

**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

Expediente 53/35884  
16.27S.714.1.11-1415/1997  
Resolución N° 135 /17

## CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA CONCESIÓN DGZF-417/01

Ciudad de México, 16 FEB 2017

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados de la concesión **DGZF-417/01**.

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** El 1 de agosto de 2001 la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales expidió a favor de **Enrique Lima Zuno** el título de concesión **DGZF-417/01**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **1,618.90 m<sup>2</sup>** de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, localizada frente al lote No. 14 de la avenida Zazil-Ha, municipio de Isla Mujeres, estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de reforestación con matas de cocoteros, renta de sombrillas y camastros, 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 general; con una vigencia de quince años a partir del 23 de noviembre de 2001.

**SEGUNDO.-** El 29 de septiembre de 2016, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales emitió la resolución número 1221/2016, mediante la cual se prorrogó la concesión **DGZF-417/01** por un plazo de quince años contados a partir del 24 de noviembre de 2016.

**TERCERO.-** El 25 de noviembre de 2016, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales mediante resolución número 1391/2016, autorizó la modificación a las bases y condiciones de la concesión **DGZF-417/01** en cuanto al ajuste de coordenadas y como consecuencia el incremento de la superficie concesionada de **1,618.90 m<sup>2</sup>** a **2,224.61 m<sup>2</sup>**.

**CUARTO.-** El 16 de diciembre de 2016, **Enrique Lima Zuno** 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-417/01**, a favor de **Hotel Cabañas María del Mar, S. A. de C. V.**, por lo que esta autoridad procede a emitir la presente Resolución;



**Expediente 53/35884**  
**16.27S.714.1.11-1415/1997**

**QUINTO.-** Con fecha 16 de diciembre de 2016, se recibió en esta Dirección General la solicitud a que se refiere el **RESULTANDO CUARTO** 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 Artículo Tercero Transitorio del 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 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:



Expediente 53/35884  
16.27S.714.1.11-1415/1997

**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.- Que tomando en consideración que el día 16 de diciembre de 2016, **Enrique Lima Zuno**, presentó por escrito en las oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la



**Expediente 53/35884**  
**16.27S.714.1.11-1415/1997**

Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, la solicitud de autorización para ceder los derechos y obligaciones derivados del título de concesión **DGZF-417/01**, a favor de **Hotel Cabañas María del Mar, S. A. de C. V.**, solicitud que fue recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, el día 16 de diciembre de 2016, se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

- A. El 1 de agosto de 2001, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales expidió a favor de **Enrique Lima Zuno** el título de concesión **DGZF-417/01**, con una vigencia de quince años contados a partir del 23 de noviembre de 2001.
- B. El 29 de septiembre de 2016, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales emitió la resolución número 1221/2016, por la que se prorrogó la concesión **DGZF-417/01** por un plazo de quince años contados a partir del 24 de noviembre de 2016.
- C. El 25 de noviembre de 2016, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales con resolución número 1391/2016, autorizó la modificación a las bases y condiciones de la concesión **DGZF-417/01** en cuanto al ajuste de coordenadas e incremento de la superficie concesionada.
- D. La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita de puño y letra por **Enrique Lima Zuno**, titular de la concesión **DGZF-417/01**, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del título antes referido.
- E. 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.
- F. Que **Enrique Lima Zuno** 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.
- G. Que **Hotel Cabañas María del Mar, 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 certificada 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 53/35884  
16.27S.714.1.11-1415/1997

testimonio notarial número 31 (treinta y uno) de fecha 13 de enero de 2004, otorgado ante la fe del Lic. Gustavo Monforte Luján, Notario Público número 48 (cuarenta y ocho) de Mérida, Yucatán, e inscrita el 7 de julio de 2004 en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del estado de Quintana Roo.

- H. Asimismo, la solicitud fue suscrita por Rosario Imelda Fernández Magaña, quien acreditó ser administradora única de **Hotel Cabañas María del Mar, S. A. de C.V.** en términos del testimonio notarial número 31 (treinta y uno) de 13 de enero de 2004, otorgado ante la fe del Lic. Gustavo Monforte Luján, Notario Público número 48 (cuarenta y ocho) de Mérida, Yucatán, 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 **Enrique Lima Zuno**, el uso de 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 **Enrique Lima Zuno**, 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 **DGZF-417/01**.

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.



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

**Expediente 53/35884**  
**16.27S.714.1.11-1415/1997**

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 **Enrique Lima Zuno**, a ceder en favor de **Hotel Cabañas María del Mar, S. A. de C. V.**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **2,224.61 m<sup>2</sup>** de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar localizada frente al lote No. 14 de la avenida Zazil-Ha, municipio de Isla Mujeres, estado de Quintana Roo, exclusivamente para un uso de reforestación con matas de cocoteros, renta de sombrillas y camastros, uso fiscal general, así como las obligaciones derivadas del título de concesión **DGZF-417/01**.

**SEGUNDO.-** Emítase en diverso acto la modificación del título de concesión **DGZF-417/01** a efecto de tener como concesionaria a **Hotel Cabañas María del Mar, 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 **Enrique Lima Zuno** que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el título de concesión **DGZF-417/01** 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.

**QUINTO.-** Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución a **Enrique Lima Zuno**, cedente del título de concesión **DGZF-417/01**, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en

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

**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 53/35884  
16.27S.714.1.11-1415/1997**

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**

LQV\*CACR\*AMJS

*[Faint, illegible handwritten text]*