



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_23_2024_SIPOT_3T_2024_FXXVII de fecha 16 de octubre del 2024.

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_23_2024_SIPOT_3T_2024_FXXVII

MAZF/MGT/PCFG



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 1617/QROO/2012
C.A.: 16.275.714.1.11-248/2012
Bitácora: 09/KW-0109/08/23

Resolución No.: **1567** / 2024

Ciudad de México, a **26 JUN 2024**

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de **Concesión No. DGZF-237/13**.

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Que con fecha **29 de mayo de 2013**, 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 del **C. JOSÉ MANUEL VALDEZ CETINA**, el Título de **Concesión No. DGZF-237/13**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **148.28 m²** de **Zona Federal Marítimo Terrestre**, ubicada en **Avenida Perimetral Poniente, Colonia Lolbe, Km. 4, Laguna Macax, Localidad y Municipio de Isla Mujeres, 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, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso de **Protección**, con **vigencia de 15 años**, contados a partir del día **18 de julio de 2013**.

SEGUNDO.- Que mediante Resolución Administrativa **No. 1453/13**, de fecha **13 de diciembre de 2013**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, autorizó al **C. JOSÉ MANUEL VALDEZ CETINA**, la "**cesión de derechos y obligaciones**" del Título de **Concesión No. DGZF-237/13**, en favor del **C. MARCELO CUPUL CU**.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

**Expediente: 1617/QROO/2012
C.A.: 16.27S.714.1.11-248/2012
Bitácora: 09/KW-0109/08/23**

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:*

(...)

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



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

Expediente: 1617/QROO/2012
C.A.: 16.27S.714.1.11-248/2012
Bitácora: 09/KW-0109/08/23

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;

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 agosto de 2023**, el **C. MARCELO CUPUL CU**, presentó en las Oficinas de Contacto Ciudadano de la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, la solicitud para ceder los derechos y obligaciones derivados del Título 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: 1617/QROO/2012

C.A.: 16.27S.714.1.11-248/2012

Bitácora: 09/KW-0109/08/23

Concesión No. DGZF-237/13, a favor de la moral **VNV FASHIONS, S.A. DE C.V.**, solicitud que fue recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros en misma fecha, 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 **29 de mayo de 2013**, 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 del **C. JOSÉ MANUEL VALDEZ CETINA**, el Título de **Concesión No. DGZF-237/13**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **148.28 m²** de **Zona Federal Marítimo Terrestre**, ubicada en **Avenida Perimetral Poniente, Colonia Lolbe, Km. 4, Laguna Macax, Localidad y Municipio de Isla Mujeres, 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, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso de **Protección**, con **vigencia de 15 años**, contados a partir del día **18 de julio de 2013**.

B.- Que mediante Resolución Administrativa **No. 1453/13**, de fecha **13 de diciembre de 2013**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, autorizó al **C. JOSÉ MANUEL VALDEZ CETINA**, la "cesión de derechos y obligaciones" del Título de **Concesión No. DGZF-237/13**, en favor del **C. MARCELO CUPUL CU**.

C.- La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita de puño y letra por el **C. MARCELO CUPUL CU**, actual titular de la **Concesión No. DGZF-**



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

Expediente: 1617/QROO/2012
C.A.: 16.27S.714.1.11-248/2012
Bitácora: 09/KW-0109/08/23

237/13, lo que implica su deseo y voluntad para ceder los derechos y obligaciones derivadas del título antes referido.

D.- Que el **C. MARCELO CUPUL CU**, 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, tal como se acredita mediante recibos de pago correspondientes al periodo que comprende **del año 2018 hasta el año 2023**, emitidos por el **Municipio de Isla Mujeres**.

E.- Que la moral **VNV FASHIONS, S.A. DE C.V.**, a través de su Apoderado Legal el **C. JUAN ANTONIO ROSAS MEJÍA**, personalidad que acredita mediante copia certificada de Instrumento Público número **292**, de fecha **24 de julio de 2023**, pasado ante la Fe del **Lic. Juan Carlos Dahuabe González**, Notario Público **No. 120**, de la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de 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 Sociedad Anónima mediante Instrumento Público número **4052**, de fecha **28 de octubre de 2021**, pasado ante la Fe del **Lic. Héctor Rodrigo Sansores López**, Notario Público **No. 96**, de la Ciudad de Cancún, Estado de Quintana Roo, lo que implica su aceptación de la totalidad de los derechos y obligaciones que le ceden.

F.- Que en el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$3,219 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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 1617/QROO/2012
C.A.: 16.27S.714.1.11-248/2012
Bitácora: 09/KW-0109/08/23

sujeito el **C. MARCELO CUPUL CU**, 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-237/13**.

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. MARCELO CUPUL CU**, ceder en favor de la moral **VNV FASHIONS, S.A. DE C.V.**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **148.28 m²** de **Zona Federal Marítimo Terrestre**, ubicada en **Avenida Perimetral Poniente, Colonia Lolbe, Km. 4, Laguna Macax, Localidad y Municipio de Isla Mujeres, 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, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar, de

JA [Signature]



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

Expediente: 1617/QROO/2012
C.A.: 16.27S.714.1.11-248/2012
Bitácora: 09/KW-0109/08/23

conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso de **Protección**, así como las obligaciones derivadas del título de **Concesión No. DGZF-237/13**.

SEGUNDO.- En lo sucesivo, en el Título de **Concesión No. DGZF-237/13**, a la moral **VNV FASHIONS, S.A. DE C.V.**, se le denominará como **"LA CONCESIONARIA"**; quien cuenta con un uso autorizado de **Protección**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso de **Protección**.

TERCERO.- Se hace del conocimiento al **C. MARCELO CUPUL CU**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de **Concesión No. DGZF-237/13**, hasta en tanto surta efectos la presente resolución en la esfera jurídica de la moral **VNV FASHIONS, 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.

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 al **C. MARCELO CUPUL CU**, y/o a través de sus autorizados los **CC. Hilbert Iv Vázquez Montiel, María Fernanda Pérez Romo, Montserrat Laguna Ramírez y Ángel Román De La Mora Alpuche**, en el último domicilio señalado para tales efectos en su solicitud de cesión de derechos y obligaciones de la concesión, mismo que se ubica en [REDACTED]

[REDACTED] correo electrónico: hvazquez@abcabogados.net, número telefónico: [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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

**Expediente: 1617/QROO/2012
C.A.: 16.27S.714.1.11-248/2012
Bitácora: 09/KW-0109/08/23**

SÉPTIMO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución al **C. JUAN ANTONIO ROSAS MEJÍA**, Representante Legal de la moral **VNV FASHIONS, S.A. DE C.V.** y/o a través de sus autorizados los **CC. Hilbert Iv Vázquez Montiel, María Fernanda Pérez Romo, Montserrat Laguna Ramírez y Ángel Román De La Mora Alpuche**, en el último domicilio señalado para tales efectos en su solicitud de cesión de derechos y obligaciones de la concesión, mismo que se ubica en **Calle Monte Vinson, Edificio Summa Center, Manzana III, Lote 6-01 y 7, Oficina 606, Supermanzana 310, Colonia Residencial Cumbres, C.P. 77560, Localidad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo**, correo electrónico: hvazquez@abcabogados.net, número telefónico: **998 1473551**; 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.

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

MGT/CACR/CAPS

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, CDMX.
Tel (55) 5490 0900 www.gob.mx/semarnat

