



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_16_2024_SIPOT_2T_2024_FXXVII de fecha 12 de julio del 2024.

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_16_2024_SIPOT_2T_2024_FXXVII

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: 2088/QROO/2007
C.A.: 16.27S.714.1.11-328/2007
Bitácora: 09/KW-0050/08/22

Resolución No. **498** /2024

Ciudad de México, a **01 MAR 2024**

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión **No. DGZF-934/09**.

RESULTANDO

PRIMERO.- Que en fecha **18 de agosto de 2009**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgó por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, a favor del **C. JOSÉ LUIS SUÁREZ PASTRANA**, el Título de Concesión **No. DGZF-934/09**, respecto de una superficie de **150.00 m²** (ciento cincuenta metros cuadrados) de Zona Federal Marítimo Terrestre, así como las obras existentes en la misma consistentes en **arranque de muelle para resguardo de embarcaciones y un arco, ambos de concreto armado** localizada en **Fraccionamiento Paraíso Lagunar, frente al lote 01 (antes 34) carretera a Sac Bajo, en Laguna Makax de Isla Mujeres, Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo**, exclusivamente para uso **General**; que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar el titular de la concesión, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como **General**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día siguiente de su notificación, la cual se llevó a cabo el **17 de noviembre de 2009**.

SEGUNDO.- Que mediante **Resolución Administrativa No. 1733/14**, de fecha **19 de diciembre de 2014**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, autorizó al **C. JOSÉ LUIS SUÁREZ PASTRANA**, la Cesión de Derechos y Obligaciones del Título de Concesión **No. DGZF-934/09**, a favor del **C. FRANCISCO CÓRDOVA LIRA**.

TERCERO.- Que mediante **Resolución Administrativa No. 319/15**, de fecha **28 de abril de 2015**, esta Dirección General, determinó autorizar una **solicitud de modificación a las bases, a fin de realizar la "Corrección en el nombre del titular de la concesión No. DGZF-934/09"**.

CUARTO.- Que con fecha **24 de agosto de 2022**, el **C. FRANCISCO CÓRDOVA LIRA**, presentó por escrito ante la entonces subsecretaría de gestión para la protección ambiental, la Solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones del Título de Concesión **No. DGZF-934/09**, con fecha de



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 2088/QROO/2007
C.A.: 16.275.714.1.11-328/2007
Bitácora: 09/KW-0050/08/22

recepción **25 de agosto de 2022** en la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre de esta secretaría, a favor de la persona moral denominada **BK CONDOMINIO, A.C.**

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 a 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 letra A, fracción II, inciso b), 4, 8, 9, 19 fracciones I, IX, XV y XVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022; el Acuerdo por el que se da a conocer el Formato Único de tramites de solicitud para el uso y aprovechamiento de playas, zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito formado con aguas marítimas, competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y se establecen las medidas de simplificación administrativa que se indican; publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de febrero de 2011 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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 2088/QROO/2007
C.A.: 16.275.714.1.11-328/2007
Bitácora: 09/KW-0050/08/22

II.- Que de conformidad con el artículo 77 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:

I.- Dar en arrendamiento o comodato fracciones de los inmuebles federales concesionados, siempre que tales fracciones se vayan a utilizar en las actividades relacionadas directamente con las que son materia de las propias concesiones, en cuyo caso el arrendatario o comodatario será responsable solidario. En este caso, el concesionario mantendrá todas las obligaciones derivadas de la concesión, y

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.

3
J



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 2088/QROO/2007
C.A.: 16.275.714.1.11-328/2007
Bitácora: 09/KW-0050/08/22

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: 2088/QROO/2007
C.A.: 16.27S.714.1.11-328/2007
Bitácora: 09/KW-0050/08/22

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 con fecha **24 de agosto de 2022**, el **C. FRANCISCO CÓRDOVA LIRA**, presentó el escrito ante la entonces subsecretaría de gestión para la protección ambiental, la Solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones del Título de Concesión **No. DGZF-934/09**, a favor de la persona moral denominada **BK CONDOMINIO, A.C.** por lo que se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constatándose lo siguiente:

- El **18 de agosto de 2009**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestres y Ambientes Costeros expidió a favor del **C. JOSÉ LUIS SUÁREZ PASTRANA**, el Título de Concesión **No. DGZF-934/09**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día siguiente de su notificación, la cual se llevó a cabo el **17 de noviembre de 2009**.
- Mediante **Resolución Administrativa No. 1733/14**, de fecha **19 de diciembre de 2014**, esta Dirección General, determinó autorizar al **C. JOSÉ LUIS SUÁREZ PASTRANA**, la Cesión de Derechos y Obligaciones del Título de Concesión **No. DGZF-934/09**, a favor del **C. FRANCISCO CÓRDOVA LIRA**.
- Mediante **Resolución Administrativa No. 319/15**, de fecha **28 de abril de 2015**, esta Dirección General, determinó autorizar una **solicitud de modificación a las bases, a fin de realizar la “Corrección en el nombre del titular de la concesión No. DGZF-934/09”**.
- La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita por el **C. FRANCISCO CÓRDOVA LIRA**, Titular de la Concesión **No. DGZF-934/09**, 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

Expediente: 2088/QROO/2007
C.A.: 16.275.714.1.11-328/2007
Bitácora: 09/KW-0050/08/22

- Que en el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$2,986.00 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.
- Que el **C. FRANCISCO CÓRDOVA LIRA**, presentó carta de no adeudo original emitida por el Ayuntamiento del municipio de Isla Mujeres, en el Estado de Quintana Roo, que indica que se encuentra al corriente de los pagos de los últimos 5 años hasta el 6to. Bimestre del año **2022**.
- Que la persona moral denominada **BK CONDOMINIO, A.C.** 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 de la Escritura Pública numero dos mil trescientos cuarenta y ocho volumen trece tomo B de fecha 09 de octubre de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Gabriela Alejandra González López, Titular de la Notaria Pública número ochenta y dos, de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad Quintana Roo; asimismo la **C. MARÍA CRISTINA ARANGO SERRALLONGA**, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada **BK CONDOMINIO, A.C.** suscribió la solicitud de Cesión, lo que implica su aceptación de la totalidad de los Derechos y Obligaciones que se solicita ceder.
- Que la superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.
- Que de conformidad con la Congruencia de uso de suelo originalmente presentada por el **C. FRANCISCO CÓRDOVA LIRA**, el uso de **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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 2088/QROO/2007
C.A.: 16.27S.714.1.11-328/2007
Bitácora: 09/KW-0050/08/22

sujeta el **C. FRANCISCO CÓRDOVA LIRA**, 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-934/09**.

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 al **C. FRANCISCO CÓRDOVA LIRA**, ceder en favor de la persona moral denominada **BK CONDOMINIO, A.C.** la totalidad de los derechos y obligaciones del Título de Concesión **No. DGZF-934/09**, para el efecto de que este último use, ocupe y aproveche una superficie de **150.00 m²** (ciento cincuenta metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, localizada en **Fraccionamiento Paraíso Lagunar, frente al lote 01 (antes 34) carretera a Sac Bajo, en Laguna Makax de Isla Mujeres, Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **General**, que para la determinación del pago de derechos, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasificó como uso **General**.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 2088/QROO/2007
C.A.: 16.275.714.1.11-328/2007
Bitácora: 09/KW-0050/08/22

SEGUNDO.- Emitase en diverso acto la modificación a las bases del Título de Concesión **No. DGZF-934/09**, a efecto de tener como nueva concesionaria a la persona moral denominada **BK CONDOMINIO, A.C.** en su sentido más amplio y para todos los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO.- Se hace del conocimiento de el **C. FRANCISCO CÓRDOVA LIRA**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión **No. DGZF-934/09**, hasta en tanto surta efectos la presente resolución en la esfera jurídica de la persona moral denominada **BK CONDOMINIO, A.C.**

CUARTO.- Por concepto de "**Cesión de la Concesión entre Particulares**", la persona moral denominada **BK CONDOMINIO, A.C.** deberá realizar 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, previamente a la entrega de la presente resolución.

QUINTO.- La presente resolución forma parte de la concesión **No. DGZF-934/09**, por lo que **LA CONCESIONARIA** está obligada a dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones que se deriven de la misma.

SEXTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución al **C. FRANCISCO CÓRDOVA LIRA**, cedente del Título de Concesión **No. DGZF-934/09**, y/o a sus autorizados los **C. GRACIELA VIRIDIANA CONTRERAS GONZALEZ, C. CARLOS ELISEO GONZÁLEZ SILVA, C. VALERIA CASTILLO PEÑA**, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en [REDACTED]

[REDACTED] número de teléfono móvil [REDACTED] correo electrónico **viridiana.cg@mbgslegal.com**, 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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 2088/QROO/2007
C.A.: 16.275.714.1.11-328/2007
Bitácora: 09/KW-0050/08/22

SÉPTIMO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución administrativa a la **C. MÓNICA CRISTINA ARANGO SERRALLONGA**, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada **BK CONDOMINIO, A.C.** y/o a su autorizada la **C. GRACIELA VIRIDIANA CONTRERAS GONZALEZ**, en el último domicilio señalado, mismo que se ubica en **Calle Circuito circunvalación poniente, número exterior 8A número interior 205, Colonia ciudad satélite, C.P. 53100, Localidad Naucalpan, Municipio de Naucalpan, Estado de México;** número de teléfono **5567214435**, número de teléfono móvil [REDACTED] correo electrónico **viridiana.cg@mbgslegal.com**, 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.

OCTAVO.- La presente resolución administrativa, conforme a lo establecido en los artículos 83, 85 y 86 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, puede ser impugnada a través del recurso de revisión, o intentar la vía jurisdiccional que corresponda.

NOVENO.- En atención a lo ordenado por el artículo 3º fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace del conocimiento 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

El Director General


Víctor Adrián Vargas López

MAZF/MCT

