



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, teléfono, correo electrónico.

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.

Biól. María de los Ángeles Cauich García

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

ACTA_02_2023_SIPOT_4T_2022_FXXVII de fecha 20 de enero de 2023.
http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2023/SIPOT/ACTA_02_2023_SIPOT_4T_2022_FXXVII.pdf

SYBV/R0FG



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS
DIRECCIÓN DE RESOLUCIONES Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

EXPEDIENTE: 88/QROO/2018
C.A.: 16.275.714.1.11-11/2018
BITÁCORA: 09/KW-0014/02/21

RESOLUCIÓN No. 297 /2022
CESIÓN DE DERECHOS CONCESIÓN No. DGZF-808/18.

Ciudad de México, **13 SEP 2022**

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados de la concesión **No. DGZF-808/18**, esta autoridad procede a emitir la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

RESULTANDO

PRIMERO.- Que el **04 de octubre de 2018**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgó el Título de Concesión **No. DGZF-808/18** en favor de la moral **DESARROLLADORA MIRA, S. DE R.L. DE C.V.**, respecto de una superficie de **3,405.816 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en **Zona Hotelera número Interior UC-14, Manzana 27, Lote 1, Sección E, C.P. 77520, Localidad Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **ornato, para esparcimiento del concesionario, sin actividades de lucro y sin autorización para realizar obras y/o instalaciones**, 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 vigente, se clasifica como uso de **Ornato**, con una vigencia de **05 años**.

SEGUNDO.- Que con fecha **17 de febrero de 2021**, se recibió en la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, ahora Subsecretaría de Regulación Ambiental de esta Secretaría, escrito por parte del **C. Carlos Asali Harfuch, Apoderado Legal de la moral DESARROLLADORA MIRA, S. DE R.L. DE C.V.**, personalidad que acredita mediante la copia certificada del Instrumento Notarial número 50,556 (cincuenta mil quinientos cincuenta y seis), de fecha 01 de octubre de 2013, pasado ante la Fe de la Lic. Ana Patricia Bándala Tolentino, Titular de la Notaría Pública No. 195, del entonces Distrito Federal ahora Ciudad de México; mediante el cual solicita la "**Cesión de Derechos y Obligaciones**" del Título de Concesión **No. DGZF-808/18**, en favor de la moral **CONDominio LA LAGUNA I, A.C.**

TERCERO.- Que con fecha **17 de febrero de 2021**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, recibió la solicitud referida anteriormente, por lo que esta autoridad procede a emitir la presente Resolución; y





**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS
DIRECCIÓN DE RESOLUCIONES Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**

**EXPEDIENTE: 88/QROO/2018
C.A.: 16.27S.714.1.11-11/2018
BITÁCORA: 09/KW-0014/02/21**

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; lo., 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; 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, 3 fracción II inciso b), 4, 8, 9 y 19 fracciones I inciso a), IX, XV y XVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022; 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:

(...)



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS
DIRECCIÓN DE RESOLUCIONES Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**

**EXPEDIENTE: 88/QROO/2018
C.A.: 16.275.714.1.11-11/2018
BITÁCORA: 09/KW-0014/02/21**

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. Carlos Asali Harfuch, Apoderado Legal de la moral DESARROLLADORA MIRA, S. DE R.L. DE C.V.** presentó el día **17 de febrero de 2021**, en la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de esta Secretaría, la solicitud de cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión **No. DGZF-808/18**, en favor de la moral denominada **CONDominio LA LAGUNA I, A.C.**, solicitud que fue recibida por esta Dirección





**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS
DIRECCIÓN DE RESOLUCIONES Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**

**EXPEDIENTE: 88/QROO/2018
C.A.: 16.27S.714.1.11-11/2018
BITÁCORA: 09/KW-0014/02/21**

General, en la misma fecha, por lo cual se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

- A** Que con fecha **04 de octubre de 2018**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgó el Título de Concesión **No. DGZF-808/18** en favor de la moral **DESARROLLADORA MIRA, S. DE R.L. DE C.V.**, respecto de una superficie de **3,405.816 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en **Zona Hotelera número Interior UC-14, Manzana 27, Lote 1, Sección E, C.P. 77520, Localidad Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **ornato, para esparcimiento del concesionario, sin actividades de lucro y sin autorización para realizar obras y/o instalaciones**, 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 vigente, se clasifica como uso de **Ornato**, con una vigencia de **05 años**.
- B** La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita por el **C. Carlos Asali Harfuch**, quien acreditó ser Apoderado Legal de la moral **DESARROLLADORA MIRA, S. DE R.L. DE C.V.**, en términos de la copia certificada del Instrumento Notarial número 50,556 (cincuenta mil quinientos cincuenta y seis), de fecha 01 de octubre de 2013, pasado ante la Fe del Lic. Mario José Canto Espejo, Titular de la Notaria Pública No. 86, del entonces Distrito Federal ahora Ciudad de México, quién es Titular de la Concesión **No. DGZF-808/18**, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del título antes referido.
- C** 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, de la moral denominada **DESARROLLADORA MIRA, S. DE R.L. DE C.V.**, 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.

Lo anterior es así, toda vez que el **C. Carlos Asali Harfuch, Apoderado Legal de la moral denominada DESARROLLADORA MIRA, S. DE R.L. DE C.V.**,



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS
DIRECCIÓN DE RESOLUCIONES Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**

**EXPEDIENTE: 88/QROO/2018
C.A.: 16.27S.714.1.11-11/2018
BITÁCORA: 09/KW-0014/02/21**

presentó la **CONSTANCIA DE NO ADEUDO, No. TM/DZ/1147/2020, de fecha 02 de diciembre de 2020**, que acredita que se encuentra al corriente del pago de los derechos por el uso, goce y aprovechamiento de la superficie concesionada, documental emitida por la Dirección de Zona Federal Marítimo Terrestre, de la Tesorería Municipal del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, por lo que esta Dirección General 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 la concesionaria se encuentra al corriente del pago de los derechos de la superficie que le fue concesionada, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos.

- D** Que la moral denominada **CONDOMINIO LA LAGUNA I, A.C.**, a través de su Apoderado Legal la **C. Paola Munayer Sandoval**, personalidad que acredita mediante Escritura Pública número P.A. 2,433 (dos mil cuatrocientos treinta y tres) de fecha 03 de septiembre de 2020, pasado ante la fe del Lic. Jorge Julián Pereyra Escudero, Titular de la Notaría Pública No. 93, en Cancún, Quintana Roo, reúne los mismos requisitos que se tomaron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva, a cuyo efecto, tratándose de persona moral se constituyó como Asociación Civil con dicha Escritura, a través de la cual se formaliza la moral **CONDOMINIO LA LAGUNA I, A.C.**, quedando registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, el **02 de diciembre de 2020**.
- E** Que en el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$2,692.00 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.
- 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 sujeta la moral denominada **DESARROLLADORA MIRA, S. DE R.L. DE C.V.** desde el momento de la



SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS
DIRECCIÓN DE RESOLUCIONES Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

EXPEDIENTE: 88/QROO/2018
C.A.: 16.27S.714.1.11-11/2018
BITÁCORA: 09/KW-0014/02/21

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-808/18**.

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 la moral denominada **DESARROLLADORA MIRA, S. DE R.L. DE C.V.**, ceder en favor de la moral **CONDominio LA LAGUNA I, A.C.**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **3,405.816 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en **Zona Hotelera número Interior UC-14, Manzana 27, Lote 1, Sección E, C.P. 77520, Localidad Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **ornato, para esparcimiento del concesionario, sin actividades de lucro y sin autorización para realizar obras y/o instalaciones**, 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 vigente, se clasifica como uso de **Ornato**, así como las obligaciones derivadas del título de concesión **No. DGZF-808/18**.

SEGUNDO.- Emitase en diverso acto la modificación del Título de Concesión **No. DGZF-808/18**, a efecto de tener como concesionaria a la moral denominada **CONDominio LA LAGUNA I, A.C.**, en su sentido más amplio y para todos los efectos legales a que haya lugar.





**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS
DIRECCIÓN DE RESOLUCIONES Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**

**EXPEDIENTE: 88/QROO/2018
C.A.: 16.27S.714.1.11-11/2018
BITÁCORA: 09/KW-0014/02/21**

TERCERO.- Se hace del conocimiento a la moral denominada **DESARROLLADORA MIRA, S. DE R.L. DE C.V.**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión **No. DGZF-808/18**, hasta en tanto surta efectos la presente resolución en la esfera jurídica de la moral denominada **CONDOMINIO LA LAGUNA I, A.C.**

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 la moral denominada **DESARROLLADORA MIRA, S. DE R.L. DE C.V.**, a través de su Apoderado Legal el **C. Carlos Asali Harfuch**, y/o a sus autorizados para oír y recibir notificaciones los CC. Blanca Graciela Guraieb Murillo, Gabriela Jocelyn Palacios Mejorada, Alejandro Santa María Barbará y José Joaquín Enrique Servin Rodas, en el domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Calle Monte Elbruz número Ext. 132 Int. 403, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Alcaldía de Miguel Hidalgo, Ciudad de México**, correos electrónicos bguraieb@proyectosustentable.com.mx y gpalacios@proyectoca.com, números telefónicos móviles: [REDACTED] 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.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución a la moral denominada **CONDOMINIO LA LAGUNA I, A.C.**, a través de su Apoderada Legal la **C. Paola Munayer Sandoval**, en el domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Calle Monte Elbruz número Ext. 132 Int. 403, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Alcaldía de Miguel Hidalgo, Ciudad de México**, correo electrónico bguraieb@proyectosustentable.com.mx, números telefónicos móviles: (55) 5416-5650 y (55) 2531-8941; 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.

SÉPTIMO.- 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.



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS
DIRECCIÓN DE RESOLUCIONES Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**

**EXPEDIENTE: 88/QROO/2018
C.A.: 16.275.714.1.11-11/2018
BITÁCORA: 09/KW-0014/02/21**

OCTAVO.- 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, Alcaldía de Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.**

Así lo resolvió y firma:

**LA DIRECTORA GENERAL
DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO
TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS**

BIÓL. MARÍA DE LOS ÁNGELES CAUICH GARCÍA

SYBV/CFDO/ACV

