



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

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

EXPEDIENTE: 1119/QROO/2016
C.A.: 16.275.714.1.11-277/2016
BITÁCORA: 09/KW-0223/06/19
ZOFEMATA: 08187/1907

RESOLUCIÓN No. **1187** /2023

Ciudad de México, a **01 SEP 2023**

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión No. **DGZF-172/17**.

RESULTANDO

PRIMERO.- Que en fecha **22 de agosto de 2017**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgó por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, a favor de la persona moral denominada **"RIBERAS DE CANCÚN, S. A."**, el Título de Concesión No. **DGZF-172/17**, respecto de una superficie de **4,250.05 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 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 el que se encuentra al momento de concesionarse, así como el libre tránsito a través de la misma; no autorizandosele 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 el titular de la concesión, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso de **general**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día siguiente de su notificación, la cual se llevó a cabo el **20 de octubre de 2015**.

SEGUNDO.- Que con fecha **25 de noviembre de 2022**, el C. Gregory Lewis GlassmanArtemio Roque Álvarez, en su carácter de apoderado de la persona moral denominada **"RIBERAS DE CANCÚN, S. A."**, presentó por escrito ante esta Dirección General, la Solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones del Título de Concesión No. **DGZF-172/17**, a favor de la persona moral denominada **"SOLAR SOLIMANCHE, S. A. DE C. V."**.

TERCERO.- En fecha **01 SEP 2023**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros emitió la resolución administrativa número **1186** /2023, en cuyos términos determinó prorrogar la vigencia del Título de Concesión No. **DGZF-172/17**,





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

EXPEDIENTE: 1119/QROO/2016
C.A.: 16.275.714.1.11-277/2016
BITÁCORA: 09/KW-0223/06/19
ZOFEMATA: 08187/1907

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 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 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 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





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

EXPEDIENTE: 1119/QROO/2016
C.A.: 16.275.714.1.11-277/2016
BITÁCORA: 09/KW-0223/06/19
ZOFEMATA: 08187/1907

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."





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

EXPEDIENTE: 1119/QROO/2016
C.A.: 16.275.714.1.11-277/2016
BITÁCORA: 09/KW-0223/06/19
ZOFEMATA:08187/1907

III.- Que con fecha **27 de junio de 2019**, el C. Artemio Roque Álvarez, en su carácter de apoderado de la persona moral denominada **"RIBERAS DE CANCÚN, S. A."**, presentó por escrito ante esta Dirección General, la Solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones del Título de Concesión No. **DGZF-172/17**, a favor de la persona moral denominada **"SOLAR SOLIMANCHE, S. A. DE C. V."**, por lo que se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

- El **22 de agosto de 2017**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestres y Ambientes Costeros expidió a favor de la persona moral denominada **"RIBERAS DE CANCÚN, S. A."** el Título de Concesión No. **DGZF-172/17**, con una vigencia de **05 años**, contados a partir del día siguiente de su notificación, la cual se llevó a cabo el **01 de septiembre de 2017**.
- En fecha _____ la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros emitió la resolución administrativa número _____/2023, en cuyos términos determinó prorrogar la vigencia del Título de Concesión No. **DGZF-172/17**, por lo que actualmente se encuentra vigente.
- La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita de puño y letra por el C. Artemio Roque Álvarez, en su carácter de apoderado de la persona moral **"RIBERAS DE CANCÚN, S. A."** titular de la Concesión No. **DGZF-172/17**, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del Título antes referido.
- 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.
- Que el C. Artemio Roque Álvarez, en su carácter de apoderado de la persona moral **"RIBERAS DE CANCÚN, S. A."** presentó copia de los recibos de pago de derechos por concepto de uso y goce de la zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, emitidos por el Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, que a continuación se señalan: No. de serie y folio **9146**, correspondiente al 5º Bimestre del Ejercicio 2017, No. de factura **01778** correspondiente al 6º Bimestre de 2017, No. de factura **06972** correspondiente al 1º Bimestre de 2018, No. de factura **011012** correspondiente al 2º Bimestre de 2018, No. de factura **013696** correspondiente al 3º Bimestre de 2018, No. de factura **016222** correspondiente al 4º Bimestre de 2018, No. de factura **019230** correspondiente al 5º Bimestre de 2018, No. de factura **01381** correspondiente al 6º Bimestre de 2018, No. de factura **06631** correspondiente 1º Bimestre de 2019, No. de factura **011568** correspondiente al 2º Bimestre de 2019, No. de factura **01515** correspondiente al 3º Bimestre de 2019, No. de factura **018132** correspondiente al 4º Bimestre de 2019, No. de factura **020550** correspondiente al 5º Bimestre de 2019.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

EXPEDIENTE: 1119/QROO/2016
C.A.: 16.275.714.1.11-277/2016
BITÁCORA: 09/KW-00223/06/19
ZOFEMATA: 08187/1907

2019, No. de factura **01370** correspondiente al 6º. Bimestre de 2019, No. de factura **06727** correspondiente al 1º. Bimestre de 2020, No. de factura **07663** correspondiente al 2º. Bimestre de 2020, No. de factura **09469** correspondiente al 3º. Bimestre de 2020, No. de factura **012581** correspondiente al 4º Bimestre de 2020, No. de factura **016187** correspondiente al 5º Bimestre de 2020, No. de factura **01669** correspondiente al 6º Bimestre de 2020, No. de factura **09684** correspondiente al 1º. Bimestre de 2021, No. de factura **015552** correspondiente al 2º. Bimestre de 2021, No. de factura **020973** correspondiente al 3º. Bimestre de 2021, No. de factura **025826** correspondiente al 4º Bimestre de 2021, No. de factura **029318** correspondiente al 5º Bimestre de 2021, No. de factura **06185** correspondiente al 6º. Bimestre de 2021, No. de factura **022834** correspondiente al 1º. Bimestre de 2022, No. de factura **031368** correspondiente al 2º. Bimestre de 2022, 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 el concesionario 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.

- Que la persona moral denominada **"SOLAR SOLIMANCHE, 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 persona moral exhibió copia certificada de la escritura pública número mil doscientos dieciocho, de fecha 30 de mayo de 1995, otorgada ante la fe del Lic. José Luis Villavicencio Castañeda, Titular de la Notaría Pública número doscientos dieciocho, del Distrito Federal actualmente Ciudad de México, asimismo el Sr. Juan Antonio Medina Ramos en su carácter de apoderado de la persona moral denominada **"SOLAR SOLIMANCHE, S. A. DE C. V.,"** suscribió la solicitud de Cesión, lo que implica su aceptación de la totalidad de los Derechos y Obligaciones que se solicita ceder.
- Que la superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.
- Que de conformidad con la Congruencia de uso de suelo originalmente presentada por la persona moral 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 sujeta la persona moral 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-172/17**.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
Año del
**Francisco
VILLA**
El Revolucionario del Pueblo

EXPEDIENTE: 1119/QROO/2016
C.A.: 16.275.714.1.11-277/2016
BITÁCORA: 09/KW-00223/06/19
ZOFEMATA: 08187/1907

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 **"RIBERAS DE CANCÚN, S. A.,"** ceder en favor de la persona moral denominada **"SOLAR SOLIMANCHE, S. A.,"** la totalidad de los derechos y obligaciones del Título de Concesión No. **DGZF-172/17**, para el efecto de que esta última use, ocupe y aproveche una superficie de **4,250.05 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**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar el titular de la concesión, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso de **protección**.

SEGUNDO.- Emitase en acto diverso la modificación del Título de Concesión No. **DGZF-172/17**, a efecto de tener como concesionaria a la persona moral denominada **"SOLAR SOLIMANCHE, S. A. DE C.V."**, en su sentido más amplio y para todos los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO.- Se hace del conocimiento del C. Artemio Roque Álvarez, en su carácter de apoderado de la persona moral denominada **"RIBERAS DE CANCÚN, S. A.,"** que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión No. **DGZF-172/17**, hasta en tanto surta efectos la presente resolución en la esfera jurídica de la persona moral denominada **"SOLAR SOLIMANCHE, S. A. DE C. V."**

CUARTO.- Por concepto de "Cesión de la Concesión entre particulares, deberá realizarse ante la autoridad fiscal correspondiente al 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.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
AL REVOLUCIONARIO SIGLO XXI

EXPEDIENTE: 1119/QROO/2016
C.A.: 16.275.714.111-277/2016
BITÁCORA: 09/KW-0223/06/19
ZOFEMATA: 08187/1907

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución al C. Artemio Roque Álvarez en su carácter de apoderado de la persona moral denominada **"RIBERAS DE CANCÚN, S. A."**, cedente del Título de Concesión No. **DGZF-172/17**, o a cualquiera de sus autorizados los CC. Pablo Adrián Galeotti y/o Olimpia Bertaria Cornelio Díaz, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **calle Bernal Díaz del Castillo No. 17, Circuito Historiadores, Colonia Ciudad Satélite, C. P. 53100, Municipio de Naucalpan, Estado de México**; señalando el número de teléfono fijo 55-55-49-70-04, y número de celular 5521099808 y el siguiente correo electrónico aroquea@infinitummail.com, asimismo, de conformidad con lo establecido 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.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución administrativa al C. Juan Antonio Medina Ramos en su carácter de apoderado de la persona moral denominada **"SOLAR SOLIMANCHE, S. A. DE C. V."**, o a su autorizado el C. Artemio Roque Álvarez, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **calle Bernal Díaz del Castillo No. 17, Circuito Historiadores, Colonia Ciudad Satélite, C. P. 53100, Municipio de Naucalpan, Estado de México**; señalando el número de teléfono fijo 55-55-49-70-04, y número de celular [REDACTED] y el siguiente correo electrónico [REDACTED] 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 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 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 Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.

Así lo resolvió y firma:

EL DIRECTOR GENERAL


VÍCTOR ADRIÁN VARGAS LÓPEZ

C.c.p. Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo.- Para su conocimiento.

Oficina de Representación Ambiental de la PROFEPA en el Estado de Quintana Roo.- Para su conocimiento.

MAZF/MGT/MNSH



