



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 33/2018/SIPOT, en la sesión celebrada el 4 de abril 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**

SGPA-DGZFM-TAC- 3228 /17

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

Expediente: 53/37173
16.27S.714.1.11-61/2000
Bitácora: 09/KW-0010/08/17

En la Ciudad de México, a **26 SEP 2017**

LIC. RENÁN SÁNCHEZ TAJONAR.
Delegado Federal de la SEMARNAT
en el estado de Quintana Roo.
Presente

Me refiero al expediente administrativo al rubro citado, dentro del cual el **C. Emilio Heredia Lima**, presentó solicitud de cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión No. **DGZF-433/16**, en favor de la empresa **Papaya Playa, S. de R.L. de C.V.**

Al respecto, anexo al presente sírvase encontrar original de las resoluciones administrativas **1077 /2017**, de fecha **26 SEP 2017**, y **1078 /2017**, de fecha **26 SEP 2017**, por medio de las cuales se **AUTORIZA** la **CESIÓN** de los derechos y obligaciones del Título de Concesión referido y se **MODIFICAN LAS BASES** del mismo respecto de la nueva concesionaria, para todos los efectos legales a que haya lugar; razón por la cual se solicita de su valioso apoyo, a efecto de que se proceda a la entrega de ambos proveídos, salvo que se percate de la existencia de alguna causa debidamente justificada que lo impida.

No omito referir que previo a la entrega de las resoluciones referidas, se deberán presentar las constancias respectivas donde se demuestre haber cubierto el pago de derechos a que se refiere la fracción III del artículo 194-D de la Ley Federal de Derechos, por concepto de la cesión de la concesión entre particulares.

Asimismo agradeceré a Usted hacer llegar a la brevedad posible a esta Dirección General, una vez efectuada las notificaciones que nos ocupan, las constancias de notificación en original para que estas sean agregadas a las constancias que integran el expediente administrativo respectivo.

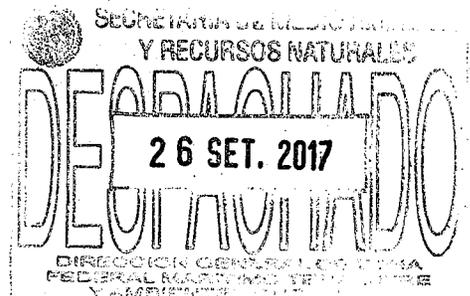
Sin otro particular aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN
EL DIRECTOR GENERAL

LIC. CARLOS SÁNCHEZ GASCA

c.c.e.p. Q.F.B. Martha García y Palermos. 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. Para su conocimiento.
Archivo.- Integrar en su expediente.

LCV:jpv



ASUNTO: CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL TÍTULO
DE CONCESIÓN **DGZF-857/06**RESOLUCIÓN No. **1077** /2017En la Ciudad de México, a **26 SEP. 2017**,Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión **DGZF-857/06**.**RESULTANDO**

PRIMERO.- El **21 de Agosto de 2006**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre, expidió en favor del C. **Emilio Heredia Lima**, la resolución de concesión **DGZF-857/06**, respecto de una superficie de **13,891.79 m²** de zona federal marítimo terrestre, localizada en carretera Tulum – Boca Piala, a la altura del kilómetro 4.5, paso Chabela o Pacal Votan, Tulum, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso **vinculado a una actividad turística con beneficio económico, sin autorización para realizar obras**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar el titular de la presente concesión, el artículo 232-C, de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso de **general**; con una vigencia de **15 años**, contados a partir del **29 de Septiembre de 2006**.

SEGUNDO.- Que el **16 de Diciembre de 2016**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales otorgó la resolución de **Modificación a las bases No. 1510/16**, que solicitó el C. **Emilio Heredia Lima**, Titular de la concesión **DGZF-857/06**, consistente en reducir la superficie a **5,275.01 m²**.

TERCERO.- Que con fecha **08 de Agosto de 2017**, el C. **Emilio Heredia Lima**, presentó ante las oficinas de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la solicitud de autorización para ceder los derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión **DGZF-857/06**, en favor de la empresa **Papaya Playa, S. de R.L. de C.V.**, por lo que esta autoridad procede a emitir la presente Resolución; y

CUARTO.- Que con fecha **09 de Agosto de 2017**, se recibió en esta Dirección General la solicitud a que se refiere el Resultando TERCERO 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 Ámbientes 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 Zona federal de la laguna o cualquier otro depósito de Aguas Marítimas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 14, 16, 27,28 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 fracción XIII, Fracción 77 fracción II, 119 y 120 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1, 2, 3, 8, 9, 13, 14, 15, 15-A, 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 Zona federal de la laguna; 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 el día 15 de diciembre de 2015, en el Diario Oficial de la Federación.

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, Zona federal de la laguna 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 Zona federal de la laguna, 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 Zona federal de la laguna.

“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, zona federal de la laguna 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 **08 de Agosto de 2017**, el **C. Emilio Heredia Lima**, presentó ante las oficinas de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la solicitud de autorización para Ceder los Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión **DGZF-857/06**, en favor de la empresa **Papaya Playa, S. de R.L. de C.V.**, solicitud que fue recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, el día **09 de Agosto de 2017**, se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

- A. El 21 de Agosto de 2006** la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, expidió en favor del **C. Emilio Heredia Lima**, el Título de Concesión **DGZF-857/06**, con una vigencia de **15 años**.
- B.** La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita de puño y letra por el **C. Emilio Heredia Lima**, Titular de la Concesión **DGZF-857/06**, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del Título antes referido.



- 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.
- D. Qué el **C. Emilio Heredia Lima**, se encuentra al corriente del pago de los derechos por concepto de uso y aprovechamiento de la superficie que le fue concesionada, de acuerdo a la constancia de no adeudo expedida el día 07 de Julio de 2015 por el H. Ayuntamiento de Tulum, la cual nos indica que el promovente se encuentra al corriente con sus pagos hasta el sexto bimestre del ejercicio fiscal 2015, asimismo el promovente anexa copias de los recibos con números de folios: 24301 G; 24145 J; 8263 L; 21566 I; 36725 H; 1248 R; 2804 O, correspondientes al año 2016 y los folios; 6078 O; 7240 S; 1318 T, correspondientes al primer semestre del 2017, expedidos por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Tulum y de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos.
- E. Que el **C. Jorge Alfonso Gallardo Collado**, apoderado general para pleitos y cobranzas y actos de administración de la empresa **Papaya Playa, S. de R.L. de C.V.**, de acuerdo al **testimonio notarial No. 84**, (Ochenta y cuatro) de 01 de marzo de 2012, otorgado ante la fe del **Lic. Salvador Lopezcedeno Estefan**, Notario Público número 65 (sesenta y cinco) de Tulum, Quintana Roo, reúne los requisitos que se tomaron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva, a cuyo efecto, tratándose de persona moral acreditó su razón social y estar constituida conforme a las leyes mexicanas con el acta constitutiva que exhibió y obra agregada al expediente citado al rubro, consistente en **testimonio notarial 4,056** (cuatro mil cincuenta y seis) de 16 de junio de 2005, otorgado ante la fe del **Lic. Miguel Mario Angulo Flota**, Notario Público número 27 (veinte siete) de Solidaridad, Quintana Roo, e inscrita el 4 de Agosto de 2005 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Quintana Roo; con formato oficial recibido el 08 de Agosto de 2017; asimismo, dicha persona física y persona moral suscriben la solicitud de cesión, lo que implica su aceptación de la totalidad de los Derechos y Obligaciones ceden.
- 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 encuentra sujeto el **C. Emilio Heredia Lima**, 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 Zona Federal de la Laguna, así como aquellas derivadas del propio Título de Concesión **DGZF-857/06**.

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 al **C. Emilio Heredia Lima**, ceder en favor de la empresa **Papaya Playa, S. de R.L. de C.V.**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **5,275.01 m²** de zona federal marítimo terrestre, localizada en carretera Tulum – Boca Paila, a la altura del kilómetro 4.5, paso Chabela o Pacal Votan, Tulum, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para un uso **vinculado a actividad turística con beneficio económico, sin autorización para realizar obras**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar el titular de la presente concesión, el artículo 232-C, de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso de **general**.

SEGUNDO.- Emitase en diverso acto la modificación del Título de Concesión **DGZF-857/06**, a efecto de tener como concesionaria a la empresa **Papaya Playa, 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 del **C. Emilio Heredia Lima**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión **DGZF-857/06** 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 al **C. Emilio Heredia Lima**, cedente del Título de Concesión **DGZF-857/06**, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que ubica en calle [REDACTED]

[REDACTED] 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 No. 223, Col, 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.

LQV/jpv.