SEMARNAT
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL

DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

SGPA-DGZFMTAC- 806 /16

Expediente: 53/38724
16.27S.714.1.11-119/1999
Bitácora: 09/KW-0009/10/15

Ciudad de México, 25 FEB. 2016

LIC. JOSÉ LUIS PEDRO FUNES IZAGUIRRE
Delegado Federal de la SEMARNAT
en el Estado de Quintana Roo
Av. Insurgentes No. 445,
Col. Magisterial
C. P. 77039, Chetumal, Quintana Roo
P r e s e n t e

Anexo al presente oficio remito a usted en duplicado los resolutivos números 158 /16 y 159 /16, por los que se autoriza la cesión de derechos y obligaciones de la concesión y se modifican las bases y condiciones de la concesión DGZF-433/01, respectivamente, a favor de **Tropical Sens, S. A. de C. V.,** respecto de una superficie de 3,007.16 m^2 de zona federal marítimo terrestre ubicada en Punta Bete, polígono I, entre la zona federal marítimo terrestre del hotel Capitán Lafitte y predio Xcalacoco, localidad de Playa del Carmen, municipio de Solidaridad, estado de Quintana Roo, a efecto de obtener su apoyo y notificar las mencionadas resoluciones dentro de un término de 15 días posteriores a su recepción, salvo que usted advierta alguna causa por la que no sea procedente su entrega, conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Previo a la entrega del resolutivo, **Grupo Inmobiliaria Rima, S. A. de C. V.** o **Tropical Sens, S.A. de C. V.** deberán presentar el formato oficial donde se demuestre haber cubierto el pago de derechos a que se refiere la fracción III del artículo 194-D de la Ley Federal de Derechos (por la cesión de la concesión entre particulares).

Mucho agradeceré que en apoyo de esta Dirección General el acuse del resolutivo que nos ocupa sea turnado a esta unidad administrativa dentro de los cinco días posteriores a su notificación.

Le envío un cordial saludo.

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN
LA DIRECTORA GENERAL

LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
DELEGACIÓN
26 FEB. 2016
RECIBIDO

c.c.e.p. Q.F.B. Martha Garcíarivas Palmeros.- Subsecretaria de Gestión para la Protección Ambiental. Para su conocimiento.
Lic. Gabriel Mena Rojas.- Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- Para su conocimiento.
Dirección General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre de la PROFEPA. Para su conocimiento.

LQV*CACR*AMJS

ASUNTO: CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL TÍTULO DE CONCESIÓN **DGZF-433/01**

RESOLUCIÓN No. 158 **/2016**

En la Ciudad de México, a 25 FEB 2016

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión **DGZF-433/01.**

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- El 1 de octubre de 2001, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales expidió a favor de **LA GLORIA RESIDENCIAL PLAYA DEL CARMEN, S. A. DE C. V.** el título de concesión **DGZF-433/01**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **3,019.720 m²** de zona federal marítimo terrestre, localizada en Punta Bete, polígono I, entre la zona federal marítimo terrestre del hotel Capitán Lafitte y predio Xcalacoco, municipio de Solidaridad, estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de club de playa, 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 general; con una vigencia de quince años.

SEGUNDO.- El 21 de agosto de 2007, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, emitió la resolución con número de control 41/07, mediante la cual se autorizó la cesión de derechos y obligaciones de la concesión **DGZF-433/01** a favor de **GRUPO INMOBILIARIA RIMA, S. A.**

TERCERO.- El 4 de septiembre de 2008, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, mediante la resolución número 1246/08, autorizó la modificación a las bases y condiciones de la concesión **DGZF-433/01,** a fin de reducir la superficie concesionada y modificar el tipo de sociedad mercantil de **GRUPO INMOBILIARIA RIMA, S. A.** a **GRUPO INMOBILIARIA RIMA, S. A. DE C. V.**

CUARTO.- El 15 de octubre de 2015, **GRUPO INMOBILIARIA RIMA, S. A. DE C. V.** presentó ante las oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, la solicitud de autorización para ceder los derechos y obligaciones derivados del título de concesión **DGZF-433/01**, a favor de **TROPICAL SENS, S. A. DE C. V.**, por lo que esta autoridad procede a emitir la presente Resolución; y

QUINTO.- Con fecha 19 de octubre de 2015, se recibió en esta Dirección General la solicitud a que se refiere el Resultando Cuarto de la presente Resolución Administrativa.

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; 1°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 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, 2 fracción IV y XXIII, 3, 18, 19 y 31 fracciones I, XIV, XV y XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; y el Acuerdo por el que se dan 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.

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 facultada para autorizar a los concesionarios dicha cesión, siempre y cuando se 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."*

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 15 de octubre de 2015, **GRUPO INMOBILIARIA RIMA, S. A. DE C. V.**, presentó por escrito ante las oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, la solicitud de autorización para ceder los

derechos y obligaciones derivados del título de concesión **DGZF-433/01**, a favor de **TROPICAL SENS, S. A. DE C. V.**, solicitud que fue recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, el día 19 de octubre de 2015, se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

A. El 1 de octubre de 2001, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, expidió a favor de **GRUPO INMOBILIARIA RIMA, S. A. DE C. V.** el título de concesión **DGZF-433/01**, con una vigencia de quince años contados a partir del 15 de diciembre de 2004, fecha en que se entregó dicho título.

B. El 21 de agosto de 2007, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, emitió la resolución con número de control 41/07, mediante la cual se autorizó la cesión de derechos y obligaciones de la concesión **DGZF-433/01** a favor de **GRUPO INMOBILIARIA RIMA, S.A.**

C. El 4 de septiembre de 2008, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, mediante la resolución número 1246/08, autorizó la modificación a las bases y condiciones de la concesión **DGZF-433/01,** a fin de reducir la superficie concesionada y modificar el tipo de sociedad mercantil de **GRUPO INMOBILIARIA RIMA, S. A.** a **GRUPO INMOBILIARIA RIMA, S. A. DE C. V.**

D. La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita de puño y letra por **MARIO VILLALVAZO COBAR,** administrador único de **GRUPO INMOBILIARIA RIMA, S. A. DE C.V.**, titular de la concesión **DGZF-433/01**, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del título antes referido.

E. Que en el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de $2,218.00 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.

F. Que **GRUPO INMOBILIARIA RIMA, S. A. DE C. V.** se encuentra al corriente del pago de los derechos por concepto de uso y aprovechamiento de la superficie que le fue concesionada, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos.

G. Que **TROPICAL SENS, S. A. DE C. V.**, reúne los mismos requisitos que se tomaron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva, a cuyo efecto, tratándose de una persona moral exhibió copia certificada del acta constitutiva consistente en el testimonio

notarial número 292, de fecha 14 de junio de 2012, otorgado ante la fe del Lic. Víctor Manuel Martínez Morales, Notario Público número 108 (ciento ocho) de San Pedro Garza García, Nuevo León, e inscrito el 15 de junio de 2012 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Nuevo León. Asimismo, la solicitud fue suscrita por **Javier Hernán Alanís Salinas**, quien acreditó ser apoderado general de **TROPICAL SENS, S. A. DE C. V.** en términos del testimonio notarial número 832 (ochocientos treinta y dos) de 3 de abril de 2013, otorgado ante la fe del Lic. Víctor Manuel Martínez Moralaes, Notario Público número 108 (ciento ocho) de San Pedro Garza García, Nuevo León; lo que implica su aceptación de la totalidad de los derechos y obligaciones que le ceden.

H. Que la superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.

I. Que de conformidad con la congruencia de uso de suelo originalmente presentada por **GRUPO INMOBILIARIA RIMA, S. A. DE C. V.**, el uso 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 sujeta **GRUPO INMOBILIARIA RIMA, 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 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 **DGZF-433/01**.

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 **GRUPO INMOBILIARIA RIMA, S. A. DE C. V.**, ceder en favor de **TROPICAL SENS, S. A. DE C. V.**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **3,007.16 m²** de zona federal marítimo terrestre localizada en Punta Bete, polígono I, entre la zona federal marítimo terrestre del hotel Capitán Lafitte y predio Xcalacoco, localidad de Playa del Carmen, municipio de Solidaridad, estado de Quintana Roo, exclusivamente para un uso de club de playa, uso fiscal general, así como las obligaciones derivadas del título de concesión **DGZF-433/01**.

SEGUNDO.- Emítase en diverso acto la modificación del título de concesión **DGZF-433/01** a efecto de tener como concesionaria a **TROPICAL SENS, 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 de **GRUPO INMOBILIARIA RIMA, S. A. DE C. V.** que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el título de concesión **DGZF-433/01** hasta en tanto surta efectos la resolución de modificación a las bases a que se refiere el Resolutivo inmediato anterior.

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.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución a **GRUPO INMOBILIARIA RIMA, S. A. DE C. V.**, cedente del título de concesión **DGZF-433/01**, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en Plaza América, local 28, supermanzana 4, localidad de Cancún, C. P. 77500, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo; 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.

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.

SÉPTIMO.- 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, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.

Así lo resolvió y firma.

LA DIRECTORA GENERAL
DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE
Y AMBIENTES COSTEROS.

LIC. MARIANA BOY TAMBORRELL.

LQV*CACR*AMJS