROTECCIÓN AL AMBIENTE

Asimismo la afluencia de personas sean turistas o no por el lugar se disminuye por la ocupación de la zona federal marítimo terrestre que lleva a cabo la inspeccionada de manera ilegal, ya que con motivo de la substanciación del procedimiento administrativo que nos ocupa no demostró contar con la concesión, permiso o autorización correspondiente emitida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales facultada para poder autorizar en su caso el uso, goce y aprovechamiento de dicho bien nacional de manera adecuada ponderando el interés social sobre el particular y los derechos humanos a que todo gobernado tiene derecho.

De igual forma se ve afectada la calidad paisajística del lugar con las obras e instalaciones que fueron llevadas dentro de la zona federal marítimo terrestre inspeccionada que además implicaron la erosión de la zona de playa y que se hayan ganado terrenos al mar.

Por último se precisa que las obras y actividades que no son previamente sometidas a consideración de la Autoridad Federal Normativa Competente no pueden ser autorizadas conforme a las características ambientales más propias y adecuadas del lugar o zona a concesionar.

B).- EL CARÁCTER INTENCIONAL O NO DE LA ACCIÓN U OMISIÓN CONSTITUTIVA DE LA INFRACCIÓN: En el presente caso es de señalar que las acciones fueron llevadas a cabo de manera NEGLIGENTE por parte de la persona moral denominada PROMOTORA PUNTA NIZUC S.A DE C.V., puesto que se encuentra obligada a tener conocimiento de las obligaciones que los diversos ordenamientos jurídicos vigentes y aplicables que imponen para la ocupación de la zona federal marítimo terrestre y que regulan dicha ocupación, fueron hechos del conocimiento de los habitantes en general a través de su publicación en el Diario Oficial de la Federación, por lo que, el desconocimiento de la misma, no la exime de la responsabilidad en que incurrió.

C).- LA GRAVEDAD DE LA INFRACCIÓN: En el presente caso deviene del hecho de que la Zona Federal Marítimo Terrestre, los cuerpos de agua costeros, humedales, lagunas, bahías y mar que constituyen los ecosistemas costeros, son hábitats de una gran riqueza de especies y diversidad genética (Christensen, et al., 1996) que se ha visto afectada por la constante actividad humana.

Asimismo las zonas costeras no sólo constituyen una belleza escénica sino han sido atractivas zonas para el establecimiento y desarrollo de asentamientos humanos y proyectos turísticos; por lo que alrededor del 80% de la contaminación marina proviene de las actividades antropogénicas que se desarrollan en este espacio (CNPA, 2000; Sanger, 1987) y se ha calculado que aproximadamente el 60% de la población mundial vive en las zonas costeras (UNESCO, 2003), haciéndolas vulnerables a disturbios naturales y humanos así como al calentamiento global.

Ahora bien, toda vez que la inspeccionada, ocupa una superficie de **1481.92 metros cuadrados** m2 de zona federal marítimo terrestre, sin contar con el título de concesión, permiso o autorización en materia de zona federal marítimo terrestre, emitido por la Autoridad Federal Normativa Competente, y sin realizar el pago correspondiente al uso, goce y disfrute de dicha superficie del bien federal inspeccionado, esta Autoridad determina que el actuar de la inspeccionada se considera grave, ya que durante la visita de inspección realizada en fechas veintiséis, veintisiete, veintiocho y veintinueve de octubre, y tres de noviembre ambos meses del año dos mil veinte, se constató la ocupación ilegal de la zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar, o área de playa colindante al hotel denominado "Nizuc Cancún" Resort & Spa" ubicado en el kilómetro 21+200 al 22+000 del Boulevard

Monto de la sanción: \$ 22,405.00 (SON VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N) y 1 acción.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



PROFEPA

PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE

Kukulcán, correspondientes a los lotes 1, 2, y 3 de la segunda etapa de la zona hotelera de Cancún, Municipio de Benito Juárez, en el estado de Quintana Roo, lo cual implica una afectación a los recursos naturales, que son de sancionarse por esta Autoridad Federal por contravenir la legislación ambiental que se verificó.

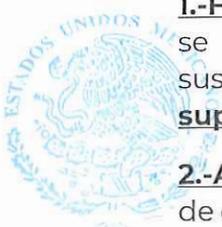
D).- LA REICIDENCIA DEL INFRACTOR: En el caso que nos ocupa, es de concluirse que de las constancias que obran en los archivos de esta Delegación, se advierte que NO EXISTEN antecedentes de procedimientos que hayan causado estado en contra de la persona moral denominada PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A. DE C.V., por lo que NO se considera reincidente.

VI.- Por todo lo antes expuesto en el considerando V, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 70 fracción II y 73 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 75 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; esta Autoridad determina procedente imponer a la persona moral denominada PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A. DE C.V., **una MULTA TOTAL por la cantidad de \$22,405.00 (VEINTIDOS MIL CUATROCIENTO CINCO PESOS, 00/100 M.N.),** equivalente a un total de 250 veces el valor inicial diario de la Unidad de Medida y Actualización, de conformidad por el Decreto por el que se declara reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintisiete de enero de dos mil dieciséis, considerando que al momento de imponerse la sanción la Unidad de Medida y Actualización es de \$89.62 (Son: Ochenta y nueve pesos con sesenta y dos centavos 62/100 M.N.); misma sanción administrativa que se impone en virtud de lo siguiente:

UNICO.- Infracción a lo establecido en los artículos 7 fracción V, 8 párrafo segundo de la Ley General de Bienes Nacionales, y 74 fracción I del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, en virtud de NO acreditar ante esta Autoridad, contar con la concesión, permiso o autorización, emitida por la Autoridad Federal Normativa Competente, para usar, ocupar y explotar, **una superficie total aproximada de 1481.92 metros cuadrados,** de la zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar, o área de playa colindante al hotel denominado "Nizuc Cancún" Resort & Spa" ubicado en el kilómetro 21+200 al 22+000 del Boulevard Kukulcán, correspondientes a los lotes 1, 2, y 3 de la segunda etapa de la zona hotelera de Cancún, Municipio de Benito Juárez, en el estado de Quintana Roo, en la que se llevó a cabo la construcción de lo siguiente:

1.-Fracción de restaurante y deck de madera 1, dichas instalaciones se encuentran conformadas por postes de madera incados en el sustrato arenoso y cimentados con concreto el cual **ocupa una superficie de 139.5 metros cuadrados.**

2.-Arranque de muelle y fracción de muelle, cimentado y construido de concreto y madera, **con una superficie de 75.12 metros cuadrados;**



PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE DELEGACIÓN QUINTANA ROO



Monto de la sanción: \$ 22,405.00 (SON VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N.) y 1 acción.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



PROFEPa

PROCURADURÍA FEDERAL DE
PROTECCIÓN AL AMBIENTE

3.-Fracción de andador, el cual se encuentra conformado por tablonces de madera, el cual **ocupa una superficie de 1.5 metros cuadrados;**

4.-Fracción de deck de madera 2, el cual se encuentra piloteado con postes de madera incado en el litoral rocoso y tablonces de madera, la cual **ocupa una superficie de 8.6 metros cuadrados;**

5.-Fracción de deck de madera 3, el cual se encuentra piloteado con postes de madera incado en el litoral rocoso y tablonces de madera, la cual **ocupa una superficie de 8.6 metros cuadrados;**

6.-Fracción de deck de madera 4, el cual se encuentra piloteado con postes de madera incado en el sustrato arenoso y tablonces de madera, la cual **ocupa una superficie de 8 metros cuadrados;**

7.-Fracción de lobby, los cuales se encuentran contruidos de concreto y mampostería, el cual **ocupa una superficie de 177.5 metros cuadrados,**

8.-Torre salvavidas, el cual se encuentra conformado con postes de madera incados en el sustrato arenoso y recubierto con tablonces de madera, el cual **ocupa una superficie de 12.222 metros cuadrados;**

9.-Canal, se observó la abertura del canal el cual se refiere en los títulos de concesión números DGZF-402/07 y DGZF-403/07, así como dentro de la delimitación oficial de la SEMARNAT en el inicio y final del canal cuenta con voyas, que a decir del visitado evitan el paso de embarcaciones hacia el canal, así mismo es importante referir que no se puede determinar la longitud, ni anchura del canal toda vez que se encuentra inundado y no se cuenta con embarcaciones, este se encuentra conectado al canal Nizuc;

10.-Fracción de Área de Spa, el cual esta cimentado y construido de concreto con paredes de mampostería y losa, el cual **ocupa una superficie aproximada de 1050.5 metros cuadrados**, no se pudo delimitar u obtener las obras exactas, ni tampoco tomar fotografías, ya que la fracción del Spa, se encuentra colindante a la vegetación densa el cual impide el acceso a esa fracción, y no se podía ingresar al área de spa, ya que habían huéspedes haciendo uso de esa amenidad, por tal motivo se tomaron las coordenadas extremas de dicha área;

11.-Adicional a la superficie de ocupación de las obras ya descritas se encontró una fracción del espejo de agua que ocupa una superficie de 177.5 metros cuadrados, la cual se encuentra dentro del polígono de coordenadas autorizadas en el título de concesión DGZF-199/13, pero no es una obra autorizada.

Monto de la sanción: \$22,405.00 (SON VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N) y 1 acción.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



PROFEPA

PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE

Lo anterior de acuerdo a lo circunstanciado en el acta de inspección PFPA/29.3/2C.27.4/0005-2020, por el personal de inspección actuante al momento de llevarse a cabo la visita de inspección en el bien federal inspeccionado.

En apoyo a lo anterior se transcriben las siguientes tesis:

MULTAS.- LA AUTORIDAD TIENE ARBITRIO PARA FIJAR SU MONTO CUANDO LA LEY SEÑALA EL MÍNIMO Y EL MÁXIMO DE LAS MISMAS.-

Siempre que una disposición legal señala el mínimo y el máximo de una multa que debe aplicarse o determinada infracción, la autoridad goza de arbitrio para fijar el monto de la misma, y si bien el artículo 37, fracción I, del Código Fiscal de la Federación (1967) señala alguno de los criterios, que deben justificar dicho monto cuando establece que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, al imponer la sanción que corresponda, tomará en cuenta la importancia de la infracción, las condiciones del causante y la conveniencia de destruir prácticas establecidas, tanto para evadir la prestación fiscal, cuando para infringir en cualquiera otra forma las disposiciones legales, o reglamentarias, estas circunstancias lineamientos genéricos que la autoridad no debe ignorar, pero que habrá de adecuar al caso concreto, tomando en consideración las características peculiares y específicas de este, que puedan comprender otros elementos no mencionados explícitamente en la disposición citada, ya que del texto de la misma no se desprende que la intención del legislador haya sido convertir la aplicación de las sanciones en una facultad reglada, sino sólo dar un punto de carácter general que la autoridad debe seguir a fin de que la sanción que imponga esté debidamente motivada, y si el sancionado no lo considera así, toca a él impugnar concretamente las razones dadas por la autoridad y demostrar que las mismas son inexistentes o inadecuadas para apoyar la cuantificación de la sanción impuesta". Revisión No. 84/84.- Resuelta en Sesión de 24 de agosto de 1984, por unanimidad de 6 votos. Revisión No. 489/84.- Resuelta en Sesión de 12 de junio de 1985, por unanimidad de 7 votos. Revisión No. 768/84.- Resuelta en Sesión de 18 de septiembre de 1985, por unanimidad de 7 votos. Referencia: noviembre 1985, pág. 421.

MULTA. MOTIVACIÓN DE LA RESOLUCIÓN QUE FIJA SU MONTO, DENTRO DE LOS PARÁMETROS DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN.

La circunstancia de que el legislador hubiere establecido una cantidad mínima y otra máxima para imponer una multa que sanciona una infracción de carácter fiscal, genera por sí sola la facultad para que la autoridad administrativa, acorde con los parámetros establecidos por el Código Fiscal de la Federación, y tomando en cuenta la capacidad económica y conducta del infractor, así como la gravedad o reincidencia en la infracción, fije el monto de la que se hubiere hecho merecedor. Ahora bien, aun cuando el legislador no haya precisado en el mismo texto del precepto legal en comento los criterios o bases conforme a los cuales la autoridad administrativa debe imponer la sanción, ello no exime a ésta de que cuando imponga una multa que exceda de la



Monto de la sanción: \$ 22,405.00 (SON VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N.) y 1 acción.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



PROFEPA

PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE

cantidad mínima, dé cabal cumplimiento al artículo 75 del Código Fiscal de la Federación, en el sentido de fundar y motivar su resolución conforme a las bases generales contenidas en dicho numeral, dentro de las que se encuentran, entre otras, la naturaleza de la infracción, la reincidencia del infractor y la extensión del daño causado al fisco, sin que pueda soslayarse la capacidad económica del infractor, elementos necesarios para razonar el arbitrio en la imposición del monto de la multa. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS ADMINISTRATIVA Y DE TRABAJO DEL CUARTO CIRCUITO. Revisión fiscal 49/2000. Secretaría de Hacienda y Crédito Público. 26 de abril de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Rodolfo R. Ríos Vázquez. Secretario: Marco Tulio Morales Cavazos.

VII.- Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 70 fracción VI de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, en relación con los artículos 151 de la Ley General de Bienes Nacionales, y 77 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, en vista de las infracciones acreditadas en la presente resolución, en razón de que la persona moral denominada PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A. DE C.V., no acreditó contar con el título de concesión emitido por la Autoridad Federal Normativa Competente para usar, gozar, aprovechar o explotar una superficie de 1481.92 metros cuadrados de la zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar, o área de playa colindante al hotel denominado "Nizuc Cancún" Resort & Spa" ubicado en el kilómetro 21+200 al 22+000 del Boulevard Kukulcán, correspondientes a los lotes 1, 2, y 3 de la segunda etapa de la zona hotelera de Cancún, Municipio de Benito Juárez, en el estado de Quintana Roo, en ese sentido se determina precedente ordenar a la persona moral denominada PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V., lleve a cabo el cumplimiento de lo siguiente:

UNICO.-En el caso que continúe ocupando la zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar, o área de playa colindante al hotel denominado "Nizuc Cancún" Resort & Spa" ubicado en el kilómetro 21+200 al 22+000 del Boulevard Kukulcán, correspondientes a los lotes 1, 2, y 3 de la segunda etapa de la zona hotelera de Cancún, Municipio de Benito Juárez, en el estado de Quintana Roo, con las construcciones, obras o instalaciones descritas en el acta de inspección PFPE/29.3/2C.27.4/0005-2020 realizada en fechas veintiséis, veintisiete, veintiocho y veintinueve de octubre, y tres de noviembre ambos meses del año dos mil veinte, deberá obtener la cesión de los derechos y obligaciones de todas y cada una de las concesiones que se relacionan con el bien federal con ubicación antes mencionada.

Por ende deberá de informar una vez que presente su solicitud, exhibiendo en su caso el acuse de recibo de la referida solicitud, por lo que deberá acreditar con documento original o copia certificada ante esta Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo.



Monto de la sanción: \$ 22,405.00 (SON VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N) y 1 acción.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



PROFEPA

PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE

Asimismo, tendrá la obligación de que, al momento de presentar su solicitud, deberá indicar el uso que le quiere dar al área federal que se solicite en concesión, así como las obras que se encontraran o que se hubiesen realizado con anterioridad al momento de la inspección respectiva y que hubiesen sido sancionadas en la presente resolución administrativa.

Por último en el caso de que obtenga el título, concesión, permiso o autorización que le permita ocupar, usar y aprovechar la Zona Federal Marítimo Terrestre inspeccionada, de la Autoridad Federal Normativa Competente, deberá exhibirlo ante esta Unidad Administrativa en el estado de Quintana Roo, para los efectos legales a que haya lugar.

Ello con independencia de la facultad de esta autoridad de imponer, además de la sanción o sanciones que procedan conforme a los artículos 70 fracción II y 73 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 75 y 78 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; por cada día que transcurra sin que inspeccionada diera cumplimiento.

En mérito de lo antes expuesto y fundado es procedente que se:

RESUELVE

PRIMERO.- En virtud de haber infringido las disposiciones jurídicas señalada en el CONSIDERANDOS IV de que consta la presente resolución, se sanciona a la persona moral denominada PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V., con **una MULTA TOTAL por la cantidad de \$22,405.00 (VEINTIDOS MIL CUATROCIENTO CINCO PESOS, 00/100 M.N.),** equivalente a un total de 250 veces el valor inicial diario de la Unidad de Medida y Actualización, de conformidad por el Decreto por el que se declara reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintisiete de enero de dos mil dieciséis, considerando que al momento de imponerse la sanción la Unidad de Medida y Actualización es de \$89.62 (Son: Ochenta y nueve pesos con sesenta y dos centavos 62/100 M.N.).

SEGUNDO.- De igual manera se hace del conocimiento a la persona moral denominada PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V., que en términos del artículo 83 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, procede el RECURSO DE REVISIÓN contra la presente resolución, para lo cual tendrá la interesada un término de QUINCE DÍAS HÁBILES contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución.

TERCERO.- Se hace del conocimiento a la persona moral denominada PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V., que deberá dar cumplimiento a lo ordenado en el CONSIDERANDO VI de la presente resolución administrativa.



Monto de la sanción: \$ 22,405.00 (SON VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N.) y 1 acción.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



PROFEPA

PROCURADURÍA FEDERAL DE
PROTECCIÓN AL AMBIENTE

CUARTO.- Una vez que cause ejecutoria la resolución que se emite túrnese una copia certificada de esta Resolución a la Secretaría de Finanzas o Tesorería del estado de Quintana Roo, según corresponda, a efecto de que haga efectiva la sanción impuesta y, una vez que sea pagada, lo comunique a esta Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo.

QUINTO.- No obstante lo anterior en el caso de querer cubrir el monto de la multa impuesta de manera voluntaria deberá realizarlo ante la Autoridad referida, exhibiendo a esta Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, el recibo del pago realizado ante dicha Secretaría.

SEXTO.- De igual manera se hace de su conocimiento que esta Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, se reserva la facultad de realizar nuevas visitas de inspección, a fin de verificar el cumplimiento de la Ley General de Bienes Nacionales, así como del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, por lo que, se le exhorta para que en lo subsecuente, de cumplimiento a lo establecido sus título de concesión, ya que de constatarse el incumplimiento de las infracciones sancionadas en la presente Resolución, se le considerará REINCIDENTE, por lo que se estará a lo dispuesto por el artículo 71 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo

SÉPTIMO.- En cumplimiento del punto Decimoséptimo de los Lineamientos de Protección de Datos Personales, publicados en el Diario Oficial de la Federación el día treinta de septiembre de dos mil cinco, se hace de su conocimiento que los datos personales recabados por este Órgano Desconcentrado, serán protegidos, incorporados y tratados en el Sistema de datos personales de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, con fundamento en el artículo 11 fracción VI de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día nueve de mayo de dos mil dieciséis, con la finalidad de garantizar a la persona la facultad de decisión sobre el uso y destino de sus datos personales, con el propósito de asegurar su adecuado tratamiento e impedir su transmisión ilícita y lesiva para la dignidad y derechos del afectado, el cual fue registrado en el Listado de sistemas de datos personales ante el Instituto Federal de Acceso a la Información Pública, y podrán ser transmitidos a cualquier autoridad Federal, Estatal o Municipal, con la finalidad de que ésta pueda actuar dentro del ámbito de su respectiva competencia, previo apercibimiento de la confidencialidad de los datos remitidos, además de otras transmisiones previstas en la Ley, ésta Delegación de esta Procuraduría en el Estado de Quintana Roo es responsable del Sistema de datos personales, y la dirección donde el interesado podrá ejercer los derechos de acceso y corrección ante la misma es la ubicada en la Avenida La Costa, súper manzana treinta y dos, manzana doce, lote diez en la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.

OCTAVO.- En atención a lo ordenado por el artículo 3º fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se le hace saber a la persona moral denominada PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V., que el expediente abierto con motivo del presente procedimiento administrativo se encuentra para su consulta, en las oficinas de esta Delegación.

Monto de la sanción: \$ 22,405.00 (SON VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N) y 1 acción.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



PROFEPA

PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE

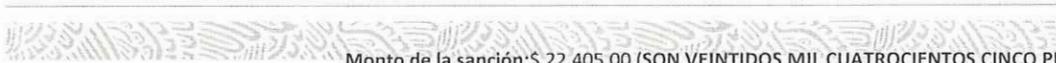
NOVENO.- Notifíquese personalmente o por correo certificado la presente resolución a la persona moral denominada PROMOTORA PUNTA NIZUC, S.A DE C.V., a través de sus Apoderados legales los CC. _____ o sus autorizados los Licenciados en Derecho _____ y los CC. _____ y _____, en el domicilio ubicado en Boulevard _____ kilómetro _____, lote _____ manzana _____ zona hotelera, Cancún, Benito Juárez, Quintana Roo, C.P.77500, Hotel Nizuc Resort & Spa, entregándole un ejemplar con firma autógrafa para todos los efectos legales a que haya lugar, lo anterior de conformidad con el artículo 35 fracción I y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ASÍ LO RESOLVIÓ Y FIRMA EL LICENCIADO RAÚL ALBORNOZ QUINTAL, ENCARGADO DE DESPACHO DE LA DELEGACIÓN PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO, DE CONFORMIDAD CON EL OFICIO DE DESIGNACIÓN NÚMERO PFPA/1/4C.26.1/599/19 DE FECHA DIECISÉIS DE MAYO DE DOS MIL DIECINUEVE, SIGNADO POR LA PROCURADORA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE BLANCA ALICIA MENDOZA VERA.- CÚMPLASE.-



REVISION JURIDICA

LIC. RAUL ALBORNOZ QUINTAL
SUBDELEGADO JURIDICO DE LA DELEGACIÓN
DE LA PROFEPA EN QUINTANA ROO.



Monto de la sanción: \$ 22,405.00 (SON VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N) y 1 acción.

