



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.

MTRO. OSWALDO JOSÉ BLANCO COVARRUBIAS, DIRECTOR DE RESOLUCIONES Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, EN SUPLENCIA POR AUSENCIA DEL DIRECTOR GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 18 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL; 84 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, ASÍ COMO DEL OFICIO SGPA-DGZFMTAC-5660/2018 DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 2018

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

Resolución 139/2019/SIPOT, en la sesión celebrada el 10 de enero de 2019.



0578

**CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES
DE LA CONCESIÓN No. DGZF-494/07**

Expediente 755/QROO/2007
C.A. 16.27S.714.1.11-38/2007
Bitácora: 23/KW-0041/07/17

Resolución No. **3721** /18

Ciudad de México, **13 NOV 2018**

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados de la concesión No. DGZF-494/07

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **29 de agosto de 2007**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros otorgó a favor de **ROSA EUGENIA ENRIQUEZ ARJONA Y/O ENRIQUE FICHTL BECERRA**, la concesión No. DGZF-494/07, respecto de una superficie de **523.31 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en **Boulevard Kukulkan Km. 12+850, Laguna de Nichupte, Zona Hotelera, Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso vinculado a una actividad turística y de comercialización, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos de conformidad con el artículo 232-C, de la Ley Federal de Derechos, se clasificó como uso **General**, con vigencia de **15 años**.

SEGUNDO.- Que mediante formato oficial recibido el **10 de julio de 2017**, por esta Secretaría a través de las oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la delegación federal en el estado de Quintana Roo, **Maria Carolina Merino Espinosa**, representante legal de **ROSA EUGENIA ENRIQUEZ ARJONA Y/O ENRIQUE FICHTL BECERRA** solicitó la cesión de derechos y obligaciones de la concesión No. DGZF-494/07, a favor de **"CONTROLADORA VISIONARIA, S.A. DE C.V."**

TERCERO.- Que **Maria Carolina Merino Espinosa**, representante legal de **ROSA EUGENIA ENRIQUEZ ARJONA Y/O ENRIQUE FICHTL BECERRA** acreditó su personalidad mediante el instrumento notarial número 4,370 de fecha 04 de septiembre de 2013, otorgado ante la fe del Lic. Leonardo de Jesus Medina Gonzalez, Notario Público número 49 en el estado de Quintana Roo, asimismo señaló como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en [REDACTED]



CUARTO.- Que mediante resolución administrativa **3720** de fecha **13 NOV 2018** esta autoridad determino autorizar la modificación a las bases y condiciones de la concesión **DGZF-494/07**, a efecto de actualizar las coordenadas de la superficie concesionada así como autorizar diversas obras, por lo que esta autoridad procede a emitir la presente resolución.

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 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 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:

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 **10 de julio de 2017**, **Rosa Carolina Merino Espinosa**, representante legal de **ROSA EUGENIA ENRIQUEZ ARJONA Y/O ENRIQUE FICHTL BECERRA** 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 **No. DGZF-494/07**, a favor de **"CONTROLADORA VISIONARIA, S.A. DE C.V."**, se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

- A) El **29 de agosto de 2007**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros otorgó a favor de **ROSA EUGENIA ENRIQUEZ ARJONA Y/O ENRIQUE FICHTL BECERRA**, la concesión **No. DGZF-494/07**, respecto de una superficie de **523.31 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en **Boulevard Kukulcan Km. 12+850, Laguna de Nichupte, Zona Hotelera, Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso **vinculado a una actividad turística y de comercialización**, con un uso **General** y una vigencia de **15 años**.



- B) Que mediante resolución administrativa de fecha de fecha La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determino autorizar a **ROSA EUGENIA ENRIQUEZ ARJONA Y/O ENRIQUE FICHTL BECERRA** la modificación a las bases y condiciones de la concesión **No. DGZF-494/07**
- C) La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita de puño y letra por **Maria Carolina Merino Espinosa**, representante legal de **ROSA EUGENIA ENRIQUEZ ARJONA Y/O ENRIQUE FICHTL BECERRA**, actuales titulares de la concesión **No. DGZF-494/07**, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del título antes referido.
- D) 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.
- E) Que **ROSA EUGENIA ENRIQUEZ ARJONA Y/O ENRIQUE FICHTL BECERRA**, se encuentran 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.
- F) Que **"CONTROLADORA VISIONARIA, S.A. DE C.V."**, reúnen los mismos requisitos que se tomaron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva, a cuyo efecto, tratándose de persona moral exhibió el instrumento notarial No. 37,320 de fecha 29 de abril de 2010, pasado ante la Fe del Lic. Sergio Fernández Martínez, Notario Público No. 102 en el estado de México, asimismo **Gabriel Cherem Haiat** Vicepresidente del consejo de administración de **"CONTROLADORA VISIONARIA, S.A. DE C.V."**, acredito su personalidad con el mismo instrumento notarial.
- G) 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 encuentran sujetos **ROSA EUGENIA ENRIQUEZ ARJONA Y/O ENRIQUE FICHTL BECERRA**, 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 **No. DGZF-494/07**.

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;

RESUELVE

PRIMERO.- Se autoriza a **ROSA EUGENIA ENRIQUEZ ARJONA Y/O ENRIQUE FICHTL BECERRA**, ceder en favor de **"CONTROLADORA VISIONARIA, S.A. DE C.V."**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie **200.52 m²** de zona federal de la laguna, así como las obras autorizadas en la misma, consistentes en: **construcción de un restaurante con capacidad para atender a 224 comensales**, el cual contara con dos niveles y terraza en planta baja, de acuerdo con lo siguiente, el restaurante tendrá una superficie techada en planta baja **323.939 m²**, en la cual se contara con dos baños, accesibles para sillas de ruedas, pasillos áreas de mesas, barra de alimentos, escaleras rampa y caja (oficina), contara con cocina de **20.29 m²**, con pasillo de servicio junto a la cocina, con rampa y escaleras. Se desplantara a **0.70 m** con respecto de la banqueta. El área de caja se construirá una cisterna para agua potable con capacidad de **5,500 lt.**; en la planta alta del restaurante tendrá una superficie techada de **142.88 m²**, que contarán con dos baños, bar y áreas de mesas, tendrá dos área de exteriores no techadas, una donde se tendrán las escaleras de acceso hacia la azotea (ubicada sobre el área de caja/oficina) y otra donde se tendrá una pequeña terraza(ubicada sobre el área de cocina), este nivel se desplantara a **2.9 metros** con respecto del nivel de la banqueta; contara con un sistema combinado de muros de concreto armado de **15 cm** de espesor y muros divisorios a base de block hueco confinados con dalas y castillos de concreto armado. El sistema de piso será resuelto mediante una losa de vigueta y bovedilla que se apoyan en los muros, trabes y columnas de concreto reforzado, Su cimentación estará conformada por una losa fondo con un espesor de **15 cm**, rigidizada con trabes de concreto armado con un **f=300 Kg/cm²**; **ANDADOR DE MADERA** para comunicar el restaurante con la terraza se contara con un andador de madera al cual se accederá mediante las escaleras. Este andador ocupara una superficie de **29.3 m²**, este andador se desplantara a **2.5 m** con respecto del nivel de la banqueta quedando **1.1 metros** respecto de del espejo de agua de la laguna, el cual se encuentra a **3.6 m** respecto al nivel de la banqueta, **TERRAZA EXTERIOR**, la cimentación de la terraza será mediante pilotes de madera hincados,



sus cubiertas, vigas, traves y barandales también estarán constituidos por madera dura de la región localizada en Boulevard Kukulcan Km. 12+850, Laguna de Nichupte, Zona Hotelera, Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso general: Restaurante bar, arranque de muelle y actividad vinculada al turismo y a la comercialización, así como las obligaciones derivadas del Título de Concesión No. DGZF-494/07.

SEGUNDO.- Emitase en diverso acto la modificación del título de concesión **No. DGZF-494/07**, a efecto de tener como concesionaria a **"CONTROLADORA VISIONARIA, 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 **ROSA EUGENIA ENRIQUEZ ARJONA Y/O ENRIQUE FICHTL BECERRA**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el título de concesión **No. DGZF-494/07**, 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 **ROSA EUGENIA ENRIQUEZ ARJONA Y/O ENRIQUE FICHTL BECERRA**, y/o a través de su representante legal **Maria Carolina Merino Espinosa**, y/o a través de cualquiera de sus autorizados para oír y recibir notificaciones **Aline Claire Marie Blanc Orihuela** y/o **Rosa Elena Carvajal Valiente**, en el domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en [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.

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 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**



DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG

JPM/ZDRJ/ADMP