

Asunto: Cesión de Derechos y Obligaciones del
Título de Concesión número **DZF-365/96**.

RESOLUCIÓN No. 1524 /2017

Ciudad de México, a **30 NOV 2017**

Visto para resolver la solicitud de autorización para la Cesión de Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión número **DZF-365/96**.

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **15 de agosto de 1996**, la entonces Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, expidió a favor de **HOTEL CONDESA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión número **DZF-365/96**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **4,788.00 m²** de zona federal marítimo terrestre, localizada en **Playa Condesa, Fraccionamiento Farallón, Municipio de Acapulco, Estado de Guerrero, para uso de instalaciones complementarias del hotel, consistentes en muros de contención, terrazas, alberca, escalinatas, dos cabañas con techo de palma y estructura de madera**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar "**LA CONCESIONARIA**", de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso **general**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **22 de abril de 1998**.

SEGUNDO.- Que mediante resolución administrativa número **1136** de fecha **07 de septiembre de 2012**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determinó autorizar la prórroga a la vigencia del Título de Concesión número **DZF-365/96**, por un plazo de **15 años**, igual al originalmente otorgado en la Concesión que nos ocupa, contados a partir del día **28 de noviembre de 2012**.

TERCERO.- Que con fecha **08 de agosto de 2017**, los **CC. GABRIEL ELIAS GUZMAN y MANUEL ARIEL GARZON GUAPO**, en su carácter de apoderados legales de la moral denominada **HOTEL CONDESA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, presentaron por escrito mediante formato único de trámites de zona federal marítimo terrestre y ambientes costeros y anexos, ante esta Dirección General, la solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión número **DZF-365/96**, en favor de la moral denominada **POSADAS DE LATINOAMERICA, S.A. DE C.V.**

CUARTO.- Que mediante oficio número **SGPA-DGZFMTAC-DRPA-103/2017** de fecha **20 de octubre de 2017**, esta Dirección General, determinó requerir diversa información a la moral **HOTEL CONDESA DEL MAR, S.A. DE**



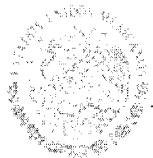
C.V., a efecto de integrar debidamente el trámite que intenta, otorgándole un plazo de **10 días hábiles**, contados a partir de que haya surtido efectos la notificación del proveído en cita, para que exhiba ante esta autoridad administrativa la información requerida, proveído que fue debidamente notificado el día **10 de noviembre de 2017**.

QUINTO.- Que en fecha **14 de noviembre de 2017**, se recibió en esta Dirección General, escrito libre con anexos, por virtud del cual el **C. JULIO DAMIAN MARTINEZ BARREIRO**, en su carácter de autorizado por los apoderados legales de la moral **HOTEL CONDESA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, compareció ante esta autoridad administrativa a efecto de dar cumplimiento a la información requerida en el oficio número **SGPA-DGZFM-TAC-DRPA-103/2017** de fecha **20 de octubre de 2017**, por lo que esta Dirección General 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 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.

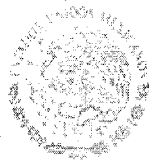
Cualquier operación que se realice en contravención de este artículo será nula y la dependencia que hubiere otorgado la concesión podrá hacer efectivas las sanciones económicas previstas en la concesión respectiva o, en su caso, revocar la misma, conforme a los lineamientos que para tal efecto emita 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;

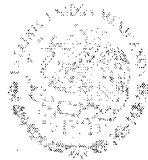
III. Que el cesionario reúna los mismos requisitos que se tuvieron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva; para ello las empresas pertenecientes al mismo grupo o sean filiales se entenderá que reúnen los mismos requisitos;

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 **08 de agosto de 2017**, los **CC. GABRIEL ELIAS GUZMAN y MANUEL ARIEL GARZON GUAPO**, en su carácter de apoderados legales de la moral denominada **HOTEL CONDESA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, presentaron por escrito mediante formato único de trámites de zona federal marítimo terrestre y ambientes costeros, ante esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, la solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión número **DZF-365/96**, en favor de la moral denominada **POSADAS DE LATIONAMERICA, 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 **15 de agosto de 1996**, la entonces Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, expidió a favor de **HOTEL CONDESA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión número **DZF-365/96**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **4,788.00 m²** de zona federal marítimo terrestre, localizada en **Playa Condesa, Fraccionamiento Farallón, Municipio de Acapulco, Estado de Guerrero**, para uso de **instalaciones complementarias del hotel, consistentes en muros de contención, terrazas, alberca, escalinatas, dos cabañas con techo de palma y estructura de madera**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar "**LA CONCESIONARIA**", de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso **general**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **22 de abril de 1998**.
- B.** Que mediante resolución administrativa número **1136** de fecha **07 de septiembre de 2012**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determinó autorizar la prórroga a la vigencia del Título de Concesión número **DZF-365/96**, por un plazo de **15 años**, igual al originalmente otorgado en la Concesión que nos ocupa, contados a partir del día **28 de noviembre de 2012**.



- C. La solicitud que da origen a la presente resolución fue suscrita de puño y letra por los **CC. GABRIEL ELIAS GUZMAN y MANUEL ARIEL GARZON GUAPO**, en su carácter de apoderados legales de la moral denominada **HOTEL CONDESA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, representación que acreditan mediante copia certificada del instrumento notarial número 30,834 de fecha 15 de diciembre de 2009, pasado ante la fe del Licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario Público No. 67 de la Ciudad de México, por lo que al realizar el presente trámite implica el interés de la moral que representa para ceder los Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión número **DZF-365/96**.
- D. Que mediante oficio número **SGPA-DGZFM-TAC-DRPA-103/2017** de fecha **20 de octubre de 2017**, esta Dirección General, determinó requerir a la moral denominada **HOTEL CONDESA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, original de la copia certificada del Acta Constitutiva o escritura pública por virtud de la cual se haya constituido la moral denominada **POSADAS DE LATIONAMERICA, S.A. DE C.V.**, otorgándole un plazo de **10 días hábiles**, contados a partir de que surta efectos la notificación del proveído en cita, mismo que fue notificado en fecha **10 de noviembre de 2017**.
- E. Que el oficio de requerimiento número **SGPA-DGZFM-TAC-DRPA-103/2017** de fecha **20 de octubre de 2017**, fue notificado en fecha **10 de noviembre de 2017**, según manifestación expresa de la moral solicitante por conducto de su autorizado, el **C. JULIO DAMIAN MARTINEZ BARREIRO**, en el escrito recibido el día **14 de noviembre de 2017**, por lo que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 40 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se tiene por cierta la fecha de notificación que manifiesta el autorizado de la moral Cedente en su escrito de comparecencia recibido en esta Dirección General, en fecha **14 de noviembre de 2017**.
- F. Que en fecha **14 de noviembre de 2017**, se recibió escrito por virtud del cual compareció la moral solicitante a efecto de integrar debidamente el trámite que aquí se resuelve, anexando los instrumentos notariales con números 50,008 de fecha 19 de diciembre de 1997, pasado ante la fe del Licenciado Carlos Yfarraguerri y Villarreal, Notario Público No. 28 de la Ciudad de México, en el cual consta la constitución de la empresa Desarrollos Hoteleros Norte-Sur, S.A. de C.V., asimismo, el instrumento notarial número 4,233 de fecha 16 de abril de 1998, pasado ante la fe del Licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario Público No. 67 de la Ciudad de México, en el cual obra el cambio de denominación de la empresa Desarrollos Hoteleros Norte-Sur, S.A. de C.V. a **POSADAS DE LATIONAMERICA, S.A. DE C.V.**
- G. Que en el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$2,341.00 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.

- H. Que los **CC. GABRIEL ELIAS GUZMAN y MANUEL ARIEL GARZON GUAPO**, presentaron en original la **Constancia de Pagos** de fecha **30 de junio de 2017**, expedida en favor de la titular de la Concesión número **DZF-365/96** en la cual se hace constar que la Concesionaria ha realizado pagos a partir del **6º Bimestre de 2012 al 3er Bimestre de 2017**, por concepto del derecho de uso, goce y/o aprovechamiento de la superficie que ampara el Título de Concesión número **DZF-365/96**, 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 moral 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, correspondiente al periodo que se señaló líneas arriba.
- I. Que la pretendida moral cesionaria **POSADAS DE LATIONAMERICA, S.A. DE C.V.**, acredita su personalidad mediante instrumento notarial 4,233 de fecha 16 de abril de 1998, pasado ante la fe del Licenciado Mario Evaristo Vivanco Paredes, Notario Público No. 67 de la Ciudad de México, en el cual obra el cambio de denominación de la empresa Desarrollos Hoteleros Norte-Sur, S.A. de C.V. a **POSADAS DE LATIONAMERICA, S.A. DE C.V.**, asimismo, mediante instrumento notarial número 23913 de fecha 04 de octubre de 2012, pasado ante la fe del Licenciado Juan Jose A. Barragán Abascal, Notario Público No. 171 del entonces Distrito Federal, en el cual obra entre otras cosas el poder otorgado por la moral **POSADAS DE LATIONAMERICA, S.A. DE C.V.**, al **C. JOSE CARLOS AZCARRAGA ABASCAL**, por lo que se tiene por reconocida la personalidad con que se ostenta, asimismo; esta Dirección General, determina que la moral Cesionaria reúne los mismos requisitos que se tomaron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva.
- J. 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 encuentre sujeta la moral denominada **HOTEL CONDESA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, desde el momento de la entrega del Título de Concesión número **DZF-365/96**, esta Autoridad Administrativa, 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 de la presente resolución, la moral en cita 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 número **DZF-365/96**.

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 indicaron los **CC. GABRIEL ELIAS GUZMAN y MANUEL ARIEL GARZON GUAPO**, apoderados legales de la moral **HOTEL CONDESA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, en la solicitud que aquí se atiende, 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;

RESUELVE

PRIMERO.- Se autoriza a la moral **HOTEL CONDESA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, ceder en favor de la moral denominada **POSADAS DE LATINOAMERICA, S.A. DE C.V.**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **4,788.00 m²** de zona federal marítimo terrestre, localizada en **Playa Condesa, Fraccionamiento Farallón, Municipio de Acapulco, Estado de Guerrero**, para uso de instalaciones complementarias del hotel, consistentes en muros de contención, terrazas, alberca, escalinatas, dos cabañas con techo de palma y estructura de madera, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar "**LA CONCESIONARIA**", de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso general, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **28 de noviembre de 2012**.

SEGUNDO.- Emítase en acto diverso la Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión **DZF-365/96** a efecto de tener como concesionaria a la moral denominada **POSADAS DE LATINOAMERICA, S.A. DE C.V.**, en su sentido más amplio y para todos los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO.- Se hace del conocimiento de la moral **HOTEL CONDESA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión número **DZF-365/96** hasta en tanto surta efectos la resolución de Modificación a las Bases y Condiciones a que se refiere el Resolutivo inmediato anterior.

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución a los **CC. GABRIEL ELIAS GUZMAN y MANUEL ARIEL GARZON GUAPO** en su carácter



de apoderados legales de la moral **HOTEL CONDESA DEL MAR, S.A. DE C.V.**, cedente del Título de Concesión número **DZF-365/96** y/o a través de las personas autorizadas para oír y recibir notificaciones, los **CC. MARTIN ALBERTO SOSA SIERRA, DULCE FIORELLA GUADALUPE CORONA VELAZQUEZ, MARIO MARQUEZ BUENROSTRO, JULIO DAMIAN MARTINEZ BARREIRO, GABRIELA JOCELYN PALACIOS MEJORADA, JORGE ERICK ALVA GONZALEZ, MARIA ANGELICA ROJAS CASTRO, JULIO AGUSTIN FERNANDEZ GONZALEZ y/o LUIS ERNESTO GARCIA GAMA**; en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Avenida Ejército Nacional No. 678, Despacho 302, Colonia Polanco Reforma, C.P. 11550, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México**; 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.

QUINTO.- 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.

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, 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.

~~LMEC/MCR/MPG~~