



"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA
CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS"

EXPEDIENTE: 2005/QROO/2008
C.A.: 16.27S.714.1.11-344/2008

Oficio No. SGPA-DGZFMTAC- **1227** /2017

Ciudad de México, a **24 ABR 2017**

**LIC. RENÁN SÁNCHEZ TAJONAR.
DELEGADO FEDERAL DE LA SEMARNAT
EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO.
PRESENTE.**

Me refiero al expediente administrativo al rubro citado, dentro del cual la empresa **ROSADA OCEAN FRONT, S.A. DE C.V.** presentó solicitud de cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión No. **DGZF-885/09**, en favor de **ORGANIZATION FOR PDS-1, A.C.**

Al respecto, anexo al presente sírvase encontrar original de las resoluciones administrativas **383** /2017, de fecha **24 ABR 2017**, y **384** /2017, de fecha **24 ABR 2017**, por medio de las cuales se **AUTORIZA** la **CESIÓN** de los derechos y obligaciones del Título de Concesión referido y se **MODIFICAN LAS BASES** del mismo respecto de la nueva concesionaria, para todos los efectos legales a que haya lugar; razón por la cual se solicita de su valioso apoyo, a efecto de que se proceda a la entrega de ambos proveídos, salvo que se percate de la existencia de alguna causa debidamente justificada que lo impida.

No omito referir que previo a la entrega de las resoluciones referidas, se deberán presentar las constancias respectivas 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 concepto de la cesión de la concesión entre particulares.

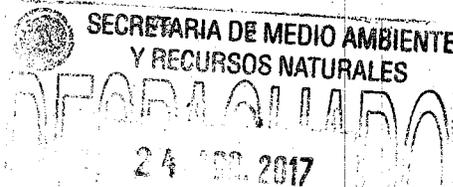
Asimismo agradeceré a Usted hacer llegar a la brevedad posible a esta Dirección General, una vez efectuada las notificaciones que nos ocupan, las constancias de notificación en original para que estas sean agregadas a las constancias que integran el expediente administrativo respectivo.

Sin otro particular aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
EL DIRECTOR GENERAL**

LIC. CARLOS SÁNCHEZ GASCA.

LQV/JANC



**EXPEDIENTE No. 2005/QROO/2008****C.A.: 16.27S.714.1.11-344/2008****BITACORA: 23/KW-0115/07/15****ASUNTO: CESIÓN DE DERECHOS Y
OBLIGACIONES DEL TÍTULO DE CONCESIÓN No.
DGZF-885/09****RESOLUCIÓN No. 383 /2017**Ciudad de México, a **24 ABR 2017**Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión No. **DGZF-885/09**.**RESULTANDO**

PRIMERO.- Que el **10 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 **ROSADA OCEAN FRONT, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión No. **DGZF-885/09**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **566.69 m²** de zona federal marítimo terrestre, así como las obras existentes en la misma consistentes en: **dos terrazas con piso de loseta de 0.3 x 0.3 m, una alberca de forma rectangular de 6 x 10 m; una bodega construida de block y concreto armado de 1 x 3 m; un área de regaderas a base de concreto de 1 x 1m; un área de asadero construida de concreto de 1.5 x 0.6 m; un muro de contención de 1.5 m de alto x 28 m de largo x 0.4 m de ancho construido de concreto, un muelle construido de concreto armado de 7 m de largo x 1.8 m de ancho con seis escalones y una escalera fina de aluminio, una escalera construida de concreto de 2 x 2 m; muretes de mampostería y parte de edificio principal, ubicada en la carretera Costera Norte a la altura del km 2.6, carretera San Juan, zona hotelera norte, isla de Cozumel, municipio de Cozumel, estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de parte del edificio principal, muros de contención, alberca, escalera, terraza, muretes, guarniciones y arranque de muelle**, 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**; con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día de su entrega, la cual se efectuó el día **12 de noviembre de 2009**.

SEGUNDO.- Que con fecha **27 de julio de 2015**, **ROSADA OCEAN FRONT, 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 No. **DGZF-885/09**, a favor de **ORGANIZATION FOR PDS-1, A.C.**, por lo que esta autoridad procede a emitir la presente Resolución; y

**EXPEDIENTE No. 2005/QROO/2008****C.A.: 16.27S.714.1.11-344/2008****BITACORA: 23/KW-0115/07/15****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 da a conocer el formato único de trámites 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 08 de febrero de 2011; así como el TRANSITORIO TERCERO del 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 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:*

**EXPEDIENTE No. 2005/QROO/2008****C.A.: 16.27S.714.1.11-344/2008****BITACORA: 23/KW-0115/07/15**

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;

**EXPEDIENTE No. 2005/QROO/2008****C.A.: 16.27S.714.1.11-344/2008****BITACORA: 23/KW-0115/07/15**

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 julio de 2015**, **ROSADA OCEAN FRONT, 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 de la Concesión **No. DGZF-885/09**, en favor de **ORGANIZATION FOR PDS-1, A.C.**, solicitud que fue recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, el día **25 de septiembre de 2015**, se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

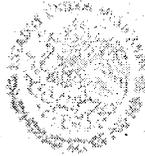
- A. El **10 de agosto de 2009** la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestres y Ambientes Costeros expidió a favor de **ROSADA OCEAN FRONT, S.A. DE C.V.** el Título de Concesión **No. DGZF-885/09**, con una vigencia de **15 años** contados a partir del **12 de noviembre de 2009**, 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. VICTOR MANUEL FREGOSO TOLEDO**, apoderado legal de **ROSADA OCEAN FRONT, S.A. DE C.V.**, Titular de la Concesión **No. DGZF-885/09**, que acredita dicha personalidad mediante copia certificada del poder de fecha 4 de junio de 2015, otorgado ante el Licenciado Luis Raymundo Canche Anquino, Notario público suplente de la Notaría Pública número cuatro, por licencia concedida a su titular, la Licenciada Marilyn Rodríguez Marrufo, en ejercicio en el Estado y con residencia en la Ciudad de Cozumel, Estado de Quintana Roo, 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 original del recibo 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.

**EXPEDIENTE No. 2005/QROO/2008****C.A.: 16.27S.714.1.11-344/2008****BITACORA: 23/KW-0115/07/15**

- D. Que **ROSADA OCEAN FRONT, 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, lo anterior de conformidad con la Constancia de no adeudo de fecha 19 de junio de 2015, emitida por la Dirección de ZOFEMAT, del municipio de Cozumel, estado de Quintana Roo.
- E. Que **ORGANIZATION FOR PDS-1, A.C.**, reúne los mismos requisitos que se tomaron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva, a cuyo efecto presenta copia certificada de la Escritura Pública número siete mil setecientos noventa y cuatro de fecha veinticuatro de abril del año dos mil nueve, levantada ante la fe del licenciado José Edwin Villanueva Marrufo, Notario Público número 15 en el Estado de Quintana Roo; asimismo, presenta copia de la Escritura Pública número siete, de fecha tres de junio de dos mil trece, mediante la cual se otorgan poderes al C. VÍCTOR MANUEL FREGOSO TOLEDO, lo que implica su aceptación de la totalidad de los Derechos y Obligaciones que se solicita ceder.
- F. Que la superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.
- G. Que de conformidad con la Congruencia de uso de suelo originalmente presentada por **ROSADA OCEAN FRONT, 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 encuentre sujeta **ROSADA OCEAN FRONT, 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-885/09**.

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.

**EXPEDIENTE No. 2005/QROO/2008****C.A.: 16.27S.714.1.11-344/2008****BITACORA: 23/KW-0115/07/15**

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 **ROSADA OCEAN FRONT, S.A. DE C.V.**, ceder en favor de **ORGANIZATION FOR PDS-1, A.C.**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **566.69 m²** de zona federal marítimo terrestre, así como las obras existentes en la misma consistentes en: **dos terrazas con piso de loseta de 0.3 x 0.3 m, una alberca de forma rectangular de 6 x 10 m; una bodega construida de block y concreto armado de 1 x 3 m; un área de regaderas a base de concreto de 1 x 1 m; un área de asadero construida de concreto de 1.5 x 0.6 m; un muro de contención de 1.5 m de alto x 28 m de largo x 0.4 m de ancho construido de concreto, un muelle construido de concreto armado de 7 m de largo x 1.8 m de ancho con seis escalones y una escalera fina de aluminio, una escalera construida de concreto de 2 x 2 m; muretes de mampostería y parte de edificio principal, ubicada en la carretera Costera Norte a la altura del km 2.6, carretera San Juan, zona hotelera norte, isla de Cozumel, municipio de Cozumel, estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de parte del edificio principal, muros de contención, alberca, escalera, terraza, muretes, guarniciones y arranque de muelle**, 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.

SEGUNDO.- Emitase en acto diverso la modificación del Título de Concesión **No. DGZF-885/09** a efecto de tener como concesionario a **ORGANIZATION FOR PDS-1, A.C.**, en su sentido más amplio y para todos los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO.- Se hace del conocimiento de **ROSADA OCEAN FRONT, S.A. DE C.V.** que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión **No. DGZF-885/09** 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 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 **ROSADA OCEAN FRONT, S.A. DE C.V.**, cedente del Título de Concesión **No. DGZF-885/09** a través de su apoderado legal el **C. VICTOR MANUEL FREGOSO TOLEDO**, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que ubica en **calle Jazmín No. 56, fraccionamiento Tierra Maya, C.P. 77539, municipio de Benito**

**EXPEDIENTE No. 2005/QROO/2008****C.A.: 16.27S.714.1.11-344/2008****BITACORA: 23/KW-0115/07/15**

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 puede ser impugnada a través del Recurso de Revisión a que se refieren los artículos 83, 85 y 86 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo o a través de la vía jurisdiccional correspondiente.

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/JANC/CMC