

ASUNTO: CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES
DEL TÍTULO DE CONCESIÓN DGZF-104/10

RESOLUCIÓN N° 2311 /2018

En la Ciudad de México, a **28 AGO 2018**

Vista para resolver la "**Solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones**" derivados del Título de Concesión **DGZF-104/10**, esta autoridad procede a emitir la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **29 de enero de 2010**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó en favor de la empresa denominada "**INMOBILIARIA REAL EUROPEA, S.A. DE C.V.**", el Título de Concesión **No. DGZF-104/10**, respecto de una superficie de **820.15 m²** de Zona Federal de la Laguna, así como las obras existentes en la misma consistentes en **muro de contención de piedra en talud de 25° (sic)**, construido a base de piedra de la región apilada entre sí, sin ningún tipo de adhesivo, de 53 m de largo por 50 m de altura, ubicada en **Sistema Lagunar Nichupte, SM Isla Dorada, Mz 52, lote 18-13, Zona Hotelera, Cancún, Municipio de Benito Juárez, en el Estado de Quintana Roo**; exclusivamente para uso de **muro de contención**, que para efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar 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 **12 de abril de 2010**.

SEGUNDO.- Que mediante resolución administrativa No. **1776 /2018**, de fecha **30 JUL 2018** esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestres y Ambientes Costeros, determinó cumplimentar la resolución del recursos de revisión **No. 250/2010**, emitida en fecha **16 de octubre de 2017**, por la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, estableciendo para efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos Vigente, un uso de **ORNATO**, dejando intocadas todas las demás bases y condiciones del Título de Concesión **No. DGZF-104/10**.

TERCERO.- Que con fecha **28 de marzo de 2018**, se recibió en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestres y Ambientes Costeros, escrito de la empresa denominada **"INMOBILIARIA REAL EUROPEA, S.A. DE C.V."**, quien actúa a través de su representante legal, a saber la **C. MARIA MONICA MENDEZ DE LA CRUZ**, con la personalidad que tiene debidamente acreditada en autos, por medio del cual presenta **"Solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones"** del Título de Concesión No. **DGZF-104/10**, en favor de **"CONDominio TORRE EUROPEA, A.C."**, por lo que esta autoridad 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 de **"Cesión de Derechos y Obligaciones"**, 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; 1°, 2° 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 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 día 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;***
- 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 con fecha **28 de marzo de 2018**, la empresa denominada **"INMOBILIARIA REAL EUROPEA, S.A. DE C.V."**, presentó ante esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, **"Solicitud para Ceder los Derechos y Obligaciones"** derivados del Título de Concesión No. **DGZF-104/10**, en favor de **"CONDOMINIO TORRE EUROPEA, A.C."**, se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

- A. Que con fecha **29 de enero de 2010**, se otorgó a favor de la empresa denominada **"INMOBILIARIA REAL EUROPEA, S.A. DE C.V."**, el Título de Concesión No. **DGZF-104/10**, respecto de una superficie de **820.15m²** de Zona Federal de la Laguna, con un uso **General** y una vigencia al **12 de abril de 2025**.
- B. Que mediante la resolución administrativa referida en el Resultando SEGUNDO del presente proveído, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestres y Ambientes Costeros, determinó modificar el uso autorizado de **GENERAL** a **ORNATO**.
- C. La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita por la **C. MARIA MONICA MENDEZ DE LA CRUZ**, representante legal de la empresa denominada **"INMOBILIARIA REAL EUROPEA, S.A. DE C.V."**, actual Titular de la Concesión **DGZF-651/08**, personalidad que tiene debidamente acreditada en los autos del expediente en el que se actúa lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del Título antes referido.
- D. Que la empresa denominada **"INMOBILIARIA REAL EUROPEA, 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.
- E. Que en el expediente en estudio obra original de recibo bancario por el monto de **\$2,497.00**, 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.
- F. Que **"CONDOMINIO TORRE EUROPEA, A.C."** 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 Instrumento Notarial **No. 1,573**, volumen **7/2015**, de fecha **10 de marzo de 2015**, pasada ante la fe del Lic. Javier Horacio Sauza Semerena, Notario Público Número 72, en el Estado de Quintana Roo; por medio del cual se constituye la Asociación referida; asimismo, la **C. María Graciela Zavala Hernández**, representante Legal de dicha sociedad, acredita su personalidad a través de la misma Escritura Pública, quien suscribe la **"Solicitud de Cesión"**, lo que implica su aceptación de la totalidad de los Derechos y Obligaciones que le ceden.

- G. Que la superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.
- H. Que de conformidad con la Congruencia de uso de suelo originalmente presentada por la empresa denominada **"INMOBILIARIA REAL EUROPEA, S.A. DE C.V."**, el uso de **ORNATO** 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 la empresa denominada **"INMOBILIARIA REAL EUROPEA, S.A. DE C.V."**, desde el momento de la entrega de la Autorización para la Cesión de Derechos y Obligaciones del citado 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 **No. DGZF-104/10**.

Sin que sea óbice lo anterior para que, en su caso, se le soliciten las constancias que acrediten las manifestaciones que 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.

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 empresa denominada **"INMOBILIARIA REAL EUROPEA, S.A. DE C.V."**, a ceder en favor de **"CONDOMINIO TORRE EUROPEA, A.C."** el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **820.15 m²** de Zona Federal de la Laguna, así como las obras existentes en la misma consistentes en **muro de contención de piedra en talud de 45°, construido a base de piedra de la región apilada entre sí, sin ningún tipo de adhesivo, de 53 m de largo por 50 m de altura, el cual deberá permanecer con las características antes señaladas y no podrá ser modificado sin previa autorización de esta autoridad;** ubicada en Sistema Lagunar Nichupte, Super manzana Isla Dorada, Manzana 52, lote 18-13, Zona Hotelera, en la Localidad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, en el Estado de Quintana Roo; exclusivamente para uso de **muro de contención**, que para efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos Vigente, se clasifica como uso de **ORNATO**, con una vigencia al día **12 de abril de 2025**.

SEGUNDO.- Emítase en acto diverso la Modificación del Título de Concesión **No. DGZF-104/10**, a efecto de tener como nuevo concesionario a **"CONDOMINIO TORRE EUROPEA, A.C."**, en su sentido más amplio y para todos los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO.- Se hace del conocimiento de la empresa denominada **"INMOBILIARIA REAL EUROPEA, S.A. DE C.V."**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión **No. DGZF-104/10**, 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 a la empresa denominada **"INMOBILIARIA REAL EUROPEA, S.A. DE C.V."**, a través de su Representante la C. María Mónica Méndez de la Cruz, y/o a través de cualquiera de sus autorizados para oír y recibir todo tipo de notificaciones, a saber los CC. Xóchitl Moctezuma Segundo, Ricardo Moctezuma Segundo y Julio Cesar Rodríguez, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, mismo que se ubica en **Calle Cerrada de Planetas No. 229, Colonia El Rosario, C.P. 02100, Delegación Azcapotzalco, en esta Ciudad de México;** asimismo, 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.

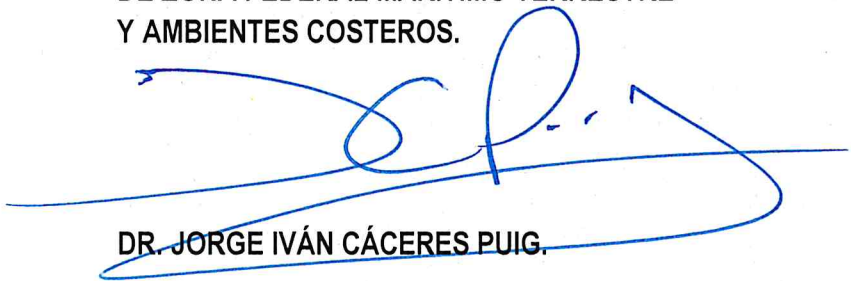
QUINTO.- La presente resolución administrativa, conforme a lo establecido en los artículos 83, 85 y 86 de la Ley Federal de Procedimientos Administrativos, puede ser impugnada a través del recurso de revisión, que

debe interponerse en un plazo de quince días, contados a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación, 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 de la persona Cedente 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 N° 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.**



DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG.



OJBC/IRVS/IMFV.