

ASUNTO: CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES  
DEL TÍTULO DE CONCESIÓN No. DGZF-457/10RESOLUCIÓN No. **194** /2018Ciudad de México, a **22 FEB 2018**

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión No. DGZF-457/10.

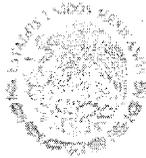
**RESULTANDO**

**PRIMERO.-** Con fecha **27 de abril de 2010**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, emitió a favor de la moral **PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión No. **DGZF-457/10**, sobre una superficie de **4,022.98 m<sup>2</sup>** de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en el Bahía de Banderas, Playa Punta de Burro, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit, para uso de protección, que para efectos de la determinación del pago de derechos que deberá realizar "EL CONCESIONARIO", de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos Vigentes, se clasifica como **uso de Protección**, con una vigencia de **15 años** contados a partir de la fecha de entrega, la cual se formalizó el **25 de mayo de 2010**.

**SEGUNDO.-** En fecha 24 de mayo de 2016, la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, autorizo, a la moral **PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.**, mediante resolución administrativa con número de control 557/16, la modificación a las bases y condiciones al Título de Concesión No. **DGZF-457/10**, respecto de la reducción de la superficie autorizada hasta **3,403.29 m<sup>2</sup>** de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en Bahía de Banderas, Playa Punta de Burro, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit, para uso de protección.

**TERCERO.-** En fecha **31 de enero de 2018**, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, de esta Secretaría, formato único de trámites de zona federal marítimo terrestre y ambientes costeros y anexos, por virtud del cual el **C. LUIS MANUEL CABRALES RUVALCABA**, Representante Legal de **PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.**, solicitó la cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión No. **DGZF-457/10**, a favor de la moral **PUNTA BANDERA GM, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**.

**CUARTO.-** Que la solicitud referida en el Resultando anterior, fue recibida el día **06 de febrero de 2018**, en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, por lo que esta autoridad procede a



emitir la presente Resolución; y

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

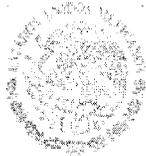
I. Que la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es competente para analizar y resolver el presente procedimiento administrativo del Cesión de la totalidad de derechos y obligaciones del Título de Concesión en cuestión, toda vez que esta autoridad 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 el **31 de enero de 2018**, el **C. LUIS MANUEL CABRALES RUVALCABA, Representante Legal de PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.**, presento ante el Espacio de Contacto Ciudadano de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, de esta



Secretaría, la solicitud de cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión No. **DGZF-457/10**, a favor de la moral **PUNTA BANDERA GM, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, solicitud que fue recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, el día **06 de febrero de 2018**, se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

- A. El **27 de abril de 2010**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, emitió a favor de la moral **PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión No. **DGZF-457/10**, con una vigencia de **15 años** contados a partir del **25 de mayo de 2010**, 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. LUIS MANUEL CABRALES RUVALCABA, Representante Legal de PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.**, acreditando su personalidad mediante copia certificada del instrumento notarial número 171,150 de fecha 13 de octubre de 2017, expedida ante la fe del Licenciado Xavier Ibáñez Veramendi, Notario Público tres en Tijuana Baja California, así como escritura pública número 16,728 de fecha 14 de agosto de 2017, expedida ante la fe del Licenciado Alejandro Gastelum Serrano, Notario Público 103, en Culiacán Sinaloa en el cual la moral **PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.**, otorga poder especial a la moral **PUNTA BANDERA GM, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, para llevar a cabo los trámites de la cesión de derechos y obligaciones del Título de concesión que nos ocupa, también se agrega al expediente en cita la copia simple de su credencial para votar con número de folio 0761024109551, expedida por el Instituto Federal Electoral, por lo que, al realizar el presente trámite implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión No. **DGZF-457/10**.
- C. Que en el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$2,497.00 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 el **C. LUIS MANUEL CABRALES RUVALCABA, Representante Legal de PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.**, presentó copias simples de los recibos de pago por uso y aprovechamiento de la superficie otorgada en concesión, correspondientes a los años 2014, 2015, 2016 y 2017, en el expediente obran recibos de



pago de los años 2010, 2011, 2012 y 2013, expedidos por la Secretaría de Administración y Finanzas del Gobierno del Estado de 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 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. Que el la **moral PUNTA BANDERA GM, SOCIEDAD DE RESPÓNSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, reúne los mismos requisitos que se tomaron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva, acreditando su personalidad mediante certificada de la Póliza 17-3682, de fecha 17 de julio de 2017, expedida ante la fe del Licenciado Manuel Irineo Pérez Alarcón, Fedatario Mercantil de la Correduría Pública número 20 en Tijuana Baja California, otorgando poder al C. LUIS MANUEL CABRALES RUVALCABA, mediante instrumento notarial número 171,150 de fecha 13 de octubre de 2017.
- 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 moral **PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.**, el uso **protección** 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 sujeta la **moral PUNTA BANDERA GM, SOCIEDAD DE RESPÓNSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, 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 **No. DGZF-457/10**.

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 moral **PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.**, a ceder en favor de la moral **PUNTA BANDERA GM, SOCIEDAD DE RESPÓNSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **3,403.29m<sup>2</sup>** de Zona Federal Marítimo Terrestre, los cuales ampara el Título de Concesión **No. DGZF-457/10**, localizada en Bahía de Banderas, Playa de Punta de Burro, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit, para uso de **protección**.

**SEGUNDO.-** Emitase en acto diverso la modificación del Título de Concesión **No. DGZF-457/10** a efecto de tener como concesionario a la moral **PUNTA BANDERA GM, SOCIEDAD DE RESPÓNSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, en su sentido más amplio y para todos los efectos legales a que haya lugar.

**TERCERO.-** Se hace del conocimiento del **C. LUIS MANUEL CABRALES RUVALCABA, Representante Legal de PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión **No. DGZF-457/10** 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. LUIS MANUEL CABRALES RUVALCABA, Representante Legal de PROYECTOS INMOBILIARIOS DE CULIACÁN, S.A. DE C.V.**, cedente del Título de Concesión **No. DGZF-457/10**, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en Avenida Bonampak, Supermanzana 3 numero 77 interior Mezz-3, C.P. 77500, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.

**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.

**SEMARNAT**

SECRETARÍA DE  
MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES



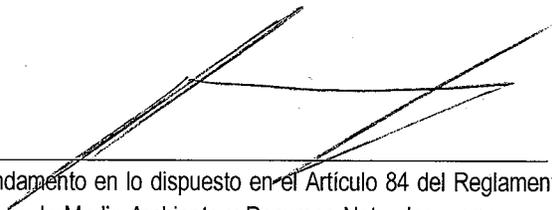
SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO  
TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

EXPEDIENTE No. 2134/NAY/2008  
C.A.: 16.27S.714.1.9-167/2008  
BITACORA: 09/KW-0035/01/18

**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**

  
Con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por ausencia definitiva del Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, firma el **LIC. LUIS ALBERTO LÓPEZ CARBAJAL, Director de Resoluciones y Procedimientos Administrativos**; de conformidad con el oficio de encargo No. **DGZFMTAC-479-BIS/2018** de fecha **13 de febrero de 2018**.

LQV/MCR