



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
**Francisco
VILLA**
EL REVOLUCIONARIO DEL EJERCITO

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

EXPEDIENTE: 53/47642
C.A.: 16.27S.714.1.11-136/2005
BITÁCORA: 09/KW-0073/11/20

RESOLUCIÓN No. **742** /2023

Ciudad de México, a **19 JUL 2023**

Visto el estado que guardan los autos que integran el expediente administrativo al rubro citado, se emite la presente Resolución Administrativa que a la letra dice:

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **31 de julio de 2006**, la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, expidió a favor de la persona moral **CONDOMINIOS LAS BRISAS DEL CARIBE, S. DE R.L. DE C.V.**, el Título de Concesión No. **ISO MR DGZF-698/06**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **748.10 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, así como las obras existentes en la misma y que fueron descritas en dicho Título de Concesión, localizada en **carretera Costera Norte Km. 3+500, Playa Santa Pilar, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **una alberca, terraza, jardinera, muro de contención y palapa de playa**, que para efectos de la determinación del pago de los derechos que debería realizar **"LA CONCESIONARIA"**, 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 **31 de julio de 2006**.

SEGUNDO.- Que mediante resolución administrativa número **741 /23**, de fecha **19 JUL 2023**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, autorizó a la persona moral **CONDOMINIOS LAS BRISAS DEL CARIBE, S. DE R.L. DE C.V.**, la prórroga de la vigencia del Título de Concesión No. **ISO MR DGZF-698/06**, por un plazo de **15 años**, contados a partir de **1º agosto del 2021**.

TERCERO.- Que en fecha **25 de noviembre de 2020**, la persona moral denominada **CONDOMINIOS LAS BRISAS DEL CARIBE, S. DE R.L. DE C.V.**, a través del contador público **Luis Manuel Ramón Mac**, en su carácter de Representante Legal, quien acreditó su personalidad en términos de la escritura pública número quinientos setenta y seis, de fecha 25 de junio de 2003, otorgada ante la fe del Lic. Ricardo Lezama Pech, Corredor Público número siete, con ejercicio en la Ciudad de Cozumel, Estado de Quintana Roo, presentó ante la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de esta secretaría, actualmente Subsecretaría de Regulación Ambiental, la **"Solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones"** del Título de Concesión No. **ISO MR DGZF-698/06**.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

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

EXPEDIENTE: 53/47642
C.A.: 16.275.714.1.11-136/2005
BITÁCORA: 09/KW-0073/11/20

CUARTO.- Que en la misma fecha del **25 de noviembre del 2020**, se recibió en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, la **"Solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones"** referida en el resultando que antecede, por lo que esta Dirección General 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 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 a 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; 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 letra "A" 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, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de julio de 2022; 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 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 facultada para autorizar a los



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

LA REVOLUCIÓN DEL PUEBLO

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

EXPEDIENTE: 53/47642
C.A.: 16.27S.714.1.11-136/2005
BITÁCORA: 09/KW-0073/11/20

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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

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

EXPEDIENTE: 53/47642
C.A.: 16.275.714.1.11-136/2005
BITÁCORA: 09/KW-0073/11/20

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 con fecha **25 de noviembre de 2020**, el contador público **Luis Manuel Ramón Mac**, en su carácter de Representante Legal de la persona moral **CONDOMINIOS LAS BRISAS DEL CARIBE, S. DE R.L. DE C.V.**, presentó ante la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, actualmente Subsecretaría de Regulación Ambiental de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la **"Solicitud para Ceder los Derechos y Obligaciones"** derivados del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-698/06**, en favor de la persona moral **"HOA LAS BRISAS DEL CARIBE, A.C."**, se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

A) Que con fecha **31 de julio de 2006**, la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, expidió a favor de la persona moral **CONDOMINIOS LAS BRISAS DEL CARIBE, S. DE R.L. DE C.V.**, el Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-698/06**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **748.10 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, así como las obras existentes en la misma y que fueron descritas en dicho Título de Concesión, localizada en **carretera Costera Norte Km. 3+500, Playa Santa Pilar, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **una alberca, terraza, jardinera, muro de contención y palapa de playa**, que para efectos de la determinación del pago de los derechos que debería realizar **"LA CONCESIONARIA"**, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

LA REVOLUCIÓN DEL PUEBLO

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

EXPEDIENTE: 53/47642
C.A.: 16.27S.714.1.11-136/2005
BITÁCORA: 09/KW-0073/11/20

de Derechos, se clasificó como uso **General**, con una vigencia de **15 años** y vencimiento al **31 de julio de 2021**.

B) Que mediante resolución administrativa número **741 /23**, de fecha **11 9 JUL 2023 /23**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, autorizó a la persona moral **CONDOMINIOS LAS BRISAS DEL CARIBE, S. DE R.L. DE C.V.**, la prórroga de la vigencia del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-698/06**, por un plazo de **15 años**, contados a partir de **1º agosto del 2021**.

C) La solicitud que da origen a la presente resolución fue suscrita por el contador público **Luis Manuel Ramón Mac**, en su carácter de Representante Legal de la persona moral **CONDOMINIOS LAS BRISAS DEL CARIBE, S. DE R.L. DE C.V.**, actual Titular de la Concesión **No. ISO MR DGZF-698/06**, quien acreditó su personalidad en términos de la Escritura Pública descrita en el Resultando Tercero de la presente resolución, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del Título referido.

D) Con base en las consideraciones señaladas y ante la falta de elementos que indiquen cualquier incumplimiento en relación con las obligaciones a que se ha encontrado sujeta, se presume que a la fecha de ingreso de la **"Solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones"**, la persona moral **CONDOMINIOS LAS BRISAS DEL CARIBE, S. DE R.L. DE C.V.**, ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones de carácter fiscal en cuanto al pago de los derechos derivados de carácter de concesionaria y ocupante de la de Zona Federal Marítimo Terrestre, que refiere el Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-698/06**, tal y como se acredita mediante:



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO

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

EXPEDIENTE: 53/47642
C.A.: 16.275.714.1.11-136/2005
BITÁCORA: 09/KW-0073/11/20

- **Copia certificada de los Recibos Oficiales de Pago**, emitidos por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Cozumel, en el Estado de Quintana Roo, de los que se desprende que se encuentran cubiertos los pagos correspondientes a los seis bimestres de cada uno de los años **2016, 2017, 2018, 2019 y 2020**.

E) Que en el expediente en estudio obra original de recibo bancario por el monto de **\$2,692.00**, 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.

F) Que la persona moral denominada **"HOA LAS BRISAS DEL CARIBE, A.C."**, reúne los mismos requisitos que se tomaron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva, a cuyo efecto, tratándose de persona moral exhibió copia certificada del instrumento notarial No. 2,684 de fecha 26 de junio de 2019, pasado ante la fe del Lic. Manuel Jesús Villanueva Marrufo, Notario Público No. 56 del Municipio de Cozumel, en el Estado de Quintana Roo; mediante la cual se constituye dicha persona moral; asimismo, el señor Ashley Grant Sartison, representante legal de dicha moral, 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.

G) Que la superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a procedimiento administrativo ni 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 persona moral **CONDOMINIOS LAS BRISAS DEL CARIBE, S. DE R.L. DE C.V.**, desde el momento de la presentación de la **"Solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones"** del citado Título



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

EL APPOINTAMIENTO DEL PUEBLO

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

EXPEDIENTE: 53/47642
C.A.: 16.27S.714.1.11-136/2005
BITÁCORA: 09/KW-0073/11/20

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. ISO MR DGZF-698/06.**

Sin que sea óbice lo anterior, para que en su caso, se le soliciten las constancias que acrediten las manifestaciones que 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.

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 persona moral denominada **CONDOMINIOS LAS BRISAS DEL CARIBE, S. DE R.L. DE C.V.,** ceder en favor de la persona moral **"HOA LAS BRISAS DEL CARIBE, A.C."**, los derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-698/06,** que ampara una superficie de **748.10 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, así como las obras existentes en la misma señaladas en dicho título, localizada en **carretera Costera Norte Km. 3+500, Playa Santa Pilar, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo,** exclusivamente para uso de **una alberca, terraza, jardinera, muro de contención y palapa de playa,** que para 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, se clasifica como uso **General,** con una vigencia al **1º de agosto de 2036.**



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

EL GOBIERNO FEDERAL

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

EXPEDIENTE: 53/47642
C.A.: 16.27S.714.1.11-136/2005
BITÁCORA: 09/KW-0073/11/20

SEGUNDO.- Emítase en diverso acto la modificación del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-698/06**, a efecto de tener como nueva concesionaria a la persona moral denominada **"HOA LAS BRISAS DEL CARIBE, A.C."**, en su sentido más amplio y para todos los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO.- Se hace del conocimiento de la persona moral **CONDOMINIOS LAS BRISAS DEL CARIBE, S. DE R.L. DE C.V.**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-698/06**, hasta en tanto surta efectos la presente resolución en la esfera jurídica de la persona moral denominada **"HOA LAS BRISAS DEL CARIBE, A.C."**.

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 persona moral **CONDOMINIOS LAS BRISAS DEL CARIBE, S. DE R.L. DE C.V.**, por conducto de su representante legal el contador público **Luis Manuel Ramón Mac** y/o a través de sus autorizados para oír y recibir notificaciones, a saber los CC. Myriam López Cárdenas, Luis Moisés Sánchez Aveldaño y Jorge Daniel Rodríguez Carlos, en el domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **calle Taine No. 249, interior 204, Col. Chapultepec Morales, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11570, Ciudad de México** y/o a través del correo electrónico proporcionado por la solicitante **myriam@icabogados.com**, igualmente se señalan los números telefónicos proporcionados por la solicitante: 555 25 48 270 y 55 37 222 395, asimismo, de conformidad con lo establecido por los artículos 28 y 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se determina habilitar los días y horas inhábiles que se requieran 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 al señor Ashley Grant Sartison, representante legal de la persona moral denominada **"HOA LAS BRISAS DEL CARIBE, A.C."** y/o a través de su autorizada para oír y recibir notificaciones a saber la C. Myriam López Cárdenas Luis, en el domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Hipólito Taine No. 249, número interior 204, Col. Chapultepec Morales, C.P.**



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

EL AGONIZANTE DEL PUEBLO

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

EXPEDIENTE: 53/47642
C.A.: 16.27S.714.1.11-136/2005
BITÁCORA: 09/KW-0073/11/20

11570, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México y/o a través de la siguiente dirección de correo electrónico: myriam@icabogados.com, igualmente se señalan los números telefónicos proporcionados por la promovente: Fijo Lada (55) 52 54 82 70 y Móvil: 55 37 222 395, asimismo, 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.

SÉPTIMO.- 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.

OCTAVO.- En atención a lo ordenado por el artículo 3º fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace del conocimiento del cedente y 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, Colonia Anáhuac, Alcaldía de Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.**

sí lo resolvió y firma:

**ATENTAMENTE.
EL DIRECTOR GENERAL**

VÍCTOR ADRIÁN VARGAS LÓPEZ

MAZF/MGT/MMCR/ELV*

3 my

y

