



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 1503/BCS/2006
C.A.: 16.27S.714.1.2-114/2006
Bitácora: 09/KV-0051/11/21

Resolución No. **87** / 2024

Ciudad de México, a **15 ENE 2024**

Vista para resolver la **"Solicitud de Prórroga"** formulada dentro del expediente al rubro citado, por la **"ASOCIACIÓN ADMINISTRADORA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ÁREA CONDOMINAL I SECCIÓN A Y B DEL DESARROLLO TURÍSTICO LA JOLLA DE LOS CABOS, A.C."**, se dicta la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **14 de febrero de 2007**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó a favor de la moral denominada **"SKY HIGH INVESTMENTS, S. DE R.L. DE C.V."** el Título de Concesión **No. DGZF-064/07**, sobre una superficie de **4,220.93 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, localizada en la **Playa la Jolla, Localidad de San Jose del Cabo, Municipio de los Cabos, Estado de Baja California Sur**, exclusivamente para uso de **protección, lo cual unicamente le permite realizar los actos materiales y/o jurídicos necesarios para mantener la superficie concesionada en el estado natural en que se encuentra al momento de concesionarse, así como el libre transito a través de la misma; no autorizandosele la instalación de elemento alguno; la realización de construcción alguna; la realización de actividad alguna; ni la prestación de servicios de ningún tipo, sean o no de lucro**, que para los efectos de la determinación del pago de derecho, se clasifica como uso de **Protección**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **27 de febrero de 2007**.

SEGUNDO.- Que mediante resolución administrativa **No. de control 1363** de fecha **19 de septiembre de 2008**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determinó autorizar a la moral denominada **"SKY HIGH INVESTMENTS, S. DE R.L. DE C.V."** ceder la totalidad de derechos y obligaciones contenidos en el Titulo de Concesión **No. DGZF-064/07**, en favor de la **"ASOCIACIÓN ADMINISTRADORA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ÁREA CONDOMINAL ÁREA I SECCIÓN A Y B DEL DESARROLLO TURÍSTICO LA JOLLA DE LOS CABOS, A.C."**



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 1503/BCS/2006
C.A.: 16.27S.714.1.2-114/2006
Bitácora: 09/KV-0051/11/21

TERCERO.- Que mediante resolución administrativa **No. de control 1426/12** de fecha **16 de noviembre de 2012**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determino autorizar la modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión **No. DGZF-064/07**, a efecto de disminuir la superficie concesionada de **4,220.93 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar a **2,045.53 m²** de Terrenos Ganados al Mar.

CUARTO.- Que mediante resolución administrativa **No. 463/19** de fecha **29 de marzo de 2019**, esta Dirección General determino autorizar la Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión **DGZF-064/07**, en razón de la cual la superficie concesionada aumento de **2,045.53 m²** de Terrenos Ganados al Mar a **3,728.56 m²** así como cambiar el uso autorizado de **Protección a Ornato**.

QUINTO.- Que con fecha **24 de noviembre de 2021**, la **C. Sofia Elizabeth Briones Cavazos** en su carácter de representante legal de la **"ASOCIACIÓN ADMINISTRADORA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ÁREA CONDOMINAL I SECCIÓN A Y B DEL DESARROLLO TURÍSTICO LA JOLLA DE LOS CABOS, A.C."**, personalidad que acredita mediante el instrumento notarial No. 9,686 de fecha 14 de noviembre de 2006, pasado ante la Fe del Lic. Jose Ruben Arechiga de la Peña, Notario Publico No. 10 en el Estado de Baja California Sur; presentó por escrito ante la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, solicitud de Prórroga del Título de Concesión **DGZF-064/07**, solicitud que fue recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros en fecha **25 de noviembre de 2021**, por lo que esta autoridad procede a emitir la presente resolución, y

CONSIDERANDO

I. Que esta 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 Prórroga"** de la concesión 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, las Playas Marítimas, los Terrenos Ganados al Mar o a cualquier



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros**

Expediente: 1503/BCS/2006

C.A.: 16.275.714.1.2-114/2006

Bitácora: 09/KV-0051/11/21

otro depósito de Aguas Marítimas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 25, 27 y 28 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, 2, 3, 4, 5, 6 fracciones I, II, IX, XIII y XXI, 7, 8, 9, 11, 13, 16, 17 fracción I, III, IV, V y VI, 28 fracciones I, II, III, V, VI, XII y XIII, 62, 64, 72, 73, 119, 120, 127, 149 y 151 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1, 2, 3, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 15-A, 19, 35, 36, 38, 42, 44, 46, y 57 fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1o, 3o, 4o, 5o, 6o, 7o, 10, 24, 25, 26, 29, 30, 35, 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, 3 fracción II inciso b), 4, 8, 9, 19 fracciones I inciso a), IX, XV y XVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de julio de 2022; 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 día 15 de diciembre de 2015.

II.- Que los Titulares de una Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre, Terrenos Ganados al Mar o cualquier otro depósito formado por aguas marítimas, podrán solicitar la Prórroga de la Concesión que les fue otorgada, siempre y cuando reúnan los requisitos establecidos en los artículos 73 de la Ley General de Bienes Nacionales, y 30 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, preceptos que a la letra establecen lo siguiente:

Ley General de Bienes Nacionales

“Artículo 73.- Las concesiones sobre inmuebles federales, salvo excepciones previstas en otras leyes, podrán otorgarse por un plazo de hasta cincuenta años, el cual podrá ser prorrogado una o varias veces sin exceder el citado plazo, a juicio de la dependencia concesionante, atendiendo tanto para su otorgamiento como para sus prórrogas, a lo siguiente:

I.- El monto de la inversión que el concesionario pretenda aplicar;

II.- El plazo de amortización de la inversión realizada;



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 1503/BCS/2006
C.A.: 16.27S.714.1.2-114/2006
Bitácora: 09/KV-0051/11/21

III.- El beneficio social y económico que signifique para la región o localidad;

IV.- La necesidad de la actividad o del servicio que se preste;

V.- El cumplimiento por parte del concesionario de las obligaciones a su cargo y de lo dispuesto por las leyes específicas mediante las cuales se otorgó la concesión;

VI.- El valor que al término del plazo de la concesión, tengan las obras e instalaciones realizadas al inmueble por el concesionario, y

VII.- El monto de la reinversión que se haga para el mejoramiento de las instalaciones o del servicio prestado.

El titular de una concesión gozará de un término equivalente al diez por ciento del plazo de la concesión, previo al vencimiento del mismo, para solicitar la prórroga correspondiente, respecto de la cual tendrá preferencia sobre cualquier solicitante. Al término del plazo de la concesión, o de la última prórroga en su caso, las obras e instalaciones adheridas de manera permanente al inmueble concesionado pasarán al dominio de la Federación."

Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

"Artículo 30. La Secretaría podrá prorrogar concesiones para el uso, aprovechamiento y explotación de la zona federal marítimo terrestre y de los terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito que se forme con aguas marítimas, siempre y cuando se presenten los siguientes supuestos:

I. Que la solicitud se presente dentro del año anterior, pero antes de cuarenta y cinco días naturales anteriores al vencimiento de la concesión.

II. Que la superficie sea igual a la originalmente otorgada en concesión.

III. Que no haya variado el uso, aprovechamiento y explotación por los que fue otorgada.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 1503/BCS/2006
C.A.: 16.27S.714.1.2-114/2006
Bitácora: 09/KV-0051/11/21

IV. Que el solicitante sea el titular de la concesión.

V. Que se haya cumplido con las disposiciones de la ley y del Reglamento y con todas y cada una de las condiciones de la concesión, así como que no exista sanción grave al usuario del bien concesionado.

La Secretaría resolverá sobre el otorgamiento de la prórroga de concesión en un plazo no mayor de treinta días naturales contados a partir de la fecha en que la solicitud respectiva se haya recibido.

Previa a la entrega del título de prórroga de concesión, la Secretaría procederá a levantar el acta de reversión correspondiente, de conformidad con la Ley, para lo cual el solicitante deberá brindar todas las facilidades para la práctica de esta diligencia, entendiéndose que sin este requisito no podrá otorgarse la prórroga de concesión.

El hecho de que el ocupante continúe utilizando el área de propiedad federal que le fue otorgada en concesión al vencimiento de ésta, y que realice el pago de los derechos correspondientes, no deberá entenderse como prórroga de la misma."

III.- Que esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, de un análisis realizado a la totalidad de constancias que obran agregados en autos del expediente al rubro citado, pudo constatar lo siguiente:

A) Que con fecha **14 de febrero de 2007**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó a favor de la moral denominada **"SKY HIGH INVESTMENTS, S. DE R.L. DE C.V."** el Título de Concesión **No. DGZF-064/07**, sobre una superficie de **4,220.93 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, localizada en la **Playa la Jolla, Localidad de San Jose del Cabo, Municipio de los Cabos, Estado de Baja California Sur**, exclusivamente para uso de **protección, lo cual únicamente le permite realizar**



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 1503/BCS/2006
C.A.: 16.27S.714.1.2-114/2006
Bitácora: 09/KV-0051/11/21

los actos materiales y/o jurídicos necesarios para mantener la superficie concesionada en el estado natural en que se encuentra al momento de concesionarse, así como el libre tránsito a través de la misma; no autorizándosele la instalación de elemento alguno; la realización de construcción alguna; la realización de actividad alguna; ni la prestación de servicios de ningún tipo, sean o no de lucro, que para los efectos de la determinación del pago de derecho, se clasifica como uso de **Protección**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **27 de febrero de 2007**.

B) Mediante resolución administrativa **No. de control 1363** de fecha **19 de septiembre de 2008**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determinó autorizar a la moral denominada **"SKY HIGH INVESTMENTS, S. DE R.L. DE C.V."** ceder la totalidad de derechos y obligaciones contenidos en el Título de Concesión **No. DGZF-064/07**, en favor de la **"ASOCIACIÓN ADMINISTRADORA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ÁREA CONDOMINIAL ÁREA I SECCIÓN A Y B DEL DESARROLLO TURÍSTICO LA JOLLA DE LOS CABOS, A.C."**

C) Mediante resolución administrativa **No. de control 1426/12** de fecha **16 de noviembre de 2012**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determinó autorizar la modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión **No. DGZF-064/07**, a efecto de disminuir la superficie concesionada de **4,220.93 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar a **2,045.53 m²** de Terrenos Ganados al Mar.

D) Mediante resolución administrativa **No. 463/19** de fecha **29 de marzo de 2019**, esta Dirección General determinó autorizar la Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión **DGZF-064/07**, en razón de la cual la



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 1503/BCS/2006

C.A.: 16.275.714.1.2-114/2006

Bitácora: 09/KV-0051/11/21

superficie concesionada aumento de **2,045.53 m²** de Terrenos Ganados al Mar a **3,728.56 m²** así como cambiar el uso autorizado de **Protección** a **Ornato**.

E) La **"Solicitud de Prórroga"** que da origen a la presente resolución fue suscrita por la **C. Sofia Elizabeth Briones Cavazos** en su carácter de representante legal de la **"ASOCIACIÓN ADMINISTRADORA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ÁREA CONDOMINAL I SECCIÓN A Y B DEL DESARROLLO TURÍSTICO LA JOLLA DE LOS CABOS, A.C."** actual Titular de la Concesión **No. DGZF-064/07**, por lo que se acredita el deseo, la voluntad y las facultades suficientes para solicitar una prórroga a la vigencia del Título que le fue otorgado.

F) La **"Solicitud de Prórroga"** en estudio fue presentada ante la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en fecha **24 de noviembre de 2021** y recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, el día **25 de noviembre de 2021**, esto es, de manera previa al vencimiento del Título de Concesión **No. DGZF-064/07**, y estando dentro del término previsto por Ley.

G) La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a procedimiento administrativo ni a resolución administrativa o judicial.

H) En el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$2,781.00 M.N.**, por concepto de recepción y estudio de Solicitud de Prórroga de Concesión, en términos del artículo 194-D fracción I de la Ley Federal de Derechos.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 1503/BCS/2006
C.A.: 16.27S.714.1.2-114/2006
Bitácora: 09/KV-0051/11/21

I) Con base en las consideraciones señaladas y ante la falta de elementos que indiquen cualquier incumplimiento en relación con las obligaciones a que se ha encontrado sujeto, se presume que a la fecha de ingreso de la solicitud de prórroga, la **"ASOCIACIÓN ADMINISTRADORA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ÁREA CONDOMINAL I SECCIÓN A Y B DEL DESARROLLO TURÍSTICO LA JOLLA DE LOS CABOS, A.C."**, 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 la zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar se refiere, tal como se acredita mediante la constancia de fecha 19 de noviembre de 2021, la cual certifica que la **"ASOCIACIÓN ADMINISTRADORA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ÁREA CONDOMINAL I SECCIÓN A Y B DEL DESARROLLO TURÍSTICO LA JOLLA DE LOS CABOS, A.C."**, tiene cubiertos los pagos hasta el sexto bimestre del año 2021

En virtud de lo anterior, con fundamento en los artículos 73 de la Ley General de Bienes Nacionales, en relación con el artículo 30 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; esta autoridad determina que en atención a la Solicitud de Prórroga presentada el día **24 de noviembre de 2021**, se **AUTORIZA** otorgar una Prórroga de vigencia del Título de Concesión **No. DGZF-064/07**, por un plazo de **15 años adicional al concedido inicialmente**, término igual al otorgado en la Concesión original, mismo que empezará a correr a partir del día **28 de febrero de 2022**.

Lo anterior no es impedimento, para que esta autoridad, en caso de encontrar irregularidades, se vea en la posibilidad de ejercer las acciones correspondientes en contra de la **"ASOCIACIÓN ADMINISTRADORA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ÁREA CONDOMINAL I SECCIÓN A Y B DEL DESARROLLO TURÍSTICO LA JOLLA DE LOS CABOS, A.C."**, iniciar los procedimientos administrativos que en derecho procedan, así como para actuar en los términos que el marco normativo aplicable le permita.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 1503/BCS/2006
C.A.: 16.27S.714.1.2-114/2006
Bitácora: 09/KV-0051/11/21

Por lo anteriormente fundado y motivado, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros;

RESUELVE

PRIMERO.- Se **PRORROGA** la vigencia del Título de Concesión **No. DGZF-064/07** a nombre de la **"ASOCIACIÓN ADMINISTRADORA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ÁREA CONDOMINIAL I SECCIÓN A Y B DEL DESARROLLO TURÍSTICO LA JOLLA DE LOS CABOS, A.C."**, por un término de **15 años** adicional, contados a partir del día **28 de febrero de 2022**, en base a los motivos y fundamentos expuestos la presente resolución.

SEGUNDO.- La presente **Prorroga** forma parte del Título de Concesión **No. DGZF-064/07**, por lo que se ratifican y se mantienen íntegramente todas y cada una de las bases y condiciones establecidas en la Concesión en cita.

TERCERO.- Se hace del conocimiento de la **"ASOCIACIÓN ADMINISTRADORA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ÁREA CONDOMINIAL I SECCIÓN A Y B DEL DESARROLLO TURÍSTICO LA JOLLA DE LOS CABOS, A.C."**, 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 bien intentar la vía jurisdiccional que corresponda.

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución a la **C. Sofia Elizabeth Briones Cavazos** en su carácter de representante legal de la **"ASOCIACIÓN ADMINISTRADORA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ÁREA CONDOMINIAL I SECCIÓN A Y B DEL DESARROLLO TURÍSTICO LA JOLLA DE LOS CABOS, A.C."** y/o a través de sus autorizados para oír y recibir notificaciones los CC. Leonel García Bibiano y/o Homero Amao Aviles, en el domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Carretera Transpeninsular Km 29, Condominio 109, Colonia La Jolla de los Cabos, Localidad de San Jose del Cabo, C.P. 23406, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur** y/o a través de la siguiente dirección de correo electrónico: leogestonambiental@gmail.com, asimismo, de conformidad con lo establecido por los artículos 28



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 1503/BCS/2006
C.A.: 16.27S.714.1.2-114/2006
Bitácora: 09/KV-0051/11/21

y 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se determina habilitar los días y horas inhábiles que se requieran para el desahogo de dicha diligencia.

QUINTO.- 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; ubicadas en **Ejército Nacional número 223, Colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.**

Así lo proveyó y firma,

ATENTAMENTE
El Director General

Víctor Adrián Vargas López

MAZF/BAB/ADMP