

RESOLUCIÓN No. 2079 /2018

En la Ciudad de México, a

15 AGO 2018

Vista para resolver la "**Solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones**" derivados del Título de Concesión No. **DGZF-004/14**, esta autoridad procede a emitir la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **30 de enero de 2014**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, expidió en favor de la empresa **RESIDENCIAL NIZUC DEL CARIBE, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión No. **DGZF-004/14**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **4,043.757 m²** de zona federal marítimo terrestre, localizada en **Lote 72-02, manzana 55, Segunda Etapa de la Zona Hotelera, Punta Nizuc, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **Embelllecimiento del lugar y actividades de esparcimiento**, que para los efectos de 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 **27 de febrero del 2014**.

SEGUNDO.- Que con fecha **15 de diciembre de 2017**, la empresa **RESIDENCIAL NIZUC DEL CARIBE, S.A. DE C.V.**, actuando a través de su Representante Legal, el C. Artemio Roque Álvarez, personalidad que acredita debidamente mediante Instrumento Notarial No. 76392, de fecha 13 de noviembre de 2014, pasado ante la Fe del Lic. Luis Miguel Cámara Patrón, Notario Público No. 30, en el Estado de Quintana Roo; presentó por escrito ante esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, "**Solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones**" de la Concesión No. **DGZF-004/14**, en favor de la empresa **MX RIUSA II, S.A DE C.V.**, 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**", 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, 28 y 90 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, 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 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; 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 08 de febrero de 2011; 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 día 15 de diciembre de 2015.

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 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..."

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 diciembre 2017** la empresa **RESIDENCIAL NIZUC DEL CARIBE, S.A. DE C.V.**, presentó por escrito ante esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, "**Solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones**" del Título de Concesión **No. DGZF-004/14**, en favor de la empresa **MX RIUSA II, S.A DE C.V.**, se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, a efecto de determinar la procedencia de la misma, constatándose lo siguiente:

- A.** Que el **30 de enero de 2014** esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, expidió en favor la empresa **RESIDENCIAL NIZUC DEL CARIBE, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión **No. DGZF-004/14** otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **4,043.757 m²** de zona federal marítimo terrestre, con un uso **General** y una vigencia al **27 de febrero del 2029**, por lo que actualmente se encuentra vigente.
- B.** La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita por el C. Artemio Roque Álvarez, Representante Legal de la empresa denominada **RESIDENCIAL NIZUC DEL CARIBE, S.A. DE C.V.**, personalidad que acredita debidamente

mediante Instrumento Notarial No. 76392, de fecha 13 de noviembre de 2014, pasado ante la Fe del Lic. Luis Miguel Cámara Patrón, Notario Público No. 30, en el Estado de Quintana Roo; lo que implica que es su voluntad ceder los derechos y obligaciones derivadas del Título de Concesión **No. DGZF-004/14.**

- C.** Que en el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$2,341.00 (DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UNO PESOS 00/100 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 la empresa denominada **RESIDENCIAL NIZUC DEL CARIBE, 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 según lo acredita con:
- *Recibo de pago 2014-00474440, de fecha 13 de noviembre de 2014, emitido por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Benito Juárez, en el Estado de Quintana Roo, correspondiente al año 2014.*
 - *Recibo de pago con folio electrónico No. A622287, de fecha 29 de enero de 2015, emitido por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Benito Juárez, en el Estado de Quintana Roo, correspondiente al año 2015.*
 - *Recibo de pago con folio F-2016-00130504, de fecha 03 de octubre de 2016, emitido por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Benito Juárez, en el Estado de Quintana Roo, correspondiente al año 2016.*
 - *Recibo de pago con folio electrónico No. A1969520, de fecha 13 de abril de 2017, emitido por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Benito Juárez, en el Estado de Quintana Roo, correspondiente al año 2017.*
- E.** Que la empresa **MX RIUSA, II 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 de su acta constitutiva número 70795, de fecha 17 de diciembre de 2013, pasada ante la Fe del Lic. Luis Miguel Cámara Patrón, Notario número 30 en el Estado de Quintana Roo; asimismo, el C. Juan Antonio Medina Ramos, acredita fehacientemente su personalidad con el poder contino en el Instrumento Notarial anteriormente referido, quien suscribe la **"Solicitud para Ceder los Derechos y Obligaciones"** del Título de Concesión **No.**

DGZF-004/14, lo que implica su aceptación de la totalidad de los Derechos y Obligaciones que le ceden.

- 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 la empresa **RESIDENCIAL NIZUC DEL CARIBE, 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 sujeto la empresa **RESIDENCIAL NIZUC DEL CARIBE, S.A. DE C.V.**, desde el momento de la entrega de la Autorización para la Cesión de Derechos y Obligaciones del citado 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-004/14**

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;

RESUELVE

PRIMERO. - Se autoriza a la empresa **RESIDENCIAL NIZUC DEL CARIBE, S.A. DE C.V.**, ceder en favor de la empresa **MX RIUSA II, S.A DE C.V.**, los derechos y obligaciones del Título de Concesión **No. DGZF-004/14**.



SEGUNDO.- Se hace del conocimiento de la empresa **RESIDENCIAL NIZUC DEL CARIBE, S.A. DE C.V.**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión No. **DGZF-004/14**, hasta en tanto surta efectos la presente resolución en la esfera jurídica de la empresa **MX RIUSA II, S.A DE C.V.**

TERCERO.- En lo sucesivo, en el Título de Concesión No. **DGZF-004/14**, a la empresa **MX RIUSA II, S.A DE C.V.**, se le reconocerá y denominará como **LA CONCESIONARIA**; quien cuentan con un uso autorizado únicamente consistente en **Embellecimiento del lugar y actividades de esparcimiento**, 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 **General**; y una vigencia al **27 de febrero del 2029**.

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 personalmente la presente resolución a la empresa **RESIDENCIAL NIZUC DEL CARIBE, S.A. DE C.V.** a través de su apoderado legal el C. Artemio Roque Álvarez o mediante sus autorizados los CC. Pablo Adrián Galeotti y Sergio Guzmán Domínguez, en el domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **calle Bernal Díaz Del Castillo, numero 17, Circuito Historiadores, Colonia Ciudad Satélite, C.P. 53100, Municipio de Naucalpan, en el Estado 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 necesarios para el desahogo de dicha diligencia.

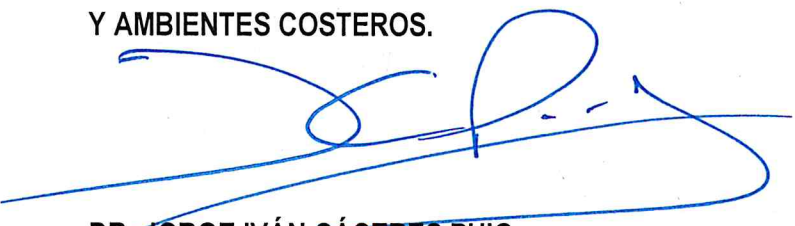
SEXTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución a la empresa **MX RIUSA II, S.A DE C.V** a través de su apoderado legal el C. Juan Antonio Medina Ramos o mediante su autorizado el C. Artemio Roque Álvarez, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **calle Bernal Díaz Castillo, numero 17, Circuito Historiadores, Colonia Ciudad Satélite, C.P. 53100, Municipio de Naucalpan, en el Estado de Campeche**; asimismo, 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.

SÉPTIMO.- 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.

OCTAVO.- En atención a lo ordenado por el artículo 3º fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace del conocimiento tanto del Cedente como del Cesionario, 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, Piso 14, Ala "B", Colonia Anáhuac, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, en esta Ciudad de México.**

Así lo resolvió y firma:

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



DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG



01EC/IRVS/EAPG