



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**CONCESIÓN DGZF- 038 /21**  
**EXPEDIENTE: 759/BCS/2019**  
**C.A. 16.275.714.1.2-43/2019**

Concesionaria: DESARROLLADORA NAAJAL S.A.  
DE C.V.  
Estado: BAJA CALIFORNIA SUR  
Municipio: LOS CABOS  
Superficie: 14,572.22 m<sup>2</sup>  
Vigencia: CINCO AÑOS.  
Uso autorizado: PROTECCIÓN  
Uso fiscal: PROTECCIÓN.

Ciudad de México, **18 MAR 2021**

## TÍTULO DE CONCESIÓN

**QUE EL GOBIERNO FEDERAL POR CONDUCTO DE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS, OTORGA A FAVOR DE ESTRATEGIAS DESARROLLADORA NAAJAL, S.A. DE C.V.**

**BIÓL. MARÍA DE LOS ÁNGELES CAUICH GARCÍA**, Directora General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 32 bis fracciones VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3 fracciones II y III, 6 fracciones I, II y IX, 7 fracciones IV y V, 8, 11, 13, 16, 18, 19, 28 fracciones I, II, V y XII, 72, 73 fracciones I, II, III, IV y último párrafo, 74, 75, 76, 77 fracción I, 107 fracciones II y III, 119, 120, 151; 1, 2 y 7 transitorios de la Ley General de Bienes Nacionales publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2004; 1, 2, 3, 5, 6, 7, 14, 23, 26, 27, 29, 35, 36, 38, 40, 42, 44, 47, 50 y 55 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; 194-D, 232-C, 234 y 235 de la Ley Federal de Derechos; 1, 3, 13, 19, 20, 46, 83, 85 y 86 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 31 fracciones I y XIV del Reglamento Interior de esta Secretaría, y de conformidad con el Artículo Tercero Transitorio del 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, otorga la presente concesión al tenor de las siguientes bases y condiciones:

En lo sucesivo, en el texto de este instrumento, a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales se le denominará **LA SECRETARÍA** y a **DESARROLLADORA NAAJAL, S.A. DE C.V.** se le denominará **LA CONCESIONARIA**.





EXPEDIENTE: 759/BCS/2019  
C.A. 16.27S.714.1.2-43/2019

## BASES

- I. **LA CONCESIONARIA** acreditó su razón social y estar constituida conforme a las leyes mexicanas mediante instrumento que exhibió y obra agregado al expediente, consistente en acta constitutiva número 48,821 de fecha 29 de noviembre del año 2010, otorgada ante la fe del Licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, Notario Público número 30 en el Estado de Quintana Roo, con formato recibido por esta Secretaría a través del Espacio de Contacto Ciudadano de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental el 25 de junio de 2019, solicitó se le otorgara en concesión una superficie de 14,569.17 m<sup>2</sup> de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, ubicada en Localidad San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, (Playa) para uso de **Protección**.

**LA CONCESIONARIA** promovió la solicitud de concesión por conducto de su Representante Legal **Antonio José Rodríguez Rodríguez**, mediante instrumento notarial número 87,577 de fecha 10 de mayo de 2016, otorgado ante la fe del Licenciado Luis Miguel Cámara Patrón, Notario Público número 30 en el Estado de Quintana Roo.

Para los efectos de la presente concesión, **LA CONCESIONARIA** señaló como domicilio para oír notificaciones y recibir documentos el ubicado en **Calle Bernal Díaz del Castillo No. 17, Circuito Historiadores, Colonia Ciudad Satélite, Municipio de Naucalpan, Estado de México, C.P. 53100**, autorizando para tales efectos a los **C.C. Artemio Roque Álvarez, Xóchitl Moctezuma Segundo, Sergio Guzmán Domínguez y Pablo Adrián Galeotti**, correo electrónico: **Asimismo se considerará como domicilio para los mismos efectos el lugar materia de la presente concesión.**

No obstante los términos en que se formuló su solicitud, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros constató que la superficie solicitada varía en relación con la resultante del análisis topográfico, por lo que la superficie a concesionar es la que se determina en la condición primera del presente título. Asimismo, el uso solicitado se clasifica en los términos de la condición primera del presente título.

- II. Que de la solicitud que dio origen al presente título, se concluye que el uso y aprovechamiento que se pretende dar a la zona federal marítimo terrestre, materia de esta concesión, no se contrapone con el plan de desarrollo urbano de la región, de acuerdo con la compatibilidad de uso de suelo con oficio No. DGP-0122/2019, de fecha 10 de junio del 2019, emitida por la Dirección General de Planeación del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

Para el otorgamiento del presente título, a fin de promover el aprovechamiento óptimo y adecuado de los bienes federales materia del mismo, fueron considerados los planes y programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico, a través de las correspondientes constancias estatales o municipales. También, se consideró la satisfacción de los requerimientos de la navegación y el comercio marítimo, de la defensa del país, del impulso a las actividades de pesca y acuicultura, y del fomento de las actividades turísticas y recreativas, y la protección a los recursos naturales, mediante





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



EXPEDIENTE: 759/BCS/2019  
C.A. 16.27S.714.1.2-43/2019

la valoración de la información y documentos que indicaron que con el otorgamiento del título se favorecerán tales actividades; y por la consideración de que la ausencia de elementos que indicaran obstáculos o riesgos para dicha satisfacción, permitía presumir favorable el otorgamiento del título en cuestión.

En caso de reversión, ésta se valorará y determinará en términos del Capítulo VI de las condiciones del presente título.

- III. La solicitud de concesión fue presentada por escrito ante la Secretaría, debidamente firmada y en los términos de lo dispuesto por la ley de la materia y el reglamento condigno.

Esta concesión se otorga al tenor de las siguientes:

## CONDICIONES CAPÍTULO I DEL OBJETO DE LA CONCESIÓN

**PRIMERA.-** La presente concesión tiene por objeto otorgar a **LA CONCESIONARIA** el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **14,572.22 m<sup>2</sup>** de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, ubicada en **Predio el Zacatón, Localidad San José del Cabo, Municipio Los cabos, Estado de Baja California Sur**, exclusivamente para uso **Protección: mantenimiento de las condiciones de la superficie en su estado original, sin autorización para realizar obras, ni actividades comerciales o de lucro**, 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 **Protección** con las siguientes medidas y coordenadas:

**Cuadro de coordenadas de zona federal marítimo terrestre:**

V	COORDENADAS	
	X	Y
VPM1'	647694.6340	2555223.4900
VPM1	647691.4400	2555222.2600
VPM2	647667.1400	2555212.5400
VPM3	647621.4600	2555194.3650





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



EXPEDIENTE: 759/BCS/2019  
C.A. 16.27S.714.1.2-43/2019

VPM4	647586.7100	2555178.2300
VPM5	647561.1700	2555176.7500
VPM6	647550.2900	2555165.0200
VPM7	647522.3460	2555160.7060
VZF8	647514.4660	2555179.7260
VZF9	647540.3600	2555183.7240
VZF10	647551.9790	2555196.2510
VZF11	647581.7460	2555197.9760
VZF12	647613.5450	2555212.7410
VZF13	647659.7290	2555231.1160
VZF14	647684.1330	2555240.8780
VZF15	647688.8460	2555242.6920
VPM1'	647694.6340	2555223.4900

Superficie: 3,762.18 m<sup>2</sup>

Cuadro de coordenadas de terrenos ganados al mar:

V	COORDENADAS	
	X	Y
VTGM1	647672.8210	2555295.8680
VTGM2	647627.4040	2555280.3320
VTGM3	647581.9880	2555264.7960
VTGM4	647539.4100	2555250.2310
VTGM5	647501.9260	2555237.4080
VZF8	647514.4880	2555179.7290
VZF9	647540.3600	2555183.7240
VZF10	647551.9790	2555196.2510
VZF11	647581.7460	2555197.9760
VZF12	647613.5450	2555212.7410
VZF13	647659.7290	2555231.1160
VZF14	647684.1330	2555240.8780
VZF15	647688.8460	2555242.6920





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



EXPEDIENTE: 759/BCS/2019  
C.A. 16.27S.714.1.2-43/2019

VTGM1	647672.8210	2555295.8680
-------	-------------	--------------

**Superficie: 10,810.04 m<sup>2</sup>**

**Superficie Total: 14,572.22 m<sup>2</sup>**

Las medidas y coordenadas 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.

Los terrenos ganados al mar otorgados en concesión están condicionados a los estudios técnicos necesarios definidos por esta dirección para identificar y deslindar dichos terrenos, con base en los artículos 124 y 125 de la Ley General de Bienes Nacionales y el artículo 40 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

**SEGUNDA.-** La presente concesión no crea derechos reales a favor de **LA CONCESIONARIA**, otorgándole exclusivamente el derecho de usar, ocupar y aprovechar los terrenos concesionados.

## CAPÍTULO II DE LA VIGENCIA DE LA CONCESIÓN

**TERCERA.-** De conformidad con el artículo 9 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la presente concesión se otorga por un término de **cinco años**, contados a partir del día siguiente de su notificación.

**CUARTA.-** La presente concesión no se entenderá prorrogada al término de su vigencia por el simple hecho de que **LA CONCESIONARIA** continúe ocupando el área y siga cubriendo el pago de los derechos correspondientes.





EXPEDIENTE: 759/BCS/2019  
C.A. 16.27S.714.1.2-43/2019

## CAPÍTULO III DE LAS OBLIGACIONES DE LA CONCESIONARIA

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

- I. Ejecutar únicamente el uso, aprovechamiento o explotación consignado en la concesión.
- II. Iniciar el ejercicio de los derechos consignados en la concesión en un plazo no mayor de treinta días.
- III. Abstenerse de realizar, sin previa autorización de **LA SECRETARÍA**, cualquier acto que tenga por objeto impedir el libre acceso al litoral y garantizar el libre tránsito por la playa y zona federal marítimo terrestre, para cuyo efecto establecerá accesos específicos con este objeto, en el entendido de que **LA SECRETARÍA** podrá determinar el establecimiento de los accesos que se consideren necesarios.
- IV. Queda estrictamente prohibido 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, sin previa autorización de **LA SECRETARÍA**.
- V. Tomar las medidas apropiadas para evitar la proliferación de fauna nociva en el área federal concesionada.
- VI. Coadyuvar con el gobierno federal en la preservación del medio ecológico y la protección al ambiente, así como en las campañas de limpieza y mejoramiento del ambiente de las playas y de la zona federal marítimo terrestre que **LA SECRETARÍA** implemente.
- VII. No permitir o tolerar en el área concesionada el establecimiento de centros de vicio ni la práctica de actos que vayan contra la moral pública y las buenas costumbres.
- VIII. No expendir bebidas alcohólicas.
- IX. No almacenar en el área concesionada ninguna sustancia u objeto inflamable, explosivo o peligroso, sin previa autorización de **LA SECRETARÍA** y demás autoridades competentes.
- X. Informar a **LA SECRETARÍA** de las modificaciones que por causas naturales o artificiales sufra la propiedad federal concesionada, tan luego tenga conocimiento de ellas.
- XI. Permitir y brindar el apoyo necesario para que **LA SECRETARÍA** realice en cualquier momento la delimitación correspondiente y, en su caso, modifique las coordenadas de los vértices, rumbos y distancias del polígono.
- XII. Cumplir con las obligaciones que se establezcan a su cargo en la concesión.
- XIII. Coadyuvar con **LA SECRETARÍA** en la práctica de las inspecciones que ordene en relación con el área concesionada y, en consecuencia, permitir y otorgar las facilidades necesarias al personal de **LA SECRETARÍA**, así como de otras autoridades competentes, a fin de facilitar las labores de inspección y vigilancia que se realicen en dicha área concesionada, con el objeto de verificar el cabal cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.
- XIV. No transmitir a terceras personas los derechos de esta concesión sin la previa autorización de **LA SECRETARÍA**.
- XV. Desocupar y entregar dentro del plazo establecido por **LA SECRETARÍA** las áreas de que se trate en el caso de extinción de la concesión.
- XVI. 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.





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



EXPEDIENTE: 759/BCS/2019  
C.A. 16.27S.714.1.2-43/2019

empaques y embalajes de plásticos y poliestireno, bajo los principios de reducción, reciclaje y reutilización en el manejo de los mismos.

XVII. En relación con el uso que se autoriza:

- a) 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 el uso o aprovechamiento de la propiedad federal que se autoriza en el presente título.
- b) La concesionaria no podrá realizar ningún tipo de obra ya sea fija o semifija, sin la autorización de esta Dirección General.
- c) La concesionaria se abstendrá de efectuar descargas residuales dentro de la superficie solicitada.
- d) No se permite el uso de vehículos motorizados, que perturben a los usuarios de la zona de playa.
- e) Se prohíbe el cierre del libre tránsito a los usuarios de la playa.
- f) La concesionaria deberá mantener en óptimas condiciones de higiene la superficie solicitada.

## CAPÍTULO IV DEL PAGO DE DERECHOS

**SEXTA.- LA CONCESIONARIA** deberá pagar ante la autoridad fiscal correspondiente los derechos en los términos que señale la Ley Federal de Derechos vigente con base en el uso fiscal otorgado en el presente instrumento.

**SÉPTIMA.- LA SECRETARÍA** podrá requerir en cualquier momento a **LA CONCESIONARIA** la documentación que acredite el pago de los derechos a los que se refiere la condición sexta del presente título.

## CAPÍTULO V DE LA EXTINCIÓN

**OCTAVA.-** La presente concesión se extingue por:

- a) Vencimiento de su término.
- b) Renuncia de **LA CONCESIONARIA** ratificada ante la autoridad.
- c) Desaparición de su finalidad o del bien objeto de la concesión.
- d) Revocación, caducidad y nulidad.
- e) Declaración de rescate.
- f) Muerte de **LA CONCESIONARIA**.
- g) Cuando se afecte la seguridad nacional, o





**EXPEDIENTE: 759/BCS/2019**  
**C.A. 16.27S.714.1.2-43/2019**

- h) Cualquiera otra prevista en las leyes, reglamentos, disposiciones administrativas o en la concesión misma, que a juicio de **LA SECRETARÍA** haga imposible o inconveniente su continuación.

**NOVENA.-** Serán causas de revocación:

- Dejar de cumplir con el fin para el que fue otorgada la presente concesión.
- Dar al bien objeto de la concesión un uso distinto al autorizado o no usar el bien, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Bienes Nacionales y/o el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.
- Dejar de pagar oportunamente los derechos que determine la autoridad fiscal.
- Ceder los derechos u obligaciones derivadas del título de concesión o dar en arrendamiento o comodato fracciones del inmueble concesionado, sin contar con la autorización respectiva.
- Realizar obras no autorizadas.
- Dañar ecosistemas como consecuencia del uso y aprovechamiento del bien objeto de la concesión.
- El incumplimiento de cualquiera de las condiciones de la presente concesión.

**DÉCIMA.-** Son causas de caducidad:

- No utilizar los bienes objeto de la presente concesión por más de ciento ochenta días naturales consecutivos.
- No iniciar en un plazo de noventa días naturales, contados a partir de la entrega de la presente concesión, la aplicación de las inversiones de acuerdo con el programa autorizado.

**DÉCIMA PRIMERA.-** Son causas de nulidad:

- Que la presente concesión se haya expedido por error.
- Que la presente concesión se haya expedido con violación a lo dispuesto en la Ley General de Bienes Nacionales y/o el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, y demás ordenamientos legales aplicables.
- Que la presente concesión se haya expedido considerando información o documentación proporcionada con error, dolo o falsedad por **LA CONCESIONARIA**.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** Son causas de rescate de la presente concesión las previstas en el artículo 19 de la Ley General de Bienes Nacionales y 50 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



EXPEDIENTE: 759/BCS/2019  
C.A. 16.275.714.1.2-43/2019

## CAPÍTULO VI DE LA REVERSIÓN

**DÉCIMA TERCERA.-** Al término del plazo de la presente concesión o de la última prórroga, en su caso, las obras e instalaciones permanentes ubicadas en el inmueble concesionado se revertirán a favor de la Nación.

**DÉCIMA CUARTA.-** Las obras e instalaciones que se realicen en el área concesionada, sin la autorización de **LA SECRETARÍA**, se perderán en beneficio de la Nación.

## CAPÍTULO VII DE LA RECUPERACIÓN DE INMUEBLES

**DÉCIMA QUINTA.- LA SECRETARÍA**, independientemente de las acciones en la vía judicial, podrá llevar a cabo el procedimiento administrativo tendiente a recuperar la posesión del bien inmueble otorgado en concesión cuando **LA CONCESIONARIA** no devolviera el bien al concluir la vigencia de este instrumento o cuando le dé un uso distinto al autorizado, sin contar con la autorización previa o cuando no cumpla cualquier otra obligación consignada en la presente concesión.

## CAPÍTULO VIII DE LAS ESTIPULACIONES FINALES

**DÉCIMA SEXTA.-** Los gobiernos extranjeros no podrán ser socios ni constituir a su favor ningún derecho sobre esta concesión. Los actos realizados en contravención a esta condición son nulos de pleno derecho y los bienes y derechos que hubiesen adquirido por virtud de tales actos pasarán a beneficio de la Nación, sin ulterior recurso.

**DÉCIMA SÉPTIMA.-** El presente título se otorga sin perjuicio de las concesiones, licencias, permisos o autorizaciones que **LA CONCESIONARIA** requiera de otras autoridades competentes para cumplir con el objeto de esta concesión.

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





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**EXPEDIENTE: 759/BCS/2019**  
**C.A. 16.27S.714.1.2-43/2019**

**DÉCIMA NOVENA.-** Cualquier otro aspecto no contemplado específicamente en la presente concesión se regirá con apego a la Ley General de Bienes Nacionales y el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, y demás disposiciones legales aplicables.

**VIGÉSIMA.-** La presente resolución puede ser impugnada a través del recurso de revisión, el cual deberá ser interpuesto en un plazo de quince días, contados a partir del día siguiente a aquél en que surta efecto su notificación, debiéndose presentar ante la autoridad que emitió el presente acto.

**VIGÉSIMA PRIMERA.-** 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 **759/BCS/2019** se encuentra para su consulta en las oficinas de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, sita en Ejército Nacional 223, colonia Anáhuac, C. P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

**LA DIRECTORA GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES  
COSTEROS**

**BIÓL. MARÍA DE LOS ÁNGELES CAUCH GARCÍA**

**LA CONCESIONARIA  
DESARROLLADORA NAAJAL, S.A. DE C.V.  
ACEPTA LAS OBLIGACIONES DE ESTE TÍTULO**

**REPRESENTANTE LEGAL  
ANTONIO JOSÉ RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ**

SYBY\*CACR

