



**RESOLUCIÓN No. 776 /19**

Ciudad de México, 29 NOV 2019

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA QUE EMITE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS, POR LA QUE SE MODIFICAN LAS BASES Y CONDICIONES DE LA CONCESIÓN DGZF-310/04.**

**RESULTANDO**

- I. El 30 de junio de 2004, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales otorgó a favor de **PROMOTORA CABO REAL, S. A. DE C. V.** la concesión **DGZF-310/04** respecto de una superficie de 4,925.57 m<sup>2</sup> de zona federal marítimo terrestre, ubicada en el lugar conocido como Cabo Real, km 19.50 de la carretera Transpeninsular Cabo San Lucas-San José del Cabo, municipio de Los Cabos, estado de Baja California Sur, para uso de protección, uso fiscal protección, con una vigencia de quince años.
- II. El 27 de junio de 2007, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales emitió la resolución con número de control 16/07, en cuyos términos se autorizó la modificación de las bases y condiciones del título de concesión **DGZF-310/04**, a efecto de incrementar la superficie de 4,925.57 m<sup>2</sup> a 11,508.37 m<sup>2</sup>, autorizar las obras existentes en la misma y cambiar el uso otorgado de protección a uso general (sombrillas de palapa, regadera y camino de acceso a la playa).
- III. El 2 de julio de 2007, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales mediante la resolución con número de control 19/07 autorizó la cesión de los derechos y obligaciones del título de concesión DGZF-310/04, a favor **BANCO INVEX, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO, INVEX INSTITUCIÓN FIDUCIARIA, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO 159.**
- IV. El 5 de noviembre de 2007, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros mediante el oficio No. SGPA-DGZFM-TAC-4260/07, inició el procedimiento de declaración de extinción por nulidad en contra de las resoluciones administrativas con número de control 16/07 y 19/07, otorgando garantía de audiencia a **PROMOTORA CABO REAL, S. A. DE C. V.**





- V. El 4 de agosto de 2008, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales emitió la resolución número 1058/08, mediante la cual se declaró la validez de las resoluciones administrativas con número de control 16/07 y 19/07, relativas a la modificación a las bases y condiciones de la concesión **DGZF-310/04** y la autorización de cesión de derechos de la misma.
- VI. El 3 de diciembre de 2008, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales otorgó la resolución número 1692/08, en cuyos términos se modificaron las bases y condiciones de la concesión **DGZF-310/04**, a efecto de incrementar las obras existentes con una carpa de servicios y eventos múltiples, se trata de un elemento provisional, desmontable y fácilmente removible de hasta 5 módulos cada uno de ellos con dimensiones máximas de 16.72 m de largo por 9.29 m de ancho para ocupar una superficie total de 1.673 m<sup>2</sup> aproximadamente y paso de dos líneas, una de descarga y una de absorción para suministro de agua para la planta desalinadora.
- VII. El 19 de octubre de 2009, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales emitió la resolución administrativa con número de control 1734/09, mediante la cual se autorizó un permiso de construcción de obras para realizar un pozo playero de 30 m de profundidad, 22" de diámetro hasta los 6.00 y 14" de diámetro de los 6.00 m-30 m, con filtro a base de canto rodado de 1/8"-3/8", con sello sanitario de agua cemento, dentro de la superficie otorgada en la concesión **DGZF-310/04**.
- VIII. El 15 de diciembre de 2014, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales mediante la resolución número 1623/14, autorizó la cesión de derechos y obligaciones de la concesión DGZF-310/04, a favor de **THAYER LOS CABOS ARRENDATARIO, S. DE R. L. DE C. V.**
- IX. Mediante formato oficial recibido el 21 de noviembre de 2018, en las oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, **CARLOS FERNANDO ORDUÑO AMÉZQUITA** apoderado general de **THAYER LOS CABOS ARRENDATARIO, S. DE R. L. DE C. V.** solicitó la modificación a las bases y condiciones de la concesión **DGZF-310/04**.
- X. **CARLOS FERNANDO ORDUÑO AMÉZQUITA** apoderado general de **THAYER LOS CABOS ARRENDATARIO, S. DE R. L. DE C. V.** señaló como domicilio para oír notificaciones y recibir documentos el ubicado en Avenida Amsterdam No. 33-B, colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, C. P. 06170, Ciudad de México.

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





### CONSIDERANDO

**PRIMERO.-** La playa marítima, 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 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; 30, 31 y 34 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; 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, así como 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.-** 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:

- a. El título de concesión **DGZF-310/04** se encuentra vigente.
- b. La solicitud que da origen a la presente autorización, fue suscrita por **CARLOS FERNANDO ORDUÑO AMÉZQUITA** quien acredito ser apoderado general de **THAYER LOS CABOS ARRENDATARIO, S. DE R. L. DE C. V.**, titular del instrumento jurídico que nos ocupa, en términos del testimonio notarial número 1,579 de fecha 20 de diciembre de 2016, otorgado ante la fe del Lic. Erik Namur Campesino, Notario Público número 94 de la Ciudad de México.
- c. **CARLOS FERNANDO ORDUÑO AMÉZQUITA** apoderado general de **THAYER LOS CABOS ARRENDATARIO, S. DE R. L. DE C. V.** solicitó que las bases y condiciones del título de concesión respectivo se modificaran a efecto de que se autorice la instalación de andadores de madera móviles, almacén de equipó y equipo de playa, baños móviles para playa, macetas, áreas verdes, corral de protección para tortugas marinas y camastros de playa y la actualización de coordenadas de la superficie concesionada y como consecuencia incrementar la misma de 11,508.37 m<sup>2</sup> a 16,570.52 m<sup>2</sup>.



P  
B



- d. **THAYER LOS CABOS ARRENDATARIO, S. DE R. L. DE C. V.** presentó los oficios números US/465/PU/2018, US/466/PU/2018, US/467/PU/2018 y US/468/PU/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018, emitidos por la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, los cuales contienen la constancia de congruencia de uso de suelo.
- e. **THAYER LOS CABOS ARRENDATARIO, S. DE R. L. DE C. V.** presentó el oficio SEMARNAT-BCS.02.01.IA.842/18, de fecha 9 de noviembre de 2018, emitido por la Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el estado de Baja California Sur, la cual contiene la resolución de la manifestación de impacto ambiental para el proyecto "Operación y Mantenimiento del Hotel Hilton Los Cabos".
- f. Que mediante escrito de fecha 10 de octubre de 2019, recibido en las oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental el 16 de octubre de 2019, **GENNY SOSA TRAVA** quien acreditó ser apoderada general de **THAYER LOS CABOS ARRENDATARIO, S. DE R. L. DE C. V.**, titular del instrumento jurídico que nos ocupa, en términos del testimonio notarial número 1,579 de fecha 20 de diciembre de 2016, otorgado ante la fe del Lic. Erik Namur Campesino, Notario Público número 94 de la Ciudad de México, el cual obra en el presente expediente, presentó el desistimiento de la solicitud de modificación a las bases y condiciones de la concesión **DGZF-310/04**, en cuanto al ajuste de las coordenadas y como consecuencia de ello al incremento de la superficie otorgada en dicha concesión.
- g. Con base en las consideraciones señaladas y de la falta de elementos que indiquen cualquier incumplimiento en relación con las obligaciones a que se ha encontrado sujeta se presume que a la fecha de la solicitud **THAYER LOS CABOS ARRENDATARIO, S. DE R. L. 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 su carácter de concesionaria y ocupante de la zona federal marítimo terrestre.

Lo anterior no obsta para que 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.

- h. En el expediente en estudio obra original de la declaración de pago de derechos por el monto de \$2,497.00, 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.





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,

## RESUELVE:

**PRIMERO.-** Se modifican las condiciones **PRIMERA** y **QUINTA** de la concesión **DGZF-310/04**, en cuanto a las obras autorizadas en la misma para quedar como siguen:

**PRIMERA.-** La presente concesión tiene por objeto otorgar a **LA CONCESIONARIA** el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **11,508.37 m<sup>2</sup>** (once mil quinientos ocho punto treinta y siete metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, con las obras que existen en la misma y que consisten en **pozo playero de 30.00 m de profundidad, 22" de diámetro hasta los 6.00 m y 14" de diámetro desde los 6.00 m hasta 30.00 m con filtro a base de canto rodado de 1/82 - 3/8" con sello sanitario de agua cemento; 26 sombrillas de palapa, de 2.60 m de diámetro cada una, ocupando 138.04 m<sup>2</sup>, construidas con postes de pino, con palma tejida protegida con red de nylon, Palapa de actividades de 21.00 m<sup>2</sup> construida con postes de pino, carrizo y palma de la región, piso de concreto pobre y malla desplantada a nivel de terreno natural, techo a dos aguas; palapa garaje construida con postes de pino, carrizo y palma de la región techo a dos aguas, postes de concreto pobre con refuerzo de 1.3 m de diámetro, ocupando una superficie de 1.33 m<sup>2</sup>; camino de acceso a la playa fabricado de concreto reforzado, acabado en arena lavada y aplicaciones de piedra de río, ocupando una superficie de 126.00 m<sup>2</sup>; carpa para servicios y eventos múltiples se trata de un elemento provisional, desmontable y fácilmente removible de hasta 5 módulos cada uno de ellos con dimensiones máximas de 16.72 m de largo por 9.29 m de ancho para una superficie total de 1,673.00 m<sup>2</sup>; paso de dos líneas una de descarga y una de absorción para suministro de agua para la planta desalinadora; bar desmontable para colocar en el área de playa, a instalar sobre plataformas móviles donde se ofrecen bebidas; almacén con techumbre de palma para guardado de materiales y equipo de playa, camastros y sombrillas, así como las obras que se tienen proyectadas consistentes en andadores de madera móviles, almacén de equipo y artículos de playa, baños móviles para playa, macetas, áreas verdes, corral de protección para tortugas marinas y camastros de playa, ubicada en el lugar conocido como Cabo Real, km 19.50 de la carretera Transpeninsular Cabo San Lucas-San José del Cabo, municipio de Los Cabos, estado de Baja California Sur, exclusivamente para uso de **operación y mantenimiento del hotel**, 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 **general** [...]**

**QUINTA.-** En consecuencia **LA CONCESIONARIA** se obliga a:

[...]





XVII.- Llevar a cabo el uso y aprovechamiento sustentable de la superficie concesionada en estricta observancia a las normas que establezcan los criterios de eficiencia ambiental, de manera particular en la generación, manejo y disposición final de materiales y residuos como envases, empaques y embalajes de plásticos y poliestireno, bajo los principios de reducción, reciclaje y reutilización en el manejo de los mismos.

XVIII.- En relación con el uso que se autoriza:

- a) Conservar en óptimas condiciones de higiene el área concesionada, así como mantener las obras e instalaciones existentes y las que se autorizan en buen estado de conservación.
- b) Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción o instalación, adicional a las existentes y a las autorizadas en el presente título, 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 autoriza en el presente título.
- d) 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.
- e) Iniciar las obras que se autorizan en la presente concesión en un plazo no mayor de noventa días naturales, contados a partir de la fecha de entrega de la misma, comunicando a **"LA SECRETARÍA"** de la conclusión dentro de los tres días hábiles siguientes.
- f) Responder por los daños que pudieran causarse por defectos o vicios en las construcciones o en los trabajos de reparación o mantenimiento.
- g) Abstenerse de realizar descargas residuales al mar o dentro de la superficie concesionada.
- h) Se prohíbe delimitar la zona concesionada con cercas, alambradas, bardas, setos o cualquier otro elemento semejante que impida el libre tránsito peatonal del bien de uso común.

**SEGUNDO.-** La presente resolución forma parte de la concesión mencionada al rubro, por lo que **THAYER LOS CABOS ARRENDATARIO, S. DE R. L. DE C. V.** está obligada a dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones que se deriven de la misma.

**TERCERO.-** Se ratifica el texto y contenido de las bases y condiciones establecidas en la concesión **DGZF-310/04** y en las resoluciones 16/07 y 1692/08 de 27 de junio de 2007 y 3 de diciembre de 2008, por las que se modifican las bases y condiciones de la misma en lo que no se opongan a la presente.





**CUARTO.-** 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.

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

**SEXTO.-** En cumplimiento a lo establecido en el artículo 3, fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace del conocimiento de **THAYER LOS CABOS ARRENDATARIO, S. DE R. L. DE C. V.** que el expediente 53/39135 se encuentra para su consulta en las oficinas de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, sita en Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac, C. P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

**SÉPTIMO.-** Notifíquese personalmente.

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

**LIC. RODRIGO HERNÁNDEZ AGUILAR.**

OJBC\*CACR\*AMJS



