



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

**EXPEDIENTE: 1127/QROO/2008
C.A.: 16.27S.714.1.11-178/2008
BITÁCORA: 09/KW-0055/06/21**

**RESOLUCIÓN No. 475 /2022
CESIÓN DE DERECHOS CONCESIÓN DGZF-709/09**

Ciudad de México, **07 OCT 2022**

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados de la concesión **No. DGZF-709/09**, esta autoridad procede a emitir la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

RESULTANDO

PRIMERO.- Que el **30 de Junio de 2009**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgó el título de concesión **DGZF-709/09** en favor de la moral denominada **SPATIQUE, S.A de C.V.** respecto de una superficie de **1,710.46m²** de zona federal marítimo terrestre, **localizada frente al predio Punta Maroma F-ID, kilómetro 306.5 de la carretera federal Cancún Tulum, Bahía Maroma, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **ornato**, 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 **15 años**. A partir del día **10 de Septiembre de 2009**, fecha en que fue notificada.

SEGUNDO.- Que el **28 de Abril de 2017**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales emitió la resolución número **450/2017**, en cuyos términos autorizó a la moral denominada **SPATIQUE, S.A de C.V.**, ceder los derechos del título de concesión **DGZF-709/09**, en favor de la moral denominada **VADJAVARÍ, S.A de C.V.**, así mismo mediante la resolución No. **451/2017**, resolvió tener por reconocida como nueva titular de la concesión a la persona moral **VADJAVARÍ, S.A de C.V.**

TERCERO.- Que con fecha 27 de Septiembre de 2017, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales emitió la resolución número **1069/17**, en cuyos términos autorizó a la moral denominada **VADJAVARÍ, S.A de C.V.**, modificar las bases y condiciones del título de concesión **DGZF-709/09**, consistente en ampliar la superficie a **5,141.99 m² de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, localizada frente al predio Punta Maroma F-ID, kilómetro 306.5 de la carretera federal Cancún Tulum, Bahía Maroma, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo.**

CUARTO.- Que con fecha **23 de Junio de 2021**, se recibió en la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, escrito por parte del **C. Héctor Emilio Araujo Gutiérrez**, como apoderado legal de la moral denominada **VADJAVARÍ, S.A de C.V.**, personalidad que acredita mediante el instrumento notarial No. **115,364** (ciento quince



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2022 Ricardo Flores
Año de Magón
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

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

**EXPEDIENTE: 1127/QROO/2008
C.A.: 16.27S.714.1.11-178/2008
BITÁCORA: 09/KW-0055/06/21**

mil trescientos sesenta y cuatro), de fecha **13 de Mayo de 2021**, pasado ante la fe del **Lic. Luis Miguel Cámara Patrón**, Titular de la Notaría Pública No. **30** (treinta), de la Ciudad de Cancún, Quintana Roo; mediante el cual solicita el trámite de: **"Cesión de Derechos y Obligaciones"** del Título de Concesión No. **DGFZ-709/09**, en favor de la moral denominada **PARAÍSO MAROMA KR, S.A de C.V.**

QUINTO.-Que con fecha **24 de Junio 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:

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; 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



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

**EXPEDIENTE: 1127/QROO/2008
C.A.: 16.27S.714.1.11-178/2008
BITÁCORA: 09/KW-0055/06/21**

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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Ricardo Flores
2022 Año de Magón
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

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

EXPEDIENTE: 1127/QROO/2008
C.A.: 16.275.714.1.11-178/2008
BITÁCORA: 09/KW-0055/06/21

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. Héctor Emilio Araujo Gutiérrez**, apoderado legal del **VADJAVARÍ, S.A de C.V.** presentó el día **23 de Junio de 2021**, en la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la solicitud del trámite para ceder los derechos y obligaciones derivados del título de concesión **No. DGZF-709/09**, en favor de la moral denominada **PARAÍSO MAROMA KR, S.A de C.V.**, solicitud que fue recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, el día **24 de Junio de 2021**, por lo cual se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

- A Que con fecha **30 de Junio de 2009**, 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 **SPATIQUE, S.A de C.V.** el título de concesión **No. DGZF-709/09**, con una vigencia de **15 años**.
- B Que con fecha **28 de Abril de 2017**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales emitió la resolución número **450/2017**, en cuyos términos autorizó a la moral denominada **SPATIQUE, S.A de C.V.**, ceder los derechos del título de concesión **DGZF-709/09**, en favor de la moral denominada **VADJAVARÍ, S.A de C.V.**
- C La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita por el **C. Héctor Emilio Araujo Gutiérrez**, quien acredita ser apoderado legal de **VADJAVARÍ, S.A de C.V.**, en términos del instrumento notarial No. **115,364** (ciento quince mil trescientos sesenta y cuatro), de fecha **13 de Mayo de 2021**, pasado ante la fe del Lic. **Luis Miguel Cámara Patrón**, Titular de la Notaría Pública No. **30** (treinta), de la Ciudad de Cancún, Quintana Roo, quién es Titular de la concesión **No. DGZF-709/09**, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del título antes referido.



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

**EXPEDIENTE: 1127/QROO/2008
C.A.: 16.27S.714.1.11-178/2008
BITÁCORA: 09/KW-0055/06/21**

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, de la moral denominada **VADJAVARÍ, S.A 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, tal y como se acredita mediante:

- **Copia simple del recibo de pago No. 214563**, emitido por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, correspondiente del tercer bimestre al sexto bimestre del año **2017**, por la cantidad de **\$40,744.00 (cuarenta mil setecientos cuarenta y cuatro pesos 00/100 M.N.)**

- **Copia simple del recibo de pago No. 436139**, emitido por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, correspondiente del primer bimestre al sexto bimestre del año **2018**, por la cantidad de **\$195,912.00 (ciento noventa y cinco mil novecientos doce pesos 00/100 M.N.)**

- **Copia simple del recibo de pago No. 744978**, emitido por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, correspondiente del primer bimestre al sexto bimestre del año **2019**, por la cantidad de **\$206,121.00 (Doscientos seis mil ciento veintiun pesos 00/100 M.N.)**

- **Copia simple de la Factura No. E-1043177**, emitido por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, correspondiente del primer bimestre al sexto bimestre del año **2020**, por la cantidad de **\$211,182.00 (Doscientos once mil ciento ochenta y dos pesos 00/100 M.N.)**



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

**EXPEDIENTE: 1127/QROO/2008
C.A.: 16.27S.714.1.11-178/2008
BITÁCORA: 09/KW-0055/06/21**

- **Copia simple de la Factura No. E-1279767**, emitido por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, correspondiente del primer bimestre al sexto bimestre del año **2021**, por la cantidad de **\$218,226.00 (Doscientos dieciocho mil doscientos veintiseis pesos 00/100 M.N.)**

- E** Que la moral denominada **PARAÍSO MAROMA KR, S.A de C.V.**, a través de su apoderado legal el C. **Adolfo Kalach Romano**, personalidad que acredita mediante escritura pública número **5,119** (cinco mil ciento diecinueve de fecha 07 de Mayo de 2021, pasado ante la fe de la Lic. **Lorena Garate Mejía**, Titular de la Notaría Pública No. **189** (ciento ochenta y nueve), del Estado de México, reúne los mismos requisitos que se tomaron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva, a cuyo efecto, tratándose de persona moral exhibió copia certificada del testimonio notarial No. **5,000** (cinco mil) de fecha 09 de Abril de 2021, otorgado ante la fe de la Lic. **Lorena Garate Mejía**, Titular de la Notaría Pública No. **189** (ciento ochenta y nueve), del Estado de México, a través de la cual se formaliza la constitución de la empresa **PARAÍSO MAROMA KR, S.A de C.V.**, quedando registrada en el registro público de la propiedad y del comercio el **23 de Abril de 2021**.
- F** Que en el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$2,781.00 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.
- 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 encuentra sujeta la moral denominada **VADJAVARÍ, S.A de C.V.** 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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

**EXPEDIENTE: 1127/QROO/2008
C.A.: 16.27S.714.1.11-178/2008
BITÁCORA: 09/KW-0055/06/21**

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-709/09**.

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 **VADJAVARÍ, S.A de C.V.**, ceder en favor de la moral denominada **PARAÍSO MAROMA KR, S.A de C.V.** el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **5,141.99m²** de zona federal marítimo terrestre, localizada **frente al predio Punta Maroma F-ID, kilómetro 306.5 de la carretera federal Cancún Tulúm, Bahía Maroma, municipio de Solidaridad, estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **ornato**, 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-709/09**.

SEGUNDO.- Emítase en diverso acto la modificación del Título de Concesión **No. DGZF-709/09**, a efecto de tener como concesionarios a la moral denominada **PARAÍSO MAROMA KR, 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 a la moral denominada **VADJAVARÍ, S.A de C.V.**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión **No. DGZF-709/09**, hasta en tanto surta efectos la presente resolución en la esfera jurídica de la moral denominada **PARAÍSO MAROMA KR, 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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2022 *Ricardo Flores*
Año de *Magón*
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

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

**EXPEDIENTE: 1127/QROO/2008
C.A.: 16.27S.714.1.11-178/2008
BITÁCORA: 09/KW-0055/06/21**

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución a la moral denominada **VADJAVARÍ, S.A de C.V.** a través de su apoderado legal el **C. Héctor Emilio Araujo Gutiérrez**, y/o a sus autorizados para oír y recibir notificaciones los **CC. Dulce Fiorella Guadalupe Corona Velazquez, Julio Damian Martínez Barreiro, Mario Marquez Buenrostro, Miguel Ángel Mancera Frías e Isaí David Velázquez Saavedra** en el domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Darwin 30-B, Primer Piso, esquina Goethe, Colonia Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11590, 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.

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 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/MMCR/ACV

