



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 969/QROO/2016
C.A.: 16.275.714.1.11-215/2016
Bitácora: 09/KW-0130/12/19

Resolución No. **1711** /2024

Ciudad de México, a **12 JUL 2024**

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión **DGZF-177/17**

RESULTANDO

PRIMERO.- Que el **22 de agosto de 2017**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, expidió a favor de la persona moral denominada **Riberas de Cancún, S.A.**, el Título de Concesión **DGZF-177/17**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **10,878.27 m²** de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, ubicada 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 concecionarse, 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 clasificó como uso de **protección**; con una vigencia de **5 años**, contados a partir del día siguiente de su notificación, siendo el **30 de agosto de 2017**.

SEGUNDO. - Que en fecha **20 de junio de 2018** 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 No. **1085/2018**, en cuyos términos se autoriza a **Riberas Cancún S.A.** la Césion de Derechos a favor de **Alsteran, S.A de C.V.** del titulo de concecion **DGZF-177/17**.

TERCERO.- Que en fecha **12 JUL 2024** 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 No. **1710** /24, en cuyos términos se autorizó prorrogar el Título de **Concesión DGZF-177/17** a nombre de la persona moral denominada **Alsteran, S.A. de C.V.**, por un plazo de **cinco años**.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 969/QROO/2016
C.A.: 16.275.714.1.11-215/2016
Bitácora: 09/KW-0130/12/19

CUARTO. - Que con fecha **20 de diciembre de 2019**, el **C. Francisco Javier Martín Martín** en su carácter de representante legal de **Alsteran, S.A. de C.V.**, presentó por escrito en las oficinas de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, hoy Subsecretaría de Regulación Ambiental, la Solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones del Título de Concesión **DGZF-177/17**, a favor de la persona moral denominada **MX RIUSA II, S.A de C.V.**

QUINTO.- En fecha **8 de enero de 2020**, la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros tuvo por recibida la Solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones, y

C O N S I D E R A N D O

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; el Acuerdo por el que se da a conocer el Formato Único de tramites de solicitud para el uso y aprovechamiento de playas, zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito formado con aguas marítimas, competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y se establecen las medidas de simplificación administrativa que se indican; publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de febrero de 2011 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.

2
✓



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 969/QROO/2016

C.A.: 16.275.714.1.11-215/2016

Bitácora: 09/KW-0130/12/19

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

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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 969/QROO/2016
C.A.: 16.275.714.1.11-215/2016
Bitácora: 09/KW-0130/12/19

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



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

Expediente: 969/QROO/2016
C.A.: 16.275.714.1.11-215/2016
Bitácora: 09/KW-0130/12/19

III.- Que con fecha **20 de diciembre de 2019**, el **C. Francisco Javier Martín Martín** en su carácter de representante legal de **Alsteran, S.A. de C.V.**, presentó por escrito en la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, hoy Secretaría de Regulación Ambiental, la Solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones del Título de Concesión **DGZF-177/17**, a favor de la persona moral denominada **MX RIUSA II, S.A de C.V.** por lo que se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constatándose 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 Terrestre y Ambientes Costeros, expidió a favor de **Riberas de Cancún, S.A**, el Título de Concesión **DGZF-177/17**, con una vigencia de **cinco años**, contados a partir del día siguiente de su notificación, la cual se llevó a cabo el **30 de agosto de 2017**.
- Mediante resolución administrativa número **1085/2018**, de fecha **20 junio de 2018**, esta Dirección General, determinó autorizar autorizó la Cesión de Derechos del titulo de concecion **DGZF-177/17**, estableciendo como nuevo concesionario a la persona moral denominada **Alsteran, S.A. de C.V.**
- En fecha **12 JUL 2024** la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros emitió la resolución No. **1710 /24**, mediante la cual autorizó prorrogar la vigencia del Título de **Concesión DGZF-177/17**, por un plazo de **cinco años**.
- La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita por el el **C. Francisco Javier Martín Martín** en su carácter de representante legal de **Alsteran, S.A. de C.V.**, Titular de la Concesión **DGZF-177/17**, 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. Francisco Javier Martín Martín** en su carácter de representante legal de **Alsteran, S.A. de C.V.**, presentó copias de los pagos correspondientes a los años 2019, 2018 y 5to bimestre del 2017, emitidos por el Municipio de Isla Mujeres



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 969/QROO/2016

C.A.: 16.275.714.1.11-215/2016

Bitácora: 09/KW-0130/12/19

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 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 **MX RIUSA II, 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 **9,586** (nueve mil quinientos ochenta y seis) de fecha 4 de octubre de 1996, acta constitutiva, así como la escritura pública **3,139** (tres mil ciento treinta y nueve) de fecha 24 de abril de 2000, donde presenta cambio de denominación social; ambas otorgada ante la fe del Lic. Luis Miguel Cámara Patrón, Notario Público No. 30 en la Ciudad de Cancún del Estado de Quintana Roo.
- El **C. Juan Antonio Medina Ramos** en su carácter de administrador único de la persona moral denominada **MX RIUSA II, S.A de C.V.**, firmó 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.
- 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 **Alsteran, 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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 969/QROO/2016
C.A.: 16.275.714.1.11-215/2016
Bitácora: 09/KW-0130/12/19

Terrenos Ganados al Mar, así como aquellas derivadas del propio Título de Concesión **DGZF-177/17**

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 moral **Alsteran, S.A de C.V.** ceder en favor de la persona moral denominada **MX RIUSA II, S.A de C.V.**, la totalidad de los derechos y obligaciones del Título de Concesión **DGZF-177/17**, para el efecto de que este último use, ocupe y aproveche una superficie de **10,878.27 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 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**, 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. - Como consecuencia de lo anterior, se tiene por reconocida como titular de la concesión a la moral **MX RIUSA II, S.A de C.V.**, para todos los efectos legales a los que haya lugar.

TERCERO. - En lo sucesivo en el Título de Concesión **DGZF-177/17** a la moral **MX RIUSA II, S.A de C.V.**, se le denominará **LA CONCESIONARIA**, quien cuenta con uso autorizado de **protección, lo cual únicamente le permite realizar 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**



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 969/QROO/2016
C.A.: 16.275.714.1.11-215/2016
Bitácora: 09/KW-0130/12/19

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 derechos que deberá realizar la titular de la concesión, de conformidad con el artículo 232-C, de la Ley Federal de Derechos Vigente, se clasifica como uso de **protección**.

CUARTO. - La presente resolución forma parte de la concesión **DGZF-177/17** por lo que **EL CONCESIONARIO** está obligado a dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones que se deriven de la misma.

QUINTO. - Por concepto de "**Cesión de la Concesión entre Particulares**", la persona moral denominada **MX RIUSA II, S.A de C.V.**, deberá realizar 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, previamente a la entrega de la presente resolución.

SEXTO. - Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución a la persona moral **Alsteran, S.A. de C.V.** a través del **C. Francisco Javier Martín Martín** en su carácter de representante legal y/o sus autorizados los **CC. Pablo Adrián Galeotti, Artemio Roque Álvarez y Sergio Guzmán Domínguez** 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, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, C.P. 53100**; teléfono: **55 49 70 04, 998 884 06 30 y/o 01 55 7916 7419, 55 21 09 98 08**, correo electrónico **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.

SÉPTIMO. - Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución a la persona moral **MX RIUSA II, S.A de C.V.** a través del **C. Juan Antonio Medina Ramos** en su carácter de representante legal y/o sus autorizados los **CC. Artemio Roque Alvarez y/o Pablo Adrián Galeotti Alvarez** 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, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, C.P. 53100**; teléfono: **55 49 70 04, 998 884 06 30 y/o 01 55 7916 7419, 55 21 09 98 08**, correo electrónico **asimismo,** de conformidad con lo establecido por los artículos 28 y 30 de la Ley Federal de Procedimiento



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 969/QROO/2016
C.A.: 16.275.714.1.11-215/2016
Bitácora: 09/KW-0130/12/19

Administrativo, se determina habilitar los días y horas inhábiles que se requieran para el desahogo de dicha diligencia.

OCTAVO.- 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.

NOVENO. - 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
MAZF/MGT

