



EXPEDIENTE: 1263/NAY/2006

C.A.:16.27S.714.1.9-101/2006

Oficio No. SGPA-DGZFM-TAC- **1978** /2016

Ciudad de México, a **24 MAY 2016**

ING. ROBERTO RODRÍGUEZ MEDANO
DELEGADO FEDERAL DE LA SEMARNAT
EN EL ESTADO DE NAYARIT.
P R E S E N T E

Me refiero al expediente administrativo al rubro citado, dentro del cual la empresa **PROMOTORA CORA, S.A. DE C.V.**, presentó solicitud de cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión No. **DGZF-885/08**, en favor de la diversa **CONSTRUCTURA PASEO DE LOS COCOTEROS, S. DE R.L. DE C.V.**

Al respecto, anexo al presente sirvase encontrar original de las resoluciones administrativas **562** /2016, de fecha **24 MAY 2016**, y **561** /2016, de fecha **24 MAY 2016**, por medio de las cuales se **AUTORIZA** la **CESIÓN** de los derechos y obligaciones del Título de Concesión referido y se **MODIFICAN LAS BASES** del mismo, respecto del nombre de la nueva persona moral concesionaria, para todos los efectos legales a que haya lugar; razón por la cual se solicita de su valioso apoyo, a efecto de que se proceda a la entrega de ambos proveídos, salvo que se percate de la existencia de alguna causa debidamente justificada que lo impida.

No omito referir que previo a la entrega de las resoluciones referidas, se deberán presentar las constancias respectivas donde se demuestre haber cubierto el pago de derechos a que se refiere la fracción III del artículo 194-D de la Ley Federal de Derechos, por concepto de la cesión de la concesión entre particulares.

Finalmente, mucho agradeceré que en apoyo a esta Dirección General, las constancias de notificación y/o entrega, sean turnadas a esta Unidad Administrativa dentro de los 5 días posteriores a su notificación.

Sin otro particular aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE
EL DIRECTOR GENERAL

LIC. CARLOS SÁNCHEZ GASCA.

LQV/JANC





EXPEDIENTE No. 1263/NAY/2006
C.A.: 16.27S.714.1.9-101/2006
BITACORA: 18/KW-0136/03/16

ASUNTO: CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES
DEL TÍTULO DE CONCESIÓN DGZF-885/08

RESOLUCIÓN No. 561 /2016

Ciudad de México, a 24 MAY 2016

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión DGZF-885/08.

RESULTANDO

PRIMERO.- Que el 09 de julio de 2008, 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 **PROMOTORA CORA, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión **DGZF-885/08**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **2,332.33 m²** de zona federal marítimo terrestre, así como las obras existentes en la misma consistentes en **área para asoleadero, colocación de camastros y palapas sin cimentación, una parte para alberca, regaderas y jardín, muro de contención con cimentación de concreto armado**, localizada en **Avenida Paseo de los Cocoteros, lotes 32 y 33, Fraccionamiento Náutico Turístico de Nuevo Vallarta, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit**, exclusivamente para un uso de **área para asoleadero con camastros y palapas**, 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 **General**; con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **19 de agosto de 2008**.

SEGUNDO.- Que con fecha **11 de marzo de 2016**, el **C. Arturo Argüello Aguilar**, en su carácter de apoderado de la persona moral denominada **PROMOTORA CORA, S.A. DE C.V.**, presentó por escrito ante la Delegación Federal de esta Secretaría en el estado de Nayarit, la "Solicitud de Cesión de Derechos de la Concesión **DGZF-885/08**, a favor de la persona moral denominada **CONSTRUCTORA PASEO DE LOS COCOTEROS, S. DE R.L. DE C.V.**, por lo que esta autoridad 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 del 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 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; 1°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 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, 2 fracción IV y XXIII, 3, 18, 19 y 31 fracciones I, XIV, XV y XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 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

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.”*

III.- Que tomando en consideración que el día **11 de marzo de 2016**, el **C. Arturo Argüello Aguilar**, en su carácter de apoderado de la persona moral denominada **PROMOTORA CORA, S.A. DE C.V.**, presentó por escrito ante la Delegación Federal de esta Secretaría en el estado de Nayarit, la “Solicitud de Cesión de Derechos de la Concesión **DGZF-885/08**, en favor de la persona moral denominada **CONSTRUCTORA PASEO DE LOS COCOTEROS, S. DE R.L. DE C.V.**, solicitud que fue recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, el día **31 de marzo de 2016**, se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:



- A. El **09 de julio de 2008** 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 **PROMOTORA CORA, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión **DGZF-885/08**, con una vigencia de **15 años** contados a partir del **19 de agosto de 2008**, por lo que actualmente se encuentra vigente.
- B. La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita de puño y letra por el **C. Arturo Argüello Aguilar**, en su carácter de apoderado de la persona moral denominada **PROMOTORA CORA, S.A. DE C.V.**, acreditando tal carácter con copia certificada del instrumento Notarial número 2,301 (dos mil trescientos uno), del veinticuatro de mayo del año dos mil diez, otorgada ante la fe del Lic. Alfonso Chacón Robles, Notario Público número cuarenta y dos de Zapopan, Jalisco, por lo que al tratarse de un poder para actos de dominio, respecto al título de concesión **DGZF-885/08**, expediente 1263/NAY/2006, el **C. Arturo Argüello Aguilar**, al realizar el presente trámite implica la voluntad y deseo de la persona moral denominada **PROMOTORA CORA, S.A. DE C.V.** de ceder los derechos y obligaciones derivadas del Título **DGZF-885/08**.
- C. Que en el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$2,267.00 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.
- D. Que la persona moral denominada **PROMOTORA CORA, S.A. DE C.V.**, presentó copia de los recibos de pago de derechos por concepto de uso y goce de la zona federal marítimo terrestre materia de la presente resolución, que a continuación se señalan N° 181999, de fecha 23 de enero de 2015, por la cantidad de \$ 93,526.44 (noventa y tres mil quinientos veintiséis pesos 44/100 M.N.), N° 135308 de fecha 24 de enero de 2014, por la cantidad de \$ 86,202.90 (ochenta y seis mil doscientos dos pesos 90/100 M.N.), N° 113501, de fecha 22 de mayo de 2013, por la cantidad de \$ 83,778.94 (ochenta y tres mil setecientos setenta y ocho pesos 94/100 M.N.), N° 18885, de fecha 31 de enero de 2012, por la cantidad de \$ 83,194.20 (ochenta y tres mil ciento noventa y cuatro pesos 20/100 M.N.), todos emitidos por la Tesorería del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit y ficha de depósito por la cantidad de \$ 74,214.72 realizado en Bancomer a favor del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, 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.

- E. Que la persona moral denominada **CONSTRUCTORA PASEO DE LOS COCOTEROS, S. DE R.L. 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 del instrumento Notarial número 8,904 (ocho mil novecientos cuatro), del cinco de mayo del año dos mil ocho, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Castellanos Guzmán, corredor público número veinte del Distrito Federal; asimismo el **C. Rubén Reyes Gil**, en su carácter de apoderado de la persona moral denominada **CONSTRUCTORA PASEO DE LOS COCOTEROS, S. DE R.L. 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.
- F. Que la superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.
- G. Que de conformidad con la Congruencia de uso de suelo originalmente presentada por la persona moral denominada **PROMOTORA CORA, S.A. DE C.V.**, el uso **general: área para asoleadero con camastros y palapas** 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 encuentre sujeto la persona moral denominada **PROMOTORA CORA, 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 Terrenos Ganados al Mar, así como aquellas derivadas del propio Título de Concesión **DGZF-885/08**.

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 al **C. Arturo Argüello Aguilar**, en su carácter de apoderado de la persona moral denominada **PROMOTORA CORA, S.A. DE C.V.**, ceder en favor de la persona moral denominada **CONSTRUCTORA PASEO DE LOS COCOTEROS, S. DE R.L. DE C.V.**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **2,332.33 m²** de zona federal marítimo terrestre, así como las obras existentes en la misma consistentes en **área para asoleadero, colocación de camastros y palapas sin cimentación, una parte para alberca, regaderas y jardín, muro de contención con cimentación de concreto armado**, localizada en **Avenida Paseo de los Cocoteros, lotes 32 y 33, Fraccionamiento Náutico Turístico de Nuevo Vallarta, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit**, exclusivamente para un uso de **área para asoleadero con camastros y palapas**, 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 **General**.

SEGUNDO.- Emitase en acto diverso la modificación del Título de Concesión **DGZF-885/08** a efecto de tener como concesionaria a la persona moral denominada **CONSTRUCTORA PASEO DE LOS COCOTEROS, S. DE R.L. 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. Arturo Argüello Aguilar**, en su carácter de apoderado de la persona moral denominada **PROMOTORA CORA, S.A. DE C.V.**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión **DGZF-885/08** hasta en tanto surta efectos la resolución de modificación a las bases a que se refiere el Resolutivo inmediato anterior.

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 al **C. Arturo Argüello Aguilar**, en su carácter de apoderado de la persona moral denominada **PROMOTORA CORA, S.A. DE C.V.**, cedente del Título de Concesión **DGZF-885/08**, y/o a su autorizado el **C. MARTÍN DE JESÚS HERNANDEZ FUENTES**, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que ubica en **km. 50 carretera Cancún-Playa del Carmen, C.P. 77710, municipio de Solidaridad, estado de Quintana Roo**; con fundamento en los artículos 28 y 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo se habilitan los días y horas hábiles necesarios para el desahogo de dicha diligencia.



SEXTO.- 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.

SÉPTIMO.- 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, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.

Así lo resolvió y firma:

EL DIRECTOR GENERAL
DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE
Y AMBIENTES COSTEROS.

LIC. CARLOS SÁNCHEZ GASCA.



LQV/JANC/GMT