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

**EXPEDIENTE: 53/46293
C.A.: 16.27S.714.1.11-180/2004
BITÁCORA: 09/KW-0037/07/19**

RESOLUCIÓN No. 223 **/2021**

Ciudad de México, a 03 JUN 2021

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados de la concesión **No. DGZF-401/07,** esta autoridad procede a emitir la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Que con fecha **11 de julio de 2007,** la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, expidió a favor de **NACIONAL FINANCIERA, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo Fiduciaria del Fideicomiso denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo,** el Título de Concesión **No. DGZF-401/07**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **15,256.25 m²** de Terrenos Ganados al Mar, ubicados en el lote 2 sección E, ampliación 2° etapa zona hotelera, Punta Nizuc, Municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, para Uso turístico, (uso fiscal general), con una vigencia de quince años.

SEGUNDO.- Que mediante resolución administrativa **No. 165/08** de fecha **10 de marzo de 2008,** esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros determino autorizar la Cesión de Derechos y Obligaciones del título de concesión **DGZF-401/07** en favor de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

TERCERO.- Que mediante resolución administrativa **No. 1586/08** de fecha **29 de octubre de 2008,** esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros determino autorizar la Modificación a las Bases y Condiciones del título de concesión **DGZF-401/07**, respecto de la autorización de diversa obras.

CUARTO.- Que mediante resolución administrativa **No. 1021/17** de fecha **29 de agosto de 2017,** esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros determino autorizar la Modificación a las Bases y Condiciones del título de concesión **DGZF-401/07**, respecto de reducir la superficie concesionada hasta **5,726.37 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, ubicada en el lote 2 sección E, ampliación 2° etapa zona hotelera, Punta Nizuc, Municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, uso general.

QUINTO.- Que con fecha **08 de julio de 2019,** el **C. José Rogelio Jiménez Cortes,** Representante Legal de **Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria,** presento en las oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la Subsecretaria de Gestión para la Protección Ambiental de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, formato único de trámites, mediante el cual solicita la **"Cesión de Derechos y Obligaciones"** del Título de Concesión **No. DGZF-401/07,** en favor de la empresa **Promotora Punta Nizuc, S.A. de C.V.,** por lo que esta autoridad procede a emitir la presente Resolución; y

C O N S I D E R A N D O

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 **C. José Rogelio Jiménez Cortes,** Representante Legal de **Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria** presento en las oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la Subsecretaria de Gestión para la Protección Ambiental de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la solicitud para ceder los derechos y obligaciones derivados del título de concesión **No. DGZF-401/07**, a favor de la empresa **Promotora Punta Nizuc, S.A. de C.V.,** solicitud que fue recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, el día **08 de julio de 2019,** en virtud de lo cual se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

A. Que con fecha **11 de julio de 2007,** la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, expidió a favor de **NACIONAL FINANCIERA, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo Fiduciaria del Fideicomiso denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo** el Título de Concesión **No. DGZF-401/07**, con una vigencia de **15 años.**

B. Que con fecha **10 de marzo de 2008,** esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros determino autorizar la Cesión de Derechos y Obligaciones del título de concesión **DGZF-401/07 a NACIONAL FINANCIERA, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo Fiduciaria del Fideicomiso denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo** en favor de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

C. La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita de puño y letra por el **C. José Rogelio Jiménez Cortes,** Representante Legal de **Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria** actual titular de la concesión **No. DGZF-401/07**, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del título antes referido, autorizado en términos del poder otorgado en

instrumento notarial número 32,7793 del 16 de febrero de 2012, expedido ante la fe del Licenciado Rodrigo Vargas y Castro, Notario Público ochenta y cinco del Distrito Federal.

D. Con base en las consideraciones señaladas y ante la falta de elementos que indiquen cualquier incumplimiento en relación con las obligaciones a que se ha encontrado sujeto, se presume que a la fecha de ingreso de la solicitud de cesión de derechos, **Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.**

E. ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones de carácter fiscal en cuanto al pago de los derechos derivados de carácter de concesionario y ocupante de la zona federal marítimo terrestre se refiere, tal y como se acredita mediante:

- ***Copias simples de los recibos de pago por el uso, goce y aprovechamiento de la zona federal marítimo terrestre concesionada y que corresponden a los años 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y primero y segundo bimestre de 2019,*** *emitidos por la Tesorería Municipal del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, con lo cual se acredita que a la fecha de la presentación del trámite que nos ocupa, el contribuyentes, se encuentra al corriente de sus pagos, por el uso, goce y aprovechamiento del bien nacional concesionado.*

F. Que la empresa **Promotora Punta Nizuc, S.A. de C.V.,** reúne los mismos requisitos que se tomaron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva, a cuyo efecto, tratándose de una persona moral se exhibió la copia certificada del instrumento notarial número 290,801, de fecha 10 de

enero de 2005, expedida ante la fe de la Notario Público, número 10 en el Distrito Federal, la Licenciada Georgina Schila Olvera González, así mismo a través de su representante legal el C. Jaime Jaramillo quien se acredita con poder notarial número 43,695 de fecha 21 de julio de 2016, suscribió la cesión de derechos y obligaciones, lo que implica su aceptación de la totalidad de los Derechos y Obligaciones que le ceden.

G. Que en el expediente en estudio obra recibo original de la declaración de pago de derechos por el monto de **$2,614.00 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.

H. Que la superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.

I. Que de conformidad con la congruencia de uso de suelo presentada por **Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria,** el uso General; 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 sujeto **Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria,** 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-401/07**.

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;

R E S U E L V E

PRIMERO.- Se autoriza a **Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria,** ceder en favor de la empresa **Promotora Punta Nizuc, S.A. de C.V.,** el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **5,726.37 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, ubicada en el lote 2 sección E, ampliación 2° etapa zona hotelera, Punta Nizuc, Municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, para Uso general, que para los efectos de la determinación del pago de derechos, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasifica como uso **General;** así como las obligaciones derivadas del título de concesión **No. DGZF-401/07.**

SEGUNDO.- Emítase en diverso acto la modificación del Título de Concesión **No. DGZF-401/07,** a efecto de tener como nuevo concesionario a la empresa **Promotora Punta Nizuc, 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 **Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria,** que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión **No. DGZF-401/07**, hasta en tanto surta efectos la presente resolución en la esfera jurídica de la empresa **Promotora Punta Nizuc, S.A. de C.V.**

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 al **C. José Rogelio Jiménez Cortes,** Representante Legal de **Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria**, en el domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **el Boulevard Kukulcan Km. 21+260, Lote 1-03, Manzana 59, Zona Hotelera, Municipio Benito Juárez, Estado de Quintana Roo**, teléfono 998 1840061, correo electrónico: Rogelio.jimenez@nizuc.com 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.

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.

SEPTIMO.- En atención a lo ordenado por el artículo 3° fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace del conocimiento del **C. José Rogelio Jiménez Cortes,** Representante Legal de **Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria,** 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 de Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.

Así lo proveyó y firma,

ATENTAMENTE
LA DIRECTORA GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARITIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

BIÓL. MARÍA DE LOS ÁNGELES CAUICH GARCÍA

SYBV/MCR