

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN  
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL  
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS**

SGPA-DGZFM-TAC- **4097** /17

Expediente: 298/QROO/2007

16.27S.714.1.11-14/2007

Bitácora: 09/KW-0024/02/17

Ciudad de México, **19 DIC 2017**

**LIC. RENÁN SÁNCHEZ TAJONAR**

Delegado Federal de la SEMARNAT

en el Estado de Quintana Roo

Av. Insurgentes No. 445,

Col. Magisterial

C. P. 77039, Chetumal, Quintana Roo

Presente

Anexo al presente oficio remito a usted en duplicado los resolutivos números **1585** /17 y **1586** /17, por los que se autoriza la cesión de derechos y obligaciones de la concesión y se modifican las bases y condiciones de la concesión **DGZF-430/09** a favor de **Tropical Sens, S. A. de C. V.** respecto de una superficie de **1,496.55 m<sup>2</sup>** de zona federal marítimo terrestre localizada en el km 296 de la carretera federal Chetumal-Puerto Juárez, localidad de Punta Bete, municipio de solidaridad, estado de Quintana Roo, a efecto de obtener su apoyo y notificar la mencionada resolución dentro de un término de 15 días posteriores a su recepción, salvo que usted advierta alguna causa por la que no sea procedente su entrega, conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Mucho agradeceré que en apoyo de esta Dirección General el acuse del resolutivo que nos ocupa sea turnado a esta unidad administrativa dentro de los cinco días posteriores a su notificación.

Le envío un cordial saludo.

**ATENTAMENTE  
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN  
EL DIRECTOR GENERAL**

**LIC. CARLOS SÁNCHEZ GASCA**



c.c.e.p. Q.F.B. Martha Garciarivas Palmeros.- Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental.- Para su conocimiento.  
Lic. Gabriel Mena Rojas.- Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- Para su conocimiento.  
Dirección General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre de la PROFEPA

~~LALC CACR\*AMJS~~

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN  
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL  
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

Expediente 298/QROO/2007  
16.27S.714.1.11-14/2007

Resolución N° 1585 /17

**CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES  
DE LA CONCESIÓN DGZF-430/09**

Ciudad de México, 19 DIC 2007

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados de la concesión **DGZF-430/09**.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.-** El 7 de mayo de 2009 la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales expidió a favor de **Emilio Castellanos Carvallo** el título de concesión **DGZF-430/09**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **1,253.79 m<sup>2</sup>** de zona federal marítimo terrestre, localizada en la carretera costera Playa del Carmen, Punta Bete, fracción 5, municipio de Solidaridad, estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de protección, y que para la determinación del pago de derechos, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasifica como uso de protección; con una vigencia de quince años contados a partir del 17 de julio de 2009.

**SEGUNDO.-** El 19 de enero de 2011, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales emitió la resolución número 078/2011, mediante la cual se modificaron las bases y condiciones de la concesión **DGZF-430/09** a efecto de cambiar el uso otorgado de protección a uso general (club de playa, colocación de sombrillas y camastros).

**TERCERO.-** El 22 de marzo de 2011, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgó la resolución número 378/11, en cuyos términos se autorizó la cesión de derechos y obligaciones de la concesión **DGZF-430/09** a favor de **Inmobiliaria Xcunya, S.A. de C.V.**

**CUARTO.-** El 29 de enero de 2013, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales emitió la resolución número 019/13, con la cual se modificaron las bases y condiciones de la concesión materia de la presente resolución, a fin de incrementar la superficie de **1,253.79 m<sup>2</sup>** a **1,496.55 m<sup>2</sup>** y el uso otorgado consistente en suministro de equipo portátil de playa totalmente desmontable.

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN  
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL  
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

**Expediente 298/QROO/2007  
16.27S.714.1.11-14/2007**

**QUINTO.-** El 23 de febrero de 2017, **Inmobiliaria Xcunya, S. A. de C. V.** presentó en las oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, la solicitud de autorización para ceder los derechos y obligaciones derivados del título de concesión **DGZF-430/09**, a favor de **Tropical Sens, S. A. de C. V.**, por lo que esta autoridad procede a emitir la presente Resolución; y

**SEXTO.-** Con fecha 23 de febrero de 2017, se recibió en esta Dirección General la solicitud a que se refiere el **RESULTANDO QUINTO** de la presente Resolución Administrativa.

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

I. Que la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es competente para analizar y resolver el presente procedimiento administrativo de cesión de la totalidad de derechos y obligaciones del título de concesión en cuestión, toda vez que esta autoridad ejerce los derechos de la Nación en todo el territorio nacional donde se ubiquen la zona federal marítimo terrestre, las playas marítimas, los terrenos ganados al mar o cualquier otro depósito de aguas marítimas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 14, 16, 27, 28 y 90 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1o., 2o. fracción I, 14, 16, 26 y 32 BIS fracciones I, VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 3, 4, 5, 6 fracciones I, II, IX, y XXI, 7 fracciones IV y V, 8, 9, 28, 77 fracción II, 119 y 120 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1, 2, 3, 8, 9, 13, 14, 15, 15-A, 16, 19, 20, 35, 36, 38, 42 y 83 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 26, 28, 29, 35, 36, 37 y 38 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; 1, 2 fracción IV y XXIII, 3, 18, 19 y 31 fracciones I, XIV, XV y XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; y 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 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 facultad para autorizar a los concesionarios dicha cesión, siempre y

SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN  
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL  
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

Expediente 298/QROO/2007  
16.27S.714.1.11-14/2007

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*

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN  
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL  
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

**Expediente 298/QROO/2007  
16.27S.714.1.11-14/2007**

*determinaciones del programa maestro de control y aprovechamiento de la zona federal.”*

III.- Que tomando en consideración que el día 23 de febrero de 2017, **Inmobiliaria Xcunya, S. A. de C. V.**, presentó por escrito en las oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, la solicitud de autorización para ceder los derechos y obligaciones derivados del título de concesión **DGZF-430/09**, a favor de **Tropical Sens, S. A. de C. V.**, solicitud que fue recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, en la misma fecha, se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

- A. El 7 de mayo de 2009, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales expidió a favor de **Inmobiliaria Xcunya, S. A. de C. V.** el título de concesión **DGZF-430/09**, con una vigencia de quince años contados a partir del 17 de julio de 2009.
- B. El 19 de enero de 2011, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales emitió la resolución número 078/2011, mediante la cual se modificaron las bases y condiciones de la concesión **DGZF-430/09** a efecto de cambiar el uso otorgado de protección a uso general (club de playa, colocación de sombrillas y camastros).
- C. El 22 de marzo de 2011, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgó la resolución número 378/11, en cuyos términos se autorizó la cesión de derechos y obligaciones de la concesión **DGZF-430/09** a favor de **Inmobiliaria Xcunya, S.A. de C.V.**
- D. El 29 de enero de 2013, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales emitió la resolución número 019/13, con la cual se modificaron las bases y condiciones de la concesión materia de la presente resolución, a fin de incrementar la superficie de 1,253.79 m<sup>2</sup> a 1,496.55 m<sup>2</sup> y el uso otorgado consistente en suministro de equipo portátil de playa totalmente desmontable
- E. La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita de puño y letra por **Nicolás Enrique Noblecilla Vargas**, apoderado general de **Inmobiliaria Xcunya, S. A. de C. V.**, titular de la concesión **DGZF-430/09**, lo que se acreditó en términos del testimonio notarial número 330 (trescientos treinta) de 9 de agosto de 2017, otorgado ante la fe del Lic. Enrique de Jesús Cota Alvarado,

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN  
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL  
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

**Expediente 298/QROO/2007  
16.27S.714.1.11-14/2007**

Notario Público número 22 (veintidós) de Torreón, Coahuila, titular de la concesión **DGZF-430/09**, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del título antes referido.

- F. Que en el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de \$2,341.00 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.
- G. Que **Inmobiliaria Xcunya, 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.
- H. Que **Tropical Sens, S. A. de C. V.** reúne los mismos requisitos que se tomaron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva, a cuyo efecto, tratándose de una persona moral exhibió copia del testimonio notarial número 292 (doscientos noventa y dos) de fecha 14 de junio de 2012, otorgado ante la fe del Lic. Víctor Manuel Martínez Morales, Notario Público número 108 (ciento ocho) de San Pedro Garza García, Nuevo León, e inscrita el 15 de junio de 2012 en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del estado de Nuevo León. Asimismo, la solicitud fue suscrita por José Alberto del Corral y Moreno, quien acreditó ser apoderado general de **Tropical Sens, S. A. de C. V.** en términos del testimonio notarial número 30,275 (treinta mil doscientos setenta y cinco) de 14 de octubre de 2015, otorgado ante la fe del Lic. Gustavo Escamilla Flores, Notario Público número 26 (veintiséis) de San Pedro Garza García, Nuevo León, lo que implica su aceptación de la totalidad de los derechos y obligaciones que le ceden.
- I. Que la superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.
- J. Que de conformidad con la congruencia de uso de suelo originalmente presentada por **Inmobiliaria Xcunya, S. A. de C. V.**, el uso general, 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 **Inmobiliaria Xcunya, S. A. de C. V.**, desde el momento de la entrega del

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN  
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL  
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

**Expediente 298/QROO/2007  
16.27S.714.1.11-14/2007**

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 **DGZF-430/09**.

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 **Inmobiliaria Xcunya, S. A. de C. V.**, a ceder en favor de **Tropical Sens, S. A. de C. V.**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **1,496.55 m<sup>2</sup>** de zona federal marítimo terrestre localizada en el km 296 de la carretera federal Chetumal-Puerto Juárez, localidad de Punta Bete, municipio de solidaridad, estado de Quintana Roo, exclusivamente para un uso de suministro de equipo portátil de playa totalmente desmontable, uso fiscal general, así como las obligaciones derivadas del título de concesión **DGZF-430/09**.

**SEGUNDO.-** Emitase en diverso acto la modificación del título de concesión **DGZF-430/09** a efecto de tener como concesionaria a **Tropical Sens, S. A. de C. V.**, en su sentido más amplio y para todos los efectos legales a que haya lugar.

**TERCERO.-** Se hace del conocimiento de **Inmobiliaria Xcunya, S. A. de C. V.** que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el título de concesión **DGZF-430/09** hasta en tanto surta efectos la resolución de modificación a las bases a que se refiere el Resolutivo inmediato anterior.

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN  
PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL  
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

**Expediente 298/QROO/2007  
16.27S.714.1.11-14/2007**

**CUARTO.-** Por concepto de “cesión de la concesión entre particulares”, deberá realizarse ante la autoridad fiscal correspondiente el pago de derechos de conformidad con lo dispuesto por el artículo 194-D fracción III de la Ley Federal de Derechos y acreditar ante esta autoridad el pago realizado.

**QUINTO.-** Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución a **Inmobiliaria Xcunya, S. A. de C. V.**, cedente del título de concesión **DGZF-430/09**, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en Prolongación 5a. Avenida, manzana 20, lote 6, PCN ejido Norte, localidad de Playa del Carmen, C. P. 77710, Solidaridad, Quintana Roo, 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.

**SEXTO.-** 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.

**SÉPTIMO.-** 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 Ejército Nacional número 223, Colonia Anáhuac, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.

Así lo resolvió y firma.

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

**LIC. CARLOS SÁNCHEZ GASCA**

**LALC\*CACR\*AMJS**