

SEMARNAT

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

EXPEDIENTE: 53-40729
C.A.: 16.27S.714.1.2-29/2001
BITACORA: 03/KW-0035/03/18

RESOLUCIÓN No. **2774** /2018

Ciudad de México, a **19 SEP 2018**

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión No. **DGZF-028/03**.

RESULTANDO

PRIMERO.- El **03 de febrero del 2003** la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales expidió a favor de **ASOCIACIÓN CONDOMINIOS PALMILLA NORTE A. C.** el título de concesión **DGZF-028/03**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **8,012.94 m²** (ocho mil doce punto noventa y cuatro metros cuadrados), de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar; localizada en la **carretera Transpeninsular kilómetro 27, en el sitio conocido como Palmilla Norte, San José del Cabo, municipio de los Cabos, estado de Baja California Sur**, exclusivamente 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 **quince años**, contados a partir de la fecha de su entrega, misma que se formalizó el día **03 de abril de 2003**.

SEGUNDO. - El **30 de octubre de 2017**, esta Dirección emitió la Resolución No. **1332/2017**, por la cual se **PRÓRROGA**, la vigencia del Título de Concesión **DGZF-028/03**, por un término de 15 años contados a partir del día **04 de abril de 2018**.

TERCERO: Con fecha **26 de abril de 2018**, la **ASOCIACIÓN CONDOMINIOS PALMILLA NORTE A. C.** presentó ante esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, la solicitud de Cesión de los derechos y obligaciones derivados del título de concesión **DGZF-028/03**, a favor de **PALMILLA NORTE HOMEOWNERS ASSOCIACIÓN 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

SEMARNAT

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

1778

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

EXPEDIENTE: 53-40729
C.A.: 16.27S.714.1.2-29/2001
BITACORA: 03/KW-0035/03/18

de la 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 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 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 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 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:

(...)

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.

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: 53-40729
C.A.: 16.27S.714.1.2-29/2001
BITACORA: 03/KW-0035/03/18

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



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

EXPEDIENTE: 53-40729
C.A.: 16.27S.714.1.2-29/2001
BITACORA: 03/KW-0035/03/18

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 **26 de abril de 2018**, la **ASOCIACIÓN CONDOMINIOS PALMILLA NORTE A. C.** presentó ante esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, la solicitud de Cesión de los derechos y obligaciones derivados del título de concesión **DGZF-028/03**, a favor de **PALMILLA NORTE HOMEOWNERS ASSOCIACIÓN A. C.**, por lo que esta autoridad procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

- A. El **03 de febrero del 2003** la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales expidió a favor de **ASOCIACIÓN CONDOMINIOS PALMILLA NORTE A. C.** el título de concesión **DGZF-028/03**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **8,012.94 m²**, con una vigencia de quince años
- B. La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita de puño y letra por **ANA MARÍA PASAPERA DELGADO**, Apoderada legal de **ASOCIACIÓN CONDOMINIOS PALMILLA NORTE A. C.**, titular de la concesión **DGZF-028/03**, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del título antes referido.
- C. Que la **ASOCIACIÓN CONDOMINIOS PALMILLA NORTE A. C.** 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.
- D. Que **PALMILLA NORTE HOMEOWNERS ASSOCIACIÓN 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 testimonio notarial número 63,651 de fecha 19 de diciembre de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragón, Notario Público número 1, en Cabo San Lucas en el Estado de Baja California Sur.
- E. Asimismo, la solicitud fue suscrita por **ANA MARÍA PASAPERA DELGADO**, quien acreditó ser representante legal de **ASOCIACIÓN CONDOMINIOS PALMILLA NORTE A. C.** en términos del testimonio notarial número 62,528, de fecha 21 de noviembre de 2012, pasada ante la fe del Licenciado Armando Antonio Aguilar Mondragón, Notario Público número 1, en Cabo San Lucas en el Estado de Baja California Sur, lo que implica su aceptación de la totalidad de los derechos y obligaciones que le ceden.

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: 53-40729
C.A.: 16.27S.714.1.2-29/2001
BITACORA: 03/KW-0035/03/18

- 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 **ASOCIACIÓN CONDOMINIOS PALMILLA NORTE A. C.**, el uso de 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 encuentra sujeta **ASOCIACIÓN CONDOMINIOS PALMILLA NORTE A. C.**, 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 **DGZF-028/03**.

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 **ASOCIACIÓN CONDOMINIOS PALMILLA NORTE A. C.**, a ceder en favor de **PALMILLA NORTE HOMEOWNERS ASSOCIATION A. C.** los derechos y obligaciones del Título de Concesión No. **DGZF-028/03**.

SEGUNDO.- Se hace del conocimiento de **ASOCIACIÓN CONDOMINIOS PALMILLA NORTE A. C.**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el título de concesión **DGZF-028/03**, hasta en tanto surta efectos la presente resolución en la esfera jurídica de **PALMILLA NORTE HOMEOWNERS ASSOCIATION A. C.**



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

EXPEDIENTE: 53-40729
C.A.: 16.27S.714.1.2-29/2001
BITACORA: 03/KW-0035/03/18

TERCERO.- En lo sucesivo, en el Título de Concesión No. DGZF-028/03. , a **PALMILLA NORTE HOMEOWNERS ASSOCIACIÓN A. C.**, se le denominará **EL CONCESIONARIO**; quien cuenta con un uso autorizado consistente en el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **8,012.94 m²** (ocho mil doce punto noventa y cuatro metros cuadrados), de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar; localizada en la **carretera Transpeninsular kilómetro 27, en el sitio conocido como Palmilla Norte, San José del Cabo, municipio de los Cabos, estado de Baja California Sur**, exclusivamente 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, 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 de **Protección**.

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 **ASOCIACIÓN CONDOMINIOS PALMILLA NORTE A. C.**, a través de su representante legal la **C. ANA MARÍA PASAPERA DELGADO**, y/o sus autorizados **FRANCISCO JAVIER TRONCOSO VALLE, FERNANDO MOLINA IZABAL y JUAN FRANCISCO ARZATE VARGAS** cedente del título de concesión **DGZF-028/03**, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **carretera Transpeninsular libre San José-San Lucas, Km 26.5, local B-220 y 221, San José del Cabo, C.P. 23406, municipio de los Cabos, estado de Baja California Sur**; asimismo, con fundamento en los artículos 28 y 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo se habilitan los días y horas hábiles necesarios para el desahogo de dicha diligencia.

SEXTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución a **PALMILLA NORTE HOMEOWNERS ASSOCIACIÓN A. C.**, y/o a través de su autorizado el **C. GIAMMARCO VELA** y/o su autorizado el **C. FRANCISCO JAVIER TRONCOSO VALLE** en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **carretera Transpeninsular libre San José-San Lucas, Km 26.5, local B-220 y 221, San José del Cabo, C.P. 23406, municipio de los Cabos, estado de Baja California Sur**; asimismo, con fundamento en los artículos 28 y 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo se habilitan los días y horas hábiles necesarios para el desahogo de dicha diligencia.



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

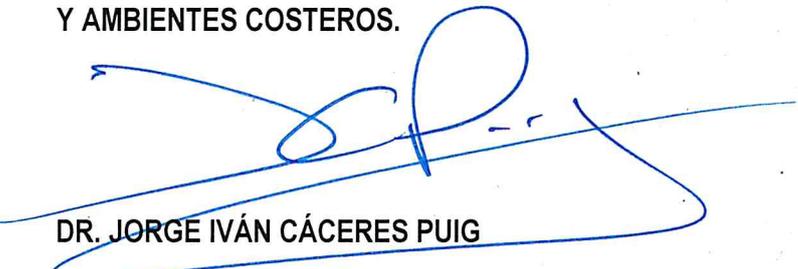
**EXPEDIENTE: 53-40729
C.A.: 16.27S.714.1.2-29/2001
BITACORA: 03/KW-0035/03/18**

SÉPTIMO.- 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.

OCTAVO.- En atención a lo ordenado por el artículo 3º fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace del conocimiento del solicitante 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.**


DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG

OJBC/ERCB