

**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS**

**EXPEDIENTE: 788/QROO/2012
C. A.: 16.27S.714.1.11-96/2012
BITÁCORA: 09/KW-0028/12/19**

RESOLUCIÓN No. 564 /2023

Ciudad de México, a **28 JUN 2023**

**CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES
DE LA CONCESIÓN DGZF-151/14**

Visto para resolver el procedimiento administrativo relativo a la solicitud de Cesión de derechos y obligaciones del título de concesión número **DGZF-151/14**, se dicta la siguiente resolución administrativa; y

RESULTANDO

PRIMERO.- Que el **27 de junio de 2014**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros otorgó a favor de **INMOBILIARIA RITCO, S. A. DE C. V.** la concesión **DGZF-151/14** respecto de una superficie de **1,796.46 m²** de zona federal de la laguna, ubicada en el lote 9, etapa H, caleta Yalku, fraccionamiento Akumal, localidad de Akumal, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de caminos rústicos para accesos a la caleta con fines recreativos y esparcimiento de los huéspedes, 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 **general**, con una vigencia de quince años contados a partir del 11 de agosto de 2014.

SEGUNDO.- Que el **14 de noviembre de 2019**, **INMOBILIARIA RITCO, S. A. DE C. V.**, por conducto de su director general **MARCOS CONSTANDSE REDKO** presentó en las oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la entonces Delegación Federal de esta Secretaría en el Estado de Quintana Roo, la solicitud de cesión de derechos y obligaciones de la





**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS**

**EXPEDIENTE: 788/QROO/2012
C. A.: 16.275.714.111-96/2012
BITÁCORA: 09/KW-0028/12/19**

concesión **DGZF-151/14**, a favor de **PARQUE YALKÚ, S. A. P. I. DE C. V.**, por lo que, esta autoridad procede a emitir la presente resolución; y

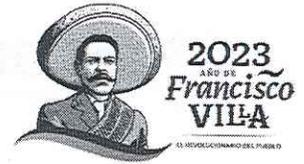
CONSIDERANDO

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 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, 3 fracción II inciso b, 4, 8, 9, 19 fracciones I, IX, XV y XVI 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



Handwritten marks: a large blue '1' on the left margin, a blue signature 'S' at the bottom left, and a pink 'B' at the bottom left.



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;





**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS**

EXPEDIENTE: 788/QROO/2012

C. A.: 16.275.714.1.11-96/2012

BITÁCORA: 09/KW-0028/12/19

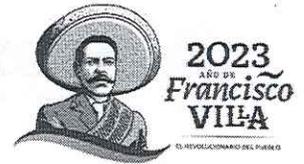
IV. Que la zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito de aguas marítimas que estuvieren concesionados, no estén sujetos a resolución administrativa o judicial; y

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 **14 de noviembre de 2019**, **INMOBILIARIA RITCO, S. A. DE C. V.**, por conducto de su director general **MARCOS CONSTANDSE REDKO**, presentó por escrito en las oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la entonces Delegación Federal de esta Secretaría en el Estado de Quintana Roo, la solicitud de autorización para ceder los derechos y obligaciones derivados del título de concesión **DGZF-151/14**, a favor de **PARQUE YALKÚ, S. A. P. I. DE C. V.**, solicitud que fue recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, el día 05 de diciembre de 2019, se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

- A. El **27 de junio de 2014**, 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 **INMOBILIARIA RITCO, S. A. DE C. V.**, el título de concesión **DGZF-151/14**, con una vigencia de quince años contados a partir del 11 de agosto de 2014.
- B. La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita de puño y letra por **MARCOS CONSTANDSE REDKO**, quien acreditó ser director general de **INMOBILIARIA RITCO, S. A. DE C. V.**, titular de la concesión **DGZF-151/14**; en términos del testimonio notarial número 21,382 (veintiún mil trescientos ochenta y dos), de fecha 09 de diciembre de 2003, otorgada ante la fe del Lic. Gabriel Salvador Parra Ramírez, Notario Público número 13 (trece) de Cancún, Quintana





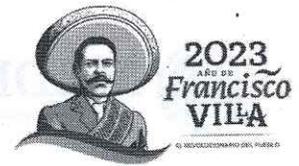
**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS**

**EXPEDIENTE: 788/QROO/2012
C. A.: 16.27S.714.1.11-96/2012
BITÁCORA: 09/KW-0028/12/19**

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 copia de la declaración de pago de derechos por el monto de \$2,614.00 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 concesionaria presentó copia simple de los recibos de pago emitidos por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo, en el cual se hace constar que **INMOBILIARIA RITCO, S. A. DE C. V.**, no tiene adeudo alguno por el uso, goce o aprovechamiento de la zona federal marítimo terrestre, ya que han sido debidamente pagadas la contribuciones que corresponden del 1º bimestre de 2014 al 6º bimestre de 2019, 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, goce y aprovechamiento de la superficie que le fue concesionada, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos.
- E. Que **PARQUE YALKÚ, S. A. P. I. 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 del testimonio notarial número 2,230 (dos mil doscientos treinta), de fecha 29 de agosto de 2018, otorgada ante la fe de la Lic. Gabriela Alejandra González López, Notaria Pública número 82 (ochenta y dos), de Playa del Carmen, Quintana Roo; lo que implica su aceptación de la totalidad de los derechos y obligaciones que le ceden.
- F. Asimismo, la solicitud fue suscrita por **RAÚL LUGO MONJARRÁS**, quien acreditó ser apoderado general de **PARQUE YALKÚ, S. A. P. I. DE C. V.**, en términos del testimonio notarial número 2,230 (dos mil doscientos treinta), de fecha 29 de





**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS**

EXPEDIENTE: 788/QROO/2012

C. A.: 16.275.714.1.11-96/2012

BITÁCORA: 09/KW-0028/12/19

agosto de 2018, otorgada ante la fe de la Lic. Gabriela Alejandra González López, Notaria Pública número 82 (ochenta y dos), de Playa del Carmen, Quintana Roo, lo que implica su aceptación de la totalidad de los derechos y obligaciones que le ceden.

- 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 originalmente presentada por **INMOBILIARIA RITCO, 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 sujeta **INMOBILIARIA RITCO, 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 **DGZF-151/14**.

1 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.





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

EXPEDIENTE: 788/QROO/2012
C. A.: 16.27S.714.1.11-96/2012
BITÁCORA: 09/KW-0028/12/19

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 **INMOBILIARIA RITCO, S. A. DE C. V.**, a ceder en favor de **PARQUE YALKÚ, S. A. P. I. DE C. V.**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **1,796.46 m²** de zona federal marítimo terrestre, ubicada en el lote 9, etapa H, caleta Yalku, fraccionamiento Akumal, localidad de Akumal, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de caminos rústicos para accesos a la caleta con fines recreativos y esparcimiento de los huéspedes, uso fiscal general, así como las obligaciones derivadas del título de concesión **DGZF-151/14**.

SEGUNDO.- Emítase en diverso acto la modificación del título de concesión **DGZF-151/14** a efecto de tener como concesionaria a **PARQUE YALKÚ, S. A. P. I. DE C. V.**, en su sentido más amplio y para todos los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO.- Se hace del conocimiento de **INMOBILIARIA RITCO, S. A. DE C. V.** que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el título de concesión **DGZF-151/14** 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 **INMOBILIARIA RITCO, S. A. DE C. V.** (cedente) por conducto de su director general **MARCOS CONSTANDSE REDKO** y/o Salvador Toledo Urrutia y/o Raúl Lugo Monjarrás y/o Dante Olvera Cen y a **PARQUE YALKÚ, S. A. P. I. DE C. V.** (cesionario) por conducto de su apoderado general **RAÚL LUGO**





SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

EXPEDIENTE: 788/QROO/2012
C. A.: 16.27S.714.1.11-96/2012
BITÁCORA: 09/KW-0028/12/19

MONJARRAS y/o Salvador Toledo Urrutia, en el último domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, mismo que se ubica en **boulevard Kukulcán km 2.7, D-1-A, zona hotelera, localidad de Cancún, C. P. 77500, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, número telefónico 99 8241 0847, correo electrónico stoledo@xcaret.com;** 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 Procedimientos Administrativos, puede ser impugnada a través del 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.

SÉPTIMO.- 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 avenida Ejército Nacional número 223, colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, C. P. 11320, Ciudad de México.

Así lo resolvió y firma:

El Director General

Víctor Adrián Vargas López

MAZF*MGT*ACR*AMIS

