



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 1298/BCS/2008  
C. A.: 16.27S.714.1.2-128/2008  
Bitácora: 09/KV-0043/05/23

Resolución No. 1731 /2024

Ciudad de México, a 24 JUL 2024

Visto para resolver el Procedimiento Administrativo, relativo a la solicitud de prórroga a la vigencia del Título de Concesión **DGZF-877/09**, se dicta la siguiente resolución; y

## RESULTANDO

**PRIMERO.-** Que con fecha **31 de Julio de 2009**, 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 **Desarrolladora la Ribera, S. de R.L. de C.V.**, el Título de Concesión **DGZF-877/09**, respecto de una superficie de **68,319.37m<sup>2</sup>** de zona federal marítimo terrestre, ubicada en **La Playa La Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur**, exclusivamente para uso de **Protección**, 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 de **Protección**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día de su entrega física **17 de Agosto de 2009**.

**SEGUNDO.-** Que el **30 de Mayo de 2023**, el **C. Víctor Manuel Liceaga Trueba**, en su carácter de apoderado legal de la moral **Desarrolladora la Ribera, S. de R.L. de C.V.**, personalidad que acredita mediante **Escritura Pública** número **45,495** (Cuarenta y cinco mil Cuatrocientos noventa y cinco), de fecha **02 de julio de 2015**, pasada ante la Fe del Notario Público número **218, Lic. José Luis Villavicencio Castañeda**, en la Ciudad de México; presentó ante la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, "**Solicitud de Prórroga**", respecto de la vigencia del Título de Concesión **DGZF-877/09**, con fecha **20 de junio de 2024**, se señala nuevo domicilio y se autorizan nuevos profesionistas, quedando como apoderado legal de la moral **Desarrolladora la Ribera, S. de R.L. de C.V.**, el **C. Hugo de Jesús Pinedo Vargas**, personalidad que acredita

1



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

**Expediente:** 1298/BCS/2008  
**C. A.:** 16.27S.714.1.2-128/2008  
**Bitácora:** 09/KV-0043/05/23

mediante **Escritura Pública** número **6,750** (Seis mil setecientos cincuenta), de fecha **25 de Mayo de 2023**, pasada ante la Fe del Notario Público número **31, Licenciado Erich Pius Kaufmann Cervantes**, en el Estado de Baja California Sur.

**TERCERO.-** Que con fecha **31 de Mayo 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 **1298/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.



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

**Expediente:** 1298/BCS/2008  
**C. A.:** 16.27S.714.1.2-128/2008  
**Bitácora:** 09/KV-0043/05/23

**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.



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

**Expediente:** 1298/BCS/2008  
**C. A.:** 16.27S.714.1.2-128/2008  
**Bitácora:** 09/KV-0043/05/23

*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.
- 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.*



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

**Expediente:** 1298/BCS/2008  
**C. A.:** 16.27S.714.1.2-128/2008  
**Bitácora:** 09/KV-0043/05/23

*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 **31 de Julio de 2009**, 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 **Desarrolladora la Ribera, S. de R.L. de C.V.**, el Título de Concesión **DGZF-877/09**, respecto de una superficie de **68,319.37m<sup>2</sup>** de zona federal marítimo terrestre, ubicada en **La Playa La Ribera, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur**, exclusivamente para uso de **Protección**, 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 de **Protección**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día de su entrega física **17 de Agosto de 2009**.
- b) Que con fecha **30 de Mayo de 2023**, el **C. Víctor Manuel Liceaga Trueba**, en su carácter de apoderado legal de la moral **Desarrolladora la Ribera, S. de R.L. de C.V.**, personalidad que acredita mediante **Escritura Pública** número **45,495** (Cuarenta y



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

**Expediente:** 1298/BCS/2008  
**C. A.:** 16.27S.714.1.2-128/2008  
**Bitácora:** 09/KV-0043/05/23

cinco mil Cuatrocientos noventa y cinco), de fecha **02 de julio de 2015**, pasada ante la Fe del Notario Público número **218, Lic. José Luis Villavicencio Castañeda**, en la Ciudad de México; presentó ante la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, "**Solicitud de Prórroga**", respecto de la vigencia del Título de Concesión **DGZF-877/09**, por lo que se acredita el deseo, la voluntad y las facultades suficientes para solicitar la prórroga a la vigencia del Título que le fue otorgado. Mediante escrito de fecha **20 de junio de 2024**, se señala nuevo domicilio y se autorizan nuevos profesionistas, quedando como apoderado legal de la moral **Desarrolladora la Ribera, S. de R.L. de C.V.**, el **C. Hugo de Jesús Pinedo Vargas**, personalidad que acredita mediante **Escritura Pública** número **6,750** (Seis mil setecientos cincuenta), de fecha **25 de Mayo de 2023**, pasada ante la Fe del Notario Público número **31, Licenciado Erich Pius Kaufmann Cervantes**, en el Estado de Baja California Sur.

- 4
- c) La "**Solicitud de Prórroga**" en estudio fue presentada el día **30 de Mayo de 2023** ante la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y en esta Dirección General el **31 de Mayo de 2023** esto es, de manera previa al vencimiento del Título de Concesión **DGZF-877/09**.
  - d) La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a procedimiento administrativo ni a resolución administrativa o judicial.
  - e) 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.



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

**Expediente:** 1298/BCS/2008  
**C. A.:** 16.275.714.1.2-128/2008  
**Bitácora:** 09/KV-0043/05/23

- f) 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 **Desarrolladora la Ribera, 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 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:

***Constancia de no adeudo, de fecha 13 de Abril de 2023, emitida por la Dirección Municipal de Ingresos del H. XIV Ayuntamiento de los Cabos, Estado de Baja California Sur, a través de la cual indica que se encuentra al corriente con el pago de derechos federales por uso y goce de zona federal marítimo terrestre hasta el segundo bimestre del ejercicio fiscal de 2023.***

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 **30 de Mayo de 2023** se **AUTORIZA** la **Prórroga de vigencia** del Título de Concesión **DGZF-877/09**, por un plazo de **15 años** adicional al concedido inicialmente, mismo que empezará a correr a partir del día **18 de Agosto de 2024**.

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 **Desarrolladora la Ribera, S. de R.L. 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.

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;



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

Expediente: 1298/BCS/2008  
C. A.: 16.27S.714.1.2-128/2008  
Bitácora: 09/KV-0043/05/23

## RESUELVE

**PRIMERO.-** Se **Prórroga** la vigencia del Título de Concesión **DGZF-877/09**, a favor de la moral denominada **Desarrolladora la Ribera, S. de R.L. de C.V.**, por un término de **15 años** adicional, contados a partir del día **18 de Agosto de 2024** al **18 de Agosto de 2039**, con base en los motivos y fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** La presente **Prórroga** forma parte del Título de Concesión **DGZF-877/09**, 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 **Desarrolladora la Ribera, S. de R.L. 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. Hugo de Jesús Pinedo Vargas**, apoderado legal de la moral denominada **Desarrolladora la Ribera, S. de R.L. de C.V.**, y/o a través de sus autorizados los **CC. Susana Yaritza Bautista Ramos, Carol Andrea Venegas Santiago, Óscar Arturo Rivera Rivera, Luis Fernando Mondragón Millán, Esteban Arredondo Reyes, Carlos Suinaga Gaviño, Alira Saharaí Álvarez Aguilar, Wendy Marisol Oliva Moreno y Mitzy Belén Hernández Bedolla**, en los últimos domicilios señalados para tales efectos, mismos que se ubican en **Paseo Finisterra 136, Int. 7, Club de Golf Fonatur, San José del Cabo, Los Cabos y Edificio Millenium, Avenida de los Delfines 225, Esquina Tiburón, Fraccionamiento Fidepaz, La Paz, Baja California Sur, C.P. 23090**; Así mismo indica los siguientes correos electrónicos: **[mmf@k-m.com.mx](mailto:mmf@k-m.com.mx), [hpinedo@costapalmas.com](mailto:hpinedo@costapalmas.com), [aalvarez@costapalmas.com](mailto:aalvarez@costapalmas.com) y [woliva@costapalmas.com](mailto:woliva@costapalmas.com)**; de igual manera hace del conocimiento el siguiente número telefónico proporcionado: **624-159-3618**; asimismo, de conformidad con lo establecido por los artículos 28 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.



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

**Expediente:** 1298/BCS/2008  
**C. A.:** 16.27S.714.1.2-128/2008  
**Bitácora:** 09/KV-0043/05/23

**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.

