

ASUNTO: CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES
DEL TÍTULO DE CONCESIÓN N° DGZF-516/09

RESOLUCIÓN N° 1447 BIS /2017.

En la Ciudad de México, a **30 NOV 2017**

Resolución Administrativa que emite la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, en atención a que la **PROMOTORA HOTELERA CARIBEÑA, S.A. DE C.V.**, solicita ceder en favor de la **DESARROLLADORA INMOBILIARIA AHG, S.A. DE C.V.**, los Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión N° DGZF-516/09.

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **26 de mayo de 2009**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó a favor de la **PROMOTORA HOTELERA CARIBEÑA, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión N° DGZF-516/09, respecto de una superficie de **3,972.60 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, localizada frente al Predio Conocido como Petempich, fracciones IV y 2-A, Lote 4-01, Manzana 01, Supermanzana 31, Bahía Petempich, Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para un uso de **Servicios Turísticos con la colocación de camastros desmontables, fácilmente removibles**, que para los efectos de la determinación del pago de derechos de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso **General**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **23 de julio de 2009**.

SEGUNDO.- Que con fecha **27 de marzo de 2017**, la **PROMOTORA HOTELERA CARIBEÑA, S.A. DE C.V.**; actuando a través del C. **ADRIÁN FRANCISCO DEL PASO PUENTE**, quien se ostenta como representante Legal mediante Acta Número 617, en la Ciudad de Mérida, Estado de Yucatán, de fecha 31 de mayo de 2017, pasado ante la fe del Licenciado Roger Alfredo Méndez Lara, Titular de la Notaría Pública N° 83, presentó por escrito ante la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de esta Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión N° DGZF-516/09, en favor de la **DESARROLLADORA INMOBILIARIA AHG, S.A. DE C.V.**

TERCERO.- Que mediante oficio de requerimiento N° **SGPA-DGZFMTAC-DRPA-094/2017**, de fecha 13 de octubre de 2017, esta Dirección General determinó requerir diversa información adicional o faltante a la **PROMOTORA HOTELERA CARIBEÑA, S.A. DE C.V.**, a efecto de integrar debidamente su Solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión N° DGZF-516/09.



CUARTO.- Que en fecha **09 de noviembre de 2017**, **PROMOTORA HOTELERA CARIBEÑA, S.A. DE C.V.** presentó ante esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, escrito Libre por medio del cual presenta diversa documentación con la finalidad de proseguir con el Procedimiento de la Cesión de Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión **N° DGZF-516/09**; por lo que esta autoridad procede a emitir la presente Resolución; y

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 ejercer 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 y 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1°, 2° 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, XIII y XXI, 7 fracciones IV y V, 8, 9, 11, 13, 16, 28 fracción XIII, 77 fracción II, 119 y 120 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1, 2, 3, 8, 9, 13, 14, 15, 15-A, 19, 20, 35, 36, 38, 42 y 83 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 10, 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, IX, XIV y XV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; y artículo TERCERO Transitorio del Acuerdo por el que se dan a conocer los formatos de los tramites 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 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 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.

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;*
- 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 **27 de marzo de 2017**, la **PROMOTORA HOTELERA CARIBEÑA, S.A. DE C.V.**, presentó por escrito ante la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de esta Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la solicitud de autorización para Ceder los Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión **N° DGZF-516/09**, a favor de la **DESARROLLADORA INMOBILIARIA AHG, S.A. DE C.V.**, se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

- A. El **26 de mayo de 2009**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestres y Ambientes Costeros otorgó en favor de **PROMOTORA HOTELERA CARIBEÑA, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión **No. DGZF-516/09**, con una vigencia de **15 años** contados a partir del **23 de julio de 2009**, fecha en que se entregó dicho Título, por lo que actualmente se encuentra vigente.
- B. La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita de puño y letra por el C. Adrián Francisco del Paso Puente, Apoderado Especial de **PROMOTORA HOTELERA CARIBEÑA, S.A. DE C.V.**, Titular de la Concesión **No. DGZF-516/09**, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del Título antes referido.
- C. Que en el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$2,341.00 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.
- D. Que **PROMOTORA HOTELERA CARIBEÑA, 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, según se acredita con lo siguiente:
 1. Original de la **Constancia de No Adeudo**, de fecha **19 de abril de 2017**, con Número de Oficio **MPM/TM/DZ/035/2017**, emitida por el H. Ayuntamiento del Puerto de Morelos, Quintana Roo, en la cual hace del conocimiento lo siguiente:

*"...Del análisis del expediente Número 347, abierto en esta Dirección a nombre de PROMOTORA HOTELERA CARIBEÑA, S.A. DE C.V., se desprende que en base a los registros de los pagos de derechos con los que contamos, se constató que se encuentra al corriente en su pagos de derechos por uso, goce y aprovechamiento de la zona federal marítimo terrestre, colindante con el inmueble ubicado en SM31 M-1 L-2A PUERTO MORELOS, hasta el primer bimestre del ejercicio fiscal de 2017, que corresponde a los meses de Enero a Febrero del año en curso, por lo que se expide la presente **CONSTANCIA DE NO ADEUDO...**"*



- E. Que **DESARROLLADORA INMOBILIARIA AHG, S.A. DE C.V.**, reúnen los mismos requisitos que se tomaron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva, a cuyo efecto, tratándose de personas moral, presentó el Instrumento Notarial No. 12,390, de fecha 27 de septiembre de 2016, del Tomo 67, Libro III, Folio 132586, pasado ante la Fe del Licenciado Alejandro Moreno Pérez, Notario Público No. 22, en la Ciudad de Guadalajara, Estado de Jalisco.
- F. Que la superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a procedimiento alguno, ni a resolución administrativa o judicial.
- G. Que de conformidad con la Congruencia de uso de suelo originalmente presentada por la **PROMOTORA HOTELERA CARIBEÑA, S.A. DE C.V.**, el uso es GENERAL para **Servicios Turísticos con la colocación de camastros desmontables, fácilmente removibles**, esta 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 sujeto, la **PROMOTORA HOTELERA CARIBEÑA, 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 No. **DGZF-516/09**.

Sin que sea óbice a lo anterior, el hecho de 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 **PROMOTORA HOTELERA CARIBEÑA, S.A. DE C.V.**, ceder en favor de la **DESARROLLADORA INMOBILIARIA AHG, S.A. DE C.V.**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **3,972.60 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, localizada frente al Predio Conocido como



Petempich, fracciones IV y 2-A, Lote 4-01, Manzana 01, Supermanzana 31, Bahía Petempich, Puerto Morelos, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para actividades de **Servicios Turísticos con la colocación de camastros desmontables, fácilmente removibles**, 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**.

SEGUNDO.- Se le informa a la **PROMOTORA HOTELERA CARIBEÑA, S.A. DE C.V.**, que con la emisión de la presente autorización, el Título de Concesión N° **DGZF-516/09**, pasa a favor de la **DESARROLLADORA INMOBILIARIA AHG, S.A. DE C.V.**, en su sentido más amplio y para todos los efectos legales a que haya lugar; por lo que se ratifica el texto y contenido de las Bases y Condiciones establecidas en el mismo.

TERCERO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución Administrativa a **PROMOTORA HOTELERA CARIBEÑA, S.A. DE C.V.**, cedente del Título de Concesión No. **DGZF-516/09**, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que ubica en **Juan Salvador Agraz N° 50, Piso 7, Colonia Santa Fe, C.P. 05300, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad de México**; asimismo, con fundamento en los artículos 28 y 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo se habilitan los días y horas hábiles que resulten necesarios para el desahogo de dicha diligencia.

CUARTO.- 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, o bien intentar la vía jurisdiccional que corresponda.

QUINTO.- En atención a lo ordenado por el artículo 3° 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 N° 223, Col. Anáhuac, C.P. 11320, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México**.

Así lo resolvió y firma.

**EL DIRECTOR GENERAL
DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE
Y AMBIENTES COSTEROS.**

LIC. CARLOS SANCHEZ GASCA.

CALCIRV/S/EATC.