



I. Nombre del área que clasifica.

Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

II. Identificación del documento del que se elabora la versión pública

Versión Pública de la presente autorización, corresponde a la Solicitud de Prórroga y/o Modificación a las Bases de la Concesión, cuyo número de identificación se encuentra en el encabezado de la misma.

III. Partes o secciones clasificadas.

Domicilio Personal, teléfono, correo electrónico.

IV. Fundamento legal.

La información señalada se clasifica como confidencial con fundamento en los artículos 113 fracción I de la LFTAIP y 116 primer párrafo de la LGTAIP.

Razones. Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.

V. Firma del titular del área.

Víctor Adrián Vargas López

VI. Fecha y número del acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública.

ACTA_16_2024_SIPOT_2T_2024_FXXVII de fecha 12 de julio del 2024.

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_16_2024_SIPOT_2T_2024_FXXVII

MAZF/MGT/RCFG



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2024

Felipe Carrillo
PUERTO
REVOLUCIONARIO Y DIFERENTE
DEL SIGLO

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

Expediente: 1292/BCS/2008
C. A.: 16.275.714.1.2-122/2008
Bitácora: 09/KV-0011/07/23

Resolución No. **764** /2024

Ciudad de México, a **27 MAR 2024**

Visto para resolver el Procedimiento Administrativo, relativo a la solicitud de prórroga a la vigencia del Título de Concesión **DGZF-1029/08**, se dicta la siguiente resolución; y

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **25 de Agosto de 2008**, esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó en favor de **FONATUR, Desarrollo los Cabos, S.A. de C.V. y Marina la Playita, S.A. de C.V., Fideicomisarios en primer lugar y Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario**, el Título de Concesión **No. DGZF-1029/08**, sobre una superficie de **6,303.33m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en **La Playita, marina Puerto Los Cabos, San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur**, exclusivamente para uso de **protección**, lo cual únicamente 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 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 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**, contados a partir del **01 de octubre de 2008**

SEGUNDO.- Que mediante resolución administrativa **No. 1476/2016** de fecha **28 de Noviembre de 2016**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determino subsanar la irregularidad existente en el Título de Concesión **No. DGZF-1029/08**, en favor de **Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, de FONATUR, Desarrollo los Cabos, S.A. de C.V. y Marina la Playita, S.A. de C.V.**, en la parte correspondiente al error observado en el cuadro de coordenadas "Rompeolas Oeste" de la Condición **PRIMERA** de dicha concesión.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

**Expediente: 1292/BCS/2008
C. A.: 16.27S.714.1.2-122/2008
Bitácora: 09/KV-0011/07/23**

TERCERO.- Que con fecha **06 de Julio de 2023**, el **C. Gonzalo Franyutti de la Parra**, en su carácter de apoderado legal de **Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, de FONATUR, Desarrollo los Cabos, S.A. de C.V. y Marina la Playita, S.A. de C.V.**, personalidad que acredita mediante copia de **Escritura Pública** número **227,746** (doscientos veintisiete mil setecientos cuarenta y seis), de fecha **17 de Marzo de 2020**, pasada ante la Fe del **Lic. Cecilio González Márquez**, titular de la Notaría Pública número **151 (ciento cincuenta y uno)** en la Ciudad de México; presentó en la oficina de Espacio de Contacto Ciudadano de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, **"Solicitud de Prórroga"**, respecto de la vigencia del Título de Concesión **DGZF-1029/08**.

CUARTO.- Que con fecha **10 de Julio de 2023**, se recibió en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, la solicitud referida anteriormente, quedando registrada dentro del expediente administrativo **1292/BCS/2008**, en virtud de lo cual 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 cualquier 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 fracción I inciso a, IX, XV y XVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 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.



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

Expediente: 1292/BCS/2008
C. A.: 16.27S.714.1.2-122/2008
Bitácora: 09/KV-0011/07/23

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;
 - 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."



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

**Expediente: 1292/BCS/2008
C. A.: 16.27S.714.1.2-122/2008
Bitácora: 09/KV-0011/07/23**

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.
- 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.

Prevía 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.



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

Expediente: 1292/BCS/2008
C. A.: 16.27S.714.1.2-122/2008
Bitácora: 09/KV-0011/07/23

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 **25 de Agosto de 2008**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros; expidió a favor de la moral denominada **FONATUR, Desarrollo los Cabos, S.A. de C.V. y Marina la Playita, S.A. de C.V., Fideicomisarios en primer lugar y Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario**, el Título de Concesión **DGZF-1029/08**, respecto de una superficie de **6,303.33m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en **La Playita, marina Puerto Los Cabos, San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur**, exclusivamente para uso de **Protección**, que para los efectos de 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**, contados a partir del **01 de octubre de 2008**.
- b) Que con fecha **28 de Noviembre de 2016**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, elaboró la resolución administrativa **No. 1476/2016**, a través de la cual determino subsanar la irregularidad existente en el Título de Concesión **No. DGZF-1029/08**, en favor de **Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, de FONATUR, Desarrollo los Cabos, S.A. de C.V. y Marina la Playita, S.A. de C.V.**, en la parte correspondiente al error observado en el cuadro de coordenadas "Rompeolas Oeste" de la Condición **PRIMERA** de dicha concesión



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 1292/BCS/2008
C. A.: 16.27S.714.1.2-122/2008
Bitácora: 09/KV-0011/07/23

- c) La **"Solicitud de Prórroga"** que da origen a la presente resolución fue suscrita por el **C. Gonzalo Franyutti de la Parra**, en su carácter de apoderado legal de la moral denominada **Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, de FONATUR, Desarrollo los Cabos, S.A. de C.V. y Marina la Playita, S.A. de C.V.**, personalidad que acredita mediante la copia certificada de la **Escritura Pública** número **227,746** (doscientos veintisiete mil setecientos cuarenta y seis), de fecha **17 de Marzo de 2020**, pasada ante la Fe del **Lic. Cecilio González Márquez**, titular de la Notaría Pública número **151 (ciento cincuenta y uno)** en la Ciudad de México; presentó ante la oficina de espacio de contacto ciudadano de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, **"Solicitud de Prórroga"**, respectó de la vigencia del Título de Concesión **DGZF-1029/08**, 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.
- d) La **"Solicitud de Prórroga"** en estudio fue presentada el día **06 de Julio de 2023**, ante la oficina de espacio de contacto ciudadano de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y en esta Dirección General el **10 de julio de 2023**, lo que resulta previo al vencimiento del Título de Concesión **DGZF-1029/08** ya que la misma cuenta con una vigencia de **15 años**, el cual llegó a su término el día **01 de octubre de 2023**.
- e) La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a procedimiento administrativo ni a resolución administrativa o judicial.
- f) En el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$3,219.00 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: 1292/BCS/2008
C. A.: 16.27S.714.1.2-122/2008
Bitácora: 09/KV-0011/07/23

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 **Prórroga** la vigencia del Título de Concesión **DGZF-1029/08**, a favor de la moral denominada **Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, de FONATUR, Desarrollo los Cabos, S.A. de C.V. y Marina la Playita, S.A. de C.V.**, por un término de **15 años** adicional, contados a partir del día **02 de Octubre de 2023** al **02 de Octubre de 2038**, con base en los motivos y fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- La presente **Prórroga** forma parte del Título de Concesión **DGZF-1029/08**, 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 moral denominada **Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, de FONATUR, Desarrollo los Cabos, S.A. de C.V. y Marina la Playita, 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 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 administrativa al C. **Gonzalo Franyutti de la Parra**, apoderado legal de la moral denominada **Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, de FONATUR, Desarrollo los Cabos, S.A. de C.V. y Marina la Playita, S.A. de C.V.**, y/o a través de sus autorizados los **CC. Lorena de Jesús Von Borstel García, José Carlos Cota García, Carlos Adrián Sánchez Martínez, Jose Antonio Hernández Gutiérrez, Armando Marcos Vásquez Barrita, Edgard José Vargas Mendieta, Edgar Román Vargas Rodríguez y/o José Carlos Cota García**, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Calle Ámsterdam**



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 1292/BCS/2008

C. A.: 16.27S.714.1.2-122/2008

Bitácora: 09/KV-0011/07/23

- g) 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 moral denominada **Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, de FONATUR, Desarrollo los Cabos, S.A. de C.V. y Marina la Playita, 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 concesionario y ocupante de la zona federal marítimo terrestre se refiere, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, tal como se acredita mediante:

*Copia certificada de la **CONSTANCIA DE NO ADEUDO**, de 07 de Marzo de 2023, emitido por el Director Municipal de Ingresos del H. Ayuntamiento de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, a través del cual nos informan que **Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, de FONATUR, Desarrollo los Cabos, S.A. de C.V. y Marina la Playita, S.A. de C.V.**, se encuentra hasta el **sexto bimestre del 2023**, al corriente con el pago de derechos federales por uso y goce de zona federal marítimo terrestre.*

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 **06 de Julio de 2023**, se **AUTORIZA la Prórroga de vigencia** del Título de Concesión **DGZF-1029/08**, por un plazo de **15 años** adicional al concedido inicialmente, mismo que empezó a correr a partir del día **02 de octubre de 2023**.

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 moral denominada **Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, de FONATUR, Desarrollo los Cabos, S.A. de C.V. y Marina la Playita, S.A. de C.V.**, 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: 1292/BCS/2008
C. A.: 16.27S.714.1.2-122/2008
Bitácora: 09/KV-0011/07/23

No. 33-B, Primer Piso, Colonia Hipódromo Condesa, C.P. 06140, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México y/o Boulevard 05 de Febrero esquina con calle Francisco I Madero, Plaza María José Local 17, Colonia Centro, C.P. 23000, Municipio de la Paz, Estado de Baja California Sur ; Así mismo indican los siguientes correos electrónicos: vonborstellegal@hotmail.com,

[REDACTED] de igual manera hace del conocimiento los siguientes números telefónicos: 55-5286-9396, 612-1272-657 y 612-1617-705; 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.

QUINTO.- En atención a lo ordenado por el artículo 3º fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se le hace saber a la 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 resolvió y firma:

El Director General

Víctor Adrián Vargas López

MAZF/MGT/JPV/YHS.

8

