



Resolución No. 232 /2019

Ciudad de México, a **28 FEB 2019**

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados de la concesión **DGZF-173/17**.

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **22 de agosto de 2017**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, expidió a favor de la empresa denominada **"RIBERAS DE CANCÚN, S.A."**, el Título de Concesión **No. DGZF-173/17**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **8,463.16 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, localizada en Punta Sam, Predio San Joaquín 2, Fracción 1, Manzana 3, 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**, 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 de **Protección**; con una vigencia de **05 años**.

SEGUNDO.- Que con fecha **30 de octubre de 2018**, se recibió en la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de esta Secretaría, escrito por parte del **C. Sergio Guzmán Domínguez**, representante legal de la empresa denominada **"RIBERAS DE CANCÚN, S.A."** personalidad que acredita mediante el instrumento notarial No., 97,472, de fecha 12 de septiembre de 2017, pasado ante la Fe del Lic. Luis Miguel Cámara Patrón, Titular de la notaría pública No. 30, en el estado de Quintana Roo, mediante el cual solicita la **"Cesión de Derechos y Obligaciones"** del Título de Concesión **No. DGZF-173/17**, en favor de la empresa denominada **"CM HOTEL, S.A. DE C.V."**

TERCERO.- Con fecha **31 de octubre de 2018**, se recibió en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, la solicitud referida anteriormente, 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 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, 28, 77 fracción II, 119 y 120 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; 1º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 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; 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.

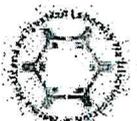
II.- Que de conformidad con el artículo 77 fracción II de la Ley General de Bienes Nacionales, los Titulares de una Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre, Terrenos Ganados al Mar o a cualquier otro depósito formado por aguas marítimas, pueden ceder a una tercera persona, los derechos y obligaciones 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 se 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;

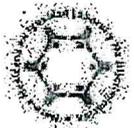
IV. Que la zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito de aguas marítimas que estuvieren concesionados, no estén sujetos a resolución administrativa o judicial; y

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 **30 de octubre de 2018**, el **C. Sergio Guzmán Domínguez**, representante legal de la empresa denominada **"RIBERAS DE CANCÚN, S.A."**, presentó ante la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de esta Secretaría, la solicitud para ceder los derechos y obligaciones derivados del título de concesión **DGZF-173/17**, a favor de la empresa denominada **"CM HOTEL, S.A. DE C.V."**, solicitud que fue recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, el día **31 de octubre de 2018**, en virtud de lo cual se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

A. Que con fecha **22 de agosto de 2017**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros expidió a favor de la empresa denominada **"RIBERAS DE CANCÚN, S.A."** el título de concesión **DGZF-173/17**, con una vigencia de **05 años**.

B. La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita de puño y letra por el **C. Sergio Guzmán Domínguez**, representante legal de la empresa denominada **"RIBERAS DE CANCÚN, S.A."**, titular de la





concesión **DGZF-173/17**, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del título antes referido.

C. Que la empresa denominada **"RIBERAS DE CANCÚN, S.A."**, 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 es así, toda vez que el **C. Sergio Guzmán Domínguez**, representante legal de la empresa denominada **"RIBERAS DE CANCÚN, S.A."** presentó copia certificada de la constancia de no adeudo, con la que acredita que se encuentra al corriente del pago de los derechos por el uso, goce y aprovechamiento de la superficie concesionada hasta el sexto bimestre del 2018, documental emitida por el H. Ayuntamiento de Isla de Mujeres, Quintana Roo, por lo que esta Dirección General presume que la concesionaria se encuentra al corriente del pago de los derechos de la superficie que le fue concesionada, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos.

D. Que la empresa denominada **"CM HOTEL, 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 la copia certificada de su acta constitutiva, contenida en la Escritura Pública número P.A. 97,308 (noventa y siete mil trescientos ocho) del 01 de septiembre de 2017, pasado ante la Fe del Lic. Luis Miguel Cámara Patrón, Notario Público número 30, en el estado de Quintana Roo; asimismo, el **C. José Ramón Mínguez González** apoderado general de dicha empresa, acredita su personalidad con dicho instrumento notarial y suscribe la solicitud de Cesión, lo que implica su aceptación de la totalidad de los Derechos y Obligaciones que le ceden.

E. 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.

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 denominada **"RIBERAS DE CANCÚN, S.A."**, 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 encuentra sujeto la empresa denominada **"RIBERAS DE CANCÚN, S.A."**, 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-173/17**.

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 empresa denominada **"RIBERAS DE CANCÚN, S.A."**, ceder en favor de la empresa denominada **"CM HOTEL, S.A. DE C.V."**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **8,463.16 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, localizada en Punta Sam, Predio San Joaquín 2, Fracción 1, Manzana 3, 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, 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 de **Protección**, así como las obligaciones derivadas del título de concesión **DGZF-173/17**.

SEGUNDO Se hace del conocimiento de la empresa denominada **"RIBERAS DE CANCÚN, S.A."**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión **No. DGZF-173/17**, hasta en tanto surta efectos la presente resolución en la esfera jurídica de la empresa denominada **"CM HOTEL, S.A. DE C.V."**.

TERCERO.- En lo sucesivo, en el Título de Concesión **DGZF-173/17**, a la empresa denominada **"CM HOTEL, S.A. DE C.V."**, se le denominará **LA CONCESIONARIA**; quien cuenta con un uso autorizado consistente en **Protección**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso **Protección**.

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 la empresa denominada **"RIBERAS DE CANCÚN, S.A."**, a través de su representante legal el **C. Sergio Guzmán Domínguez**, y/o a través de cualquiera de sus autorizado para oír y recibir notificaciones a saber los CC. Pablo Adrián Galeotti Álvarez y/o Artemio Roque Álvarez, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Calle Bernal Díaz del Castillo No. 17, Colonia Ciudad Satélite, C.P. 53100, Municipio de Naucalpan de Juárez, en el Estado de México**, y/o a través del siguiente correo electrónico **arouqua@infinittummail.com**, igualmente, se señalan los números telefónicos proporcionados por el particular, lada (0155) 55497004 y/o 5521099808; 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 denominada **"HOTEL, S.A. DE C.V."**, a través de su apoderado general el **C. José Ramón Mínguez González**, y/o a través de cualquiera de sus autorizado para oír y recibir notificaciones a saber los CC. Pablo Adrián Galeotti Álvarez y/o Artemio Roque Álvarez, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Calle Bernal Díaz del Castillo No. 17, Colonia Ciudad Satélite, C.P. 53100, Municipio de Naucalpan de Juárez, en el Estado de México**; 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.

SEPTIMO.- 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





**EXPEDIENTE: 973/QROO/2016
C.A.: 16.275.714.1.11-219/2016
BITÁCORA: 09/KW-0179/10/18**

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.

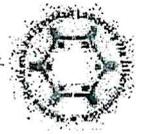
OCTAVO.- En atención a lo ordenado por el artículo 3º fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace del conocimiento de las personas cedente y cesionaria que el expediente que se resuelve, se encuentra para su consulta en las oficinas que ocupa esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros; sita en **Ejército Nacional número 223, Colonia Anáhuac, Alcaldía de Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.**

Así lo proveyó y firma,

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

Firma el **MAESTRO EN DERECHO OSWALDO JOSE BLANCO COVARRUBIAS, DIRECTOR DE RESOLUCIONES Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 18 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia del Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, previa designación en el oficio delegatorio SGPA-DGZFM-TAC-5660/18, de fecha 14 de diciembre de 2018.

OJBC/ADMP



1

2

3

4

5