



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: 864/BCS/2008
C.A.: 16.27S.714.1.2-107/2008
BITACORA: 09/KW-0080/03/21

RESOLUCIÓN No. **504** /2021

Ciudad de México, a **27 NOV 2021**

Visto el estado que guardan los autos que integran el expediente administrativo al rubro citado, se emite la presente Resolución Administrativa que a la letra dice:

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **31 de julio de 2008**, 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 **"VILLAS DEL CERRALVO, S. DE R.L. DE C.V."**, el Título de Concesión **No. DGZF-983/08**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **3,073.76 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre ubicada en **Camino costero s/n, playa El Sargento, Localidad de El Sargento, Municipio de la Paz, 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 derechos, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasifica como uso de **protección**; con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **25 de septiembre de 2008**.

SEGUNDO.- Que con fecha **29 de marzo de 2021**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, recibió escrito por parte del **C. Joseph Raymond Reyes Loya**, gerente general de la moral denominada **"VILLAS DEL CERRALVO, S. DE R.L. DE C.V."**, personalidad que acredita con el instrumento notarial No. 67,227 de fecha 15 de octubre de 2007, pasado ante la fe de la Lic. Elsa Maria Novoa Foglio, Titular de la notaría No. 08 en el estado de Baja California; mediante el cual solicita la **"Cesión de Derechos y Obligaciones"** del Título de Concesión **No. DGZF-983/08**, en favor de la moral denominada





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: 864/BCS/2008
C.A.: 16.275.714.1.2-107/2008
BITACORA: 09/KW-0080/03/21

"VARIAL INMOBILIARIA, 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 Derechos y Obligaciones**", toda vez que esta autoridad ejercer 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; 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 Artículo TERCERO transitorio del 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 día 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 facultada 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





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: 864/BCS/2008
C.A.: 16.27S.714.1..2-107/2008
BITACORA: 09/KW-0080/03/21

"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





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: 864/BCS/2008
C.A.: 16.27S.714.1.2-107/2008
BITACORA: 09/KW-0080/03/21

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 con fecha **29 de marzo de 2021**, el **C. Joseph Raymond Reyes Loya**, gerente general de moral denominada **"VILLAS DEL CERRALVO, S. DE R.L. DE C.V."**, presentó ante esta 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-983/08**, en favor de la moral denominada **"VARIAL INMOBILIARIA, S. DE R.L. DE C.V."**, se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

a. Que con fecha **31 de julio de 2008**, 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 **"VILLAS DEL CERRALVO, S. DE R.L. DE C.V."**, el Título de Concesión **No. DGZF-983/08**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **3,073.76 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre ubicada en **Camino costero s/n, playa El Sargento, Localidad de El Sargento, Municipio de la Paz, Estado de Baja California Sur** exclusivamente para uso de **protección**, 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 de **protección**; con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **25 de septiembre de 2008**

b. La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita por el **C. Joseph Raymond Reyes Loya**, gerente general de moral denominada **"VILLAS DEL CERRALVO, S. DE R.L. DE C.V."**, actual Titular de la Concesión **No. DGZF-983/08**, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del Título antes referido.





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: 864/BCS/2008
C.A.: 16.275.714.1.2-107/2008
BITACORA: 09/KW-0080/03/21

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 "**VILLAS DEL CERRALVO, S. DE R.L. 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:

*- Constancia Original de **No adeudo**, expedida por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de la Paz en el estado de Baja California Sur, mediante el cual se acredita que **la moral denominada "VILLAS DEL CERRALVO, S. DE R.L. DE C.V."** tiene cubiertos los pagos hasta el **segundo bimestre del año 2021**, por lo que no tiene adeudos y se encuentra al corriente del pago de los derechos por el uso, goce y aprovechamiento de la superficie concesionada.*

d. Que en el expediente en estudio obra original de recibo bancario por el monto de **\$2,781.00**, 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.

e. Que la moral denominada "**VARIAL INMOBILIARIA, 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 persona moral exhibió copia certificada del instrumento notarial No. 18,589 de fecha 22 de abril de 2015, pasado ante la fe del Lic. Jesús Manuel Ortiz Andrade, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 57 en el estado de Sinaloa; mediante la cual se constituye dicha sociedad; asimismo, el **C. Araceli Leyva López** Gerente General de dicha moral, acredita su personalidad con dicho instrumento notarial y suscribe la solicitud de





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: 864/BCS/2008
C.A.: 16.275.714.1.2-107/2008
BITACORA: 09/KW-0080/03/21

Cesión, lo que implica su aceptación de la totalidad de los Derechos y Obligaciones que le ceden.

f. Que la superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a procedimiento administrativo ni 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 la moral denominada **"VILLAS DEL CERRALVO, S. DE R.L. DE C.V."**, desde el momento de la entrega de la Autorización para la Cesión de Derechos y Obligaciones del citado 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-983/08**.

Sin que sea óbice lo anterior, para que en su caso, se le soliciten las constancias que acrediten las manifestaciones que 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.

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 la moral denominada **"VILLAS DEL CERRALVO, S. DE R.L. DE C.V."**, ceder en favor de la moral denominada **"VARIAL INMOBILIARIA, S. DE R.L. DE C.V."**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar la superficie **3,073.76 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre ubicada en **Camino costero s/n**,





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: 864/BCS/2008
C.A.: 16.275.714.1.2-107/2008
BITACORA: 09/KW-0080/03/21

playa El Sargento, Localidad de El Sargento, Municipio de la Paz, 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 derechos, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasifica como uso de **protección**; con una vigencia de **15 años**, que comenzaron a correr a partir del **25 de septiembre de 2008**.

SEGUNDO.- Emítase en diverso acto la modificación del Título de Concesión **No. DGZF-983/08**, a efecto de tener como nueva concesionaria a la moral denominada **"VARIAL INMOBILIARIA, 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 la moral denominada **"VILLAS DEL CERRALVO, S. DE R.L. DE C.V."**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión **No. DGZF-983/08**, hasta en tanto surta efectos la presente resolución en la esfera jurídica de la moral denominada **"VARIAL INMOBILIARIA, S. DE R.L. 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 al **C. Joseph Raymond Reyes Loya**, gerente general de moral denominada **"VILLAS DEL CERRALVO, S. DE R.L. DE C.V."** y/o a través de sus autorizados para oír y recibir notificaciones a saber los CC. Alma Rosa Hinojosa Chavolla, José Gerardo Cástulo Pérez y/o Azereth Aguilar Sánchez, en el domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Calle Profesor Marcelo Rubio Ruiz No. 2020, Colonia Zona Central, Localidad La Paz, C.P. 23000, Municipio de la Paz, Estado de Baja California Sur** y/o a través de la siguiente dirección de correo electrónico: alma@vila.com.mx, igualmente se señala el número telefónico proporcionado por el particular: 612 121 78 20, asimismo, 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.





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: 864/BCS/2008
C.A.: 16.275.714.1.2-107/2008
BITACORA: 09/KW-0080/03/21

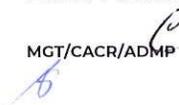
SEXTO.- La presente resolución administrativa, conforme a lo establecido en los artículos 83, 85 y 86 de la Ley Federal de Procedimientos Administrativos, puede ser impugnada a través del recurso de revisión, que debe interponerse en un plazo de quince días, contados a partir del día siguiente a aquel 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 moral denominada **"VILLAS DEL CERRALVO, S. DE R.L. DE C.V."** 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 CAUICH GARCÍA


MGT/CACR/ADMP

