

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



I. Nombre del área que clasifica.

Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

II. Identificación del documento del que se elabora la versión pública

Versión Pública de la presente autorización, corresponde a la Solicitud de Cesión de Derechos de la concesión, o Arrendamiento o Comodato de una fracción de la superficie concesionada, cuyo número de identificación se encuentra en el encabezado de la misma.

II. Partes o secciones clasificadas.

Domicilio Personal

IV. Fundamento legal.

La información señalada se clasifica como confidencial con fundamento en los artículos 113 fracción I de la LFTAIP y 116 primer párrafo de la LGTAIP.

Razones. Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.

V. Firma del titular del área.

Dr. Jorge Iván Cáceres Puig

VI. Fecha y número del acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública.

Resolución 126/2018/SIPOT, en la sesión celebrada el 23 de octubre de 2018.

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

"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA
CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS"

EXPEDIENTE: 2004/QROO/2008

C.A.: 16.27S.714.1.11-343/2008

BITÁCORA: 23/KW-0134/06/16

OFICIO No. SGPA-DGZFM-TAC- **2963** /2017

Ciudad de México, a **27 SEP 2017**

Lic. Renán Sánchez Tajonar

Delegado Federal en el estado de Quintana Roo

Av. Insurgentes N° 445, entre Av. Tecnológico de Mérida y

Av. Tecnológico de Chetumal, Col. Magisterial C.P. 77039, Chetumal, Q. Roo.

PRESENTE.

Anexo al presente oficio remito a usted la Resolución Administrativa No. **1114** /2017 de fecha **27 SEP 2017** 2017, por la que se autoriza a **Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, fiduciaria de Joyce M. Owen**, a ceder los derechos y obligaciones del Título de Concesión N° **DGZF-641/10**, a favor de **"INMOBILIARIA ASACU", S.A. DE C.V.**, respecto de una superficie de **811.43 m²** de zona federal marítimo terrestre ubicada en lotes 4 y 5, manzana 43, sección "F" del fraccionamiento Mar Turquesa, municipio de Isla Mujeres, estado de Quintana Roo, exclusivamente para un uso de **protección**, con una **vigencia de quince años**.

Asimismo, remito a usted la Resolución Administrativa No. **1115** /2017 de fecha **27 SEP 2017** 2017, mediante la cual se modifican las bases y condiciones del Título de Concesión N° **DGZF-641/10**, por la cesión de derechos a favor de **"INMOBILIARIA ASACU", S.A. DE C.V.**

Al respecto, de la manera más atenta se solicita de su valioso apoyo a efecto de que gire sus apreciables instrucciones a quien corresponda, y se proceda a notificar ambos documentos; pidiendo de la manera más atenta que en primera instancia se realice la diligencia de la notificación de la Resolución de Cesión de Derechos, y de manera posterior se realice la notificación de la modificación a las bases y condiciones de la concesión.

En caso de no encontrar en el domicilio a cualquiera de los interesados, le pido atentamente, se deje citatorio con cualquier persona que se encuentre en el domicilio, para que el interesado espere a una hora fija del día hábil siguiente.

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

"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA
CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS"

EXPEDIENTE: 2004/QROO/2008

C.A.: 16.27S.714.1.11-343/2008

BITÁCORA: 23/KW-0134/06/16

Para el caso de que no se atienda el citatorio, la notificación deberá realizarse a cualquier persona que se encuentre en el domicilio en que se realice la diligencia y de negarse ésta a recibirla o en su caso de encontrarse cerrado el domicilio, se realizará por instructivo que se fijará en un lugar visible del domicilio; lo anterior con fundamento en el artículo 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Mucho agradeceré que en apoyo de esta Dirección General, los acuses de las resoluciones que nos ocupan sean turnadas a esta unidad administrativa dentro de los cinco días posteriores a su notificación.

Sin otro particular, le reitero las seguridades de mi más distinguida consideración.

ATENTAMENTE
EL DIRECTOR GENERAL

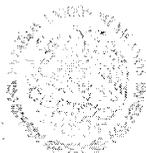
LIC. CARLOS SÁNCHEZ GASCA



c.c.p. Archivo.- A fin de que se glose a su expediente.
CACR*CSB.

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 No. 2004/QROO/2008

C.A.: 16.27S.714.1.11-343-2008

ASUNTO: CESIÓN DE DERECHOS
Y OBLIGACIONES DEL TÍTULO DE
CONCESIÓN DGZF-641/10

RESOLUCIÓN No. **1114** /2017

En la Ciudad de México, a

27 SEP 2017

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión **DGZF-641/10**.

RESULTANDO

PRIMERO.- El 08 de junio del año 2010, 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 **Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, fiduciaria de Wayne Clarence Owen y Joyce M. Owen**, el Título de Concesión **DGZF-641/10**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **811.43 m²** de zona federal marítimo terrestre ubicada en lotes 4 y 5, manzana 43, sección "F" del fraccionamiento Mar Turquesa, municipio de Isla Mujeres, estado de Quintana Roo, exclusivamente para un 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 15 años**.

SEGUNDO.- Que por fallecimiento del **Sr. Wayne Clarence Owen**, se llevó a cabo el reconocimiento de fideicomisario sustituto y el convenio modificatorio al contrato del fideicomiso, quedando como fideicomisaria titular la **Sra. Joyce M. Owen**.

TERCERO.- El 23 de junio del 2016, **Víctor Alfonso Carballo Zapata**, en representación legal de **Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, fiduciaria de Joyce M. Owen**, presentó ante 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 **DGZF-641/10** a favor de la empresa **"INMOBILIARIA ASACU", S.A. DE C.V.** 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. 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 del Cesión de la totalidad de derechos y obligaciones del Título de Concesión en cuestión, toda vez que esta autoridad ejercer 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, 11, 13, 16, 17, 28 fracciones I, II, III, V, VII y XIII, 72 fracciones I, II, III, V, 73, 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 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;

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 No. 2004/QROO/2008

C.A.: 16.27S.714.1.11-343-2008

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.- Que tomando en consideración que el día **23 de junio del 2016**, **Víctor Alfonso Carballo Zapata**, presentó por escrito ante 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 **DGZF-641/10**, a favor de la empresa **"INMOBILIARIA ASACU", S.A. DE C.V.**, solicitud que fue recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, el día **22 de agosto del 2016**, se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

- a) El **08 de junio del año 2010**, 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 **Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, fiduciaria de Wayne Clarence Owen y Joyce M. Owen**, el Título de Concesión **DGZF-641/10**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **811.43 m²** de zona federal marítimo terrestre ubicada en lotes 4 y 5, manzana 43, sección "F" del fraccionamiento Mar Turquesa, municipio de Isla Mujeres, estado de Quintana Roo, exclusivamente para un 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 15 años**.
- b) La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita por **Víctor Alfonso Carballo Zapata**, apoderado general de la empresa **"INMOBILIARIA ASACU", S.A. DE C.V.**, la cual a su vez ostenta la representación legal de **Banco Mercantil del Norte, S.A. institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria**,

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 No. 2004/QROO/2008

C.A.: 16.27S.714.1.11-343-2008

fiduciaria de Joyce M. Owen, Titular de la Concesión **DGZF-641/10**, representación que se acredita mediante el Testimonio Notarial P.A. Número 1,332, de fecha 25 de mayo del año 2016, otorgada ante la fe del Licenciado Gonzalo Alejandro Zavala Bacab, auxiliar de la Notaría Pública número 78 de Playa del Carmen, municipio de solidaridad, estado de Quintana Roo.

- c) Que en el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$2,267.00 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.
- d) Que **Banco Mercantil del Norte, S.A. institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, fiduciaria de Joyce M. Owen**, 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.
- e) Que la empresa **"INMOBILIARIA ASACU", 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 persona **moral** exhibió copia certificada del Testimonio Notarial Número 8,011, de fecha 27 de marzo del año 2015, otorgada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público número 25 del estado de Nuevo León, para lo cual el representante de la persona moral suscribe la solicitud de Cesión, lo que implica su aceptación de la totalidad de los Derechos y Obligaciones que les ceden.
- f) Que la superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.
- g) Que de conformidad con la Congruencia de uso de suelo originalmente presentada por **Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, fiduciaria de Joyce M. Owen**, 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 sujeto **Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, fiduciaria de Joyce M. Owen**, 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

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 No. 2004/QROO/2008

C.A.: 16.27S.714.1.11-343-2008

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-641/10**.

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 **Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, fiduciaria de Joyce M. Owen**, ceder en favor de **"INMOBILIARIA ASACU", S.A. DE C.V.**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **811.43 m²** de zona federal marítimo terrestre ubicada en lotes 4 y 5, manzana 43, sección "F" del fraccionamiento Mar Turquesa, municipio de Isla Mujeres, estado de Quintana Roo, exclusivamente para un 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 15 años**, así como las obligaciones derivadas del Título de Concesión **DGZF-641/10**.

SEGUNDO.- Emitase en diverso acto la modificación del Título de Concesión **DGZF-641/10** a efecto de tener como concesionario a **"INMOBILIARIA ASACU", 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 **Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, fiduciaria de Joyce M. Owen**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión **DGZF-641/10**, hasta en tanto surta efectos la resolución de modificación a las bases a que se refiere el Resolutivo inmediato anterior.

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.



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

EXPEDIENTE No. 2004/QROO/2008
C.A.: 16.27S.714.1.11-343-2008

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución a **Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, fiduciaria de Joyce M. Owen, cedente del Título de Concesión DGZF-641/10**, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que ubica en la

autorizando para tal efecto a los **C.C. Luis Miguel Ceballos Capetillo, Reyna Gabriela Gamboa Mis y Gladis Noemí Macías Zavala**, 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 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 avenida Ejército Nacional N° 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 SÁNCHEZ GASCA
CACR/CSB.