



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 1912/BCS/2008
C.A.: 16.27S.714.1.2-181/2008
Bitácora: 09/KW-0013/05/24

Resolución No. **1762** /2024

Ciudad de México, a **05 AGO 2024**

Visto para resolver la solicitud de autorización para la **cesión de derechos y obligaciones** derivados de la concesión **DGZF-005/09**, esta autoridad procede a emitir la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **22 de Enero de 2009**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó a favor de la moral denominada **Legato Investments Saltito I, S. de R.L. de C.V.**, el Título de Concesión **DGZF-005/09**, respecto de una superficie de **25,760.96m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, ubicada en **Kilómetro 23 del Camino la Playa los Morros, Subdelegación la Fortuna 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 los derechos que deberá realizar **LA CONCESIONARIA**, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso de **Protección**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **23 de Marzo de 2009**, fecha de su entrega.

SEGUNDO.- Que mediante resolución administrativa No **1761** /24, de fecha **05 AGO 2024** la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, autorizó a la moral denominada **Legato Investments Saltito I, S. de R.L. de C.V.**, prórrogar la vigencia del Título de Concesión **DGZF-005/09**, por una vigencia de **15 años**.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 1912/BCS/2008
C.A.: 16.27S.714.1.2-181/2008
Bitácora: 09/KW-0013/05/24

TERCERO.- Que con fecha **08 de Mayo de 2024**, se recibió en la oficina de Espacio de Contacto Ciudadano de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y se turno el día 09 de Mayo de 2024, a la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros la solicitud de "**Cesión de Derechos y Obligaciones**" del Título de Concesión **DGZF-005/09**, de la moral denominada **Legato Investments Saltito I, S. de R.L. de C.V.**, a la moral denominada **Banco Ve Por Mas, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Mas**, 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 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, 3 fracción II inciso b), 4, 8, 9, 19 fracciones I inciso a), IX, XV y XVI 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.



**Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros**

Expediente: 1912/BCS/2008
C.A.: 16.27S.714.1.2-181/2008
Bitácora: 09/KW-0013/05/24

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;



**Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros**

Expediente: 1912/BCS/2008
C.A.: 16.275.714.1.2-181/2008
Bitácora: 09/KW-0013/05/24

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 C. **José Javier Arechederra Tovar**, representante legal de la moral denominada **Legato Investments Saltito I, S. de R.L. de C.V.**, presentó el día **08 de Mayo de 2024**, en la oficina de Espacio de Contacto Ciudadano de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, misma que fué turnada para su atención el día 09 de Mayo de 2024, a esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, la solicitud para **ceder los derechos y obligaciones** derivados del título de concesión **DGZF-005/09**, a favor de la moral denominada **Banco Ve Por Mas, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Mas**, por lo cual se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

- A** Que con fecha **22 de Enero de 2009**, 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 **Legato Investments Saltito I, S. de R.L. de C.V.**, el Título de Concesión número **DGZF-005/09**, con una vigencia de **15 años**.
- B** Que en fecha **05 ABO 2024**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, mediante la resolución administrativa No. **1761**, autorizó a la moral denominada **Legato Investments Saltito I, S. de R.L. de C.V.**, prorrogar la vigencia del Título de Concesión **DGZF-005/09**, por 15 años mismos que comprenden del 24 de Marzo de 2024 al 24 de Marzo de 2039.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 1912/BCS/2008
C.A.: 16.27S.714.1.2-181/2008
Bitácora: 09/KW-0013/05/24

- C** La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita por el C. **José Javier Arechederra Tovar**, quien mediante escritura pública No. **14,997, Libro 284, Folio 56,700**, de fecha **11 de Enero de 2005** ante la Fe del Lic. **Francisco I. Hugues Vélez**, Titular de la Notaria Pública No. **212**, en la Ciudad de México, acredita su carácter de representante legal de la moral denominada **Legato Investments Saltito I, S. de R.L. de C.V.**, Titular de la concesión **DGZF-005/09**, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del título antes referido.
- D** Que en el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$3,358.00m.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.
- E** 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, el C. **José Javier Arechederra Tovar** en su carácter de representante legal de la moral denominada **Legato Investments Saltito I, S. de R.L. de C.V.**, ha cumplido con 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, tal y como se acredita mediante:

Oficio No. **CNA-ZFMT-003/2024**, de **22 de Abril de 2024**, emitida por el Lic. **Jassiel Sigfredo Enríquez Varela**, Director de Ingresos Municipal del **H. XVII Ayuntamiento de la Paz**, Estado de Baja California Sur, a través de la cual indica que la moral denominada **Legato Investments Saltito I, S. de R.L. de C.V.**, se encuentra al corriente con el pago de derechos federales por uso y goce de zona federal marítimo terrestre a la fecha de esta **constancia de no adeudo**.



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 1912/BCS/2008
C.A.: 16.275.714.1.2-181/2008
Bitácora: 09/KW-0013/05/24

- F** Que el C. **José Juan Cota León**, en su carácter de representante legal de la moral denominada **Banco Ve Por Mas, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Mas**, acreditandolo mediante instrumento No. **50,692**, Libro **1,786**, de fecha **22 de Febrero de 2024**, ante la Fe del Lic. **Celso de Jesús Pola Castillo**, Titular de la Notaria Pública No. **244**, en la Ciudad de México, asimismo mediante contrato de Fideicomiso traslativo de dominio y de administración No. **1157**, (en lo sucesivo, el Fideicomiso y/o el contrato), que celebran por una parte **Kuxka, S.A de C.V.** representada en este acto por el arquitecto **José Francisco Platas Ortega**; **Acoramex, S.A de C.V.**, por conducto de su apoderado **Carlos Eduardo Gregorio Otero Cuevas** y **Luis Genaro Ruíz Hernández** por su propio derecho, a quienes en lo sucesivo se les denominara **FIDEICOMITENTE – FIDEICOMISARIO** en primer lugar y por otra parte, **Banco Ve Por Mas, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más**, representado en este acto por sus Delegados Fiduciarios, **Lic. Salvador de la Llata Mercado** y **Melannya Jacqueline Flores Gordillo**, a la cual en lo sucesivo se le denominara la **FIDUCIARIA**.
- G** Que la superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.

4

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 la moral denominada **Legato Investments Saltito I, 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-005/09**.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 1912/BCS/2008
C.A.: 16.27S.714.1.2-181/2008
Bitácora: 09/KW-0013/05/24

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 la moral denominada **Legato Investments Saltito I, S. de R.L. de C.V.**, ceder en favor de la moral denominada **Banco Ve Por Mas, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Mas**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **25,760.96m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, ubicada en **Kilómetro 23 del Camino la Playa los Morros, Subdelegación la Fortuna 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 los derechos que deberá realizar **LA CONCESIONARIA**, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso de **Protección**; así como las obligaciones derivadas del título de concesión **DGZF-005/09**.

SEGUNDO.- En lo sucesivo, en el Título de Concesión **DGZF-005/09**, a la moral denominada **Banco Ve Por Mas, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Mas**, se le denominará como **"LA CONCESIONARIA"**; quien cuenta con un uso autorizado de **Protección**, uso fiscal **Protección**.



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 1912/BCS/2008
C.A.: 16.27S.714.1.2-181/2008
Bitácora: 09/KW-0013/05/24

TERCERO.- Se hace del conocimiento del C. **José Javier Arechederra Tovar**, representante legal de la moral denominada **Legato Investments Saltito I, S. de R.L. de C.V.**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión **DGZF-005/09**, hasta en tanto surta efectos la presente resolución en la esfera jurídica a la moral denominada **Banco Ve Por Mas, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Mas.**

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.- No resultado necesario realizar un acto posterior al presente para la validez y eficacia de la cesión de derechos y obligaciones de la concesión número **DGZF-005/09.**

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 15 días, contando a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación

SÉPTIMO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución al C. **José Javier Arechederra Tovar**, representante legal de la moral denominada **Legato Investments Saltito I, S. de R.L. de C.V.**, y/o a través de sus autorizados los CC. **José Juan Cota León y José Rosario Álvarez Castillo**, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Calle Manuel Márquez de León, Esquina Topete No. 2415, Local 31, Colonia Manglito, C.P. 23060, Localidad y Municipio La Paz, Estado de Baja California Sur**; teléfono: **624-1225-928**; correo electrónico: **juancota2801@gmail.com**; 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 Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 1912/BCS/2008
C.A.: 16.275.714.1.2-181/2008
Bitácora: 09/KW-0013/05/24

OCTAVO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución al C. **José Juan Cota León**, representante legal de la moral denominada **Banco Ve Por Mas, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Mas**, y/o a través de su autorizado el C. **José Rosario Álvarez Castillo**, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Calle Manuel Márquez de León, Esquina Topete No. 2415, Local 31, Colonia Manglito, C.P. 23060, Localidad y Municipio La Paz, Estado de Baja California Sur**; teléfono: **624-1225-928**; correo electrónico: **juancota2801@gmail.com**; 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.

NOVENO.- 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, C.P. 11320, Ciudad de México.**

Así lo resolvió y firma:

ATENTAMENTE
El Director General



Víctor Adrián Vargas López

MAZF/MGT/JPV/YHS.

