



ASUNTO: CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES  
DEL TÍTULO DE CONCESIÓN No. DGZF-087/07

RESOLUCIÓN No. **1183** /2016

En la Ciudad de México, **27 SEP 2016**

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión **DGZF-087/07**.

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** El 03 de mayo de 2007, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestres y Ambientes Costeros expidió a favor de **CANYON, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión N° **DGZF-087/07**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **765.53 m<sup>2</sup>**, de zona federal marítimo terrestre, localizada frente al lote 10 de la playa Xcalacoco, Playa del Carmen, **Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **PROTECCIÓN**; lo cual únicamente le permite realizar actos materiales y/o jurídicos necesarios para mantener la superficie concesionada en el estado natural en que se encuentra al momento de concesionarse, así como el libre tránsito a través de la misma; no autorizándosele la instalación de elemento alguno; la realización de obra alguna; la realización de actividad alguna, ni la prestación de servicios de ningún tipo, sean o no de lucro, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente se clasifica como uso de **protección**.

**SEGUNDO.-** Con fecha 31 de octubre de 2008, **CANYON, S.A. DE C.V.**, presentó en la oficina Centro Integral de Servicios en la Delegación Federal de esta Secretaría en el estado de Quintana Roo, la solicitud de autorización para ceder los derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión N° **DGZF-087/07**, en favor de **PROMOCIONES TIMANFAYA, S.A. DE C.V.**, solicitud que se autorizó mediante la **Resolución Número de Control 696/09**, de fecha 24 de junio de 2009.

**TERCERO.-** Con fecha 10 de noviembre de 2015, **PROMOCIONES TIMANFAYA, S.A. DE C.V.**, presentó en la oficina de Espacio de Contacto Ciudadano de esta Secretaría en la Ciudad de México, la solicitud de autorización para ceder los derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión N° **DGZF-087/07**,



en favor de **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CON DERECHOS DE REVERSIÓN NÚMERO CIB/2316.**

**CUARTO.-** Con fecha **13 de noviembre de 2015**, se recibió en esta Dirección General la solicitud a que se refiere el considerando Tercero de la presente Resolución Administrativa; por lo que esta autoridad procede a emitir la presente Resolución y;

### C O N S I D E R A N D O

I. La playa marítima, 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 modificar las bases y condiciones de las concesiones otorgadas para el uso, aprovechamiento y explotación de dichos inmuebles; lo cual tiene 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 fracciones II y III, 6 fracciones II y IX, 7 fracciones IV y V, 8, 9, 15, 16, 58, 73 y 120, así como primero, segundo y séptimo transitorios de la Ley General de Bienes Nacionales publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2004; 30, 31 y 34 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; 1, 3, 13, 19, 20, 46, 69-A, 83, 85, y 86 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 31 fracciones I, XIV, XV y XXIX del Reglamento Interior de esta Secretaría, así como el ACUERDO por el que se dan a conocer los formatos de los trámites a cargo de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en las materias que se indican, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 15 de diciembre de 2015.

II.- Que de conformidad con el artículo 77 fracción II de la Ley General de Bienes Nacionales, los Titulares de una Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre, Terrenos Ganados al Mar o a cualquier otro depósito formado por aguas marítimas, pueden ceder a una tercera persona, los derechos y obligaciones derivados de la Concesión que les fue otorgada, siempre y cuando cuenten con la autorización previa de esta autoridad, ello por ser la dependencia administradora de los inmuebles señalados anteriormente; por lo que esta autoridad tiene la facultada para autorizar a los Concesionarios dicha cesión, siempre y cuando se reúnan los requisitos establecidos en el artículo 37 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, ya que dichos preceptos a la letra establecen:

**Ley General de Bienes Nacionales**

**"ARTÍCULO 77.-** Las dependencias que otorguen concesiones, podrán autorizar a los concesionarios para:

(...)

II.- Ceder los derechos y obligaciones derivados de las concesiones, siempre que el cesionario reúna los mismos requisitos y condiciones que se hubieren tomado en cuenta para su otorgamiento."

**Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.**

**"ARTÍCULO 37.-** La cesión de derechos y obligaciones derivados de las concesiones a que se refiere este Reglamento, podrá ser autorizada por la Secretaría, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

I. Que el cedente esté al corriente del pago de los derechos señalados en la concesión otorgada;

II. Que el cedente hubiere cumplido con las obligaciones señaladas en la concesión otorgada;

III. Que el cesionario reúna los mismos requisitos que se tuvieron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva; para ello las empresas pertenecientes al mismo grupo o sean filiales se entenderá que reúnen los mismos requisitos;

IV. Que la zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito de aguas marítimas que estuvieren concesionados, no estén sujetos a resolución administrativa o judicial; y

V. Que la continuidad del uso, aprovechamiento o explotación para el que fue concesionada el área en cuestión, sea congruente con las determinaciones del programa maestro de control y aprovechamiento de la zona federal."

III.- Con fecha 10 de noviembre de 2015, PROMOCIONES TIMANFAYA, S.A. DE C.V., presentó en la oficina de Espacio de Contacto Ciudadano de esta Secretaría en la Ciudad de México, la solicitud de autorización para ceder los derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión N° DGZF-087/07, en



favor de **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CON DERECHOS DE REVERSIÓN NÚMERO CIB/2316**, solicitud que fue recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, el día **13 de noviembre de 2015**, se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

- A. El **03 de mayo de 2007**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestres y Ambientes Costeros expidió a favor de **CANYON, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión N° **DGZF-087/07**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **765.53 m<sup>2</sup>**, de zona federal marítimo terrestre, localizada frente al lote 10 de la playa Xcalacoco, Playa del Carmen, **Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **PROTECCIÓN**; lo cual únicamente le permite realizar **actos materiales y/o jurídicos necesarios para mantener la superficie concesionada en el estado natural en que se encuentra al momento de concesionarse, así como el libre tránsito a través de la misma; no autorizándosele la instalación de elemento alguno; la realización de obra alguna; la realización de actividad alguna; ni la prestación de servicios de ningún tipo, sean o no de lucro**, de conformidad con el artículo **232-C** de la Ley Federal de Derechos vigente se clasifica como uso de **protección**, con una vigencia de **15 años** contados a partir del **21 de septiembre de 2007**, fecha en que se entregó dicha Autorización.
- B. Con fecha **31 de octubre de 2008**, **CANYON, S.A. DE C.V.**, presentó en la oficina Centro Integral de Servicios en la Delegación Federal de esta Secretaría en el estado de Quintana Roo, la solicitud de autorización para ceder los derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión N° **DGZF-087/07**, en favor de **PROMOCIONES TIMANFAYA, S.A. DE C.V.**, solicitud que se autorizó mediante la **Resolución Número de Control 696/09 de fecha 24 de junio de 2009**.
- C. La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita por **PROMOCIONES TIMANFAYA, S.A. DE C.V.**, Titular de la Concesión N° **DGZF-087/07**, a través de su Representante legal el **C. JOSÉ ÁNGEL BELÉN TORTOSA**, quien acredita su personalidad mediante Instrumento Público N° P.A. 30,287 (Treinta Mil Doscientos Ochenta y Siete), de fecha 05 de octubre de 2015, otorgado ante la Fe del Licenciado Miguel Damián Aguilar Reyes, notario auxiliar de la notaria 13 del estado Quintana Roo,



en ausencia de su titular Rubén Antonio Barahona López, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del Título antes referido.

- D. Que en el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$2,218.00 M.N.**, por concepto de recepción y estudio de la solicitud de cesión de derechos y obligaciones de la concesión, en términos del artículo 194-D fracción I de la Ley Federal de Derechos vigente.
- E. Que **PROMOCIONES TIMANFAYA, S.A. DE C.V.**, se encuentra al corriente del pago de los derechos por concepto de uso y aprovechamiento de la superficie que le fue concesionada, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos.
- F. Que **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CON DERECHOS DE REVERSIÓN NÚMERO CIB/2316**, reúne los mismos requisitos que se tomaron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva, a cuyo efecto, tratándose de una Institución de Banca Múltiple acredita su legal constitución y existencia mediante la escritura pública número 57,840 (cincuenta y siete mil ochocientos cuarenta), de fecha 06 de febrero 2008, otorgada ante la Fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, Notario Público número uno del Distrito Federal; hoy Ciudad de México; asimismo, dicha persona moral suscribe la solicitud de Cesión de Derechos a través de su Apoderada la **C. MARÍA INES GARCÍA ROCAMORA**, persona que acredita dicha facultad mediante Instrumento Público N° P.A. 30,287 (Treinta Mil Doscientos Ochenta y Siete), de fecha 05 de octubre de 2015, otorgado ante la Fe del Licenciado Miguel Damían Aguilar Reyes, notario auxiliar de la notaria 13 del estado Quintana Roo, en ausencia de su titular Rubén Antonio Barahona López, lo que implica su aceptación de la totalidad de los Derechos y Obligaciones que le ceden.
- G. Que la superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.
- H. Que de conformidad con la Congruencia de uso de suelo originalmente presentada por **PROMOCIONES TIMANFAYA, S.A. DE C.V.**, el uso de Protección que tiene autorizado, está permitido.

Con base en las consideraciones señaladas anteriormente y en virtud de no existir elementos que pudieran indicar algún incumplimiento de las Bases, Condiciones y Obligaciones a que se encuentra sujeta



**PROMOCIONES TIMANFAYA, S.A. DE C.V.**, desde el momento de la entrega del Título de Concesión que nos ocupa, esta autoridad, atendiendo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe, que rigen la actuación administrativa de conformidad con el artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, presume que a la fecha ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones derivadas de los instrumentos normativos como lo son la Ley General de Bienes Nacionales, el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, así como aquellas derivadas del propio Título de Concesión N° **DGZF-087/07**.

Sin que sea óbice lo anterior, para que en su caso 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 anteriormente fundado y motivado, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros;

## **R E S U E L V E**

**PRIMERO.-** Se autoriza a **PROMOCIONES TIMANFAYA, S.A. DE C.V.**, ceder en favor de **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CON DERECHOS DE REVERSIÓN NÚMERO CIB/2316**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **765.53 m<sup>2</sup>** de zona federal marítimo terrestre, localizada frente al lote 10 de la playa Xcalacoco, Playa del Carmen, Municipio de **Solidaridad, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **protección**, con una vigencia de **15 años**.

**SEGUNDO.-** Emítase en diverso acto la modificación del Título de Concesión N° **DGZF-087/07**, a efecto de tener como concesionario a **CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CON DERECHOS DE REVERSIÓN NÚMERO CIB/2316**, en su sentido más amplio y para todos los efectos legales a que haya lugar.

**TERCERO.-** Se hace del conocimiento de **PROMOCIONES TIMANFAYA, S.A. DE C.V.**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión N° **DGZF-087/07**, hasta en tanto surta efectos la resolución de modificación a las bases a que se refiere el Resolutivo inmediato anterior.



**CUARTO.-** Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución a **PROMOCIONES TIMANFAYA, S.A. DE C.V., cedente** del Título de Concesión N° **DGZF-087/07**, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que ubica en la **Avenida Ejército Nacional, número 678, despacho 302 colonia Polanco Reforma, código postal 11550, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México**, con fundamento en los artículos 28 y 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo se habilitan los días y horas hábiles necesarios para el desahogo de dicha diligencia.

**QUINTO.-** La presente resolución administrativa, conforme a lo establecido en los artículos 83, 85 y 86 de la Ley Federal de Procedimientos Administrativos, puede ser impugnada a través del recurso de revisión, que debe interponerse en un plazo de quince días, contados a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación.

**SEXTO.-** En atención a lo ordenado por el artículo 3º fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace del conocimiento de las personas Cedente y Cesionaria que el expediente que se resuelve, se encuentra para su consulta en las oficinas que ocupa esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros; sita en Avenida Ejército Nacional Mexicano No. 223, Colonia Anáhuac, C.P.11320, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Así lo resolvió y firma.

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

**LIC. CARLOS SANCHEZ GASCA**

LQV/CACR/LJRC

