

SEMARNAT

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO  
TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA  
CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS"

EXPEDIENTE: 1368/NAY/2007  
C.A.: 16.27S.714.1.9-135/2007  
BITÁCORA: 09/KW-0017/04/17

ASUNTO: CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES  
DEL TÍTULO DE CONCESIÓN No. **DGZF-920/09**

RESOLUCIÓN No. **1510** /2017

Ciudad de México, a **07 DIC 2017**

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión No. **DGZF-920/09**.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.**- En fecha **13 de agosto de 2009**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó a favor de la empresa **FUTURA A SAN PANCHO, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión No. **DGZF-920/09**, sobre una superficie de **1,469.92 m<sup>2</sup>** de zona federal marítimo terrestre, localizada en la calle Cuba s/n, playa, localidad de San Francisco, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit, exclusivamente para **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**, misma que para efectos de la determinación del pago de los derechos correspondientes, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasificó como uso de **Protección**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **11 de noviembre de 2009**.

**SEGUNDO.**- Mediante resolución administrativa No. 366/14 de fecha 26 de marzo de 2014, esta Dirección General autorizó a la empresa **FUTURA A SAN PANCHO, S.A. DE C.V.**, la modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión No. **DGZF-920/09**, a efecto de incrementar la superficie de **1,469.92 m<sup>2</sup>** de zona federal marítimo terrestre a **2,534.003 m<sup>2</sup>** de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, localizada en la calle Cuba No. 56 Norte, colonia Centro, localidad de San Francisco, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit. Asimismo, se modificó el uso, el cual actualmente es el consistente en **esparcimiento y embellecimiento del lugar**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos correspondientes, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasificó como uso de **Ornato**; resolución que fue notificada el día 15 de mayo de 2014, lo cual se hace constar a través de la cédula de Comparecencia Personal levantada por la Delegación Federal de esta Secretaría en el estado de Nayarit.



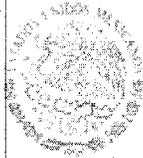
**TERCERO.-** El día 20 de abril de 2017, la empresa **FUTURA A SAN PANCHO, S.A. DE C.V.**, presentó por escrito ante esta Dirección General, la solicitud de cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión No. **DGZF-920/09**, en favor de la empresa **PACIFIC LIFESTYLE PROPERTIES, S.A. DE C.V.**

**CUARTO.-** El día 25 de octubre de 2017, se recibió en esta Dirección General escrito de fecha 24 de mismo mes y año, por medio del cual la empresa **FUTURA A SAN PANCHO, S.A. DE C.V.**, exhibió información en alcance a su solicitud de cesión de derechos y obligaciones que nos ocupa; por lo que esta autoridad procede a emitir la presente resolución administrativa; 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 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, 73, 77 fracción II, 119, 120, 124, 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; 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 el día 15 de diciembre de 2015, en el Diario Oficial de la Federación.

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.*

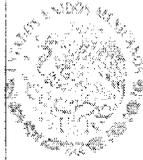
*Cualquier operación que se realice en contravención de este artículo será nula y la dependencia que hubiere otorgado la concesión podrá hacer efectivas las sanciones económicas previstas en la concesión respectiva o, en su caso, revocar la misma, conforme a los lineamientos que para tal efecto emita 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 **20 de abril de 2017**, la empresa **FUTURA A SAN PANCHO, S.A. DE C.V.**, presentó por escrito ante esta Dirección General, la solicitud de cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión No. **DGZF-920/09**, en favor de la empresa **PACIFIC LIFESTYLE PROPERTIES, S.A. DE C.V.**, se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

- A. El **13 de agosto de 2009**, 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 empresa **FUTURA A SAN PANCHO, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión No. **DGZF-920/09**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **11 de noviembre de 2009**, 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. FRANCIS FLOYD BAST**, en su carácter de Apoderado Legal de la empresa **FUTURA A SAN PANCHO, S.A. DE C.V.**, personalidad que acredita mediante la Escritura Pública No. 16,128, Tomo LXXIV, libro 10, de fecha 20 de enero de 2017, pasada ante la fe del Lic. José Luis Reyes Vázquez, Notario Público titular a cargo de la Notaría Pública número 31, de la primera demarcación notarial, con capacidad fedataria plena para actuar, en ejercicio en la publicación de Nuevo Vallarta, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit; quien resulta ser Titular de la Concesión No. **DGZF-920/09**, 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 **\$2,341.00 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.

- D. La empresa **FUTURA A SAN PANCHO, S.A. DE C.V.**, presentó original del oficio sin número de fecha **23 de marzo de 2017**, emitido por la Jefatura de Zona Federal Marítimo Terrestre del H. Ayuntamiento Constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit, que hace constar que el Título de Concesión que nos ocupa, no presenta adeudos por concepto del pago de derechos por el uso, goce y aprovechamiento de la superficie concesionada; 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 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.
- E. La empresa **PACIFIC LIFESTYLE PROPERTIES, 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 una persona moral exhibió copia certificada de la Escritura Pública No. 14,566, Tomo XCII, de fecha 29 de marzo de 2012, pasada ante la fe del Lic. José de Jesús Ruíz Higuera, Notario Público número 8 de la municipalidad de Puerto Vallarta, Jalisco, documental pública por la que se constituyó dicha empresa. Asimismo, en dicha instrumental pública se otorgó al **C. CARLOS LEMUS MATEOS**, poder general judicial para pleitos y cobranzas y para actos de administración de bienes, para actos de dominio, para poder girar, librar, aceptar, suscribir, avalar y endosar cualquier clase de títulos de crédito, para administración en el área laboral y para conferir poderes; quien suscribió la solicitud de Cesión, lo que implica su aceptación de la totalidad de los Derechos y Obligaciones que se solicitan 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 empresa **FUTURA A SAN PANCHO, S.A. DE C.V.**, el uso de **Ornato** que tiene autorizado, está permitido.

Con base en las consideraciones señaladas anteriormente, 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 No. **DGZF-920/09**.

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 **FUTURA A SAN PANCHO, S.A. DE C.V.**, ceder los derechos y obligaciones del Título de Concesión No. **DGZF-920/09**, en favor de la empresa **PACIFIC LIFESTYLE PROPERTIES, S.A. DE C.V.**, respecto de una superficie de **2,534.003 m<sup>2</sup>** de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, localizada en la calle Cuba No. 56 Norte, colonia Centro, localidad de San Francisco, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit, exclusivamente para **esparcimiento y embellecimiento del lugar**, misma que para efectos de la determinación del pago de los derechos correspondientes, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasificó como uso de **Ornato**.

**SEGUNDO.-** Emitase en acto diverso la modificación del Título de Concesión No. **DGZF-920/09** a efecto de tener como concesionaria a la empresa **PACIFIC LIFESTYLE PROPERTIES, 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 empresa **FUTURA A SAN PANCHO, S.A. DE C.V.**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión No. **DGZF-920/09** 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.

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO  
TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS**

"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA  
CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS"

**EXPEDIENTE: 1368/NAY/2007  
C.A.: 16.27S.714.1.9-135/2007  
BITÁCORA: 09/KW-0017/04/17**

**QUINTO.-** Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución a la empresa **FUTURA A SAN PANCHO, S.A. DE C.V.**, a través de su Apoderado Legal el **C. FRANCIS FLOYD BAST**, y/o a través de sus autorizados los CC. LEOPOLDO BURGUETE-STANEK, LUIS ALBERTO ESPARZA ROMERO, CARLOS FERNANDO CASTILLA CRUZ, ENRIQUE MUÑOZ GUIZAR, PAULINA POO ROMANO Y DAVID HUERTA RUIZ, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **calle Montes Urales No. 632, piso 3, colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México**; asimismo, con fundamento en los artículos 28 y 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta autoridad determina habilitar los días y horas inhábiles necesarias para la notificación del presente acto, en caso de así ser requerido para el cumplimiento 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, que debe interponerse en un plazo de quince días, contados a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación, o intentar la vía jurisdiccional correspondiente.

**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.**

LALC/JANC/HAGM