



SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



2019
AÑO DEL CADILLAL DEL SUR
EMILIANO ZAPATA

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

**EXPEDIENTE: 1286/QROO/2014
C.A.: 16.275.714.1.11-260/2014
BITÁCORA: 09/KW-0027/10/18**

Oficio No. SGPA/DGZFMTAC/ 1150 /2019

Ciudad de México, a **27 MAR 2019**

C. ARACELI GÓMEZ HERRERA

ENCARGADA DE LA DELEGACIÓN FEDERAL
DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO.

PRESENTE

Por este conducto, me permito solicitar a Usted, gire sus apreciables instrucciones a quien corresponda, con el objeto de brindarnos el apoyo para llevar a cabo la notificación y entrega del siguiente documento:

- 1) Resolución número **366** /2019 de fecha **27 MAR 2019**, por virtud del cual esta Dirección General determinó **AUTORIZAR** la solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones del Título de Concesión número **DGZF-228/15**.

Lo anterior, de conformidad con las formalidades previstas en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, y toda vez que el domicilio para oír y recibir notificaciones tanto del cedente como del cesionario se ubican en el Estado de Quintana Roo.

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.

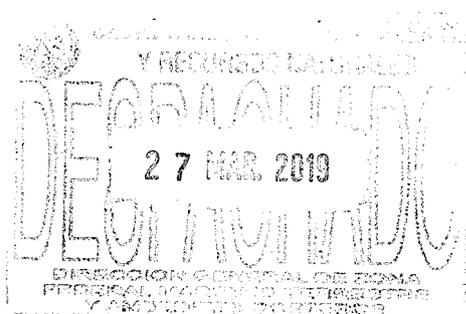
Por último, agradeceré a Usted hacer llegar a la brevedad posible a esta Dirección General, una vez efectuadas las notificaciones que nos ocupan, las constancias de notificación en original para que estas sean agregadas al expediente administrativo respectivo.

Sin otro particular, le envío un cordial saludo.

**ATENTAMENTE,
EL DIRECTOR GENERAL**

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 Y 84 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, ASÍ COMO EN EL OFICIO NO. SGPA-DGZFMTAC/5660/18, DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 2018.

OBBC/MCR/MFG





SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



2019
AÑO DEL GOBIERNO FEDERAL
EMILIANO ZAPATA

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

**EXPEDIENTE: 1286/QROO/2014
C.A.: 16.27S.714.1.11-260/2014
BITÁCORA: 09/KW-0027/10/18**

Resolución No. 366 /2019

Ciudad de México, a 27 MAR 2019

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión número **DGZF-228/15**; y

RESULTANDO

PRIMERO.- El día **29 de mayo de 2015**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, expidió a favor de **CONSORCIO INMOBILIARIO HOTELES PLAYA, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión número **DGZF-228/15**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **12,728.85 m²** de zona federal marítimo terrestre localizada en **adyacente al lote 101-17, SMZA 31, MZA 3, Localidad de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **protección**, lo cual únicamente le permite realizar los actos materiales y/o jurídicos necesarios para mantener la superficie concesionada en el estado natural en que se encuentra al momento de concesionarse, así como el libre tránsito a través de la misma; no autorizándosele la instalación de elemento alguno; la realización de construcción alguna; la realización de actividad alguna; ni la prestación de servicios de ningún tipo, sean o no de lucro, 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, se clasificó como uso **protección**; con una vigencia de **15 años**, contados a partir de la fecha de su entrega, misma que se formalizó el **26 de agosto de 2015**.

SEGUNDO.- Que en fecha **4 de octubre de 2018**, el **C. JUAN JOSE MARGALEFF DOMINGUEZ** con el carácter de apoderado legal de **CONSORCIO INMOBILIARIO HOTELES PLAYA, S.A. DE C.V.**, presentó por escrito ante esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, la solicitud de cesión de derechos y obligaciones de la concesión número **DGZF-228/15**, en favor de **CONSORCIO CIHP, S. DE R.L. DE C.V.**, 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 del Título de Concesión en cuestión, toda vez que esta autoridad ejerce los derechos de la nación en todo el territorio nacional donde se ubique 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, 15, 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; 1º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 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 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.

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





**EXPEDIENTE: 1286/QROO/2014
C.A.: 16.275.714.1.11-260/2014
BITÁCORA: 09/KW-0027/10/18**

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."

III.- Que tomando en consideración la solicitud referida en el RESULTANDO SEGUNDO de la presente resolución, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constatándose lo siguiente:





- A.** La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita por el **C. JUAN JOSE MARGALEFF DOMINGUEZ** con el carácter de apoderado legal de **CONSORCIO INMOBILIARIO HOTELES PLAYA, S.A. DE C.V.**, representación que acredita mediante copia certificada de la escritura pública número 33631 de fecha 5 de octubre de 2005, tirada ante la fe del licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, Notario Público número 30 del Estado de Quintana Roo, lo que implica que es del interés de su representada, ceder los derechos y obligaciones derivadas del Título de Concesión número **DGZF-228/15**.
- B.** Que en el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$2,497 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.
- C.** Que **CONSORCIO INMOBILIARIO HOTELES PLAYA, 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, lo anterior con base en la copia certificada del oficio número TM/DZ/3155/2017 de fecha 18 de octubre de 2017, expedido por la Dirección de Zona Federal Marítimo Terrestre en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, por virtud del cual se hace constar que la moral Concesionaria se encuentra al corriente en sus pagos de derechos por uso, goce y aprovechamiento de la zona federal marítimo terrestre **hasta el 5º bimestre del ejercicio fiscal de 2017**, asimismo, presenta en copia certificada los recibos oficiales con número de folio 728543, 1020746, 949431, 908276, 824801 y 728769, emitidos por la Tesorería Municipal de Benito Juárez, Quintana Roo, mediante los cuales la Concesionaria acredita los pagos correspondientes al **6º bimestre de 2017** y del **1º bimestre al 6º bimestre de 2018**, por lo que, esta autoridad presume que la Concesionaria ha dado cabal cumplimiento con las obligaciones fiscales a que se encuentra sujeta como titular de la Concesión número **DGZF-228/15**.
- D.** **CONSORCIO CIHP, S. DE R.L. DE C.V.**, reúne los mismos requisitos que se tomaron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva, para tal efecto presentó copia certificada de la escritura pública número 4348 de fecha 14 de marzo de 2016, pasada ante la fe del licenciado Roberto Fernández Castilla, Notario Público Auxiliar de la Notaría número 52, del Estado de Quintana Roo; asimismo, mediante la escritura pública en cita, se le confieren al **C. JUAN JOSE MARGALEFF DOMINGUEZ**, poderes bastantes y suficientes para comparecer ante esta autoridad dentro del presente trámite.





- E. 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 sujeta la moral **CONSORCIO INMOBILIARIO HOTELES PLAYA, S.A. DE C.V.**, desde el momento de la entrega del Título de Concesión que nos ocupa hasta la fecha de emisión de la presente resolución, por lo que 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-228/15**.

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 **CONSORCIO INMOBILIARIO HOTELES PLAYA, S.A. DE C.V.**, por conducto de su apoderado legal 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 **CONSORCIO INMOBILIARIO HOTELES PLAYA, S.A. DE C.V.**, ceder en favor de **CONSORCIO CIHP, S. DE R.L. DE C.V.**, la totalidad de los derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión **DGZF-228/15**.

SEGUNDO.- Se hace del conocimiento de **CONSORCIO INMOBILIARIO HOTELES PLAYA, S.A. DE C.V.**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión **DGZF-228/15** hasta en tanto surta efectos la presente resolución en la esfera jurídica de **CONSORCIO CIHP, S. DE R.L. DE C.V.**

TERCERO.- En lo sucesivo, en el Título de Concesión **DGZF-228/15**, a **CONSORCIO CIHP, S. DE R.L. DE C.V.**, se le denominará **LA CONCESIONARIA**; quien cuenta con un uso autorizado consistente





SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



2019
AÑO DEL CEBADILLO Y DEL
EMILIANO ZAPATA

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

**EXPEDIENTE: 1286/QROO/2014
C.A.: 16.275.714.1.11-260/2014
BITÁCORA: 09/KW-0027/10/18**

en **protección**, lo cual únicamente le permite realizar los actos materiales y/o jurídicos necesarios para mantener la superficie concesionada en el estado natural en que se encuentra al momento de concesionarse, así como el libre tránsito a través de la misma; no autorizándosele la instalación de elemento alguno; la realización de construcción alguna; la realización de actividad alguna; ni la prestación de servicios de ningún tipo, sean o no de lucro, 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, se clasificó como uso **protección**.

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 **CONSORCIO INMOBILIARIO HOTELES PLAYA, S.A. DE C.V.**, por conducto de su apoderado legal el **C. JUAN JOSE MARGALEFF DOMINGUEZ** y/o a través de sus autorizados los **CC. Octavio Manuel Carvajal Trillo, Elizabeth Camaras Gutiérrez, Sylvia Sámano Beristaín, María Beatriz Rodal Robles, Diego Esteban Martínez, Samuel Domínguez Toledano, Alejandra Sedano Barragán, Frank Márquez Tellería, Paloma Arjona Esteban y/o Rodrigo Silva Peña** en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Avenida Nichupté, Local 106, Supermanzana 19, C.P. 77505, Localidad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, Teléfono: 206-3944 Ext. 105, correo electrónico: desteban@margaleffabogados.com**; asimismo, 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.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución a **CONSORCIO CIHP, S. DE R.L. DE C.V.**, por conducto de su apoderado legal el **C. JUAN JOSE MARGALEFF DOMINGUEZ** y/o a través de su autorizado, el **C. Diego Esteban Martínez**; en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Avenida Nichupté, Local 106, Supermanzana 19, Lote 20, C.P. 77505, Localidad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, Teléfono: 206-3944 Ext. 105, correo electrónico: desteban@margaleffabogados.com** asimismo, 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.

SÉPTIMO.- 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.





SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



2019
AÑO DEL CASTILLO DE LA UNIÓN
EMILIANO ZAPATA

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

**EXPEDIENTE: 1286/QROO/2014
C.A.: 16.27S.714.1.11-260/2014
BITÁCORA: 09/KW-0027/10/18**

OCTAVO.- En atención a lo ordenado por el artículo 3º fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace del conocimiento del solicitante 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, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.

Así lo resolvió y firma:

**EL DIRECTOR GENERAL
DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE
Y AMBIENTES COSTEROS.**

Firma el **MAESTRO EN DERECHO OSWALDO JOSE BLANCO COVARRUBIAS, DIRECTOR DE RESOLUCIONES Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**, Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 18 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en suplencia por ausencia del Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, previa designación en el oficio delegatorio SGPA-DGZFM-TAC-5660/18, de fecha 14 de diciembre de 2018.

OJBC/MCR/MCG

