

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

**CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES
DE LA CONCESIÓN DGZF-281/07**

Expediente 559/BCS/2006
C.A. 16.27S.714.1.2-40/2006
Bitácora: 03/KW-0071/07/18

Resolución No. **3662** /18

Ciudad de México, 08 NOV 2018

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados de la concesión **DGZF-281/07**.

RESULTANDO

PRIMERO.- El 17 de mayo de 2007 la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestres y Ambientes Costeros, expidió a favor de **DESARROLLADORA FARALLÓN, S. DE R.L. DE C.V.** el Título de Concesión No. **DGZF-281/07**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **1,893.56 m²** de zona federal marítimo terrestre, localizada en el lugar Conocido como Fraccionamiento El Pedregal, localidad de Cabo San Lucas, 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.**

SEGUNDO.- El 23 de junio de 2009, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestres y Ambientes Costeros, emitió la resolución con número de Control 690/09, en cuyos términos se cedieron los derechos y obligaciones del Título de Concesión No. **DGZF-281/07**, en razón de lo cual la titular actual de dicha concesión es **BANCO J.P. MORGAN, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, J.P. MORGAN, GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN**



FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO DEL PROYECTO CP 00352.

TERCERO.- El 22 de junio de 2017, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestres y Ambientes Costeros, emitió la resolución con número de Control 748/17, mediante la cual se modificaron las bases y condiciones del Título de Concesión No. **DGZF-281/07**, consistente en la actualización de las coordenadas de la superficie concesionada, quedando de **1,905.380 m²** de zona federal marítimo terrestre, así como el cambio de uso de **protección a general (eventos sociales, camastros, venta de alimentos, bebidas y artesanías con instalaciones existentes)**.

CUARTO.- El 13 de septiembre de 2018, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestres y Ambientes Costeros, emitió la resolución con número de Control 2666/2018, en cuyos términos se cedieron los derechos y obligaciones del Título de Concesión No. **DGZF-281/07**, en razón de lo cual la titular actual de dicha concesión es **BAJA RE PATRIOT COMPANY, S. DE R.L. DE C.V.**

QUINTO.- Que con fecha 26 de julio de 2018, **JUAN FRANCISCO ARZATE VARGAS**, quien se ostenta como apoderado legal de **BAJA RE PATRIOT COMPANY, S. DE R.L. DE C.V.**, presentó en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, la solicitud de autorización para ceder los derechos y obligaciones derivados del título de concesión **DGZF-281/07**, a favor de **BCS RE SOLUCIONES, S. DE R.L. DE C.V.**, por lo que esta autoridad 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 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, 28, 77 fracción II, 119 y 120 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 se 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.”

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 26 de julio de 2018, **JUAN FRANCISCO ARZATE VARGAS**, quien se ostenta como apoderado legal de **BAJA RE PATRIOT COMPANY, S. DE R.L. DE C.V.**, presentó por escrito en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, la solicitud de autorización para ceder los derechos y obligaciones derivados del título de concesión **DGZF-281/07**, a favor de **BCS RE SOLUCIONES, S. DE R.L. DE C.V.**, solicitud que fue recibida en dicha fecha, se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

- A. El 17 de mayo de 2007, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales expidió a favor de **DESARROLLADORA FARALLÓN, S. DE R.L. DE C.V.** el título de concesión **DGZF-281/07**, con una vigencia de quince años.
- B. El 23 de junio de 2009, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, emitió la resolución con número de Control 690/09, en cuyos términos se cedieron los derechos y obligaciones del Título de Concesión No. **DGZF-281/07**, en razón de lo cual la titular actual de dicha concesión es **BANCO J.P. MORGAN, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, J.P. MORGAN, GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO DEL PROYECTO CP 00352.**
- C. El 22 de junio de 2017, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestres y Ambientes Costeros, emitió la resolución con número de Control 748/17, mediante la cual se modificaron las bases y condiciones del Título de Concesión No. **DGZF-281/07.**
- D. El 13 de septiembre de 2018, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo



Terrestres y Ambientes Costeros, emitió la resolución con número de Control 2666/2018, en cuyos términos se cedieron los derechos y obligaciones del Título de Concesión No. **DGZF-281/07**, en razón de lo cual la titular actual de dicha concesión es **BAJA RE PATRIOT COMPANY, S. DE R.L. DE C.V.**

- E. La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita de puño y letra por **JUAN FRANCISCO ARZATE VARGAS**, quien se ostenta como apoderado legal de **BAJA RE PATRIOT COMPANY, S. DE R.L. DE C.V.**, en términos del instrumento público número 59,590 del 12 de abril de 2016, pasada ante la fe del Lic. Guillermo Oliver Bucio, Notario Público número 212 de la Ciudad de México; titular de la concesión **DGZF-281/07**, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del título antes referido.
- F. Que en el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de \$2,497.00.00 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.
- G. Que **BAJA RE PATRIOT COMPANY, S. DE R.L. DE C.V.**, 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.
- H. Que **BCS RE SOLUCIONES, S. DE R.L. 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 física exhibió copia certificada de su carta de naturalización, lo que implica su aceptación de la totalidad de los derechos y obligaciones que le ceden.
- I. Que la superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.
- J. Que de conformidad con la congruencia de uso de suelo originalmente presentada por **BAJA RE PATRIOT COMPANY, S. DE R.L. DE C.V.**, el uso general; 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 **BAJA RE PATRIOT COMPANY, S. DE R.L. DE C.V.**, 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-281/07**.

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;

RESUELVE

PRIMERO.- Se autoriza a **BAJA RE PATRIOT COMPANY, S. DE R.L. DE C.V.**, ceder en favor de **BCS RE SOLUCIONES, S. DE R.L. DE C.V.**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **1,905.380 m²** de zona federal marítimo terrestre, localizada en el lugar Conocido como Fraccionamiento El Pedregal, localidad de Cabo San Lucas, municipio de Los Cabos, estado de Baja California Sur, exclusivamente para un uso de **eventos sociales, camastros, venta de alimentos, bebidas y artesanías con instalaciones existentes**, uso fiscal **General**, así como las obligaciones derivadas del título de concesión **DGZF-281/07**.

SEGUNDO.- Emitase en diverso acto la modificación del título de concesión **DGZF-281/07** a efecto de tener como concesionaria a **BCS RE SOLUCIONES, 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 **BAJA RE PATRIOT COMPANY, S. DE R.L. DE C.V.**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el título de concesión **DGZF-281/07** hasta en tanto surta efectos la resolución de cesión de derechos 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 a **BAJA RE PATRIOT COMPANY, S. DE R.L. DE C.V.**, cedente del título de concesión **DGZF-281/07**, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Carretera Transpeninsular Km. 26.5 No. B-220 y B-221 interior de las tiendas de Palmilla, Desarrollo Turístico Palmilla, Localidad de San José del Cabo, C.P. 23406, Municipio de Los Cabos, 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 hábiles necesarios para el desahogo de dicha diligencia.

SEXTO.- La presente resolución administrativa, conforme a lo establecido en los artículos 83, 85 y 86 de la Ley Federal de Procedimientos Administrativos, 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.

SÉPTIMO.- En atención a lo ordenado por el artículo 3º fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace del conocimiento de las personas cedente y cesionaria 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

JPM/ZDRJ/ACV