

Estudio sobre inmuebles, bienes y derechos necesarios para el desarrollo, operación y mantenimiento de un Nuevo Acuario en el municipio de Mazatlán, estado de Sinaloa

Versión Pública

Índice

I. Antecedentes del Proyecto	2
A) El Mar de Cortés.....	2
B) El Nuevo Acuario.....	2
II. Inmuebles, bienes y derechos necesarios para el desarrollo del Proyecto. .	3
A) El Inmueble del Municipio.....	3
a) El Acuario Actual.	5
b) El Título de Concesión.	6
III. Autorizaciones.	7

Estudio sobre inmuebles, bienes y derechos necesarios para el desarrollo, operación y mantenimiento de un Nuevo Acuario en el municipio de Mazatlán, estado de Sinaloa

I. Antecedentes del Proyecto¹

Con la finalidad de mejorar la oferta turística en el municipio de Mazatlán (el "**Municipio**"), estado de Sinaloa (el "**Estado**") e incentivar un mayor flujo de visitantes y alargar su estancia en el Municipio, el Estado planea llevar a cabo conjuntamente con el Municipio, un proyecto consistente en el desarrollo, operación y mantenimiento de un Nuevo Acuario (el "**Nuevo Acuario**") en el Municipio (el "**Proyecto**").

A) El Mar de Cortés.²

Declarada Patrimonio de la Humanidad en 2005 por la UNESCO, la región del Mar de Cortés se integra por las aguas que bañan los estados de Sinaloa, Sonora, Baja California y Baja California Sur. El Mar de Cortés es uno de los escenarios más ricos en biodiversidad, hecho que lo convierte en una de las regiones más estudiadas en el mundo por la comunidad científica.

El Mar de Cortés cuenta con más de 700 especies de peces, 695 especies de plantas vasculares, 170 especies de aves marinas, 90 especies endémicas. Además, es hogar de un tercio de las especies de mamíferos en el mundo. Entre muchas otras especies, se pueden encontrar vaquitas marinas, tiburones ballena, tortugas laúd, tortugas verdes, bonitos, sardinas, camarones, calamares gigantes, orcas, ballenas jorobadas, cachalotes, pulpos californianos de dos manchas, tortugas prietas, ranisapos, caballitos del Pacífico, totoabas, tortugas carey, tortugas oliváceas, gaviotas californianas, tortugas caguamas, pingüinos o nutrias.

Todo lo anterior, hacen del Mar de Cortés el escenario perfecto para el desarrollo del Proyecto.

B) El Nuevo Acuario.

¹ Parte de la información utilizada para este apartado se obtuvo de la descripción del Proyecto y viabilidad técnica del mismo al que hace mención la fracción I del artículo 14 de la Ley de Asociación Público Privadas

² Parte de la información utilizada para este apartado se obtuvo de <https://www.visitmexico.com/es> [Fecha de consulta: 16 de noviembre de 2017]

El objetivo del Proyecto es que el Nuevo Acuario sea económicamente sustentable. Contará con un laboratorio de investigación sobre la biodiversidad acuática del Mar de Cortés a través de la generación de alianzas con profesionales e instituciones nacionales e internacionales especializadas en la materia. El Nuevo Acuario contará con una colección única de animales, mismos que estarán al cuidado de especialistas e instalaciones acreditadas bajo las normas nacionales e internacionales aplicables. Se contará con la última tecnología de soporte vital, incluyendo bombas y filtros especializados. El Nuevo Acuario contemplará programas educativos tendientes a concientizar a la sociedad sobre la importancia de generar una cultura sustentable de conservación. Además, será piedra angular del Parque Central de Mazatlán proporcionando un espacio de recreación y convivencia en beneficio de la población del Municipio.

El Proyecto podrá ser desarrollado mediante expertos nacionales e internacionales que deberán construir un Nuevo Acuario de clase mundial considerando como parte esencial del mismo la identidad y cultura mazatleca. Dada la cercanía del Mar de Cortés, el Proyecto podrá verse beneficiado a través de la reproducción de un hábitat detallado que acercará al visitante con la naturaleza propia de la región.

El Nuevo Acuario será un lugar emblemático del Municipio donde se podrá llevar a cabo el estudio y conservación de la biodiversidad única del Mar de Cortés, a la vez que se convertirá en un espacio de convivencia y promoción turística importante para la región.

II. Inmuebles, bienes y derechos necesarios para el desarrollo del Proyecto.

A) El Inmueble del Municipio.

Con fecha 10 de septiembre de 1979, y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de septiembre del mismo año, la Secretaría de Asentamientos Urbanos y Obras Públicas, actualmente la Secretaría de Desarrollo Social, (la "**Secretaría de Desarrollo Social**"), emitió el "Decreto por el que se desincorpora del dominio público de la Federación y se autoriza a Aeropuertos y Servicios Auxiliares para que a título gratuito enajene a favor de la Universidad Autónoma y del Municipio de Mazatlán, Sinaloa, una superficie de 509,621.48 metros cuadrados, del Antiguo Aeropuerto de Mazatlán" (el "**Decreto**").

A través del Decreto, el Municipio adquirió a título gratuito una superficie de 309,736.00 m² (trescientos nueve mil setecientos treinta y seis metros cuadrados) con la condición de que ésta fuera dedicada a un parque recreativo para beneficio de la población (el "**Inmueble del Municipio**"), haciendo constar que en caso de que el Inmueble del Municipio no fuera utilizado para el desarrollo de parque recreativo para beneficio de la población del Municipio, incluyendo la realización de las vialidades que permitan el aprovechamiento del Inmueble del Municipio, éste sería revertido en favor de la Federación. Con fecha 12 de abril de 1982, la Secretaría de Desarrollo Social emitió un nuevo decreto modificando la superficie antes mencionada para excluir de la misma una fracción de aproximadamente 3,217.75 m² (tres mil doscientos diecisiete punto setenta y cinco metros cuadrados). De esta manera, la superficie total del Inmueble del Municipio está conformada por 306,518.25 m² (trescientos seis mil quinientos dieciocho punto veinticinco metros cuadrados). La Superficie del Proyecto estará conformada por 26,175.492m² (veintiséis mil ciento setenta y cinco punto cuatrocientos noventa y dos metros cuadrados) (la "**Superficie del Proyecto**"), de los cuales 19,650.818m² (diecinueve mil seiscientos cincuenta punto ochocientos dieciocho metros cuadrados) pertenecen al Inmueble del Municipio y 6,524.674m² (seis mil quinientos veinticuatro punto seiscientos setenta y cuatro metros cuadrados) pertenecen a una porción del inmueble ubicado a un costado del Bosque de la Ciudad en la zona conocida como la "Laguna del Bosque de la Ciudad, manzana 053 del cuartel 012 del Municipio. Planos del Inmueble del Municipio y de la Superficie del Proyecto se adjuntan al presente documento como Anexo "**A**". Asimismo, de conformidad con el avalúo catastral elaborado por el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, el Inmueble del Municipio cuenta con un valor catastral de \$115,000,000.00 (ciento quince millones de pesos 00/100 M.N.).

El Inmueble del Municipio cuenta con uso de suelo clasificado como de usos mixtos y área verde de acuerdo al Decreto y según lo ratifica la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio mediante el dictamen de uso de suelo DPDUS/157/2017 de fecha 2 de noviembre de 2017.

Mediante instrumento número 5, de fecha 3 de septiembre de 1986, celebrado ante la fe del licenciado Jesús Arnoldo Millán Trujillo, Notario Público con ejercicio en Mazatlán, Sinaloa, se formalizó a través de un contrato de donación la enajenación a título gratuito del Inmueble del Municipio (la "**Donación**"). Dicha donación fue inscrita ante el Registro Público de la Propiedad del Municipio bajo el número 41, tomo 354, sección I, con fecha 18 de mayo de 1987. Comparecieron en dicha Donación el señor Humberto Lugo Gil, en su carácter de Director General de Aeropuertos y Servicios Auxiliares y

los señores Quirino Ordaz Luna y José Manuel Magallón Osuna en representación del Municipio.

Mediante sesión extraordinaria de cabildo No.26, celebrada con fecha 4 de mayo de 2018, el H. Cabildo Municipal del Municipio aprobó, por mayoría de las dos terceras partes de los integrantes del pleno del mismo, autorizar al Ayuntamiento para que, por conducto de su Presidente Municipal y de manera conjunta con su Secretario, entre otros asuntos, **(i)** celebrar el Convenio de Colaboración (según dicho término se define más adelante); **(ii)** aportar de manera irrevocable la Superficie del Proyecto al Proyecto a través del otorgamiento del Título de Concesión (según dicho término se define más adelante; y **(iii)** formar parte del Contrato APP (según dicho término se define más adelante) como entidad contratante de manera conjunta con el Estado.

El Municipio aportará la Superficie del Proyecto al Proyecto a través de un Título de Concesión (el "**Título de Concesión**") que formará parte integral del contrato de asociación público privada objeto del Proyecto (el "**Contrato APP**"). No se tiene contemplado que el Municipio, el Estado o la Federación aporten al Proyecto bienes, muebles o inmuebles, adicionales a la Superficie del Proyecto. Para mayor información sobre el Título de Concesión y el Contrato APP, referirse al inciso c) del presente apartado y al análisis derivado de la fracción IV del artículo 14 de la Ley APP.

a) El Acuario Actual.

El Municipio cuenta con un acuario en funciones, mismo que actualmente ocupa una superficie del Inmueble del Municipio de 26,558.25 metros cuadrados y operado en los términos descritos en el numeral siguiente (el "**Acuario Actual**"). La administración del Acuario Actual se encuentra a cargo del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública del Municipio denominado "Acuario Mazatlán", mismo que fue creado mediante el Decreto del Estado Número 263 de fecha 1 de julio de 1991 y modificado mediante los decretos municipales número 24 y 11 en 2006 y 2015 respectivamente (la "**Paramunicipal**").

El Inmueble del Municipio presenta un aseguramiento sobre una superficie de 1,295m² (mil doscientos noventa y cinco metros cuadrados) afecta al Acuario Actual (el "**Aseguramiento**"). El Aseguramiento se efectuó en cumplimiento al oficio 2138/2017 derivado de la carpeta de investigación MAZTL/UEDP/1048/2017/CI, girado por el agente del Ministerio Público del Fuero Común, según inscripción 9, tomo 898, sección II de fecha 28 de abril de 2017. El Aseguramiento afecta únicamente al Acuario Actual por lo que no

se tiene identificado que pueda producir afectación alguna sobre la Superficie del Inmueble del Municipio y, por lo tanto, el Proyecto toda vez que el Acuario Actual y la Paramunicipal no forman parte del mismo.

b) El Título de Concesión.

La Ley Sobre Inmuebles del Estado y Municipios de Sinaloa, en su artículo tercero, establece que serán bienes del dominio público, entre otros, las plazas, paseos, parques y jardines públicos, cuya construcción o conservación esté a cargo del Gobierno del Estado o de los Municipios. Dado que los bienes del dominio público son imprescriptibles e inalienables, su uso y aprovechamiento debe otorgarse a través de una concesión otorgada por la autoridad competente.

El Municipio, en su carácter de propietario del Inmueble del Municipio, otorgará el Título de Concesión para el uso y aprovechamiento de la Superficie del Proyecto en favor del particular que resulte adjudicado con el Contrato APP (el "**Desarrollador**"), por lo que será necesario acudir al Ayuntamiento para que éste fije las bases de dicho Título de Concesión. Lo anterior con fundamento en el artículo 28, fracción VIII de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa.

El desarrollo del Proyecto estará a cargo tanto del Estado, como del Municipio. En este sentido, se debe contemplar la celebración de un convenio entre Estado y Municipio de tal manera que se garantice el correcto desarrollo del Proyecto a largo plazo (el "**Convenio de Colaboración**"). El Convenio de Colaboración deberá establecer, de manera enunciativa y no limitativa, las siguientes obligaciones:

- i. Obligaciones mínimas para el Municipio: (i)** otorgar todas las autorizaciones necesarias con el objeto de destinar el Inmueble del Municipio para el Proyecto; **(ii)** garantizar que la Superficie del Proyecto no dejará de destinarse para el Proyecto en tanto el Contrato APP y el Título de Concesión se encuentren vigentes; **(iii)** garantizar que no se llevará a cabo ninguna modificación al uso de suelo del Inmueble del Municipio que afecte a la Superficie del Proyecto; **(iv)** asumir los pagos por terminación que se generen en contra del Estado por revocar el Título de Concesión sin causa justificada; y **(v)** de manera conjunta con el Estado, formar parte del Contrato APP como entidad contratante asumiendo todos los derechos y las obligaciones que le correspondan bajo el mismo.

- ii. **Obligaciones mínimas para el Estado:** (i) de manera conjunta con el Municipio, ser el ente contratante bajo la Ley APP frente al desarrollador y licitar el Proyecto así como asumir las obligaciones bajo la legislación aplicable a cargo del ente contratante; y (ii) verificar el destino, desarrollo, operación y mantenimiento del Proyecto en la Superficie del Proyecto a través del esquema jurídico descrito más adelante.

El Proyecto no contempla la utilización de bienes inmuebles de la Federación. Todas las adquisiciones, alquileres, uso o goce de inmuebles y bienes adicionales al Inmueble del Municipio, si los hubiera, así como todas las autorizaciones y permisos correspondientes, deberán ser tramitados y obtenidos por el Desarrollador de conformidad con el apartado siguiente y con el análisis sobre autorizaciones para el desarrollo del Proyecto al que hace referencia la fracción III del artículo 14 de la Ley APP (el "**Estudio Sobre Autorizaciones**").

Adicionalmente a la Superficie del Proyecto, no existen inmuebles, bienes o derechos adicionales necesarios para el desarrollo del Proyecto.

III. Autorizaciones.

Las autorizaciones requeridas para el Proyecto serán, principalmente, aquellas de aplicación estatal y municipal relacionadas con el otorgamiento de permisos y/o licencias de construcción y/o uso de suelo necesario para el Proyecto.

Los trámites para la obtención de permisos o licencias son, esencialmente, de carácter municipal (a excepción de los permisos federales descritos en el estudio sobre autorizaciones para el desarrollo del Proyecto al que hace el Estudio Sobre Autorizaciones). El Desarrollador, dependiendo de los requerimientos del Proyecto, tendrá que atender la regulación específica que corresponda.

No se tiene contemplado que la Federación, el Estado o el Municipio realicen aportaciones de inmuebles adicionales y distintos al Inmueble. Asimismo, la Federación, el Estado y el Municipio no serán responsables, ni estarán obligados, a gestionar u otorgar en beneficio del Desarrollador ningún tipo de permiso, concesión, autorización, derecho de uso de infraestructura, manifestación ambiental, entre otros, además del Título de Concesión.

El Municipio aportará el Inmueble al Proyecto a través del Título de Concesión. El Desarrollador será responsable de adquirir, por el medio o título legal que en su caso sea aplicable, cualquier otro bien, activo o derecho que requiera para el desarrollo del Proyecto. Asimismo, a excepción del Título de Concesión, el Desarrollador será el único responsable de gestionar y obtener, por su cuenta y costo, cualquier autorización, permiso, permiso, manifestación ambiental y urbana, etc. que se requiera para el desarrollo del Proyecto.