



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

EXPEDIENTE: 557/QROO/2018

C.A.: 16.27S.714.1.11-111/2018

BITÁCORA: 09/KV-0014/02/24

RESOLUCIÓN No. **0294** /2025

Ciudad de México, a **25 MAR 2025**

Visto el estado que guarda el expediente al rubro citado, se dicta la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

RESULTANDO

PRIMERO.- Que en fecha **08 de febrero de 2019**, 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 **RIVIERA DESARROLLOS PATRIMONIALES, S. A. DE C. V.**, el Título de Concesión No. **DGZF-019/19**, respecto de una superficie de **2,543.841 m²** de zona federal marítimo terrestre, localizada en la **Carretera Pto. Juárez-Pta. Sam, Lotes 12, 13, 15 y 16, Supermanzana 001, Manzana 002, Zona Costera, Localidad Zona Continental, Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso **ornato: para esparcimiento y recreación del solicitante**, 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 **ornato**, con una vigencia de **5 años**, contados a partir de la fecha de su entrega, la cual se llevó a cabo el **27 de marzo de 2019**.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

5d

6



EXPEDIENTE: 557/QROO/2018

C.A.: 16.27S.714.1.11-111/2018

BITÁCORA: 09/KV-0014/02/24

SEGUNDO.- En fecha **08 de febrero de 2024**, el C. Augusto René del Castillo González en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **RIVIERA DESARROLLOS PATRIMONIALES, S. A. DE C. V.**, personalidad que acredita mediante el Instrumento Notarial número 637 (seiscientos treinta y siete), de fecha 10 de enero de 2019, pasada ante la fe del Lic. Daniel González Campos, Notario Público Número 119 (ciento diecinueve), en el Estado de Quintana Roo; presento ante esta Dirección General, la solicitud de prórroga a la vigencia del Título de Concesión **No. DGZF/019/19, Y;**

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

I.- Esta 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 la solicitud de prórroga a la vigencia del Título de Concesión formulada, toda vez que esta autoridad administrativa es competente para 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 cualquier otro depósito de aguas marítimas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 25, 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, 2, 3, 4, 5, 6 fracciones I, II, IX, XIII y XXI, 7, 8, 9, 11, 13, 16, 17 fracción I, III, IV, V y VI, 28 fracciones I, II, III, V, VI, XII y XIII, 62, 64, 72, 73, 119, 120, 127, 149 y 151 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1, 2, 3, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 15-A, 19, 35, 36, 38, 42, 44, 46, y 57 fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1o, 3o, 4o, 5o, 6o, 7o, 10, 24, 25, 26, 29, 30, 35, 36 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, 2 fracción IV y XXIII, 3, 18, 17 y 1, 3 letra A, fracción II, inciso b), 4, 8, 9, 17 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 14 marzo de 2025; 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.



EXPEDIENTE: 557/QROO/2018

C.A.: 16.27S.714.1.11-111/2018

BITÁCORA: 09/KV-0014/02/24

II.- Los titulares de una concesión de zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar o cualquier otro depósito formado por aguas marítimas, podrán solicitar la prórroga de la concesión que les fue otorgada, siempre y cuando reúnan los requisitos establecidos en los artículos 73 de la Ley General de Bienes Nacionales, y 30 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, preceptos que a la letra establecen lo siguiente:

Ley General de Bienes Nacionales

"Artículo 73.- Las concesiones sobre inmuebles federales, salvo excepciones previstas en otras leyes, podrán otorgarse por un plazo de hasta cincuenta años, el cual podrá ser prorrogado una o varias veces sin exceder el citado plazo, a juicio de la dependencia concesionante, atendiendo tanto para su otorgamiento como para sus prórrogas, a lo siguiente:

I.- El monto de la inversión que el concesionario pretenda aplicar;

II.- El plazo de amortización de la inversión realizada;

III.- El beneficio social y económico que signifique para la región o localidad;

IV.- La necesidad de la actividad o del servicio que se preste;

V.- El cumplimiento por parte del concesionario de las obligaciones a su cargo y de lo dispuesto por las leyes específicas mediante las cuales se otorgó la concesión;

VI.- El valor que al término del plazo de la concesión, tengan las obras e instalaciones realizadas al inmueble por el concesionario, y



EXPEDIENTE: 557/QROO/2018

C.A.: 16.27S.714.1.11-111/2018

BITÁCORA: 09/KV-0014/02/24

VII.- El monto de la reinversión que se haga para el mejoramiento de las instalaciones o del servicio prestado.

El titular de una concesión gozará de un término equivalente al diez por ciento del plazo de la concesión, previo al vencimiento del mismo, para solicitar la prórroga correspondiente, respecto de la cual tendrá preferencia sobre cualquier solicitante. Al término del plazo de la concesión, o de la última prórroga en su caso, las obras e instalaciones adheridas de manera permanente al inmueble concesionado pasarán al dominio de la Federación."

Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

"Artículo 30. La Secretaría podrá prorrogar concesiones para el uso, aprovechamiento y explotación de la zona federal marítimo terrestre y de los terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito que se forme con aguas marítimas, siempre y cuando se presenten los siguientes supuestos

I. Que la solicitud se presente dentro del año anterior, pero antes de cuarenta y cinco días naturales anteriores al vencimiento de la concesión.

II. Que la superficie sea igual a la originalmente otorgada en concesión.

58



EXPEDIENTE: 557/QROO/2018

C.A.: 16.27S.714.1.11-111/2018

BITÁCORA: 09/KV-0014/02/24

III. Que no haya variado el uso, aprovechamiento y explotación por los que fue otorgada.

IV. Que el solicitante sea el titular de la concesión.

V. Que se haya cumplido con las disposiciones de la ley y del Reglamento y con todas y cada una de las condiciones de la concesión, así como que no exista sanción grave al usuario del bien concesionado.

La Secretaría resolverá sobre el otorgamiento de la prórroga de concesión en un plazo no mayor de treinta días naturales contados a partir de la fecha en que la solicitud respectiva se haya recibido.

Previa a la entrega del título de prórroga de concesión, la Secretaría procederá a levantar el acta de reversión correspondiente, de conformidad con la Ley, para lo cual el solicitante deberá brindar todas las facilidades para la práctica de esta diligencia, entendiéndose que sin este requisito no podrá otorgarse la prórroga de concesión.

El hecho de que el ocupante continúe utilizando el área de propiedad federal que le fue otorgada en concesión al vencimiento de ésta, y que realice el pago de los derechos correspondientes, no deberá entenderse como prórroga de la misma."



3d

10



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



EXPEDIENTE: 557/QROO/2018

C.A.: 16.27S.714.1.11-111/2018

BITÁCORA: 09/KV-0014/02/24

III.- Esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, del análisis realizado a la totalidad de constancias que obran agregados en autos del expediente al rubro citado, pudo constatar lo siguiente:

- La solicitud de prórroga en estudio fue presentada ante la entonces Delegación Federal de esta Secretaría en el Estado de Quintana Roo, el día **08 de febrero de 2024**, de manera previa al vencimiento del Título de Concesión No. **DGZF-019/19**.
- La solicitud que da origen a la presente resolución fue suscrita por el C. Augusto René del Castillo González en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **RIVIERA DESARROLLOS PATRIMONIALES, S. A. DE C. V.**, titular del Título de Concesión No. **DGZF-019/19**.
- La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.
- Que el C. Augusto René del Castillo González en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **RIVIERA DESARROLLOS PATRIMONIALES, S. A. DE C. V.**, presentó original de la constancia de no adeudo, contenida en el oficio **DZFMT/116/2024**, de fecha **06 de febrero de 2024**, emitida por la Directora de Zona Federal Marítimo Terrestre del Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo, que en su parte conducente señala "Del análisis del expediente **557/QROO/2018**, abierto en esta Dirección a nombre del contribuyente **RIVIERA DESARROLLOS PATRIMONIALES, S. A. DE C.V.**, se desprende que con base a los registros en el pago de derechos con los que contamos, se constató que se encuentra al corriente en sus pagos de derechos por uso, goce y aprovechamiento de la Zona Federal Marítimo Terrestre, ubicado **Carretera Pto. Juárez-Pta. Sam, Lotes 12, 13, 15 y 16, Supermanzana 001, Manzana 002, Zona Costera, Localidad Zona Continental, Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo**, respecto de la concesión **DGZF-019/19**, con el uso fiscal de **ORNATO**, hasta el **6° bimestre del ejercicio fiscal 2023**, por lo que se expide la presente **CONSTANCIA DE NO ADEUDO...**", por lo que esta Dirección General atendiendo a



2025
Año de
La Mujer
Indígena

sd



EXPEDIENTE: 557/QROO/2018

C.A.: 16.275.714.1.11-111/2018

BITÁCORA: 09/KV-0014/02/24

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.

- En el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de \$3,358.00 M.N., por concepto de recepción y estudio de solicitud de prórroga de concesión, en términos del artículo 194-D fracción I de la Ley Federal de Derechos vigente.
- Que la superficie ocupada es igual y la misma que la originalmente otorgada en concesión.
- Que no ha variado el uso, aprovechamiento o explotación que le fue otorgado.
- 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 la solicitud de la persona moral denominada **RIVIERA DESARROLLOS PATRIMONIALES, S. A. 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 su carácter de concesionaria y ocupante de la superficie concesionada, lo cual acredita con la constancia de no adeudo DZFMT/116/2024 de fecha 06 de febrero de 2024.





EXPEDIENTE: 557/QROO/2018

C.A.: 16.27S.714.1.11-111/2018

BITÁCORA: 09/KV-0014/02/24

En virtud de lo anterior, con fundamento en los artículos 73 de la Ley General de Bienes Nacionales, en relación con el artículo 30 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; esta autoridad determina que en atención a la solicitud de prórroga presentada en fecha **08 de febrero de 2024**, **AUTORIZA** otorgar una prórroga del Título de Concesión No. **DGZF-019/19**, por un plazo de **cinco años**, contados a partir del día **27 de marzo de 2024**, día siguiente a la fecha de vencimiento de la concesión de que se trata.

Lo anterior no es impedimento, para que esta autoridad solicite a la persona moral denominada **RIVIERA DESARROLLOS PATRIMONIALES, S. A. DE C.V.**, 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, se vea en la posibilidad de ejercer las acciones correspondientes, o iniciar los procedimientos administrativos que en derecho procedan, así como para 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 la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros;

R E S U E L V E

PRIMERO.- Se prorroga la vigencia del Título de Concesión No. **DGZF-019/19**, por un plazo de **cinco años**, contados a partir del día **27 de marzo de 2029**, a favor de la persona moral denominada **RIVIERA DESARROLLOS PATRIMONIALES, S. A. DE C.V.**, respecto de una superficie de **2,543.84 m²** de zona federal marítimo terrestre, exclusivamente para uso de **esparcimiento y recreación del solicitante**, 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 **ornato**.

54



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



EXPEDIENTE: 557/QROO/2018

C.A.: 16.27S.714.1.11-111/2018

BITÁCORA: 09/KV-0014/02/24

SEGUNDO.- La persona moral denominada **RIVIERA DESARROLLOS PATRIMONIALES, S. A. DE C.V.**, deberá presentar en un plazo no mayor de noventa días naturales, contados a partir de la fecha de notificación de la presente resolución, la solicitud de modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión No. **DGZF-019/19**, para el efecto de actualizar la superficie y las coordenadas de dicho Título, en caso de no realizar lo anterior en el plazo otorgado, se iniciará el procedimiento de revocación del Título de Concesión No. **DGZF-019/19**.

TERCERO.- La presente prórroga forma parte del Título de Concesión No. **DGZF-019/19**, por lo que se ratifican y se mantienen íntegramente todas y cada una de las bases y condiciones establecidas en la concesión en cita, en todo lo que no contravenga lo resuelto en la presente resolución administrativa.

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona moral denominada **RIVIERA DESARROLLOS PATRIMONIALES, S. A. DE C.V.**, que la presente resolución administrativa podrá ser impugnada a través del recurso de revisión previsto en los artículos 83, 85 y 86 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo o intentar la vía jurisdiccional que corresponda.

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución al C. Augusto René del Castillo González en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **RIVIERA DESARROLLOS PATRIMONIALES, S. A. DE C.V.**, y/o a través de sus autorizados a saber los CC. Everardo López Llamas, Pamela Alejandra González Rus y Martín Alonso Palma Altamirano, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Boulevard Kukulcan 12.5, Condominio Centro Empresarial, lote 18-12, No. Interior H-1, Zona Hotelera, C. P. 77500, Localidad Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo**; señalando el número de teléfono 998 21 57 325 y 998 17 68 265 y el siguiente correo electrónico jurinformex@gmail.com, asimismo, de conformidad con lo establecido por el artículo 28 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se determina habilitar los días y horas inhábiles que se requieran para el desahogo de dicha diligencia.



2025
Año de
La Mujer
Indígena



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



EXPEDIENTE: 557/QROO/2018

C.A.: 16.27S.714.1.11-111/2018

BITÁCORA: 09/KV-0014/02/24

SEXTO.- 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

BIÓL. ALFREDO ARELLANO GUILLERMO.

"SI REQUIERE DENUNCIAR ALGUNA IRREGULARIDAD EN EL PRESENTE TRÁMITE O DESEA MÁS INFORMACIÓN SOBRE EL SISTEMA INTEGRAL DE DENUNCIAS CIUDADANAS (SIDE), INGRESE A: [HTTP://SIDE.C.BUENGOBIERNO.GOB.MX/#/](http://sidec.buengobierno.gob.mx/#/)"

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.

SGHC*MMCR*MNSH

