



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.

Víctor Adrián Vargas López

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

ACTA_02_2024_SIPOT_4T_2023_FXXVII de fecha 19 de enero del 2024.
http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_02_2024_SIPOT_4T_2023_FXXVII.pdf

MAZF/MGT/RCFG



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

© REVOLUCIONARIO DEL PUERTO

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

EXPEDIENTE: 862/QROO/2012
C.A.: 16.275.714.1.11-105/2012
BITÁCORA: 23/KW-0407/06/21

RESOLUCIÓN No. **1145** /2023

CESIÓN DE DERECHOS DE LA CONCESIÓN
No. DGZF-796/12

Ciudad de México, a **29 AGO 2023**

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión **No. DGZF-796/12**.

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- El día **23 de noviembre de 2012**, 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 la **C. MARÍA DE LOURDES ELENA LAURENTS AYALA**, el Título de Concesión **No. DGZF-796/12**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **3,165.74 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, ubicada en **Boulevard Kukulkán Km. 20, Lote 68, Zona Hotelera, Localidad de Cancún, 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, y que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que debería realizar de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasificó con uso de **Protección**; con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **13 de febrero del 2013**.

SEGUNDO.- Que con fecha **30 de junio de 2021**, se recibió en la entonces Delegación Federal, ahora Oficina de Representación de esta Secretaría en el Estado de Quintana Roo, escrito por parte de la **C. MARÍA DE LOURDES ELENA LAURENTS AYALA**, por su propio derecho, mediante el cual solicita la "Cesión de Derechos y Obligaciones" del Título de Concesión **No. DGZF-796/12**, en favor de la moral **VILLAS NIZUC, A.C.**

TERCERO.- Con fecha **05 de agosto de 2021**, se recibió en esta Dirección General, el oficio **No. 04/SGA/ZFMT/104/2021**, de fecha 07 de julio de 2021, mediante el cual la entonces Delegación Federal, ahora Oficina de Representación de esta Secretaría en el Estado de Quintana Roo, remitió 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

EXPEDIENTE: 862/QROO/2012
C.A.: 16.275.714.1.11-105/2012
BITÁCORA: 23/KW-0407/06/21

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 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, 16, 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, 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 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

EXPEDIENTE: 862/QROO/2012
C.A.: 16.27S.714.1.11-105/2012
BITÁCORA: 23/KW-0407/06/21

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.

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 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;



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

EXPEDIENTE: 862/QROO/2012
C.A.: 16.27S.714.1.11-105/2012
BITÁCORA: 23/KW-0407/06/21

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 **30 de junio de 2021**, la **C. MARÍA DE LOURDES ELENA LAURENTS AYALA, por su propio derecho**, presentó ante la entonces Delegación Federal, ahora Oficina de Representación de esta Secretaría en el Estado de Quintana Roo, la solicitud para ceder los derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión **No. DGZF-796/12**, a favor de la moral **VILLAS NIZUC, A.C.**, solicitud que fue recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, el día **05 de agosto de 2021**, en virtud de lo cual se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constatándose lo siguiente:

A.- Que con fecha **23 de noviembre de 2012**, 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 la **C. MARÍA DE LOURDES ELENA LAURENTS AYALA**, el Título de Concesión **No. DGZF-796/12**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **3,165.74 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, ubicada en **Boulevard Kukulkán Km. 20, Lote 68, Zona Hotelera, Localidad de Cancún, 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, y que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que debería realizar de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasificó con uso de **Protección**; con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **13 de febrero del 2013**.

B.- La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita de puño y letra por la **C. MARÍA DE LOURDES ELENA LAURENTS AYALA**, titular de la concesión **No. DGZF-**



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

EXPEDIENTE: 862/QROO/2012
C.A.: 16.275.714.1.11-105/2012
BITÁCORA: 23/KW-0407/06/21

796/12, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del título antes referido.

C.- Que la **C. MARÍA DE LOURDES ELENA LAURENTS AYALA**, se encuentra al corriente del pago de los derechos por el uso, goce y aprovechamiento de la superficie concesionada, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos.

Lo anterior es así, toda vez que la **C. MARÍA DE LOURDES ELENA LAURENTS AYALA**, presentó las CONSTANCIAS DE NO ADEUDO, con oficios No. TM/DZ/1186/2020 y No. TM/DZ/217/2021, de fechas 16 de diciembre de 2020 y 08 de marzo de 2021, emitidas por la Dirección de Zona Federal Marítimo Terrestre del Municipio de Beito Juárez, Quintana Roo, que acreditan que se encuentra al corriente del pago de los derechos por el uso, goce y aprovechamiento de la superficie concesionada, hasta el sexto bimestre de 2020 y hasta el sexto bimestre de 2021, respectivamente, 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 **VILLAS NIZUC, A.C.**, a través de su Apoderada Legal la **C. Ivonne Emile de la Torre Jaureguiberry**, personalidad que acredita mediante Escritura Pública número P.A. 3,510 (tres mil quinientos diez) de fecha 13 de marzo de 2020, pasada ante la fe del Lic. Javier Horacio Sauza Semerena, Titular de la Notaria Pública No. 72, 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 la Escritura Pública número P.A. 2,688 (dos mil seiscientos ochenta y ocho) de fecha 28 de diciembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Javier Horacio Sauza Semerena, Titular de la Notaria Pública No. 72, en Cancún, Quintana Roo, a través de la cual se formaliza la moral **VILLAS NIZUC, A.C.**, quedando registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, el **09 de abril de 2018**, lo que implica su aceptación de la totalidad de los derechos y obligaciones que le ceden.

E.- 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



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

EXPEDIENTE: 862/QROO/2012
C.A.: 16.275.714.1.11-105/2012
BITÁCORA: 23/KW-0407/06/21

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.

G.- Que de conformidad con la congruencia de uso de suelo originalmente presentada por la **C. MARÍA DE LOURDES ELENA LAURENTS AYALA**, el uso de **protección**; 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 sujeta la **C. MARÍA DE LOURDES ELENA LAURENTS AYALA**, 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 aquéllas derivadas del propio Título de Concesión **No. DGZF-796/12**.

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 la **C. MARÍA DE LOURDES ELENA LAURENTS AYALA**, ceder en favor de la moral **VILLAS NIZUC, A.C.**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **3,165.74 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, ubicada en **Boulevard Kukulcán Km. 20, Lote 68, Zona Hotelera, Localidad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **Protección**, así como las obligaciones derivadas del título de concesión **No. DGZF-796/12**.



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

EXPEDIENTE: 862/QROO/2012
C.A.: 16.275.714.1.11-105/2012
BITÁCORA: 23/KW-0407/06/21

SEGUNDO.- En lo sucesivo, en el Título de Concesión **No. DGZF-796/12**, a la moral **VILLAS NIZUC, A.C.**, se le denominará como **"LA CONCESIONARIA"**; quien cuenta con un uso autorizado de **Protección**.

TERCERO.- Se hace del conocimiento de la **C. MARÍA DE LOURDES ELENA LAURENTS AYALA**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión **No. DGZF-796/12**, hasta en tanto surta efectos la presente resolución en la esfera jurídica del **VILLAS NIZUC, 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.- 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.

SEXTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución a la **C. MARÍA DE LOURDES ELENA LAURENTS AYALA**, y/o a su autorizada la C. Ivonne Emile de la Torre Jaureguiberry, en el domicilio señalado para tales efectos en su solicitud, mismo que se ubica en

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.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución al **VILLAS NIZUC, A.C.**, a través de su Apoderada Legal la **C. Ivonne Emile de la Torre Jaureguiberry**, en el domicilio señalado para tales efectos en su solicitud, mismo que se ubica en **Boulevard Kukulkán Km. 20, Lote 68, Zona Hotelera, Localidad de Cancún, C.P. 77500, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo**, correo electrónico: cvillasnizuc@prodigy.net.mx, números telefónicos fijo: (998) 8852470 y móvil igualmente, 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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
**Francisco
VILLA**
EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO

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

EXPEDIENTE: 862/QROO/2012
C.A.: 16.275.714.1.11-105/2012
BITÁCORA: 23/KW-0407/06/21

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 Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.**

Así lo resolvió y firma:

**ATENTAMENTE
EL DIRECTOR GENERAL**

VÍCTOR ADRIÁN VARGAS LÓPEZ

MAZF/BAB/ACV