



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

## I. Nombre del área que clasifica.

Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

## II. Identificación del documento del que se elabora la versión pública

Versión Pública de la presente autorización, corresponde a la Solicitud de Cesión de Derechos de la concesión, o Arrendamiento o Comodato de una fracción de la superficie concesionada, cuyo número de identificación se encuentra en el encabezado de la misma.

## II. Partes o secciones clasificadas.

Domicilio Personal, teléfono, correo electrónico.

## IV. Fundamento legal.

La información señalada se clasifica como confidencial con fundamento en los artículos 113 fracción I de la LFTAIP y 116 primer párrafo de la LGTAIP.

**Razones.** Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.

## V. Firma del titular del área.

Biol. Alfredo Arellano Guillermo

## VI. Fecha y número del acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública.

ACTA\_08\_2025\_SIPOT\_1T\_2025\_FXXVII de fecha 22 de abril del 2025.

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA\\_08\\_2025\\_SIPOT\\_1T\\_2025\\_FXXVII.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_08_2025_SIPOT_1T_2025_FXXVII.pdf)

SGHC/RCFG





Subsecretaría de Regulación Ambiental

Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 1141/GRO/2015

C.A.: 16.275.714.1.6-61/2015

Bitácora: 09/KW-0049/06/22

Resolución No: **0038** /2025

Ciudad de México, a

**17** ENE 2025

Visto para resolver la solicitud de autorización para la **cesión de derechos y obligaciones** derivados de la concesión **DGZF-063/15**, esta autoridad procede a emitir la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

## RESULTANDO

**PRIMERO.-** Que con fecha **25 de Febrero de 2016**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales por conducto de esta Dirección General Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, expidió a favor de **Banco Azteca, S.A. Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, Fiduciaria en el Fideicomiso No. F/530**, el Título de Concesión **DGZF-063/15**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **3,090.95m<sup>2</sup>** de zona federal marítimo terrestre, así como autorizar las obras proyectadas consistentes en construcción de **edificio de tres niveles que constará de restaurante-terraza, bar, terraza lounge, alberca panorámica, escalera principal, zona de asoleadero que integra un fire pit y área de servicios (baños-vestidores para empleados, cuarto de maquinas, bodega recepción y estacionamiento momentáneo)** ubicada en **Punta Sirena, calle de Navegantes sin número, colonia Brisas Marqués, Municipio Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero** exclusivamente para uso de **instalaciones para actividades recreativas del desarrollo turístico Club del Mar Punta Marqués**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar **"EL CONCESIONARO"**, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso de **general**, con una vigencia de **15 años**. Contando a partir del día **07 de Abril de 2016**, fecha en que se notificó.





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

Expediente: 1141/GRO/2015  
C.A.: 16.275.714.1.6-61/2015  
Bitácora: 09/KW-0049/06/22

**SEGUNDO.-** Que en fecha **12 de Septiembre de 2018**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, emitió la resolución administrativa No. **2614/18**, de **modificación** a las bases y condiciones del título de concesión **DGZF-063/15**, en favor del **Banco Azteca, S.A. Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, Fiduciaria en el Fideicomiso No. F/530**, a efecto de **ampliar** la **superficie** autorizada de 3,090.95m<sup>2</sup>, de zona federal marítimo terrestre a **3,264.39m<sup>2</sup>, de zona federal marítimo terrestre y zona federal de playa.**

**TERCERO.-** Que con fecha **22 de Junio de 2022**, se recibió en la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y se turno el día **23 de Junio de 2022**, 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-063/15**, del C. **Luis Octavio Ramírez Cortés**, en su carácter de Delegado Fiduciario del **Banco Azteca, S.A. Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, Fiduciaria en el Fideicomiso No. F/530** en favor de la moral denominada **Leisure Partners, S.A.P.I. de C.V.**, 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 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





Subsecretaría de Regulación Ambiental

Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 1141/GRO/2015  
C.A.: 16.275.714.1.6-61/2015  
Bitácora: 09/KW-0049/06/22

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.

**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.**





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

Expediente: 1141/GRO/2015  
C.A.: 16.275.714.1.6-61/2015  
Bitácora: 09/KW-0049/06/22

**“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 C. **Luis Octavio Ramírez Cortés** en su carácter de Delegado Fiduciario de **Banco Azteca, S.A. Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, Fiduciaria en el Fideicomiso No. F/530** presentó el día **22 de Junio de 2022**, en la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Misma que fué turnada para su atención el día **23 de Junio de 2022** 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-063/15**, a favor de la moral denominada **Leisure Partners, S.A.P.I. de C.V.**, por lo cual se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:

- A** Que con fecha **25 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





Subsecretaría de Regulación Ambiental

Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 1141/GRO/2015  
C.A.: 16.275.714.1.6-61/2015  
Bitácora: 09/KW-0049/06/22

a favor de **Banco Azteca, S.A. Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, Fiduciaria en el Fideicomiso No. F/530** el título de concesión **DGZF-063/15**, con una vigencia de **15 años**.

- B** La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita por el C. **Luis Octavio Ramírez Cortés**, quien mediante escritura pública No. **98,988** de **10 de Marzo de 2015** ante la Fe del Lic. **Jorge Alfredo Domínguez Martínez**, Notario Público **140**, en la Ciudad de México, acredito su carácter de Delegado Fiduciario de **Banco Azteca, S.A. Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, Fiduciaria en el Fideicomiso No. F/530** Titular de la concesión **DGZF-063/15**, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del título antes referido.
- C** Que en el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$2,986.00m.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.
- D** 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. **Luis Octavio Ramírez Cortés**, en su carácter de Delegado Fiduciario **Banco Azteca, S.A. Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, Fiduciaria en el Fideicomiso No. F/530** 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:





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

Expediente: 1141/GRO/2015  
C.A.: 16.27S.714.1.6-61/2015  
Bitácora: 09/KW-0049/06/22

**- Constancia de no adeudo con Folio: 059 de fecha 14 de Junio de 2022, emitido por la Dirección de Zona Federal del H. Ayuntamiento Constitucional de Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero, correspondiente al periodo del Tercer Bimestre del 2017 al tercer bimestre de 2022.**

- E** Que el C. **Gustavo Martín Ripol Bermúdez**, quien acredito ser representante legal de la moral denominada "**Leisure Partners, S.A.P.I. de C.V.,**" en términos de la escritura pública Número **39,074** (Treinta y nueve mil setenta y cuatro) de **06 de Noviembre de 2008**, otorgada ante la Fe del Lic. **Patricio Garza Bandala**, Notario Público No. **18** (dieciocho), de la Ciudad de México, asimismo se **formaliza la constitución** de la empresa "**Leisure Partners, S.A.P.I. de C.V.,**" inscrita en el **Registro Público de la Propiedad y de Comercio en la Ciudad de México**, el día **10 de Julio de 2009**
- F** Que la superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta 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 **Banco Azteca, S.A. Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, Fiduciaria en el Fideicomiso No. F/530** 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-063/15**.

A

SP





Subsecretaría de Regulación Ambiental

Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 1141/GRO/2015  
C.A.: 16.275.714.1.6-61/2015  
Bitácora: 09/KW-0049/06/22

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 al **Banco Azteca, S.A. Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, Fiduciaria en el Fideicomiso No. F/530** ceder en favor de la moral denominada **Leisure Partners, S.A.P.I. de C.V.**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **3,264.39m<sup>2</sup>**, de **zona federal marítimo terrestre y zona federal de playa**, localizada en **Punta Sirena, calle de Navegantes sin número, colonia Brisas Marqués, Municipio Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero** exclusivamente para uso de **instalaciones para actividades recreativas del desarrollo turístico Club del Mar Punta Marqués**, 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 **ornato**; así como las obligaciones derivadas del título de concesión **DGZF-063/15**.

**SEGUNDO.-** En lo sucesivo en el Título de Concesión **DGZF-063/15**, a la moral denominada **Leisure Partners, S.A.P.I. de C.V.**, se le denominará como **"LA CONCESIONARIA"**, en su sentido más amplio y para todos los efectos legales a que haya lugar.





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

Expediente: 1141/GRO/2015  
C.A.: 16.275.714.1.6-61/2015  
Bitácora: 09/KW-0049/06/22

**TERCERO.-** Deberá presentar en un plazo de **90 días naturales** contados a partir de la notificación de la presente Resolución, **solicitud de Modificación a las bases** y Condiciones del Título de Concesión **DGZF-063/15**, en cumplimiento a la la Condición **QUINTA**, Fracción **X**, a fin de ajustar la superficie concesionada a la delimitación oficial vigente. En caso de incumplimiento esta Dirección General, dará inicio al Procedimiento de Revocación del Título de Concesión que nos ocupa.

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento de **Banco Azteca, S.A. Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, Fiduciaria en el Fideicomiso No. F/530** que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión **DGZF-063/15**, hasta en tanto surta efectos la presente resolución en la esfera jurídica a la moral denominada **Leisure Partners, S.A.P.I. de C.V.**

**QUINTO.-** 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.

**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. Luis Octavio Ramírez Cortés**, en su carácter de Delegado Fiduciario del **Banco Azteca, S.A. Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, Fiduciaria en el Fideicomiso No. F/530**, y/o sus autorizados los **CC. Gabriela Diaz de Sandi Farías, Luz de Lourdes Hinojosa Hierro y Jorge Bustamante Orgaz, (Cedente)**, y al **C. Gustavo Martín Ripol Bermúdez**, representante legal de la moral denominada "**Leisure Partners, S.A.P.I. de C.V.,**" y/o a su autorizado el **C. Jorge**





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

Expediente: 1141/GRO/2015  
C.A.: 16.27S.714.1.6-61/2015  
Bitácora: 09/KW-0049/06/22

**Bustamante Orgaz, (Cesionario)** para oír y/o recibir todo tipo de notificación, en el domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Avenida Santa Fe en el Edificio marcado con el número 170, Cuarto Piso, oficina 4-4-13, Colonia Lomas de Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía de Álvaro Obregón, Ciudad de México;** teléfonos: **5529-28590** y **5529-5590-15;** correo electrónico: **jbo@boab.mx**; 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.

**OCTAVO.-** 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.

**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 cesionario 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**

**Biól. Alfredo Arellano Guillermo.**

SGHC/MGT/JPV/YHS.



