



SEMARNAT

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES

I. Nombre del área que clasifica.

Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

II. Identificación del documento del que se elabora la versión pública

Versión Pública de la presente autorización, corresponde a la Solicitud de Cesión de Derechos de la concesión, o Arrendamiento o Comodato de una fracción de la superficie concesionada, cuyo número de identificación se encuentra en el encabezado de la misma.

II. Partes o secciones clasificadas.

Domicilio Personal

IV. Fundamento legal.

La información señalada se clasifica como confidencial con fundamento en los artículos 113 fracción I de la LFTAIP y 116 primer párrafo de la LGTAIP.

Razones. Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.

V. Firma del titular del área.

MTRO. OSWALDO JOSÉ BLANCO COVARRUBIAS, DIRECTOR DE RESOLUCIONES Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, EN SUPLENCIA POR AUSENCIA DEL DIRECTOR GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 18 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL; 84 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, ASÍ COMO DEL OFICIO SGPA-DGZFMTAC-5660/2018 DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 2018

VI. Fecha y número del acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública.

Resolución 139/2019/SIPOT, en la sesión celebrada el 10 de enero de 2019.

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. 1135/QROO/2016

C.A.: 16.27S.714.1.11-282/2016

BITACORA: 09/KW-0016/01/18

RESOLUCIÓN No. **1093** /2018

Ciudad de México, a **20 JUN 2018**

VISTO para resolver el Procedimiento Administrativo, abierto con motivo de la solicitud de autorización para la Cesión de Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión número **DGZF-179/17**, se dicta la presente resolución administrativa:

RESULTANDO

PRIMERO.- Que en fecha **22 de agosto de 2017**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, emitió a favor de **RIBERAS DE CANCÚN, S.A.**, el Título de Concesión número **DGZF-179/17**, respecto de una superficie de **14,810.66 m²** de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, localizada en **Punta Sam, Predio San Joaquín 1, Fracción 2, Manzana 2, Zona Continental, Municipio de Isla Mujeres, 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 clasificó como uso de **protección**; con una vigencia de **cinco (5) años**, contados a partir del día **01 de septiembre de 2017**.

SEGUNDO.- Que con fecha **19 de enero de 2018**, se recibió en esta Dirección General, el formato único de trámites de zona federal marítimo terrestre y ambientes costeros y anexos por virtud del cual el **C. PAULINO RIVERA TORRES MANSI** en su carácter de apoderado legal de **RIBERAS DE CANCÚN, S.A.**, persona moral titular de la Concesión número **DGZF-179/17**, solicitó la autorización de esta autoridad administrativa, para ceder los Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión en cita, en favor de la moral denominada **COSTA MUJERES RESORT, 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 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 **19 de enero de 2018**, el **C. PAULINO RIVERA TORRES MANSI** en su carácter de apoderado legal de **RIBERAS DE CANCÚN, S.A.**, persona moral titular de la Concesión número **DGZF-179/17**, presentó por escrito mediante formato único de trámites de zona federal marítimo terrestre y ambientes costeros, ante esta Dirección General, la solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión en cita, en favor de la persona moral denominada **COSTA MUJERES RESORT, S.A. DE C.V.**, dicho lo anterior, se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

- a. Que en fecha **22 de agosto de 2017**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, emitió a favor de **RIBERAS DE CANCÚN, S.A.**, el Título de Concesión número **DGZF-179/17**, respecto de una superficie de **14,810.66 m²** de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, localizada en **Punta Sam, Predio San Joaquín 1, Fracción 2, Manzana 2, Zona Continental, Municipio de Isla Mujeres, 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 clasificó como uso de **protección**; con una vigencia de **cinco (5) años**, contados a partir del día **01 de septiembre de 2017**.
- b. La solicitud que da origen a la presente resolución fue suscrita de puño y letra por el **C. PAULINO RIVERA TORRES MANSI** en su carácter de apoderado legal de **RIBERAS DE CANCÚN, S.A.**, representación que acredita mediante copia certificada del instrumento notarial No. 43182 de fecha 11 de septiembre de 1995, pasado ante la fe del Licenciado Armando Gálvez Pérez Aragón, Notario Público No. 103 del entonces Distrito Federal, por lo que, al realizar el presente trámite implica el interés de su representada para ceder los derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión que nos ocupa.
- c. Que en el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$2,497.00 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 la moral denominada **RIBERAS DE CANCÚN S.A.**, presentó en original el recibo con número de folio 9128 de fecha 17 de noviembre de 2017, expedido por el Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo, en favor de la moral Concesionaria, documental pública en la que se hace constar que la moral titular de la Concesión número **DGZF-179/17**, realizó pago de los derechos por uso, goce o aprovechamiento de la zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar que tiene concesionada a su favor, correspondiente al **Ejercicio Fiscal de 2017**, por lo que, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, 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 moral 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 moral denominada **COSTA MUJERES RESORT, S.A. DE C.V.**, reúne los mismos requisitos que se tomaron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva, por lo que, al tratarse de una persona moral, acredita su legal constitución mediante copia certificada del instrumento notarial No. 130607 de fecha 04 de abril de 2017, pasado ante la fe del Licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Notario Público No. 89 en la Ciudad de México, documental con la que esta autoridad tiene por acreditada la legal constitución de la moral Cesionaria en el presente trámite.
- Por otra parte, dentro del instrumento notarial en cita, la moral denominada **COSTA MUJERES RESORT, S.A. DE C.V.**, confiere poderes bastantes y suficientes para realizar el presente trámite en favor del **C. ADOLFO KALACH ROMANO**, por lo que, al suscribir la solicitud que en este acto se resuelve, implica el interés de la moral que representa para erigirse como la nueva titular de los derechos y obligaciones que deriven del Título de Concesión número **DGZF-179/17**.
- f. Que la superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.

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 la moral denominada **RIBERAS DE CANCÚN S.A.**, desde el momento de la entrega del Título de Concesión que nos ocupa en su favor, esta autoridad administrativa, 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

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALESSUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO
TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

EXPEDIENTE No. 1135/QROO/2016

C.A.: 16.27S.714.1.11-282/2016

BITACORA: 09/KW-0016/01/18

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-179/17**.

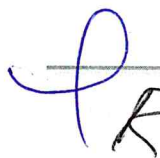
Sin que sea óbice lo anterior, para que en su caso se le soliciten a la moral denominada **RIBERAS DE CANCÚN S.A.**, las constancias que acrediten las manifestaciones que bajo protesta de decir verdad indicó en su solicitud a través de su representante legal, o bien para que, en caso de encontrar irregularidades, 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 moral denominada **RIBERAS DE CANCÚN S.A.**, ceder en favor de la moral denominada **COSTA MUJERES, S.A. DE C.V.**, los Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión número **DGZF-179/17**, respecto de una superficie de **14,810.66 m²** de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, localizada en **Punta Sam, Predio San Joaquín 1, Fracción 2, Manzana 2, Zona Continental, Municipio de Isla Mujeres, 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 clasificó como uso de **protección**; con una vigencia de **cinco (5) años**, contados a partir del día **01 de septiembre de 2017**.

SEGUNDO.- Emítase en acto diverso la modificación del Título de Concesión número **DGZF-179/17** a efecto de tener como **"LA CONCESIONARIA"** a la moral denominada **COSTA MUJERES, S.A. DE C.V.**, en su sentido más amplio y para todos los efectos legales a que haya lugar.



Ejército Nacional No. 223, Colonia Anáhuac, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.Tel. (55) 5624-3400 Ext. 23505 www.semarnat.gob.mx



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

EXPEDIENTE No. 1135/QROO/2016

C.A.: 16.27S.714.1.11-282/2016

BITACORA: 09/KW-0016/01/18

TERCERO.- Se hace del conocimiento de la moral denominada **RIBERAS DE CANCÚN S.A.**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión número **DGZF-179/17**, hasta en tanto surta efectos la resolución de modificación a las bases y condiciones a que se refiere el Resolutivo inmediato anterior.

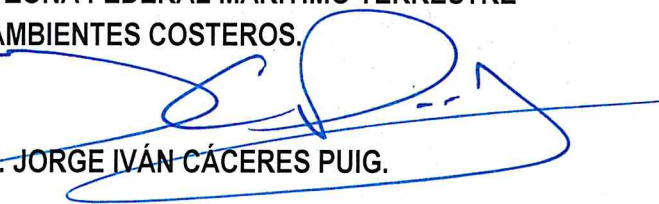
CUARTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución a la moral denominada **RIBERAS DE CANCÚN S.A.**, por conducto de su apoderado legal, el **C. PAULINO RIVERA TORRES MANSI**, y/o a través de sus autorizados, los **CC. DULCE FIORELLA GUADALUPE CORONA VELÁZQUEZ, MARIO MÁRQUEZ BUENROSTRO, JULIO DAMIÁN MARTÍNEZ BARREIRO, GABRIELA JOCELYN PALACIOS MEJORADA, MARÍA ANGÉLICA ROJAS CASTRO, JORGE ERICK ALVA GONZÁLEZ y/o JULIO AGUSTÍN FERNÁNDEZ GONZÁLEZ**; en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Avenida Ejército Nacional No. 678, Interior 302, Colonia Polanco Reforma, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11550, Ciudad de México**; 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.

QUINTO.- 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.

SEXTO.- 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.**


DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG.

c.c.p. Lic. Renán Sánchez Tajonar. Delegado Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo. Para su conocimiento.
c.c.p.-Lic. Javier Castro Jiménez. Delegado de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo. Para su conocimiento.


LALC/MCR/MPG

Ejército Nacional No. 223, Colonia Anáhuac, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.

Tel. (55) 5624-3400 Ext. 23505 www.semarnat.gob.mx