

**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-DGZFM-TAC-

**793**

/2017

Expediente: 1957/QROO/2007  
16.27S.714.1.11-197/2007  
Bitacora- 23/KW-0129/11/16

Ciudad de México, **09 MAR 2017**

**LIC. RENÁN SÁNCHEZ TAJONAR**  
Delegado Federal de la SEMARNAT  
En el Estado de Quintana Roo.

Presente

228

229

Anexo al presente remito a usted las resoluciones Administrativas que emite la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, por las que se autoriza la cesión de derechos y obligaciones de la concesión número DGZF-880/09, así como la modificación a las bases y condiciones de dicha concesión.

Por tal motivo agradeceré que la Delegación Federal a su cargo haga la entrega del resolutivo en un lapso no mayor a 5 días hábiles posteriores a su recepción, y el acuse del mismo me sea turnado dentro de los 3 días siguientes a su notificación.

Sin otro particular, le envió un cordial saludo.

**ATENTAMENTE  
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN  
EL DIRECTOR GENERAL**

**LIC. CARLOS SÁNCHEZ GASCA**



c.c.e.p. QFB. Martha García-rivas Palmeros.-Subsecretaria de Gestión para la Protección Ambiental, para su conocimiento  
Archivo.- Integrar en su expediente

L'QV/MCR

**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

EXPEDIENTE No. 1957/QROO/2007

C.A.: 16.27S.714.1.11-197/2007

BITACORA: 23/KW-0129/11/16

ASUNTO: CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES  
DEL TÍTULO DE CONCESIÓN No. **DGZF-880/09**

RESOLUCIÓN No. **228** /2017

Ciudad de México, a

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión número **DGZF-880/09**.

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** Que el **07 de agosto de 2009**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, expidió a favor de **DESARROLLOS Y PROYECTOS PUNTA BRAVA, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión número **DGZF-880/09**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **2,528.89 m<sup>2</sup>** de zona federal marítimo terrestre, localizada frente a la fracción I A, Punta Brava, km 412+000 de la carretera federal Chetumal-Puerto Juárez, Municipio de Solidaridad, 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 "LA CONCESIONARIA", de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso de protección, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **16 de octubre de 2009**.

**SEGUNDO.-** Que con fecha **25 de noviembre de 2016**, el **C. JOSE LUIS MARTINEZ ALDAY** representante legal de la moral denominada **DESARROLLOS Y PROYECTOS PUNTA BRAVA, S.A. DE C.V.**, presentó por escrito ante la Delegación Federal de esta Secretaría en el Estado de Quintana Roo, la solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión número **DGZF-880/09**, en favor de la moral denominada **PROMOTORES PUNTA BRAVA, S.A. DE C.V.**

**TERCERO.-** Que mediante oficio número **04/SGA/ZFM/0130/17** de fecha **02 de febrero de 2017**, la Delegación Federal de esta Secretaría en el Estado de Quintana Roo, remitió la solicitud referida en el Resultando inmediato anterior, misma que fue recibida en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros el día **10 de febrero de 2017**, por lo que esta autoridad procede a emitir la presente Resolución; y



## 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 del 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, 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; 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 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 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.

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.

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 **25 de noviembre de 2016**, el **C. JOSE LUIS MARTINEZ ALDAY** representante legal de la moral denominada **DESARROLLOS Y PROYECTOS PUNTA BRAVA, S.A. DE C.V.**, presentó por escrito ante la Delegación Federal de esta Secretaría en el Estado de Quintana Roo, la solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión número **DGZF-880/09**, en favor de la moral denominada **PROMOTORES PUNTA BRAVA, S.A. DE C.V.**, solicitud que fue recibida por esta Dirección General

**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

EXPEDIENTE No. 1957/QROO/2007

C.A.: 16.27S.714.1.11-197/2007

BITACORA: 23/KW-0129/11/16

de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, el día **10 de febrero de 2017**, se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

- A. Que el día **07 de agosto de 2009**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, expidió a favor de **DESARROLLOS Y PROYECTOS PUNTA BRAVA, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión número **DGZF-880/09**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **2,528.89 m<sup>2</sup>** de zona federal marítimo terrestre, localizada frente a la fracción I A, Punta Brava, km 412+000 de la carretera federal Chetumal-Puerto Juárez, Municipio de Solidaridad, 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 "LA CONCESIONARIA", de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso de **protección**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **16 de octubre de 2009**.
- B. La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita de puño y letra por el **C. JOSE LUIS MARTINEZ ALDAY** representante legal de la moral denominada **DESARROLLOS Y PROYECTOS PUNTA BRAVA, S.A. DE C.V.**, acreditando dicha personalidad mediante copia certificada del instrumento notarial número 1,441 de fecha 04 de junio de 2003, pasado ante la fe del licenciado Raúl Gustavo Bringas Celiceo, Corredor Público No. 1 del Estado de Quintana Roo, por lo que al realizar el presente trámite implica la voluntad y deseo de la persona moral que representa de ceder los derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión número **DGZF-880/09**.
- C. Que en el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$2,267.00 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 el **JOSE LUIS MARTINEZ ALDAY** representante legal de la moral denominada **DESARROLLOS Y PROYECTOS PUNTA BRAVA, S.A. DE C.V.**, presentó copia simple de los recibos de pago de derechos por concepto de uso y goce de la zona federal marítimo



terrestre materia de la presente resolución, que abarcan los ejercicios fiscales correspondientes al **1er bimestre de 2011** hasta el **6to bimestre de 2016**, todos emitidos por la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Solidaridad, Estado de Quintana Roo en favor de la persona moral **CONCESIONARIA**, 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 la concesionaria 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.

- E. Que la persona moral denominada **PROMOTORES PUNTA BRAVA, S.A DE C.V.**, pretendida Cesionaria en el presente trámite, acreditó su personalidad con el acta constitutiva de la moral referida anteriormente, mediante instrumento notarial **7685** de fecha **06 de julio de 1998**, pasado ante la fe del Licenciado Otón Norberto García Santes, Notario Pública No. 12 del Estado de Quintana Roo, por lo que se tiene por reconocida la personalidad antes referida, asimismo, la moral Cesionaria reúne los mismos requisitos que se tomaron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva.
- F. Que el **C. CÉSAR MIGUEL VARA RIVERA**, representante legal de la moral denominada **PROMOTORES PUNTA BRAVA, S.A. DE C.V.**, acreditó dicha personalidad mediante copia certificada del instrumento notarial número 31087 de fecha 14 de abril de 2005, pasado ante la fe del licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, Notario Público número 30 del Estado de Quintana Roo, por lo que esta Autoridad tiene por reconocida la personalidad referida para todos los efectos legales a que haya lugar.
- G. Que la superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.
- H. Que de conformidad con la Congruencia de uso de suelo, misma que obra en el oficio número **DGOAyU/1090/2007** de fecha **22 de junio de 2007**, expedida por la Dirección General de Ordenamiento Ambiental y Urbano del H. Ayuntamiento de Solidaridad, Quintana Roo, originalmente presentada por la moral denominada **DESARROLLOS Y PROYECTOS PUNTA BRAVA, S.A. DE C.V.**, el uso de **protección** 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 encuentre sujeta la moral denominada **DESARROLLOS Y PROYECTOS PUNTA BRAVA, S.A. DE C.V.**, desde el momento de la entrega del Título de



SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO  
TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

EXPEDIENTE No. 1957/QROO/2007  
C.A.: 16.27S.714.1.11-197/2007  
BITACORA: 23/KW-0129/11/16

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 número **DGZF-880/09**.

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 a la moral **DESARROLLOS Y PROYECTOS PUNTA BRAVA, S.A DE C.V.**, ceder en favor de la moral **PROMOTORES PUNTA**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **2,528.89 m<sup>2</sup>** de zona federal marítimo terrestre, localizada **frente a la fracción I A, Punta Brava, km 412+000 de la carretera federal Chetumal-Puerto Juárez, Municipio de Solidaridad, 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 "**LA CONCESIONARIA**", de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso de **protección**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **16 de octubre de 2009**.

**SEGUNDO.-** Emitase en acto diverso la modificación del Título de Concesión número **DGZF-880/09** a efecto de tener como "**LA CONCESIONARIA**" a la moral denominada **PROMOTORES PUNTA BRAVA, 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 la moral **DESARROLLOS Y PROYECTOS PUNTA BRAVA, S.A DE C.V.**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión número **DGZF-**



SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO  
TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

EXPEDIENTE No. 1957/QROO/2007  
C.A.: 16.27S.714.1.11-197/2007  
BITACORA: 23/KW-0129/11/16

**880/09** 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 vigente 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 al **C. JOSE LUIS MARTINEZ ALDAY** representante legal de la moral denominada **DESARROLLOS Y PROYECTOS PUNTA BRAVA, S.A. DE C.V.**, persona moral cedente del Título de Concesión número **DGZF-880/09**, y/o a través de las personas autorizadas para tales efectos, los **CC. MANUEL ALFONSO JESUS BARRERO GUTIERREZ y/o ROBIN ALTUZAR SALGADO**, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Calle de acceso L 28, Manzana 16, Lote 37, Supermanzana 309, C.P. 77500, Cancún, 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 inhábiles 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 Procedimiento Administrativo, puede ser impugnada a través del recurso de revisión, o intentar la vía jurisdiccional que corresponda.

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

Así lo resolvió y firma:

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

**LIC. CARLOS SÁNCHEZ GASCA.**

LQV/MCR/MFG