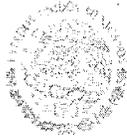


SEMARNAT

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. 53/48209
C.A.: 16.27S.714.1.2-128/2005
BITACORA: 03/KW-0015/11/17

Oficio No. SGPA-DGZFM-TAC- **645** /2018

Ciudad de México, a **22 FEB 2018**

DR. JORGE IVAN CACERES PUIG

Delegado Federal de la SEMARNAT
en el Estado de Baja California Sur.

PRESENTE

178

179

Anexo al presente remito a usted las resoluciones administrativas que emite la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, por virtud de las cuales se autoriza la Cesión de Derechos y Obligaciones, así como la Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión número **DGZF-803/06**.

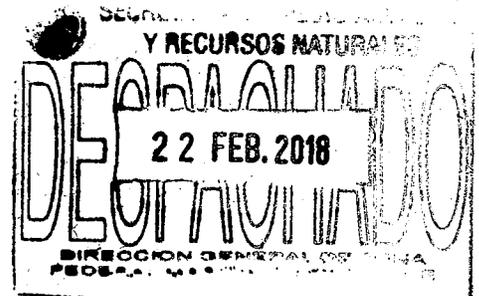
Por tal motivo agradeceré que la Delegación Federal a su cargo realice la entrega de los resolutivos referidos en un lapso no mayor a 5 días hábiles posteriores a su recepción y el acuse de los mismos sea turnado a esta Dirección General, dentro de los 3 días siguientes posteriores a su notificación.

Sin otro particular, le envío un cordial saludo.

ATENTAMENTE

**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. **DGZFM-TAC-479-BIS/2018** de fecha 13 de febrero de 2018.



LALC/MCR/MPG

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. 53/48209
C.A.: 16.27S.714.1.2-128/2005
BITACORA: 03/KW-0015/11/17

Asunto: Cesión de Derechos y Obligaciones del
Título de Concesión número **DGZF-803/06**.

RESOLUCIÓN No. **178** /2018

Ciudad de México, a

22 FEB 2018

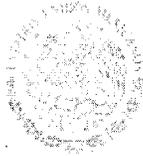
Visto para resolver la solicitud de autorización para la Cesión de Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión número **DGZF-803/06**.

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **31 de julio de 2006**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, expidió a favor de **HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDUCIARIO DE JAMES HOLMES DAVIS Y GLORIA ANN DAVIS**, el Título de Concesión número **DGZF-803/06**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **562.27 m²** de zona federal marítimo terrestre, así como las obras existentes en la misma, consistentes en **parte de casa-habitación de dos niveles construida a base de cimientos de zapatas corridas de concreto armado, muros de block, losa, castillos, cadenas de concreto armado; la parte baja consta de una recámara, sala y baño; la parte alta de terraza, asador y muro de block**, localizada en la fracción "D" de la parcela N° 91-ZA-P1/1, clave catastral 1-04-015-0152, El Sargento y su anexo La Ventana, Municipio de La Paz, Estado de Baja California Sur, exclusivamente para uso de **casa-habitación**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar **EL CONCESIONARIO**, 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 **03 de octubre de 2006**.

SEGUNDO.- Que con fecha **06 de noviembre de 2017**, el **C. JAIME II SEGUNDO GONZÁLEZ LEÓN**, en su calidad de Delegado Fiduciario de HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, presentó por escrito mediante formato único de trámites de zona federal marítimo terrestre y ambientes costeros y anexos, ante la Delegación Federal de esta Secretaría en el estado de Baja California Sur, la solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión número **DGZF-903/06**, en favor de la **SOCIEDAD MERCANTIL LA VENTANA DEL TESO, S. DE R.L DE C.V.**

TERCERO.- Que mediante oficio número **SEMARNAT-BCS.02.03.224/17** de fecha **14 de noviembre de 2017**, la Delegación Federal de esta Secretaría en el Estado de Baja California Sur, remitió la solicitud referida en el Resultando inmediato anterior, misma que fue recibida el día **14 de noviembre de 2017**, en esta Dirección General



de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, por lo que esta autoridad administrativa, procede a emitir la presente resolución; y

CONSIDERANDO

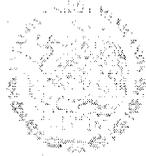
I. Que la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es competente para analizar y resolver el presente procedimiento administrativo del Cesión de la totalidad de derechos y obligaciones del Título de Concesión en 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 **06 de noviembre de 2017**, el **C. JAIME II SEGUNDO GONZÁLEZ LEÓN**, en su calidad de Delegado Fiduciario de HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero



HSBC, presentó por escrito mediante formato único de trámites de zona federal marítimo terrestre y ambientes costeros, ante la Delegación Federal de esta Secretaría en el estado de Baja California Sur, la solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión número **DGZF-803/06**, en favor de la moral denominada **SOCIEDAD MERCANTIL LA VENTANA DEL TESO, S. DE R.L DE C.V.**, solicitud que fue recibida en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, el día **12 de diciembre de 2017**, por lo que se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

- a) Que con fecha **31 de julio de 2006**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, expidió a favor de **HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDUCIARIO DE JAMES HOLMES DAVIS Y GLORIA ANN DAVIS**, el Título de Concesión número **DGZF-803/06**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **562.27 m²** de zona federal marítimo terrestre, así como las obras existentes en la misma, consistentes en **parte de casa-habitación de dos niveles construida a base de cimientos de zapatas corridas de concreto armado, muros de block, losa, castillos, cadenas de concreto armado; la parte baja consta de una recámara, sala y baño; la parte alta de terraza, asador y muro de block, localizada en la fracción "D" de la parcela N° 91-ZA-P1/1, clave catastral 1-04-015-0152, El Sargento y su anexo La Ventana, Municipio de La Paz, Estado de Baja California Sur, exclusivamente para uso de casa-habitación**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar **EL CONCESIONARIO**, 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 **03 de octubre de 2006**.
- b) La solicitud que da origen a la presente resolución fue suscrita de puño y letra por el **C. JAIME II SEGUNDO GONZÁLEZ LEÓN**, en su calidad de Delegado Fiduciario de HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, acreditando dicha representación mediante copia certificada de la escritura pública número 298768 de fecha 23 de agosto de 2007, pasada ante la fe del Licenciado Tomás Lozano Molina, Notario número 10 del entonces Distrito Federal, por lo que al realizar el presente trámite implica el interés del Fideicomiso que representa para ceder los Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión número **DGZF-803/06**.
- 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) Que el **C. JAIME II SEGUNDO GONZÁLEZ LEÓN**, en su calidad de Delegado Fiduciario de HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, presentó en copia simple la constancia expedida por la Tesorería Municipal de La Paz Baja California Sur, en favor de **HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDUCIARIO DE JAMES HOLMES DAVIS Y GLORIA ANN DAVIS**, documental pública en la que se hace constar que **EL CONCESIONARIO** *"se encuentra al corriente de las obligaciones fiscales derivadas del uso, goce o aprovechamiento de la zona federal marítimo terrestre referida, no registrando ningún tipo de adeudo a la fecha por este concepto"*, respecto de la superficie que ampara el Título de Concesión número **DGZF-803/06**, 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.
- e) Que la pretendida moral cesionaria denominada **LA VENTANA DEL TESO, S. DE R.L. DE C.V.**, acredita su personalidad mediante instrumento notarial **59252** de fecha **19 de septiembre de 2017**, pasado ante la fe del Licenciado Carlos Aramburo Romero, Notario Público No. 3 y del Patrimonio Inmobiliario Federal, del Estado de Baja California Sur, dentro del cual obra la constitución de la persona moral que pretende ser la titular de la Concesión número **DGZF-803/06**, asimismo, dentro del instrumento notarial en cita, la moral **LA VENTANA DEL TESO, S. DE R.L. DE C.V.**, designa como apoderada legal a la **C. KAREN DE ANDA TRASVIÑA**, por lo que se tiene por reconocida la personalidad con que se ostenta, en ese sentido, esta Dirección General, determina que la moral Cesionaria reúne los mismos requisitos que se tomaron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva.
- f) 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 encuentra sujeto **HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDUCIARIO DE JAMES HOLMES DAVIS Y GLORIA ANN DAVIS**, desde el momento de la entrega del Título de Concesión número **DGZF-803/06**, 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, el Fideicomiso 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 **DGZF-803/06**.

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 el **C. JAIME II SEGUNDO GONZÁLEZ LEÓN**, en su calidad de Delegado Fiduciario de HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, 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.

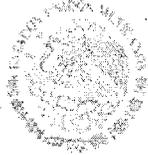
Por lo anteriormente fundado y motivado, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros;

RESUELVE

PRIMERO.- Se autoriza a **HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDUCIARIO DE JAMES HOLMES DAVIS Y GLORIA ANN DAVIS**, ceder en favor de la moral **LA VENTANA DEL TESO, S. DE R.L. DE C.V.**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **562.27 m²** de zona federal marítimo terrestre, así como las obras existentes en la misma, consistentes en **parte de casa-habitación de dos niveles construida a base de cimientos de zapatas corridas de concreto armado, muros de block, losa, castillos, cadenas de concreto armado; la parte baja consta de una recámara, sala y baño; la parte alta de terraza, asador y muro de block, localizada en la fracción "D" de la parcela N° 91-ZA-P1/1, clave catastral 1-04-015-0152, El Sargento y su anexo La Ventana, Municipio de La Paz, Estado de Baja California Sur**, exclusivamente para uso de **casa-habitación**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar **EL CONCESIONARIO**, 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 **03 de octubre de 2006**.

SEGUNDO.- Emitase en acto diverso la Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión **DGZF-803/06** a efecto de tener como concesionaria a la moral denominada **LA VENTANA DEL TESO, 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 de **HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDUCIARIO DE JAMES HOLMES DAVIS Y GLORIA ANN DAVIS**,



que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión número **DGZF-803/06** 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 al **C. JAIME II SEGUNDO GONZÁLEZ LEÓN**, en su calidad de Delegado Fiduciario de HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, cedente del Título de Concesión número **DGZF-803/06** y/o a través de las personas autorizadas para oír y recibir notificaciones, los **CC. KAREN DE ANDA TRASVIÑA, MIGUEL MAYOL VERDUGO y/o JOSE LUIS GAYTAN MEDINA**; en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Calle Mutualismo No. 334, Colonia Centro, C.P. 23000, Municipio de La Paz, Estado de Baja California Sur**; 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**

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**.

ALC/MCR/MPG