



OFICIO No. SGPA-DGZFM-TAC- 3599 /2018

Ciudad de México, a 04 SEP 2018

LIC. AXCEL SOTELO ESPINOZA DE LOS MONTEROS
DELEGADO FEDERAL DE LA SEMARNAT
EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR
P R E S E N T E.

Anexo al presente oficio remito a usted en duplicado la resolución con número 2486 /2018 por la que se autoriza la modificación a las bases y condiciones de la concesión No. DGZF-037/14 a favor de la empresa **PROMOTORA CABO REAL, S.A. DE C.V.**, respecto de una superficie de a 5,882.0321 m² de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, localizada en playa Cabo Real, localidad de San José del Cabo, municipio de Los Cabos, estado de Baja California Sur, a efecto de obtener su apoyo para proceder a la entrega de la mencionada resolución.

Mucho agradeceré que en apoyo de esta Dirección General las constancias de notificación que nos ocupan a esta unidad administrativa a la brevedad posible para que sean integradas al expediente administrativo respectivo.

Sin otro particular, le reitero las seguridades de mi más distinguida consideración.

ATENTAMENTE
EL DIRECTOR GENERAL DE
ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE
Y AMBIENTES COSTEROS.



DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG.

OJBC/JANC/HAGM



Ciudad de México, a **04 SEP 2018**

Visto el estado que guarda el Título de Concesión No. **DGZF-037/14**, emitido dentro del expediente al rubro citado, se dicta la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- En fecha **28 de febrero de 2014**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó en favor de la empresa **PROMOTORA CABO REAL, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión No. **DGZF-037/14**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **5,728.35 m²** de terrenos ganados al mar, así como las obras existentes consistentes en **colocación de postes de madera con cuerda a cada 6 m en una franja de 146 m lineales; bodega de servicios con paredes de carrizo de 3 x 1.5 m; palapa para servicios de SPA construida con postes y estructura de madera, techo de hoja de palma y piso de madera de 5 x 5 m con barandal de madera; 8 palapas para sombra de forma rectangular de 4 x 5 m construidas con estructura y postes de madera y techo de hoja de palma; ocho palapas redondas de 4 m de diámetro construidas con postes de madera y techo de hoja de palma; palapa de 3 m de diámetro construida con estructura y postes de madera y techo de carrizo; cancha de volley ball de 10 x 5 m construida con postes metálicos y base de llanta con concreto y cinta delimitadora y una pasarela de madera de 1.5 m de ancho por 57 m lineales**, localizada en playa Cabo Real, localidad de San José del Cabo, municipio de Los Cabos, estado de Baja California Sur, exclusivamente para **actividades turísticos recreativas complementarias a los servicios del hotel**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos correspondientes, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos se clasificó como uso **General**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **21 de mayo de 2014**.

SEGUNDO.- El día **25 de mayo de 2017**, la empresa **PROMOTORA CABO REAL, S.A. DE C.V.**, presentó ante esta Dirección General la solicitud de modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión No. **DGZF-037/14**, a efecto de ajustar la superficie concesionada conforme a la delimitación oficial vigente, pasando de **5,728.35 m²** de terrenos ganados al mar a **5,882.0321 m²** de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar (4,146.8670 m² de zona federal marítimo terrestre y 1,735.1651 m² de terrenos ganados al mar).

TERCERO.- Mediante oficio No. SGPA-DGZFMTAC-DRPA-041/2018, de fecha 07 de agosto de 2018, esta Dirección General determinó requerir diversa información a la empresa **PROMOTORA CABO REAL, S.A. DE C.V.**, a efecto de integrar debidamente su solicitud de modificación a las bases y condiciones del Título de



Concesión No. **DGZF-037/14**; proveído que fue recibido por el promovente el día **15 de agosto de 2018**, lo cual se hace constar a través del propio dicho del particular, en su escrito presentado el día 21 de agosto de 2018, ante esta Dirección General, documental que obra agregado dentro del expediente en el que se actúa.

CUARTO.- El día 21 de agosto de 2018, la empresa **PROMOTORA CABO REAL, S.A. DE C.V.**, presentó ante esta Dirección General escrito y diversos documentales por medio de los cuales compareció en relación al requerimiento que le fue realizado; 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 la solicitud de modificación a las bases y condiciones formulada, toda vez que esta autoridad administrativa es competente para ejercer los derechos de la nación en todo el territorio nacional donde se ubiquen la zona federal marítimo terrestre, playas marítimas, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito de aguas marítimas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 14, 16, 25, 27 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, 6 fracción II, 7 fracciones IV y V, 8, 13, 16, 17, 28 fracciones I, V y XIII, 72, 119, 120, 127, 149, 150 y 151 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1, 2, 3, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 15-A, 19, 34, 35, 36, 38, 42, 44, 46, 57 fracción I y 83 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1o, 3o, 4o, 5o, 6o, 7o, 10, 26, 29, 34, 36 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 XXIII, 3, 18, 19 y 31 fracciones I y XIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; el Acuerdo por el que se dan a conocer el Formato Único de tramites de solicitud para el uso y aprovechamiento de playas, zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito formado con aguas marítimas, competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y se establecen las medidas de simplificación administrativa que se indican; publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de febrero de 2011; 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 el día 15 de diciembre de 2015, en el Diario Oficial de la Federación.

II.- En fecha **25 de mayo de 2017**, se recibió en esta Dirección General, la solicitud de modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión No. **DGZF-037/14**, formulada por la empresa **PROMOTORA CABO REAL, S.A. DE C.V.**, a efecto de ajustar la superficie concesionada conforme a la delimitación oficial vigente, pasando de **5,728.35 m²** de terrenos ganados al mar a **5,882.0321 m²** de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar (4,146.8670 m² de zona federal marítimo terrestre y 1,735.1651 m² de terrenos ganados al mar)



Motivo por el cual, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros procede a realizar un análisis a la totalidad de constancias que obran agregados en autos del expediente al rubro citado, del que se puede constatar lo siguiente:

1. El Título de Concesión No. **DGZF-037/14**, al momento de emisión de la presente resolución administrativa se encuentra vigente, dado que la vigencia de **15 años** que fue autorizada comenzó a surtir sus efectos el día **21 de mayo de 2014**.
2. La solicitud que da origen a la presente resolución fue suscrita por el **C. JOHN ANTHONY VAUGHAN HOFFER**, en su carácter de apoderado legal de la empresa **PROMOTORA CABO REAL, S.A. DE C.V.**, personalidad que acredita mediante la escritura pública No. 12,576, volumen 256, de fecha 26 de agosto de 1993, pasada ante la fe del Lic. Pascual Alberto Orozco Garibay, notario público número 193 de la Ciudad de México (antes Distrito Federal); titular del Título de Concesión No. **DGZF-037/14**.
3. La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.
4. Con base en las consideraciones señaladas y ante la falta de elementos que indiquen cualquier incumplimiento en relación con las obligaciones a que se han encontrado sujetos, se presume que a la fecha de la solicitud de la empresa **PROMOTORA CABO REAL, S.A. 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 concesionaria y ocupante de los terrenos ganados al mar.

Lo anterior es así, toda vez que la empresa **PROMOTORA CABO REAL, S.A. DE C.V.**, presentó original del oficio sin número, de fecha 15 de agosto de 2018, por medio del cual la Dirección Municipal de Ingresos del H. XII Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, hizo constar que la concesionaria se encuentra al corriente de los pagos de derechos de los terrenos ganados al mar desde el **ejercicio fiscal del año de 2013 hasta el tercer bimestre del ejercicio fiscal de 2018**; por lo que esta Dirección General 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 los concesionarios se encuentran al corriente del pago de los derechos por concepto de uso y aprovechamiento de la superficie que les fue concesionada, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos.

5. En el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de \$2,341.00 M.N., por concepto de recepción y estudio de solicitud de modificación a las bases y



condiciones de concesión, en términos del artículo 194-D fracción I de la Ley Federal de Derechos vigente.

Asimismo, del análisis al expediente administrativo No. **842/BCS/2013**, a nombre de la empresa **PROMOTORA CABO REAL, S.A. DE C.V.**, se advierte lo siguiente:

- a. No proyectan realizar construcciones en la superficie concesionada.
- b. No ha variado el uso, aprovechamiento o explotación que le fue otorgado.
- c. Ha cumplido con las disposiciones de la Ley, el Reglamento, así como con todas y cada una de las condiciones de la Concesión que nos ocupa.
- d. Se abstuvo de realizar obras no autorizadas.

III.- Que en consecuencia de todo lo anteriormente referido, y ante la falta de elementos que indiquen cualquier incumplimiento por parte de la empresa **PROMOTORA CABO REAL, S.A. DE C.V.**, en relación con las obligaciones a que se ha encontrado sujeta, se presume que a la fecha de la solicitud ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones; por lo que resulta procedente autorizar la modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión No. **DGZF-037/14**, de conformidad con lo solicitado por la concesionaria el día **25 de mayo de 2017**.

En este sentido, se tiene por autorizado el ajuste de la superficie concesionada conforme a la delimitación oficial vigente, con lo cual se amplía la superficie, pasando de **5,728.35 m²** de terrenos ganados al mar a **5,882.0321 m²** de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar (4,146.8670 m² de zona federal marítimo terrestre y 1,735.1651 m² de terrenos ganados al mar); para quedar como se establece a continuación:

**CUADRO DE COORDENADAS DE LA
ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE:**

V	COORDENADAS	
	X	Y
PM3910	625,520.9360	2'541,260.1020
PM3911	625,507.7300	2'541,256.7790
PM3912	625,494.1170	2'541,251.2740
PM3913	625,477.5650	2'541,244.2560

PM3914	625,464.6850	2'541,238.4710
PM3915	625,447.5160	2'541,232.0310
PM3916	625,429.7380	2'541,225.5670
PM3917	625,400.0839	2'541,206.3983
PM3918	625,360.9653	2'541,181.1117
PM3918-1	625,343.3595	2'541,166.1620
ZF741	625,330.2236	2'541,181.2455
ZF740	625,349.0134	2'541,197.2006
ZF739	625,420.7812	2'541,243.7117
ZF738	625,457.3319	2'541,257.0774
ZF737	625,501.3372	2'541,275.7939
ZF737-1	625,516.0600	2'541,279.5000
PM3910	625,520.9360	2'541,260.1020

SUPERFICIE: 4,146.8670 m² de zona federal marítimo terrestre.

**CUADRO DE COORDENADAS DE LOS
TERRENOS GANADOS AL MAR:**

V	COORDENADAS	
	X	Y
TGM33	625,420.7039	2'541,243.6835
TGM34	625,412.0313	2'541,243.6835
TGM35	625,391.2441	2'541,243.6835
TGM36	625,374.3704	2'541,243.6835
TGM37	625,356.6569	2'541,243.6835
TGM38	625,339.2695	2'541,243.6835
TGM39	625,332.2356	2'541,243.6835
TGM39-1	625,313.0545	2'541,243.6835
ZF3741	625,330.2236	2'541,243.6835
ZF3740	625,349.0134	2'541,243.6835
ZF3739	625,420.7812	2'541,243.7117
TGM33	625,420.7039	2'541,243.6835

SUPERFICIE: 1,735.1651 m² de terrenos ganados al mar.

**SUPERFICIE TOTAL: 5,882.0321 de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar."**

Lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 34 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, que a la letra establece lo siguiente:

"Artículo 34.- Los concesionarios o permisionarios podrán solicitar por escrito a la Secretaría, las modificaciones de las bases y condiciones conforme a las cuales se otorgó la concesión o permiso.

En los casos procedentes, la Secretaría aprobará la modificación solicitada aplicando en lo conducente, las disposiciones contenidas en este Reglamento."

IV.- Sin que sea óbice a lo anterior, el que esta autoridad en el momento que considere oportuno pueda solicitar las constancias que acrediten las manifestaciones que bajo protesta de decir verdad, que realizó la empresa **PROMOTORA CABO REAL, S.A. DE C.V.**, en su solicitud, o bien para que en caso de encontrar irregularidades, esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, se vea en la posibilidad de ejercer las acciones, iniciar los procedimientos y en general actuar en los términos en que el marco normativo aplicable le permita, así como en términos de la presente resolución, se solicite la documentación necesaria para la debida integración del expediente respectivo.

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,

R E S U E L V E

PRIMERO.- Se autoriza la **MODIFICACIÓN** del Título de Concesión No. **DGZF-037/14**, a efecto de modificar la **Condición PRIMERA**, en lo relacionado con la ampliación de la superficie que le fue concesionada de **5,728.35 m²** de terrenos ganados al mar a **5,882.0321 m²** de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar; actualizando las coordenadas que delimitan la superficie que le fue concesionada, tal y como quedo establecido en el **CONSIDERANDO III**, de la presente resolución, lo cual para una mayor referencia se señala a continuación:

CUADRO DE COORDENADAS DE LA
ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE:

V	COORDENADAS	
	X	Y
PM3910	625,520.9360	2'541,260.1020
PM3911	625,507.7300	2'541,256.7790
PM3912	625,494.1170	2'541,251.2740
PM3913	625,477.5650	2'541,244.2560
PM3914	625,464.6850	2'541,238.4710
PM3915	625,447.5160	2'541,232.0310
PM3916	625,429.7380	2'541,225.5670
PM3917	625,400.0839	2'541,206.3983
PM3918	625,360.9653	2'541,181.1117
PM3918-1	625,343.3595	2'541,166.1620
ZF741	625,330.2236	2'541,181.2455
ZF740	625,349.0134	2'541,197.2006
ZF739	625,420.7812	2'541,243.7117
ZF738	625,457.3319	2'541,257.0774
ZF737	625,501.3372	2'541,275.7939
ZF737-1	625,516.0600	2'541,279.5000
PM3910	625,520.9360	2'541,260.1020

SUPERFICIE: 4,146.8670 m² de zona federal marítimo terrestre.CUADRO DE COORDENADAS DE LOS
TERRENOS GANADOS AL MAR:

V	COORDENADAS	
	X	Y
TGM33	625,420.7039	2'541,243.6835
TGM34	625,412.0313	2'541,243.6835
TGM35	625,391.2441	2'541,243.6835
TGM36	625,374.3704	2'541,243.6835



TGM37	625,356.6569	2'541,243.6835
TGM38	625,339.2695	2'541,243.6835
TGM39	625,332.2356	2'541,243.6835
TGM39-1	625,313.0545	2'541,243.6835
ZF3741	625,330.2236	2'541,243.6835
ZF3740	625,349.0134	2'541,243.6835
ZF3739	625,420.7812	2'541,243.7117
TGM33	625,420.7039	2'541,243.6835

SUPERFICIE: 1,735.1651 m² de terrenos ganados al mar.

SUPERFICIE TOTAL: 5,882.0321 de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar."

SEGUNDO.- La presente resolución forma parte del Título de Concesión No. **DGZF-037/14** que se modifica, por lo que se ratifica el texto y contenido de las bases y condiciones establecidas en la misma, en lo que no se opongan a la presente; por lo que la empresa **PROMOTORA CABO REAL, S.A. DE C.V.**, está obligada a dar cumplimiento a todas y cada una de las bases, condiciones y obligaciones que se deriven de la misma.

TERCERO.- Se apercibe a la empresa **PROMOTORA CABO REAL, S.A. DE C.V.**, a no ocupar, usar o aprovechar la playa marítima, la zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar u otro bien nacional del que no se tenga concesión, permiso o autorización respectiva ya que de lo contrario, se podrían hacer acreedores a las sanciones penales y administrativas que correspondan.

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la empresa **PROMOTORA CABO REAL, S.A. DE C.V.**, que la presente resolución administrativa podrá ser impugnada a través del recurso de revisión previsto en los artículos 83, 85 y 86 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo o intentar la vía jurisdiccional que corresponda.

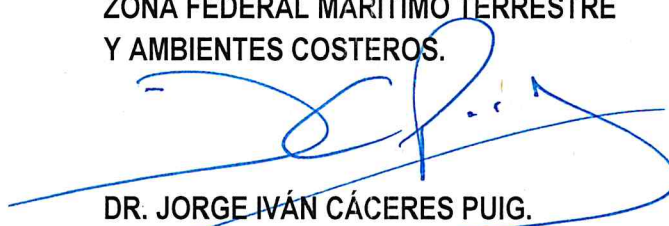
QUINTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución a la empresa **PROMOTORA CABO REAL, S.A. DE C.V.**, a través de su apoderado legal el **C. JOHN ANTHONY VAUGHAN HOFFER**, y/o a través de sus autorizados los CC. MARIA TERESA REYES RUIZ, JORGE MENDEZ SANCHES, MARCOS YOSHIO REYES Y LEONEL GARCIA BIBIANO, en el último domicilio señalado para tales efectos, ubicado en **Boulevard 5 de Febrero No. 180, interior 15, colonia Centro, C.P. 23000, municipio de La Paz, estado de Baja California Sur**; asimismo, de conformidad con lo establecido por el artículo 28 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se determina habilitar los días y horas inhábiles que se requieran para el desahogo de dicha diligencia.



SEXTO.- En atención a lo ordenado por el artículo 3º fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se le hace saber al solicitante 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; ubicada en Ejército Nacional número 223, Colonia Anáhuac, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.

Así lo resolvió y firma:

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


DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG.

C.c.p. Lic. Axxel Sotelo Espinoza de los Monteros. Delegado Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el estado de Baja California Sur. Para su conocimiento.
Ing. Saúl Colín Ortiz. Delegado de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Baja California Sur. Para su conocimiento.

OJBC/JANC/HAGM