



MEDIO AMBIENTE

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: 1013/BCS/2015
C.A.: 16.27S.714.12-78/2015
BITACORA: 09/KW-0045/12/19

RESOLUCIÓN No. **076** /2021

Ciudad de México, a

11 MAR 2021

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de concesión **No. DGZF-044/16**, esta autoridad procede a emitir la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **22 de febrero de 2016**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, expidió a favor de la moral denominada **"MAR ADENTRO RESIDENCIAL, S.A. DE C.V."**, el Título de Concesión **No. DGZF-044/16**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **6,338.79 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, así como las obras que se autorizaron consistentes en: **cuatro plataformas de pasto (jardineras sin cimentación), sembradas a nivel del piso, protegidos por cinturones de rocas sobrepuestas**, ubicada en el **Boulevard San José, lote 8 de la zona hotelera, localidad de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, estado de Baja California Sur**, exclusivamente para uso de **cuatro jardineras sin cimentación**, que para los efectos de la determinación del pago de derechos, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasifica como uso **general**; con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **11 de mayo de 2016**.

SEGUNDO.- Que con fecha **10 de diciembre de 2019**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, recibió escrito por parte del **C. Fernando Elías Calles Romo**, representante legal de moral denominada **"MAR ADENTRO RESIDENCIAL, S.A. DE C.V."**, personalidad que acredita con el instrumento notarial No. 28,101 de fecha 25 de abril de 2019, pasado ante la fe del Lic. Alfredo Bazúa Witte, Titular de la notaria No. 230 en la Ciudad de México; mediante el cual solicita la **"Cesión de Derechos y Obligaciones"** del Título de Concesión **No. DGZF-044/16**, en favor de la moral denominada **"TORTUGA RESORTS SAN JOSE, S.A. DE C.V."**, por lo que esta autoridad procede a emitir la presente Resolución; y





MEDIO AMBIENTE

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: 1013/BCS/2015
C.A.: 16.275.714.1.2-78/2015
BITACORA: 09/KW-0045/12/19

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; 1º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 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:

(...)





MEDIO AMBIENTE

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: 1013/BCS/2015
C.A.: 16.27S.714.12-78/2015
BITACORA: 09/KW-0045/12/19

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 en fecha **10 de diciembre de 2019** la moral denominada "**MAR ADENTRO RESIDENCIAL, S.A. DE C.V.**" presentó ante la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, la solicitud para ceder los derechos y obligaciones derivados del título de concesión **No. DGZF-044/16**, en favor de la moral denominada "**TORTUGA RESORTS SAN JOSE, S.A. DE C.V.**", se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

- A. Que con fecha **22 de febrero de 2016**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y





MEDIO AMBIENTE

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: 1013/BCS/2015
C.A.: 16.275.714.1.2-78/2015
BITACORA: 09/KW-0045/12/19

Ambientes Costeros, expidió a favor de la moral denominada **"MAR ADENTRO RESIDENCIAL, S.A. DE C.V."**, el Título de Concesión **No. DGZF-044/16**, con una vigencia de **15 años**.

- B.** La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita de puño y letra por el **C. Fernando Elías Calles Romo**, representante legal de la moral denominada **"MAR ADENTRO RESIDENCIAL, S.A. DE C.V."** actual titular de la concesión **No. DGZF-044/16**, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del título antes referido.
- C.** Con base en las consideraciones señaladas y ante la falta de elementos que indiquen cualquier incumplimiento en relación con las obligaciones a que se ha encontrado sujeto, se presume que a la fecha de ingreso de la solicitud de cesión de derechos, la moral denominada **"MAR ADENTRO RESIDENCIAL, S.A. DE C.V."** ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones de carácter fiscal en cuanto al pago de los derechos derivados de carácter de concesionario y ocupante de la zona federal marítimo terrestre se refiere, tal y como se acredita mediante:

- *Copia Certificada de los recibos de pago No. 1166775, 1150806, 1122735, 1091503 y 1030692, por concepto de pago de derechos del año 2019.*
- *Copia Certificada de los recibos de pago No. 1009574, 996893, 992570, 978501, 960616 y 926855, por concepto de pago de derechos del año 2018.*
- *Copia Certificada de los recibos de pago No. 912869, 855608, 824582, 649370 y 622962 por concepto de pago de derechos de los años 2017 y 2016.*

- D.** Que la moral denominada **"TORTUGA RESORTS SAN JOSE, 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 se exhibió la copia certificada de la escritura pública No. 25,110 de fecha 28 de septiembre de 2017 pasada ante la Fe del Lic. Alfredo Bazua Witte, Titular de la notaria No. 230 en la Ciudad de México mediante la cual se constituyó la moral mencionada, así





MEDIO AMBIENTE

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: 1013/BCS/2015
C.A.: 16.27S.714.1.2-78/2015
BITACORA: 09/KW-0045/12/19

mismo el **C. Andrés Chico Hernández**, representante legal de la mencionada moral personalidad que acredita mediante el mismo instrumento notarial; suscribió la cesión de derechos y obligaciones, lo que implica su aceptación de la totalidad de los Derechos y Obligaciones que le ceden.

- E. Que en el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$2,614.00 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.
- 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 denominada **"MAR ADENTRO RESIDENCIAL, S.A. 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 sujeto la moral denominada, **"MAR ADENTRO RESIDENCIAL, S.A. 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 **No. DGZF-044/16**.

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.





MEDIO AMBIENTE

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: 1013/BCS/2015
C.A.: 16.275.714.1.2-78/2015
BITACORA: 09/KW-0045/12/19

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 denominada **"MAR ADENTRO RESIDENCIAL, S.A. DE C.V."** ceder en favor de la moral denominada **"TORTUGA RESORTS SAN JOSE, S.A. DE C.V."**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie **6,338.79 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, así como las obras que se autorizaron consistentes en: **cuatro plataformas de pasto (jardíneras sin cimentación), sembradas a nivel del piso, protegidos por cinturones de rocas sobrepuestas**, ubicada en el **Boulevard San José, lote 8 de la zona hotelera, localidad de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, estado de Baja California Sur**, exclusivamente para uso de **cuatro jardíneras sin cimentación**, que para los efectos de la determinación del pago de derechos, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasifica como uso **general**; así como las obligaciones derivadas del título de concesión **No. DGZF-044/16**.

SEGUNDO.- Emítase en diverso acto la modificación del Título de Concesión **No. DGZF-044/16**, a efecto de tener como nuevo concesionario a la moral denominada **"TORTUGA RESORTS SAN JOSE, 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 moral denominada **"MAR ADENTRO RESIDENCIAL, S.A. DE C.V."**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión **No. DGZF-044/16**, hasta en tanto surta efectos la presente resolución en la esfera jurídica de la moral denominada **"TORTUGA RESORTS SAN JOSE, S.A. DE C.V."**

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 la moral denominada **"MAR ADENTRO RESIDENCIAL, S.A. DE C.V."**, a través de su representante legal el **C. Fernando Elías Calles Romo** y/o a través de cualquiera de sus autorizados para oír y recibir notificaciones a saber los CC. Arturo Ledesma Ruiz, Luigi Iacobi Pontones Brito, Pablo Alejandro





MEDIO AMBIENTE

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: 1013/BCS/2015
C.A.: 16.27S.714.1.2-78/2015
BITACORA: 09/KW-0045/12/19

Martínez Santuario, Rosa Valeria Bustamante Olivares, María Fernanda Barrientos Carrasco, Jessica Higareda Herrera, Irvin Arturo Mallen Morales, Carlos Jesús Mora Zaldívar, Gisela Ramírez Lira, Isaac Alejandro Castillo Cordero, Erick Peña Pedraza, Aldo Dalí López Luna, Rosa Martha Manjarrez Trejo, Wendy Jatsiri Montiel González, Camila Puig Mota, Cristopher Luis Millán y/o Oscar Manuel Torralba Guzmán, en el domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Calle Torcuato Tasso No. 325 Interior 302, Colonia Polanco V Sección, C.P. 11560, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México**, y/o a través de cualquiera de las siguientes direcciones de correo electrónico: imallen@pontonesyledesma.com.mx y/o aledesma@pontonesyledesma.com.mx igualmente, se señala el número telefónico proporcionado por el particular: (55) 52-82-01-00; 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.- 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.

SEPTIMO.- 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, Alcaldía de Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México**.

**ATENTAMENTE
LA DIRECTORA GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARITIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS**


BIÓL MARÍA DE LOS ANGELES CAUCH GARCÍA

SYBV/CACR/ADMP

