



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 196/QROO/2008
C.A.: 16.27S.714.111-65/2008
Bitácora: 09/KW-0025/08/23

Resolución No. **1739** / 2024

Ciudad de México, a **25 JUL 2024**

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 **26 de mayo de 2009**, 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 la moral denominada **"KIKITAN KISH, S.A DE C.V."** el Título de Concesión **No. DGZF-528/09**, sobre una superficie de **3,359.77 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, localizada en **Lote 3, Km. 265 de la Carretera Chetumal-Puerto Juárez localidad de X-Puham Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo**, para uso de **instalación de camastros y sombrillas**, que para los efectos de la determinación del pago de derecho, se clasifica como uso **general**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **26 de agosto de 2009**.

SEGUNDO.- Que mediante resolución administrativa **No. de control 604/12**, de fecha **06 de junio de 2012**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determino autorizar a la moral denominada **"KIKITAN KISH, S.A DE C.V."**, la cesión de derechos y obligaciones del Título de Concesión **No. DGZF-528/09**, en favor de la moral denominada **"RIVIERA COUNTRY CLUB, S. DE R.L. DE C.V."**

TERCERO.- Que mediante resolución administrativa **No. 210/13** de fecha **22 de marzo de 2013**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determino autorizar a la moral denominada **"RIVIERA COUNTRY CLUB, S. DE R.L. DE C.V."**, la modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión **No. DGZF-528/09** a efecto de aumentar la superficie concesionada de **3,359.77 m²** a **5,217.37 m²**



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 196/QROO/2008
C.A.: 16.275.714.1.11-65/2008
Bitácora: 09/KW-0025/08/23

8871

CUARTO.- Que con fecha **11 de agosto de 2023**, **Timothy Patrick Flatherty**, en su carácter de representante legal de la moral denominada **"RIVIERA COUNTRY CLUB, S. DE R.L. DE C.V."**, presentó por escrito ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones del Título de Concesión **No. DGZF-528/09**, en favor de la moral denominada **"DESARROLLOS XPUHA BEACH, S.A. DE C.V."**, solicitud que fue recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros en fecha **14 de agosto de 2023**.

QUINTO.- Que mediante resolución administrativa **No. 1738** de fecha **25 JUL 2024**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determinó autorizar a la moral denominada **"RIVIERA COUNTRY CLUB, S. DE R.L. DE C.V."**, la prorroga a la vigencia del Título de Concesión **No. DGZF-528/09**, por un plazo de **15 años**.

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 ejercer 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 fracción II inciso b), 4, 8, 9, 19 fracciones I inciso a), IX, XV y XVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 196/QROO/2008
C.A.: 16.27S.714.1.11-65/2008
Bitácora: 09/KW-0025/08/23

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 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:



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 196/QROO/2008
C.A.: 16.275.714.1.11-65/2008
Bitácora: 09/KW-0025/08/23

- 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 con fecha **11 de agosto de 2023**, **Timothy Patrick Flatherty**, en su carácter de representante legal de la moral denominada "**RIVIERA COUNTRY CLUB, S. DE R.L. DE C.V.**", presentó ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, "**Solicitud para Ceder los Derechos y Obligaciones**" derivados del Título de Concesión No. **DGZF-528/09**, en favor de la moral denominada "**DESARROLLOS XPUHA BEACH, S.A. DE C.V.**", por lo que se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

A) Que con fecha **26 de mayo de 2009**, 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 la moral denominada "**KIKITAN KISH, S.A DE C.V.**" el Título de Concesión No. **DGZF-528/09**, sobre una superficie de **3,359.77 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, localizada en **Lote 3, Km. 265 de la Carretera Chetumal-Puerto Juárez localidad de X-Puham Municipio de**



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 196/QROO/2008
C.A.: 16.27S.714.1.11-65/2008
Bitácora: 09/KW-0025/08/23

Solidaridad, Estado de Quintana Roo, para uso de **instalación de camastros y sombrillas**, que para los efectos de la determinación del pago de derecho, se clasifica como uso **general**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **23 de septiembre de 2008**.

B) Mediante resolución administrativa **No. de control 604/12**, de fecha **06 de junio de 2012**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determino autorizar a la moral denominada **"KIKITAN KISH, S.A DE C.V."**, la cesión de derechos y obligaciones del Título de Concesión **No. DGZF-528/09**, en favor de la moral denominada **"RIVIERA COUNTRY CLUB, S. DE R.L. DE C.V."**

C) Mediante resolución administrativa **No. 210/13** de fecha **22 de marzo de 2013**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determino autorizar a la moral denominada **"RIVIERA COUNTRY CLUB, S. DE R.L. DE C.V."**, la modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión **No. DGZF-528/09** a efecto de aumentar la superficie concesionada de **3,359.77 m²** a **5,217.37 m²**

D) La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita por **Timothy Patrick Flatherty**, en su carácter de representante legal de la moral denominada **"RIVIERA COUNTRY CLUB, S. DE R.L. DE C.V."**, actual Titular de la Concesión **No. DGZF-528/09**, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivados del Título antes referido.

E) 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 sujeto, se presume que a la fecha de ingreso de la solicitud de prórroga, la moral denominada **"RIVIERA COUNTRY CLUB, 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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 196/QROO/2008
C.A.: 16.27S.714.1.11-65/2008
Bitácora: 09/KW-0025/08/23

concesionaria y ocupante de la zona federal marítimo terrestre, tal como se acredita mediante copia simple de los recibos de pago anexados en su solicitud de prorroga, mismos que obran dentro del expediente al rubro citado.

F) Que en el expediente en estudio obra el recibo bancario por el monto de **\$3,219.00**, 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.

G) Que la moral denominada **"DESARROLLOS XPUHA BEACH, S.A. DE C.V."** reúne los mismos requisitos que se tomaron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva, a cuyo efecto, se exhibió el acta constitutiva No. 18,219 de fecha 04 de agosto de 2017, pasado ante la fe del Lic. Francisco Jose Traconis Varguez, notario publico auxiliar en el Protocolo de la Notaria Publica Numero 68 a cargo del Notario Publico Lic. Garbriel Escobedo Cruz, en el Estado de Quintana Roo, asimismo el **C. Jose Eduardo González Manzano** en su carácter de representante legal de la moral denominada **"DESARROLLOS XPUHA BEACH, S.A. DE C.V."**, quien acredita su personalidad con el instrumento notarial referido anteriormente, suscribió la cesión de derechos y obligaciones, lo que implica su aceptación de la totalidad de los Derechos y Obligaciones que le cedan.

H) 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 moral denominada **"RIVIERA COUNTRY CLUB, S. DE R.L. DE C.V."** desde el momento de la entrega de la Autorización para la Cesión de Derechos y Obligaciones del citado



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 196/QROO/2008
C.A.: 16.27S.714.1.11-65/2008
Bitácora: 09/KW-0025/08/23

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-528/09**

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 moral denominada "**RIVIERA COUNTRY CLUB, S. DE R.L. DE C.V.**", ceder en favor de la moral denominada "**DESARROLLOS XPUHA BEACH, S.A. DE C.V.**", el derecho de usar, ocupar y aprovechar la superficie otorgada en el Título de Concesión **No. DGZF-528/09**.

SEGUNDO.- En lo sucesivo, en el Título de Concesión **No. DGZF-528/09**, la moral denominada "**DESARROLLOS XPUHA BEACH, S.A. DE C.V.**" se le denominara "**LA CONCESIONARIA**", quien cuenta con un uso autorizado **General**.

TERCERO.- Se hace del conocimiento de la moral denominada "**RIVIERA COUNTRY CLUB, S. DE R.L. DE C.V.**", que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión **No. DGZF-528/09**, hasta en tanto surta efectos la presente resolución en la esfera jurídica de la moral denominada "**DESARROLLOS XPUHA BEACH, S.A. DE C.V.**".



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 196/QROO/2008
C.A.: 16.275.714.1.11-65/2008
Bitácora: 09/KW-0025/08/23

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 **Timothy Patrick Flatherty**, en su carácter de representante legal de la moral denominada **"RIVIERA COUNTRY CLUB, S. DE R.L. DE C.V."**, y/o a través de sus autorizados para oír y recibir notificaciones a saber los CC. Cynthia Susana Esparza Nuñez, Mario Alberto Loyo Sánchez y/o Bernardo Cortes Grajales en el domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Av. 10 entre calle 3 sur y calle 7 sur, Plaza Paraiso Caribe, Torre F, Nivel 1, Colonia Centro, Localidad de Playa del Carmen, C.P. 77710, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo** y/o a través de la siguiente dirección de correo electrónico: analisisyopinion@yahoo.com, igualmente se señalan los números telefónicos proporcionados por el promovente 9848730540 y/o 9841135898, 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 el **C. Jose Eduardo González Manzano** en su carácter de representante legal de la moral denominada **"DESARROLLOS XPUHA BEACH, S.A. DE C.V."** y/o a través de su autorizada para oír y recibir notificaciones a saber la CC. Cynthia Susana Esparza Nuñez, en el domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Av. 10 entre calle 3 sur y calle 7 sur, Plaza Paraiso Caribe, Torre F, Nivel 1, Colonia Centro, Localidad de Playa del Carmen, C.P. 77710, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo** y/o a través de la siguiente dirección de correo electrónico: controldenegocios@gentorno.com igualmente se señalan los números telefónicos proporcionados por el promovente 9848730540 y/o 9841135898, 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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 196/QROO/2008
C.A.: 16.27S.714.1.11-65/2008
Bitácora: 09/KW-0025/08/23

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 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 **Av. Ejército Nacional número 223, Colonia Anáhuac, Alcaldía de Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.**

Así lo proveyó y firma,

ATENTAMENTE
El Director General

Víctor Adrián Vargas López

MAZF/BAB/ADMP

