

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental.
Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre
y Ambientes Costeros

"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA
CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS"

Oficio: SGPA-DGZFMTAC-

1987 /17

Expediente: 560/BCS/2006
16.27S.714.1.2-41/2006
Bitácora: 03/KV-0137/08/16

Ciudad de México,

22 JUN 2017

Dr. Jorge Iván Cáceres Puig
Delegado Federal en el estado de Baja California Sur
Melchor Ocampo N° 1045, entre Lic. Verdad y
Marcelo Rubio, C.P. 23000, La Paz, B.C.S.

Presente

Anexo al presente remito a usted la autorización que modifica las bases y condiciones del Título de Concesión No. DGZF-154/07, con número **749** /17 a favor de Banco J.P. Morgan, S.A. Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan, Grupo Financiero, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso del Proyecto CP 00352., respecto de una superficie de 896.431 m² de zona federal marítimo terrestre, ubicada en el lugar conocido como Fraccionamiento El Pedregal, localidad de Cabo San Lucas, municipio de Los Cabos, estado de Baja California Sur, para uso **GENERAL**, a efecto de obtener su apoyo para entregar dicho instrumento jurídico, salvo que usted advierta alguna causa por la que no sea procedente su entrega, conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo. Agradeceré que la modificación a las bases sea entregada en un lapso no mayor de 15 días hábiles posteriores a su recepción y que se dé vista con copia al municipio correspondiente para efectos de ajustar el cobro en el pago de derechos y obligaciones de la concesión.

Asimismo le solicito tenga a bien remitir a esta unidad administrativa la copia de la autorización que nos ocupa, debidamente firmada de recibido por la beneficiaria, dejando constancia expresa de que ésta tiene condicionantes que debe solventar en los plazos y términos señalados, consciente de las sanciones administrativas y penales en que puede incurrir en caso de incumplimiento.

Le envío un cordial saludo.

ATENTAMENTE
EL DIRECTOR GENERAL

LIC. CARLOS SÁNCHEZ GASCA

c.c.e.p. Q.F.B. Martha Garcíarivas Palmeros.- Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental. Para su conocimiento.
Lic. Gabriel Mena Rojas.- Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- Para su conocimiento.
Dirección General de Impacto Ambiental y Zona Federal Marítimo Terrestre de la PROFEPA. Para su conocimiento.
Archivo.- Integrar en su expediente.

LQV*CACR*CSB.

234



SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL.
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO
TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: n° 560/BCS/2006
C.A. 1627S.714.1.2-41/2006

Resolución N° **749** /17

En la Ciudad de México, a **22 JUN 2017**

Resolución administrativa que emite la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, por la que se modifican las bases y condiciones del Título de Concesión N° **DGZF-154/07**.

RESULTANDO

- I. Que el **29 de marzo del año 2007**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestres y Ambientes Costeros expidió a favor de la empresa **Desarrolladora Farallón, S. de R.L. de C.V.** el Título de Concesión No. **DGZF-154/07**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **1,000.60 m²** de zona federal marítimo terrestre, ubicada en el lugar conocido como Fraccionamiento El Pedregal, localidad de Cabo San Lucas, municipio de Los Cabos, estado de Baja California Sur, exclusivamente para un uso de **protección**, y que para 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**.
- II. El **12 de agosto del 2011**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales emitió la resolución con el Número de Control 1062/11, en cuyos términos se cedieron los derechos y obligaciones del Título de Concesión No. **DGZF-154/07**, en razón de lo cual la titular actual de la concesión es **Banco J.P. Morgan, S.A. Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan, Grupo Financiero, División Fiduciaria**, en su carácter de **Fiduciaria del Fideicomiso del Proyecto CP 00352**.
- III. Que mediante formato único recibido el 22 de agosto del 2016, en el Espacio de Contacto Ciudadano de la Delegación Federal de la Semarnat en el estado de Baja California Sur, **Francisco Javier Troncoso Valle**, solicitó la modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión No. **DGZF-154/07** en favor de **Banco J.P. Morgan, S.A. Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan, Grupo Financiero, División Fiduciaria**, en su carácter de **Fiduciaria del Fideicomiso del Proyecto CP 00352**, para efecto de que se actualicen las coordenadas de la concesión y el cambio del uso a **general**.

2



SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL.

DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: n° 560/BCS/2006
C.A. 1627S.714.1.2-41/2006

- IV. En lo sucesivo, en el texto de esta resolución, a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales se le denominará **"LA SECRETARÍA"** y a la empresa **Banco J.P. Morgan, S.A. Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan, Grupo Financiero, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso del Proyecto CP 00352**, se le denominará **"LA CONCESIONARIA"**.
- V. Que **"LA CONCESIONARIA"** señaló como domicilio para oír notificaciones y recibir documentos el ubicado en la carretera transpeninsular Km. 26.5, número B-220 B-221, interior Las Tiendas de Palmilla, Desarrollo Turístico Palmilla, San José del Cabo, C.P. 23406, municipio de los Cabos, estado de Baja California Sur.

No obstante lo anterior, se considera como domicilio para los mismos efectos el de la ubicación de la superficie concesionada.

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que las playas marítimas, la zona federal marítimo terrestre y los terrenos ganados al mar son bienes del dominio público de la Federación, sujetos exclusivamente a la jurisdicción y competencia de los Poderes Federales, cuya administración, control, vigilancia y ejercicio de su posesión y propiedad corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, facultada para modificar las bases y condiciones de las concesiones otorgadas para el uso, aprovechamiento y explotación de dichos inmuebles; lo cual tiene su fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 32 bis fracciones VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3 fracciones II y III, 6 fracciones II y IX, 7 fracciones IV y V, 8, 9, 15, 16, 58, 73 fracciones I, II, III, IV y último párrafo, y 120, así como primero, segundo y séptimo transitorios de la Ley General de Bienes Nacionales publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2004; 34 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; y conforme a lo establecido en los artículos 1, 3, 13, 19, 20, 46, 69-A, 83, 85 y 86 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 31 fracciones I y XIV del Reglamento Interior de esta Secretaría 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.

SEGUNDO.- Que a partir del análisis realizado por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, en relación con la solicitud de que se trata, se constató lo siguiente:



SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL.
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO
TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: n° 560/BCS/2006
C.A. 1627S.714.1.2-41/2006

- a).- Que el Título de Concesión No. **DGZF-154/07** se encuentra vigente.
- b).- Que la solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita por **Francisco Javier Troncoso Valle**, quien acreditó ser apoderado legal de **Banco J.P. Morgan, S.A. Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan, Grupo Financiero, División Fiduciaria**, en su carácter de **Fiduciaria del Fideicomiso del Proyecto CP 00352**, titular del instrumento jurídico que nos ocupa; en términos del testimonio notarial número 91,966, de fecha 20 de agosto del año 2014, otorgado ante la fe del Licenciado Miguel Alessio Robles, Notario Público número 19 de la Ciudad de México.
- c).- Se presume que a la fecha de la solicitud **"LA CONCESIONARIA"** ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones de carácter fiscal en cuanto al pago de los derechos derivados de su carácter de concesionario y ocupante de zona federal marítimo terrestre. Asimismo, en caso de encontrar irregularidades, ésta Secretaría se verá en la necesidad de ejercer las acciones, iniciar los procedimientos y en general actuar en los términos que el marco normativo aplicable le permita; así como de que en términos de la presente resolución, solicite la documentación necesaria para la debida integración del expediente respectivo.
- d).- Que en el expediente en estudio obra constancia original de la declaración de pago de derechos de fecha 18 de agosto del 2016 por el monto de \$2,267.00, por concepto de recepción y estudio de solicitud de modificación a las bases y condiciones de concesión.
- e).- **"LA CONCESIONARIA"** exhibió constancia de uso de suelo con número de oficio DPU-135/2016, de fecha 30 de junio del 2016, emitido por la Dirección General de Planeación, de la Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura y Transporte del Gobierno de Baja California Sur.
- f).- **"LA CONCESIONARIA"** deberá permitir y brindar el apoyo necesario para que **"LA SECRETARÍA"** realice en cualquier momento la delimitación oficial correspondiente y, en su caso, modifique las coordenadas de los vértices, rumbos y distancias del polígono.
- g).- Que la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Baja California Sur, emitió la resolución administrativa N° PFPA/10.1/2C.27.5/036/2016, Expediente Administrativo N° PFPA/10.3/2C.27.5/0118-15, de fecha 14 de marzo de 2016.

Por lo expuesto, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros



SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL.

DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: n° 560/BCS/2006 C.A. 1627S.714.1.2-41/2006

RESUELVE:

PRIMERO.- Se otorga en favor de Banco J.P. Morgan, S.A. Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan, Grupo Financiero, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso del Proyecto CP 00352, la modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión No. DGZF-154/07, en virtud de lo cual la superficie actualmente concesionada es de 896.431 m² (ochocientos noventa y seis punto cuatrocientos treinta y un metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, ubicada en el lugar conocido como Fraccionamiento El Pedregal, localidad de Cabo San Lucas, municipio de Los Cabos, estado de Baja California Sur. El uso autorizado mediante el título de concesión actualmente es el consistente en: habitacional con venta de alimentos y bebidas, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar "LA CONCESIONARIA" se clasifica como uso GENERAL. Las instalaciones existentes en el área concesionada consisten en: Muro marino de concreto de 68m de largo. Andador de concreto y piedra de 40m lineales y un ancho máximo de 12m. Áreas verdes con plantas de la región. Muro divisorio de concreto, varilla y block de 25m lineales. Talud rocoso de 26 m². Edificio para uso habitacional en 364.232 m² divididos en 4 niveles con una altura total de 15.40 m. Pérgolas de madera de la región de 6.71m de longitud y 3.60m de altura. Alberca de 4.72m de largo por 4.80m de ancho.

Las medidas y coordenadas actuales de la concesión son las siguientes:

CUADRO DE COORDENADAS DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE:

Table with 3 columns: V, X, Y. Rows include ZF1, ZF2, ZF3, PMR3, PMR2, PMR1, ZF1 with their respective coordinate values.

SUPERFICIE TOTAL: 896.431 m²

Las medidas a que se refiere el párrafo anterior concuerdan con la descripción técnica-topográfica aprobada por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros.

Handwritten signature and the number 4.



SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA
PROTECCIÓN AMBIENTAL.
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO
TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: n° 560/BCS/2006
C.A. 1627S.714.1.2-41/2006

SEGUNDO.- En relación con el uso **GENERAL** que se autoriza "**LA CONCESIONARIA**" se obliga a:

- a) Conservar en óptimas condiciones de higiene el área concesionada y mantener las obras e instalaciones que se autorizan en buen estado de conservación.
- b) Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción o instalación distinta de las autorizadas, ya sea fija o semifija.
- c) Cumplir con los ordenamientos y disposiciones legales y administrativas de carácter federal, estatal o municipal y en tal virtud gestionar y obtener de las autoridades competentes las licencias, concesiones, permisos o autorizaciones que en su caso se requieran para realizar las obras e instalaciones y el uso o aprovechamiento de la propiedad federal que se autorizan en el presente título.
- d) Responder por los daños que pudieran causarse por defectos o vicios en las construcciones o en los trabajos de reparación o mantenimiento.
- e) Ajustar estrictamente a los planos de obra y memorias descriptivas que obran en el expediente, así como a la arquitectura de la región y a su entorno urbano y paisajístico, las obras e instalaciones autorizadas en este Instrumento, así como a las licencias de construcción que se requieren de acuerdo a la legislación del lugar.
- f) Gestionar y obtener de las autoridades competentes las autorizaciones que correspondan para la disposición de las descargas de aguas residuales, así como realizar las obras e instalaciones que se requieran, a efecto de que se descarguen en la red de drenaje municipal u otro medio idóneo para impedir la contaminación del litoral.

TERCERO.- La presente resolución forma parte de la concesión mencionada al rubro, por lo que "**LA CONCESIONARIA**" está obligada a dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones que se deriven de la misma.

CUARTO.- Se ratifica el texto y contenido de las bases y condiciones establecidas en la concesión que se modifica en lo que no se opongan a la presente.

QUINTO.- Para el eventual caso de sobreposición de límites entre "**LA CONCESIONARIA**" y otros concesionarios o permisionarios, "**LA SECRETARÍA**" determinará en un plazo no mayor de noventa días naturales, contados a partir de la detección o del reclamo de los interesados, los nuevos límites con estricto apego a la equidad. Lo anterior sin demérito de que las partes



SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL.

DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS.

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: n° 560/BCS/2006
C.A. 1627S.714.1.2-41/2006

previamente arreglen sus diferencias bajo la coordinación de "LA SECRETARÍA", en cuyo caso el acuerdo o convenio formará parte integrante del presente título.

SEXTO.- La presente resolución administrativa surte efecto el día de su notificación.

SÉPTIMO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo Notifíquese personalmente a **Francisco Javier Troncoso Valle**, apoderado legal de **Banco J.P. Morgan, S.A. Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan, Grupo Financiero, División Fiduciaria**, en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso del Proyecto CP 00352, y/o a las personas autorizadas para el mismo efecto **Juan Francisco Arzate Vargas, René Galván Zerón y Sergio Guillermo Placier Castro**.

OCTAVO.- En cumplimiento a lo establecido en el artículo 3, fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace del conocimiento de **LA CONCESIONARIA** que el expediente **560/BCS/2006** se encuentra para su consulta en las oficinas de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, sita en avenida Ejército Nacional N° 223, colonia Anáhuac, C.P. 11320, delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

**EL DIRECTOR GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y
AMBIENTES COSTEROS**

LIC. CARLOS SÁNCHEZ GASCA

LQV*CACR*CSB.