



EXPEDIENTE: 53-43151

C.A.: 16.27S.714.1.9-3/2003

BITACORA: 09/KW-0003/11/16

OF. N° SGPA-DGZFMTAC- **492** /2017

Ciudad de México, a

30 ENE 2017**LIC. JORGE ABEL LÓPEZ SÁNCHEZ**Delegado Federal de la SEMARNAT en el Estado de Sinaloa
Calle Colón N° 144, Oriente, Colonia Centro, C. P. 80000,
Municipio de Culiacán, Estado de Sinaloa**P R E S E N T E**

Me refiero al expediente administrativo al rubro citado, dentro del cual la empresa **URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA AMADEUS, S.A. DE C.V.**, presentó Solicitud de Cesión de Derechos respecto del Título de Concesión ISO MR **DGZF-506/03**, en favor de la empresa **CONDominio PUNTA ESMERALDA, A.C.**

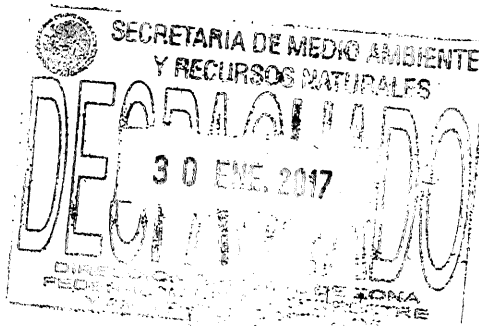
Al respecto, anexo al presente sirvase encontrar en original con firma autografa, las Resoluciones Administrativas N° **088** /2017, de fecha **30 ENE 2017**, y N° **089** /2017, de fecha **30 ENE 2017**, por medio de las cuales se **AUTORIZA la CESIÓN** de los derechos de la Concesión referida y a su vez se **MODIFICAN LAS BASES** de la misma respecto del nombre del nuevo Concesionario, 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.

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 afectuoso saludo.

ATENTAMENTE
EL DIRECTOR GENERAL**LIC. CARLOS SÁNCHEZ GASCA.**

LQV/IRVS/EATC.



ASUNTO: CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES
DEL TÍTULO DE CONCESIÓN ISO MR DGZF-506/03.

RESOLUCIÓN N° 088 /2017

En la Ciudad de México, a 30 ENE 2017

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión ISO MR DGZF-506/03.

RESULTANDO

PRIMERO.- El 31 de julio de 2003, 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 empresa **URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA AMADEUS, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión ISO MR DGZF-506/03, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **8,307.17 m²** de zona federal marítimo terrestre, localizada en el Lugar Conocido como Playa El Tizate, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit, 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 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; y que para la determinación del pago de derechos, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasifica como uso de **Protección**; con una vigencia de **15 años**, contados a partir del 19 de septiembre de 2013.

SEGUNDO.- Que con fecha **04 de noviembre de 2016**, la empresa **URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA AMADEUS, S.A. DE C.V.**, presentó la solicitud de Cesión Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión ISO MR DGZF-506/03, a favor de la empresa **CONDOMINIO PUNTA ESMERALDA, A.C.**, por lo que esta autoridad procede a emitir la presente Resolución, 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 del Cesión de la totalidad de derechos y obligaciones del Título de Concesión en cuestión, 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 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; 1°, 2° 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 Tercero Transitorio del 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 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:

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 **04 de noviembre de 2016**, la empresa **URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA AMADEUS, S.A. DE C.V.**, presentó ante esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, la solicitud de autorización para Ceder los Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión **ISO MR DGZF-506/03**, en favor de **CONDOMINIO PUNTA ESMERALDA, A.C.**, se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

- A.** El **31 de julio de 2003** 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 empresa **URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA AMADEUS, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión **ISO MR DGZF-506/03**, con una vigencia de **15 años** contados a partir del 19 de septiembre de 2003, por lo que actualmente se encuentra vigente.
- B.** La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita por el C. Mauricio Martínez Camarena, Apoderado Legal de la empresa **URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA AMADEUS, S.A. DE C.V.**, Titular de la Concesión **ISO MR DGZF-506/03**, personalidad que acredita mediante Instrumento Notarial N° 28,165, de fecha 26 de agosto de 2015, pasado ante la Fe del Licenciado Teodoro Ramírez Valenzuela, Notaría Publica N° 2, en el Municipio



de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del Título antes referido.

- 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 empresa **URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA AMADEUS, S.A. DE C.V.**, 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, según lo acredita mediante los recibos de pago correspondientes al Periodo comprendido del Primer Bimestre del 2010 al Sexto Bimestre del 2015.
- E. Que la empresa **CONDominio PUNTA ESMERALDA, A.C.**, reúne los mismos requisitos que se tomaron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva, a cuyo efecto, tratándose de una persona moral exhibió copia certificada del instrumento N° 28,166, Tomo LXX Septuagésimo, libro VII Séptimo, en Bucerías, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit con fecha 26 de agosto de 2015, expedida ante la Fe del Licenciado Teodoro Ramírez Valenzuela, Notario Titular de la Notaría Publica N° 2, así como el Instrumento Notarial Número 28,165 (veintiocho mil ciento sesenta y cinco), Tomo LXX Septuagésimo, libro VII Séptimo, en Bucerías, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit con fecha 26 de agosto de 2015, expedida ante la Fe del Licenciado Teodoro Ramírez Valenzuela, Notario Titular de la Notaría Publica N° 2, con lo anterior se cumple con lo dispuesto por la fracción III del artículo 37 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; asimismo, dicha persona moral suscribe la solicitud de Cesión, lo que implica su aceptación de la totalidad de los Derechos y Obligaciones que le ceden.
- 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 **URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA AMADEUS, S.A. DE C.V.**, el uso es de **Protección**, lo cual únicamente le permite realizar los actos materiales y/o jurídicos necesarios para mantener la superficie concesionada en el estado natural, 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 sujeto



URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA AMADEUS, 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 **ISO MR DGZF-506/03**.

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 empresa **URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA AMADEUS, S.A. DE C.V.**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **8,307.17 m²** de zona federal marítimo terrestre, localizada en el Lugar Conocido como Playa El Tizate, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit, 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 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; así como las obligaciones derivadas del Título de Concesión **ISO MR DGZF-506/03**.

SEGUNDO.- Emítase en diverso acto la modificación del Título de Concesión **ISO MR DGZF-506/03**, a efecto de tener como concesionario a la empresa **CONDOMINIO PUNTA ESMERALDA, A.C.**, en su sentido más amplio y para todos los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO.- Se hace del conocimiento a la empresa **URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA AMADEUS, S.A. DE C.V.**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión **ISO MR DGZF-506/03**, 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 a la empresa **URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA AMADEUS, S.A. DE C.V.**, cedente del Título de Concesión **ISO MR DGZF-506/03**, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que ubica en **Avenida Las Palmas, Edificio 3.14, N° Exterior 3, Número Interior A-7, Colonia Nuevo Vallarta, Localidad de Nuevo Vallarta, C.P. 63732, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit**; 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.- 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.

SÉPTIMO.- En atención a lo ordenado por el artículo 3° fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace del conocimiento de las personas Cedente y Cesionaria 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 N° 223, Colonia Anáhuac, C.P. 11320, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Así lo resolvió y firma.

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

LIC. CARLOS SÁNCHEZ GASCA.

LQV/IRVS/EATC.