

EXPEDIENTE: 1669/QROO/2012
C.A.: 16.27S.714.1.11-259/2012

*"Año del Centenario de la Promulgación de la
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"*

Oficio No. SGPA-DGZFMTC- 2964 /2017

Ciudad de México, a

28 SEP 2017

LIC. RENÁN SÁNCHEZ TAJONAR

Delegado Federal de la SEMARNAT
en el Estado de Quintana Roo.

PRESENTE

1199 1200

Anexo al presente remito a usted las Resoluciones Administrativas que emite la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, por virtud de la cual se autoriza la Cesión de los Derechos y Obligaciones, así como, la Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión número **DGZF-379/15**.

Por tal motivo agradeceré que la Delegación Federal a su cargo haga la entrega del resolutivo referido en un lapso no mayor a 5 días hábiles posteriores a su recepción, y el acuse del mismo sea turnado a esta Dirección General dentro de los 3 días siguientes posteriores a su notificación.

Sin otro particular, le envío un cordial saludo.

ATENTAMENTE

EL DIRECTOR GENERAL
DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE
Y AMBIENTES COSTEROS

LIC. CARLOS SANCHEZ GASCA.



ALC/MCR/MFG



EXPEDIENTE No. 1669/QROO/2012
C.A.: 16.27S.714.1.11-259/2012
BITACORA: 23/KW-0203/06/17

Asunto: Cesión de Derechos y Obligaciones del
Título de Concesión número **DGZF-379/15**.

RESOLUCIÓN No. 1199 /2017

Ciudad de México, a **28 SEP 2017**

Visto para resolver la solicitud de autorización para la Cesión de Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión número **DGZF-379/15**.

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **26 de noviembre de 2015**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, expidió a favor de **CASA IKAL SIAN KA AN, S. DE R. L. DE C.V.**, el Título de Concesión número **DGZF-379/15**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **204.72 m²** de zona federal de la laguna, así como autorizar las obras proyectadas consistentes en **arranque de muelle construido a base de horcones de madera enterrados y piso de madera, andador elevado con una altura de 60 centímetros sobre el terreno, construido a base de horcones de madera enterrados y piso de madera**, ubicada en **Laguna Lote 16, Sian Ka An; Localidad Paso del Muerto, Sian Ka An, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **arranque de muelle y andador elevado**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar "**LA CONCESIONARIA**", de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso **general**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **17 de marzo de 2016**.

SEGUNDO.- Que con fecha **23 de junio de 2017**, el **C. JUAN CARLOS LÓPEZ MADRIGAL**, representante legal de la moral denominada **CASA IKAL SIAN KA AN, S. DE R. L. DE C.V.**, presentó por escrito mediante formato único de trámites de zona federal marítimo terrestre y ambientes costeros y anexos, ante la Delegación Federal de esta Secretaría en el estado de Quintana Roo, la solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión número **DGZF-379/15**, en favor de la moral denominada **CASA IKAL REAL ESTATE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V.**

TERCERO.- Que mediante oficio número **04/SGA/ZFM/0841/17** de fecha **22 de agosto de 2017**, la Delegación Federal de esta Secretaría en el Estado de Quintana Roo, remitió la solicitud referida en el Resultando inmediato anterior, misma que fue recibida el día **28 de agosto de 2017**, en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, por lo que esta Autoridad Administrativa, procede a emitir la presente Resolución;

y

**CONSIDERANDO**

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 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, 11, 13, 16, 17, 28 fracciones I, II, III, V, VII y XIII, 72 fracciones I, II, III, V, 73, 77 fracción II, 119, 120 y 125 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 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 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 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:

I.- Dar en arrendamiento o comodato fracciones de los inmuebles federales concesionados, siempre que tales fracciones se vayan a utilizar en las actividades relacionadas directamente con las que son materia de las propias concesiones, en cuyo caso el arrendatario o comodatario será responsable solidario. En este caso, el concesionario mantendrá todas las obligaciones derivadas de la concesión, y

EXPEDIENTE No. 1669/QROO/2012
C.A.: 16.27S.714.1.11-259/2012
BITACORA: 23/KW-0203/06/17

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.

La autorización a que se refiere este artículo deberá obtenerse por el concesionario, previamente a la realización de los actos jurídicos a que se refieren las fracciones anteriores.

Cualquier operación que se realice en contravención de este artículo será nula y la dependencia que hubiere otorgado la concesión podrá hacer efectivas las sanciones económicas previstas en la concesión respectiva o, en su caso, revocar la misma, conforme a los lineamientos que para tal efecto emita la Secretaría.

Para aplicar las sanciones económicas a que se hagan acreedores los concesionarios por permitir, sin la autorización respectiva, que un tercero use, aproveche o explote inmuebles sujetos al régimen de dominio público de la Federación, se deberán tomar en consideración las cantidades que aquellos hayan obtenido como contraprestación."

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

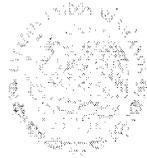
"ARTÍCULO 37.- La cesión de derechos y obligaciones derivados de las concesiones a que se refiere este Reglamento, podrá ser autorizada por la Secretaría, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- 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."

EXPEDIENTE No. 1669/QROO/2012
C.A.: 16.27S.714.1.11-259/2012
BITACORA: 23/KW-0203/06/17

III.- Que tomando en consideración que el día **23 de junio de 2017**, el **C. JUAN CARLOS LÓPEZ MADRIGAL**, en su carácter de representante legal de la moral **CASA IKAL SIAN KA AN, S. DE R. L. DE C.V.**, presentó por escrito mediante formato único de trámites de zona federal marítimo terrestre y ambientes costeros, ante la Delegación Federal de esta Secretaría en el estado de Quintana Roo, la solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión número **DGZF-379/15**, en favor de la moral denominada **CASA IKAL REAL ESTATE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V.**, solicitud que fue recibida en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, el día **28 de agosto de 2017**, por lo que se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

- A. Que con fecha **26 de noviembre de 2015**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, expidió a favor de **CASA IKAL SIAN KA AN, S. DE R. L. DE C.V.**, el Título de Concesión número **DGZF-379/15**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **204.72 m²** de zona federal de la laguna, así como autorizar las obras proyectadas consistentes en **arranque de muelle construido a base de horcones de madera enterrados y piso de madera, andador elevado con una altura de 60 centímetros sobre el terreno, construido a base de horcones de madera enterrados y piso de madera**, ubicada en **Laguna Lote 16, Sian Ka An, Localidad Paso del Muerto, Sian Ka An, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **arranque de muelle y andador elevado**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar "**LA CONCESIONARIA**", de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso **general**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **17 de marzo de 2016**.
- B. La solicitud que da origen a la presente resolución fue suscrita de puño y letra por el **C. JUAN CARLOS LÓPEZ MADRIGAL**, en su carácter de representante legal de la moral **CASA IKAL SIAN KA AN, S. DE R. L. DE C.V.**, acreditando dicha representación mediante copia certificada de la escritura pública número 11500 de fecha 27 de abril de 2017, pasada ante la fe del Notario Público Auxiliar de la Notaria pública No. 66 del Estado de Quintana Roo, por lo que al realizar el presente trámite implica el interés de la moral que representa para ceder los Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión número **DGZF-379/15**.
- C. 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.

EXPEDIENTE No. 1669/QROO/2012
C.A.: 16.27S.714.1.11-259/2012
BITACORA: 23/KW-0203/06/17

- D. Que el **C. CARLOS LÓPEZ MADRIGAL**, representante legal de **CASA IKAL SIAN KA AN, S. DE R. L. DE C.V.**, presentó en copia simple los recibos oficiales con número **18210 y 5578** ambos expedidos por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo, en favor de la moral denominada **CASA IKAL SIAN KA AN, S. DE R. L. DE C.V.**, documentales en las cuales se aprecia el pago correspondiente a los ejercicios fiscales de **2016 y 2017**, por concepto del derecho de uso, goce y/o aprovechamiento de la superficie que ampara el Título de Concesión número **DGZF-379/15**, por lo que, esta Dirección General 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 la moral concesionaria 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 pretendida moral cesionaria **CASA IKAL REAL ESTATE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V.**, acredita su personalidad mediante instrumento notarial **8724** de fecha **03 de agosto de 2015**, pasado ante la fe del Notario Público Auxiliar de la Notaría pública No. 66 del Estado de Quintana Roo, dentro del cual obra la constitución de la persona moral que pretende ser la titular de la Concesión número **DGZF-379/15**, asimismo, mediante instrumento notarial número 11499 de fecha 27 abril de 2017, pasado ante la fe del Notario Público Auxiliar de la Notaría Pública No. 66 del Estado de Quintana Roo, la moral **CASA IKAL REAL ESTATE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V.**, designa como representante legal al **C. CARLOS LÓPEZ MADRIGAL**, por lo que se tiene por reconocida la personalidad con que se ostenta, en ese sentido, esta Dirección General, determina que la moral Cesionaria reúne los mismos requisitos que se tomaron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva.
- F. Que la superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.

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 encuentre sujeta la moral denominada **CASA IKAL SIAN KA AN, S. DE R. L. DE C.V.**, desde el momento de la entrega del Título de Concesión número **DGZF-379/15**, esta Autoridad Administrativa, 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 de la presente resolución, la moral en cita 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

EXPEDIENTE No. 1669/QROO/2012
C.A.: 16.27S.714.1.11-259/2012
BITACORA: 23/KW-0203/06/17

Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, así como aquellas derivadas del propio Título de Concesión **No. DGZF-379/15**.

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 el **C. JUAN CARLOS LÓPEZ MADRIGAL**, representante legal de la moral **CASA IKAL SIAN KA AN, S. DE R. L. DE C.V.**, en la solicitud que aquí se atiende, 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;

RESUELVE

PRIMERO.- Se autoriza a la moral **CASA IKAL SIAN KA AN, S. DE R. L. DE C.V.**, ceder en favor de la moral denominada **CASA IKAL REAL ESTATE MEXICO, S. DE R.L. DE C.V.**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **204.72 m²** de zona federal de la laguna, así como autorizar las obras proyectadas consistentes en **arranque de muelle construido a base de horcones de madera enterrados y piso de madera, andador elevado con una altura de 60 centímetros sobre el terreno, construido a base de horcones de madera enterrados y piso de madera**, ubicada en **Laguna Lote 16, Sian Ka An, Localidad Paso del Muerto, Sian Ka An, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **arranque de muelle y andador elevado**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **17 de marzo de 2016**.

SEGUNDO.- Emitase en acto diverso la Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión **DGZF-379/15** a efecto de tener como concesionaria a la moral denominada **CASA IKAL REAL ESTATE MEXICO, S. DE R.L. DE C.V.**, en su sentido más amplio y para todos los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO.- Se hace del conocimiento de la moral **CASA IKAL SIAN KA AN, S. DE R. L. DE C.V.**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión **No. DGZF-379/15** hasta en tanto surta efectos la resolución de Modificación a las Bases y Condiciones 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 al **C. JUAN CARLOS LÓPEZ MADRIGAL**, en su carácter de representante legal de la moral **CASA IKAL SIAN KA AN, S. DE R. L. DE C.V.**, cedente del Título de Concesión número **DGZF-379/15** y/o a través de las personas autorizadas para oír y recibir notificaciones, los **CC. GABRIELA PEREZ MEDINA**,



EXPEDIENTE No. 1669/QROO/2012

C.A.: 16.27S.714.1.11-259/2012

BITACORA: 23/KW-0203/06/17

TAMARA GAYOL MASSIMI y/o MANUEL JESUS UCAN RUIZ; en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Avenida Nichupte No. 20, Interior 410, Manzana 2, Supermanzana 19, C.P. 77500, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo;** con fundamento en los artículos 28 y 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo se habilitan los días y horas inhábiles 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 Procedimiento Administrativo, puede ser impugnada a través del recurso de revisión, o intentar la vía jurisdiccional que corresponda.

SEXTO.- En atención a lo ordenado por el artículo 3º fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace del conocimiento 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/MCR/MPG