



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 920/BCS/2012  
C.A.: 16.275.714.1.2-44/2012  
Bitácora: 09/KW-0145/10/19

Resolución No.: **1891** / 2024

Ciudad de México, a **06 SEP. 2024**

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión **DGZF-209/13**.

## R E S U L T A N D O

**PRIMERO.-** El día **28 de Mayo de 2013**, 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 **Asociación de Colonos del Paraje Acapulquito, A.C.**, el Título de Concesión **DGZF-209/13**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **801.24m<sup>2</sup>** de zona federal marítimo terrestre, ubicada en **Playa Acapulquito, Kilómetro 27+800, carretera Transpeninsular, 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 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 **20 de Agosto de 2013**, fecha de su entrega.

**SEGUNDO.-** Que con fecha **30 de Octubre de 2019**, se recibió en la Subsecretaría de Regulación Ambiental de esta Secretaría, escrito por parte del C. **Francisco Javier Troncoso Valle**, apoderado legal de la moral denominada **Asociación de Colonos del Paraje Acapulquito, A.C.**, personalidad acreditada mediante Primer Testimonio asentado en el libro **742** del Instrumento Notarial número **24,651** de fecha **2 de Julio de 2019**, pasado ante la Fe del Lic. **Ricardo Cevallos Váldez**, Titular de la Notaría Pública No. **18**, en San José del Cabo, **Baja California Sur**; mediante el cual solicita la **"Cesión de Derechos y Obligaciones"** del Título de Concesión **DGZF-209/13**, en favor de la moral **Querencia Real Estate, S. de R.L. de C.V.**, la cual se recibió el mismo día, en esta Dirección General; por lo que esta autoridad procede a emitir la presente Resolución, y:



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

Expediente: 920/BCS/2012

C.A.: 16.275.714.1.2-44/2012

Bitácora: 09/KW-0145/10/19

## CONSIDERANDO

I. Que la 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 el presente procedimiento administrativo de **cesión** de derechos y obligaciones del Título de Concesión en cuestión, toda vez que esta autoridad ejerce los derechos de la nación en todo el territorio nacional donde se ubique 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 14, 16, 27, 28 y 90 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, 3, 4, 5, 6 fracciones I, II, IX, y XXI, 7 fracciones IV y V, 8, 9, 11, 13, 16, 17, 28 fracciones I, II, III, V, VII y XIII, 72 fracciones I, II, III, V, 73, 77 fracción II, 119, 120 y 125 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1, 2, 3, 8, 9, 13, 14, 15, 15-A, 16, 19, 20, 35, 36, 38, 42 y 83 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 26, 28, 29, 35, 36, 37 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 y 19 fracciones I inciso a), IX, XV y XVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 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 15 de diciembre de 2015.

II.- Que de conformidad con el artículo 77 fracción II de la Ley General de Bienes Nacionales, los Titulares de una Concesión de zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito formado por aguas marítimas, pueden ceder a una tercera persona, los derechos y obligaciones derivados de la Concesión que les fue otorgada, siempre y cuando cuenten con la autorización previa de esta autoridad, ello por ser la dependencia administradora de los inmuebles señalados anteriormente; por lo que esta autoridad tiene la facultad para autorizar a los Concesionarios dicha cesión, siempre y cuando reúnan los requisitos establecidos en el artículo 37 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, ya que dichos preceptos a la letra establecen:

### **Ley General de Bienes Nacionales**



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

Expediente: 920/BCS/2012  
C.A.: 16.27S.714.1.2-44/2012  
Bitácora: 09/KW-0145/10/19

**"ARTÍCULO 77.-** Las dependencias que otorguen concesiones, podrán autorizar a los concesionarios para:

(...)

**II.-** Ceder los derechos y obligaciones derivados de las concesiones, siempre que el cesionario reúna los mismos requisitos y condiciones que se hubieren tomado en cuenta para su otorgamiento.

La autorización a que se refiere este artículo deberá obtenerse por el concesionario, previamente a la realización de los actos jurídicos a que se refieren las fracciones anteriores.

Cualquier operación que se realice en contravención de este artículo será nula y la dependencia que hubiere otorgado la concesión podrá hacer efectivas las sanciones económicas previstas en la concesión respectiva o, en su caso, revocar la misma, conforme a los lineamientos que para tal efecto emita la Secretaría.

Para aplicar las sanciones económicas a que se hagan acreedores los concesionarios por permitir, sin la autorización respectiva, que un tercero use, aproveche o explote inmuebles sujetos al régimen de dominio público de la Federación, se deberán tomar en consideración las cantidades que aquellos hayan obtenido como contraprestación."

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

**"ARTÍCULO 37.-** La cesión de derechos y obligaciones derivados de las concesiones a que se refiere este Reglamento, podrá ser autorizada por la Secretaría, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:



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

Expediente: 920/BCS/2012  
C.A.: 16.275.714.1.2-44/2012  
Bitácora: 09/KW-0145/10/19

*I. Que el cedente esté al corriente del pago de los derechos señalados en la concesión otorgada;*

*II. Que el cedente hubiere cumplido con las obligaciones señaladas en la concesión otorgada;*

*III. Que el cesionario reúna los mismos requisitos que se tuvieron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva; para ello las empresas pertenecientes al mismo grupo o sean filiales se entenderá que reúnen los mismos requisitos;*

*IV. Que la zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito de aguas marítimas que estuvieren concesionados, no estén sujetos a resolución administrativa o judicial; y*

*V. Que la continuidad del uso, aprovechamiento o explotación para el que fue concesionada el área en cuestión, sea congruente con las determinaciones del programa maestro de control y aprovechamiento de la zona federal."*

III.- Que tomando en consideración que el día **30 de Octubre de 2019** el C. **Francisco Javier Troncoso Valle**, apoderado legal de la moral denominada **Asociación de Colonos del Paraje Acapulquito, A.C.**, presento ante la Subsecretaría de Regulación Ambiental de esta Secretaría, la solicitud para ceder los derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión **DGZF-209/13**, a favor de la moral **Querencia Real Estate, S. de R.L. de C.V.**, solicitud que fue recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, el mismo día, en virtud de lo cual se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constatándose lo siguiente:

**A.-** Que con fecha **28 de Mayo de 2013**, la entonces Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, expidió a favor de la **Asociación de Colonos del Paraje Acapulquito, A.C.**, el Título de Concesión **DGZF-209/13**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **801.24m<sup>2</sup>** de zona federal marítimo terrestre, ubicada en **Playa Acapulquito, Kilómetro 27+800, carretera Transpeninsular, San José del Cabo, Municipio de los**



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

Expediente: 920/BCS/2012  
C.A.: 16.27S.714.1.2-44/2012  
Bitácora: 09/KW-0145/10/19

**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, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **20 de Agosto de 2013**.

**B.-** Que en el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$2,614.00 M.N.**, por concepto de recepción y estudio de la solicitud de **cesión de derechos y obligaciones de la concesión**, en términos del **artículo 194-D fracción I de la Ley Federal de Derechos** vigente.

**C.-** La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita de puño y letra por el C. **Francisco Javier Troncoso Valle**, apoderado legal de la moral denominada **Asociación de Colonos del Paraje Acapulquito, A.C.**, personalidad que acredita mediante el Primer Testimonio asentado en el libro **742** del Instrumento Notarial número **24,651** de fecha **2 de Julio de 2019**, pasado ante la Fe del Lic. **Ricardo Cevallos Váldez**, Titular de la Notaría Pública No. **18**, en San José del Cabo, **Baja California Sur**; titular de la concesión **DGZF-209/13**, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del título antes referido.

**D.-** 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 sujeta, se presume que a la fecha de ingreso de la solicitud de cesión de derechos, la moral denominada **Asociación de Colonos del Paraje Acapulquito, A.C.**, ha cumplido con 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, tal y como se acredita mediante:



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

Expediente: 920/BCS/2012  
C.A.: 16.275.714.1.2-44/2012  
Bitácora: 09/KW-0145/10/19

*- Constancia de no adeudo de fecha 12 de Septiembre de 2019, emitido por el Director Municipal de Ingresos del H.XIII Ayuntamiento de los Cabos, Estado de Baja California Sur, a través del cual hace constar que la moral denominada **Asociación de Colonos del Paraje Acapulquito, A.C.** se encuentra al corriente en las obligaciones fiscales derivadas del uso, goce y aprovechamiento de la superficie referida, no teniendo ningún adeudo al sexto bimestre del ejercicio fiscal 2019.*

**E.-** Que la moral denominada **Querencia Real Estate, S. de R.L. de C.V.**, a través de su apoderado legal el **C. Jorge Carrera Tovar**, personalidad que acredita mediante Instrumento Notarial número **57,777** de fecha **17 de Septiembre de 2008**, pasada ante la fe del Lic. **Armando Antonio Aguilar Ruibal**, Titular de la Notaría Pública No. **1 (uno)**, en la Ciudad de Cabo San Lucas, Baja California Sur, reúne los mismos requisitos que se tomaron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva, a cuyo efecto, tratándose de persona moral presentó Instrumento Notarial número **51,834** de fecha **19 de Julio de 2004**, pasada ante la fe del Lic. **Armando Antonio Aguilar Ruibal**, Titular de la Notaría Pública No. **1 (uno)**, en la Ciudad de Cabo San Lucas, Baja California Sur, a través del cual se formaliza la constitución de la moral denominada **Querencia Real Estate, S. de R.L. de C.V.**, quedando registrada en el Registro Público de Comercio en la Ciudad de los Cabos, Baja California Sur, el día **10 de Octubre de 2008**, lo que implica su aceptación de la totalidad de los derechos y obligaciones que le ceden.

**F.-** Que la superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.

4  
Con base en las consideraciones señaladas anteriormente y en virtud de no existir elementos que pudieran indicar algún incumplimiento de las bases, condiciones y obligaciones a que se encuentra sujeta la moral denominada **Asociación de Colonos del Paraje Acapulquito, A.C.**, desde el momento de la entrega del Título de Concesión que nos ocupa, esta autoridad, atendiendo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe, que rigen la actuación



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 920/BCS/2012  
C.A.: 16.275.714.1.2-44/2012  
Bitácora: 09/KW-0145/10/19

**SEGUNDO.-** En lo sucesivo, en el Título de Concesión **DGZF-209/13**, a la moral denominada **Querencia Real Estate, S. de R.L. de C.V.**, se le denominará como **“LA CONCESIONARIA”**; quien cuenta con un uso autorizado de **protección**, uso fiscal **protección**.

**TERCERO.-** Se hace del conocimiento de la moral denominada **Asociación de Colonos del Paraje Acapulquito, A.C.**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión **DGZF-209/13**, hasta en tanto surta efectos la presente resolución en la esfera jurídica de la moral denominada **Querencia Real Estate, S. de R.L. de C.V.**

**CUARTO.-** Por concepto de “cesión de la concesión entre particulares”, deberá realizarse ante la autoridad fiscal correspondiente **el pago de derechos** de conformidad con lo dispuesto por el artículo 194-D fracción III de la Ley Federal de Derechos y acreditar ante esta autoridad el pago realizado.

**QUINTO.-** 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.

**SEXTO.-** Deberá presentar en un plazo de **90 días naturales** contados a partir de la notificación de la presente Resolución, **solicitud de Modificación a las bases** y Condiciones del Título de Concesión **DGZF-209/13**, en cumplimiento a la Condición **QUINTA**, Fracción **XI**, a fin de ajustar la superficie concesionada a la delimitación oficial vigente. En caso de incumplimiento esta Dirección General, dará inicio al Procedimiento de Revocación del Título de Concesión que nos ocupa.

**SÉPTIMO.-** Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución a los **Francisco Javier Troncoso Valle**, apoderado legal de la moral denominada **Asociación de Colonos del Paraje Acapulquito, A.C.**, y/o a sus autorizados los CC. **Juan Francisco Arzate Vargas, Alejandro Leyva Hernández y Lucio Godínez Orta**, en el domicilio señalado para tales efectos en su escrito de solicitud, mismo que se ubica en **Carretera Transpeninsular Kilómetro 26.5, Número interior B-220 y B-221, Colonia Palmillas, C.P. 23406, Localidad San José del Cabo, Municipio los Cabos, Estado de Baja**



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 920/BCS/2012  
C.A.: 16.275.714.1.2-44/2012  
Bitácora: 09/KW-0145/10/19

**California Sur**, teléfonos: **624-142-4435 y 624-174-3960**; correos electrónicos: [jtv@btlaw.com.mx](mailto:jtv@btlaw.com.mx) y [fav@btlaw.com.mx](mailto:fav@btlaw.com.mx); número telefónico: (55) 50290040; asimismo, con fundamento en los artículos 28 y 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo se habilitan los días y horas hábiles necesarios para el desahogo de dicha diligencia.

**OCTAVO.-** Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución al **C. Jorge Carrera Tovar**, apoderado legal de la moral denominada **Querencia Real Estate, S. de R.L. de C.V.**, y/o a través de su autorizado el **C. Lucio Godínez Orta**, en el domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Calle Rosaura Zapata No. 2750, Colonia Benito Juárez, C.P. 23050, Municipio de la Paz, Estado de Baja California Sur**, correo electrónico: número telefónico: **612-1243-159 y 612-1578-446**; igualmente, con fundamento en los artículos 28 y 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo se habilitan los días y horas hábiles necesarios para el desahogo de dicha diligencia.

**NOVENO.-** En atención a lo ordenado por el artículo 3º fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace del conocimiento de las personas cedente y cesionaria 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; sita en **Ejército Nacional número 223, Colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.**

Así lo resolvió y firma:

**ATENTAMENTE**  
El Director General

Víctor Adrián Vargas López

MAZF/MGT/JPV/YHS.