



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 Prórroga y/o Modificación a las Bases de la Concesión, 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.

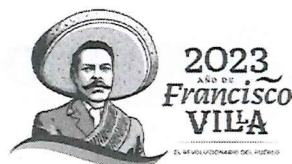
ACTA_09_2024_SIPOT_1T_2024_FXXVII de fecha 19 de abril del 2024.
http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_09_2024_SIPOT_1T_2024_FXXVII.pdf

MAZF/MGT/RCFG



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

EXPEDIENTE: 53/46148
C. A.: 16.275.714.1.11-121/2004
BITÁCORA: 09/KV-0001/03/21

RESOLUCIÓN No. 1248 /2023

Ciudad de México, a **08 SEP 2023**

**PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN
DGZF-931/05**

Visto para resolver el procedimiento administrativo relativo a la solicitud de Prórroga y/o Modificación a las Bases y Condiciones del título de concesión número **DGZF-931/05**, se dicta la siguiente resolución administrativa; y

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **01 de agosto de 2005**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó 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 **DGZF-931/05**, respecto de una superficie de **14,496.20 m²** de terrenos ganados al mar, ubicada en casa de visitas FONATUR, lote 3, Punta Nizuc, zona turística de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de protección, y que para la determinación del pago de derechos, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasifica como uso de **protección**, con una vigencia de **quince años** contados a partir del 08 de marzo de 2006.

SEGUNDO.- Que el 27 de julio de 2007, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, emitió la resolución con número de control **26/07**, mediante la cual se autorizó el cambio de uso de protección a uso general (actividades turísticas).





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

**EXPEDIENTE: 53/46148
C. A.: 16.27S.714.1.11-121/2004
BITÁCORA: 09/KV-0001/03/21**

TERCERO.- Que el **12 de marzo de 2008**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, mediante la resolución con número de control **161/08**, autorizó la cesión de derechos y obligaciones de la concesión **DGZF-931/05**, a favor de **DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA**.

CUARTO.- Que el **29 de octubre de 2009**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, emitió la resolución con número de control **1584/08**, en cuyos términos se autorizó la modificación a las bases y condiciones de la concesión **DGZF-931/05**, en cuanto a la construcción de canal principal de 14.00 m de ancho y canales secundarios de 3.00 m de ancho, ambos a una profundidad de 1.5 m, para uso de canal principal y canales secundarios, vinculados actividades turísticas.

QUINTO.- Que el **25 de noviembre de 2016**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, mediante la resolución número **1366/16**, autorizó la modificación a las bases y condiciones de la concesión **DGZF-931/05**, a efecto de reducir la superficie concesionada de **14,496.20 m²** a **3,345.752 m²** y regularizar las obras existentes en la misma consistentes en pilotes y/o palafitos para asegurar la continuidad de los flujos hidrológicos indispensables para el humedal costero, (andadores y asoleaderos contruidos a base de madera sobre pilotes).

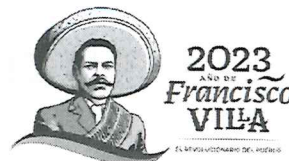
SEXTO.- Que el **01 de marzo de 2021**, **DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, por conducto de su apoderado general **JOSÉ ROGELIO JIMÉNEZ CORTÉS**, presentó ante el Espacio de Contacto Ciudadano de la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, el trámite de solicitud de prórroga y/o modificación a las bases de la concesión **DGZF-931/05**.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

EXPEDIENTE: 53/46148
C. A.: 16.275.714.1.11-121/2004
BITÁCORA: 09/KV-0001/03/21

SÉPTIMO.- Que el **03 de abril de 2023**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, mediante la resolución número **197/2023**, autorizó la cesión de derechos y obligaciones de la concesión **DGZF-931/05**, a favor de **PROMOTORA PUNTA NIZUC, S. A. DE C. V.**

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 la solicitud de prórroga formulada, toda vez que esta autoridad administrativa es competente para ejercer los derechos de la nación en todo el territorio nacional donde se ubiquen la zona federal marítimo terrestre, playas marítimas, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito de aguas marítimas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 14, 16, 25, 27 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, 6 fracción II, 7 fracciones IV y V, 8, 13, 16, 17, 28 fracciones I, V y XIII, 72, 119, 120, 127, 149, 150 y 151 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1, 2, 3, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 15-A, 19, 30, 35, 36, 38, 42, 44, 46, 57 fracción I y 83 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1o, 3o, 4o, 5o, 6o, 7o, 10, 26, 29, 30, 36 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, IX, XV y XVI 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 el día 15 de diciembre de 2015, en el Diario Oficial de la Federación.

II.- Que los titulares de una concesión de zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar o cualquier otro depósito formado por aguas marítimas, podrán solicitar la Prórroga de la Concesión que les fue otorgada, siempre y cuando reúnan los





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

**EXPEDIENTE: 53/46148
C. A.: 16.275.714.1.11-121/2004
BITÁCORA: 09/KV-0001/03/21**

requisitos establecidos en los artículos 73 de la Ley General de Bienes Nacionales y 30 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, preceptos que a la letra establecen lo siguiente:

Ley General de Bienes Nacionales

"Artículo 73.- Las concesiones sobre inmuebles federales, salvo excepciones previstas en otras leyes, podrán otorgarse por un plazo de hasta cincuenta años, el cual podrá ser prorrogado una o varias veces sin exceder el citado plazo, a juicio de la dependencia concesionante, atendiendo tanto para su otorgamiento como para sus prórrogas, a lo siguiente:

- I.-** El monto de la inversión que el concesionario pretenda aplicar;
- II.-** El plazo de amortización de la inversión realizada;
- III.-** El beneficio social y económico que signifique para la región o localidad;
- IV.-** La necesidad de la actividad o del servicio que se preste;
- V.-** El cumplimiento por parte del concesionario de las obligaciones a su cargo y de lo dispuesto por las leyes específicas mediante las cuales se otorgó la concesión;
- VI.-** El valor que al término del plazo de la concesión, tengan las obras e instalaciones realizadas al inmueble por el concesionario, y
- VII.-** El monto de la reinversión que se haga para el mejoramiento de las instalaciones o del servicio prestado.

El titular de una concesión gozará de un término equivalente al diez por ciento del plazo de la concesión, previo al vencimiento del mismo, para solicitar la prórroga correspondiente, respecto de la cual tendrá preferencia sobre cualquier solicitante. Al término del plazo de la concesión, o de la última prórroga en su caso, las obras e instalaciones adheridas de manera





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

**EXPEDIENTE: 53/46148
C. A.: 16.275.714.1.11-121/2004
BITÁCORA: 09/KV-0001/03/21**

permanente al inmueble concesionado pasarán al dominio de la Federación.”

**Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial,
Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y
Terrenos Ganados al Mar.**

“Artículo 30. La Secretaría podrá prorrogar concesiones para el uso, aprovechamiento y explotación de la zona federal marítimo terrestre y de los terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito que se forme con aguas marítimas, siempre y cuando se presenten los siguientes supuestos:

- I.** Que la solicitud se presente dentro del año anterior, pero antes de cuarenta y cinco días naturales anteriores al vencimiento de la concesión.
- II.** Que la superficie sea igual a la originalmente otorgada en concesión.
- III.** Que no haya variado el uso, aprovechamiento y explotación por los que fue otorgada.
- IV.** Que el solicitante sea el titular de la concesión.
- V.** Que se haya cumplido con las disposiciones de la ley y del Reglamento y con todas y cada una de las condiciones de la concesión, así como que no exista sanción grave al usuario del bien concesionado.

La Secretaría resolverá sobre el otorgamiento de la prórroga de concesión en un plazo no mayor de treinta días naturales contados a partir de la fecha en que la solicitud respectiva se haya recibido.

Previa a la entrega del título de prórroga de concesión, la Secretaría procederá a levantar el acta de reversión correspondiente, de conformidad con la Ley, para lo cual el solicitante deberá brindar todas las facilidades para la práctica de esta diligencia, entendiéndose que sin este requisito no podrá otorgarse la prórroga de concesión.





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

**EXPEDIENTE: 53/46148
C. A.: 16.275.714.1.11-121/2004
BITÁCORA: 09/KV-0001/03/21**

El hecho de que el ocupante continúe utilizando el área de propiedad federal que le fue otorgada en concesión al vencimiento de ésta, y que realice el pago de los derechos correspondientes, no deberá entenderse como prórroga de la misma.

III.- Que el día **01 de marzo de 2021**, mediante el trámite denominado solicitud de prórroga y/o modificación a las bases y condiciones de la concesión presentado en las oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, **DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, por conducto de su apoderado general **JOSÉ ROGELIO JIMÉNEZ CORTÉS** solicitó de esta autoridad administrativa la **prórroga** de la concesión **DGZF-931/05**.

Dicho lo anterior, esta autoridad administrativa procede a realizar un análisis a la totalidad de las constancias que obran agregadas en autos del expediente al rubro citado, pudiendo constatar lo siguiente:

- a. La solicitud de prórroga en estudio fue presentada ante esta Secretaría antes del vencimiento del título de concesión **DGZF-931/05**.
- b. La solicitud que da origen a la presente resolución fue suscrita por **JOSÉ ROGELIO JIMÉNEZ CORTÉS** quien acreditó ser apoderado general de **DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, titular del instrumento jurídico que nos ocupa, en términos del testimonio notarial número 32,793 (treinta y dos mil setecientos noventa y tres) de 16 de febrero de 2012, otorgado ante la fe del Lic. Rodrigo Vargas y Castro, Notario Público número 85 (nueve) de México, Distrito Federal.
- c. Que la concesionaria presentó copia simple del oficio número TM/DZ/116/2021, de fecha 09 de febrero de 2021, que contiene constancia de no adeudo y de los recibos de pago efectuados ante la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
Año de
**Francisco
VILLA**
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

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

EXPEDIENTE: 53/46148
C. A.: 16.275.714.1.11-121/2004
BITÁCORA: 09/KV-0001/03/21

Constitucional de Benito Juárez, Quintana Roo, mediante los cuales se hace constar que **DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, se encuentra al corriente en sus pagos por el uso, goce o aprovechamiento de la zona federal marítimo terrestre desde el 1º bimestre de 2016 y hasta el 1º bimestre de 2021; 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 el concesionario se encuentra al corriente del pago de los derechos por concepto de uso, goce y aprovechamiento de la superficie que le fue concesionada, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos.

- d. 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 prórroga de la concesión, en términos del artículo 194-D fracción I de la Ley Federal de Derechos vigente.
- e. No ha variado el uso, aprovechamiento o explotación que le fue otorgado.
- f. Ha cumplido con las disposiciones de la Ley, el Reglamento, así como con todas y cada una de las condiciones de la concesión que nos ocupa.
- g. Se abstuvo de realizar obras no autorizadas.
- h. La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.

IV.- Que en consecuencia de todo lo anteriormente referido y con fundamento en los artículos 73 de la Ley General de Bienes Nacionales, en relación con el artículo 30 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar y a falta de elementos que





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

**EXPEDIENTE: 53/46148
C. A.: 16.27S.714.1.11-121/2004
BITÁCORA: 09/KV-0001/03/21**

indiquen cualquier incumplimiento por parte de **DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, en relación con las obligaciones a que se ha encontrado sujeta como titular de la concesión **DGZF-931/05**, se presume que a la fecha de la solicitud ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones; por lo tanto, resulta procedente autorizar la prórroga de la citada concesión.

V.- Sin que sea óbice a lo anterior, esta autoridad en el momento que considere oportuno podrá solicitar las constancias que acrediten las manifestaciones realizadas por **DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, por conducto de su apoderado general **JOSÉ ROGELIO JIMÉNEZ CORTÉS** en su solicitud de prórroga y/o modificación a las bases y condiciones de la concesión o bien para que en caso de encontrar irregularidades, esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, se vea en la posibilidad de ejercer las acciones, iniciar los procedimientos y en general actuar en los términos en que el marco normativo aplicable le permita, así como en términos de la presente resolución, se solicite la documentación necesaria para la debida integración del expediente respectivo.

Por lo expuesto, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros;

RESUELVE

PRIMERO.- Se **AUTORIZA** a **DEUTSCHE BANK MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, la prórroga del título de concesión **DGZF-931/05**, por un plazo de quince años, igual al otorgado en la concesión original contados a partir del 09 de marzo de 2021, respecto de una superficie de **3,345.752 m²** de zona federal marítimo terrestre, ubicada en casa de visitas FONATUR, lote 3, Punta Nizuc, zona turística de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
**Francisco
VILLA**
LA REVOLUCIÓN MEXICANA

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

**EXPEDIENTE: 53/46148
C. A.: 16.27S.714.1.11-121/2004
BITÁCORA: 09/KV-0001/03/21**

Quintana Roo, con las obras existentes en la misma consistentes en pilotes y/o palafitos para asegurar la continuidad de los flujos hidrológicos indispensables para el humedal costero, (andadores y asoleaderos contruidos a base de madera sobre pilotes) exclusivamente para uso general, uso fiscal general.

SEGUNDO.- Se tiene como actual titular de la concesión **DGZF-931/05** a **PROMOTORA PUNTA NIZUC, S. A. DE C. V.**, con base en la resolución número 197/2023, de fecha 03 de abril de 2023, mediante la cual se le cedieron los derechos y obligaciones de la citada concesión.

TERCERO.- La presente resolución forma parte de la concesión mencionada al rubro, por lo que **PROMOTORA PUNTA NIZUC, S. A. DE C. V.** está obligada a dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones que se deriven de la misma.

CUARTO.- Se hace del conocimiento de **PROMOTORA PUNTA NIZUC, S. A. DE C.V.**, que la presente resolución administrativa podrá ser impugnada a través del recurso de revisión previsto en los artículos 83, 85 y 86 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo o intentar la vía jurisdiccional que corresponda.

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución a **PROMOTORA PUNTA NIZUC, S. A. DE C. V.**, por conducto de su apoderado general **JOSÉ ROGELIO JIMÉNEZ CORTÉS** y/o Gerardo Polo Cedillo Austria y/o Alma Hernández Serrano y/o Fernando Vicente Millán Bautista y/o Álvaro Hernández Clemente, personas autorizadas para oír y recibir notificaciones en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **avenida Universidad No. 1571, despacho 3, colonia Florida, Alcaldía Álvaro Obregón, C. P. 01030, Ciudad de México, número telefónico 59 5954 0701 y 55 2503 3948, correo electrónico [REDACTED]** con fundamento en los artículos 28 y 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta autoridad determina habilitar los días y horas inhábiles necesarias para la notificación del presente acto, en caso de así ser requerido para el cumplimiento de dicha diligencia.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
Año de
Francisco
VILLA

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

EXPEDIENTE: 53/46148
C. A.: 16.27S.714.1.11-121/2004
BITÁCORA: 09/KV-0001/03/21

SEXTO.- En atención a lo ordenado por el artículo 3º fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se le hace saber a la persona moral 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; ubicada en avenida Ejército Nacional número 223, colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, C. P. 11320, Ciudad de México.

Así lo resolvió y firma:

El Director General

Víctor Adrián Vargas López

MAZF*MGT*CACR*AM35

