



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

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.

II. 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.

Biol. Alfredo Arellano Guillermo

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

ACTA_08_2025_SIPOT_1T_2025_FXXVII de fecha 22 de abril del 2025.

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_08_2025_SIPOT_1T_2025_FXXVII.pdf

SGHC/RCFG





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

Expediente: 53-48348
C.A.: 16.27S.714.1.2-140/2005
Bitácora: 09/KV-0044/04/21

Resolución No.: 1965 BIS/ 2024

Ciudad de México, a 09 de diciembre de 2024

Juicio de Nulidad Exp.: 2997/24-EAR-01-7.

Asunto: Cumplimentación a la Sentencia de fecha 30 de octubre de 2024

Visto el estado que guarda el expediente al rubro citado, a nombre de la moral denominada "RANCHO LEONERO, S. DE R.L. DE C.V.", se dicta la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha 27 de julio de 2006, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, expidió a favor de la C. MARÍA DE LA LUZ VARGAS COTA, el Título de Concesión No. ISO MR DGZF-612/06, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de 300.00 m² de zona federal marítimo terrestre, localizada en el lugar conocido como Playa Leonero, Colonia Rancho Leonero, Localidad de Buenavista, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, exclusivamente para uso de varar y desvarar embarcaciones menores de turismo, y que para la determinación del pago de derechos, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasificó como uso general; con una vigencia de 15 años, contados a partir de la fecha de su entrega, la cual se formalizó el 05 de octubre de 2006.

SEGUNDO.- Que mediante resolución administrativa con numero de control 1543, de fecha 21 de septiembre de 2009, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determinó autorizar a la C. MARÍA DE LA LUZ VARGAS COTA, ceder el Título de Concesión No. ISO MR DGZF-612/06, en favor de la moral denominada "RANCHO LEONERO, S. DE R.L. DE C.V.",

TERCERO.- Que con fecha 28 de abril de 2021, se recibió en la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la solicitud de prórroga de la vigencia del Título de Concesión No. ISO MR DGZF-612/06, formulada por la C. María de la Luz Vargas Cota en su carácter de representante de la moral denominada "RANCHO LEONERO, S. DE R.L. DE C.V."

CUARTO.- Que mediante oficio de requerimiento No. SRA-DGZFM-TAC-DRPA-229/2022 de fecha 21 de diciembre de 2022, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determino requerir información adicional o faltante a la moral denominada "RANCHO LEONERO, S. DE R.L. DE C.V.", a efecto de integrar debidamente su solicitud de prórroga.

QUINTO.- Que mediante oficio No. SRA-DGZFM-TAC-499/2024 de fecha 14 de febrero de 2024, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determino regularizar el procedimiento, para



el único efecto de que se notificara el oficio de requerimiento No. SRA-DGZFM-TAC-DRPA-229/2022, de fecha 21 de diciembre de 2022.

SEXTO.- Que mediante resolución administrativa No. 958/2024 de fecha 19 de abril de 2024, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determino DESECHAR la solicitud de prórroga mencionada en el punto anterior.

SÉPTIMO.- Que mediante resolución administrativa No. 959/2024 de fecha 19 de abril de 2024 esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determino extinguir por vigencia el Título de Concesión No. ISO MR DGZF-612/06.

OCTAVO.- Que inconforme con la determinación anterior, con fecha 12 de julio de 2024, el C. Juan Gabriel Montaña Cota, en su carácter de representante legal de la moral denominada "RANCHO LEONERO, S. DE R.L. DE C.V.", demandó la nulidad de la resolución administrativa No. 958/2024 de fecha 19 de abril de 2024.

NOVENO.- Que derivado de lo anterior, con fecha 30 de octubre de 2024, la Sala Especializada en Materia Ambiental y de Regulación del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, determinó resolver el Juicio de Nulidad, emitio dentro del Expediente No. 2997/24-EAR-01-7 declarando la NULIDAD de la resolución No. 958/2024 de fecha 19 de abril de 2024, para el efecto señalado en la propia sentencia, 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 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 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 con fecha 30 de octubre de 2024, la Sala Especializada en Materia Ambiental y de Regulación del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, determinó resolver el Juicio de Nulidad, emitido dentro del Expediente



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

Expediente: 53-48348
C.A.: 16.27S.714.1.2-140/2005
Bitácora: 09/KV-0044/04/21

No. 2997/24-EAR-01-7, declarando la NULIDAD de la resolución No. 958/2024 de fecha 19 de abril de 2024 como se plasma a continuación:

"[...]

II.- Se DECLARA LA NULIDAD DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA, la cual ha quedado precisada en el Resultando 1º de este fallo, por las razones expuestas y PARA LOS EFECTOS precisados en la parte final de la presente sentencia.

"[...]."

A este respecto, el último Considerando de la Sentencia que nos ocupa, indica lo que a la letra dice:

"[...]

Bajo esas consideraciones, esta Sala Especializada estima que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 51, fracción III y 52 fracción IV de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, debe declararse la nulidad de la resolución impugnada para el efecto de que la autoridad demandada, emita una nueva resolución en la que tome en consideración el escrito presentado por la actora mediante el Espacio de Contacto Ciudadano el día 21 de marzo de 2024, hecho lo anterior resuelva la solicitud de prórroga presentada la actora, debiendo acontecer ello dentro del término legal previsto en ella artículo 52 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo.

"[...]."

III.- En virtud de lo anterior, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, procede a dar cumplimiento en los términos referidos, para lo cual se deja sin efectos la resolución de Extinción No. 959/2024 de fecha 19 de abril de 2024, como consecuencia de la nulidad de la resolución No. 958/2024 de fecha 19 de abril de 2024.

Derivado de lo anterior y de un análisis a la "solicitud de prórroga" y al escrito presentado por el C. Juan Gabriel Montaña Cota, en su carácter de representante legal de la moral denominada "RANCHO LEONERO, S. DE R.L DE C.V." en fecha 21 de marzo de 2024, en cumplimiento al oficio de requerimiento No. SRA-DGZFMAC-DRPA-229/2022 de fecha 21 de diciembre de 2022, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros determina lo siguiente:

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



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

Expediente: 53-48348
C.A.: 16.27S.714.12-140/2005
Bitácora: 09/KV-0044/04/21

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."

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.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]





IV.- 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 27 de julio de 2006, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, expidió a favor de la C. MARÍA DE LA LUZ VARGAS COTA, el Título de Concesión No. ISO MR DGZF-612/06, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de 300.00 m² de zona federal marítimo terrestre, localizada en el lugar conocido como Playa Leonero, Colonia Rancho Leonero, Localidad de Buenavista, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, exclusivamente para uso de varar y desvarar embarcaciones menores de turismo, y que para la determinación del pago de derechos, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasificó como uso general; con una vigencia de 15 años, contados a partir de la fecha de su entrega, la cual se formalizó el 05 de octubre de 2006.
- B Que mediante resolución administrativa con numero de control 1543, de fecha 21 de septiembre de 2009, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determinó autorizar a la C. MARÍA DE LA LUZ VARGAS COTA, ceder el Título de Concesión No. ISO MR DGZF-612/06, en favor de la moral denominada "RANCHO LEONERO, S. DE R.L. DE C.V."
- C La "Solicitud de Prórroga" fue suscrita por la C. María de la Luz Vargas Cota en su carácter de representante de la moral denominada "RANCHO LEONERO, S. DE R.L. DE C.V.", actual Titular de la Concesión No. ISO MR DGZF-612/06, 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 28 de abril de 2021, ante la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es decir, de manera previa al vencimiento del Título de Concesión No. ISO MR DGZF-612/06.
- 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 \$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, entonces vigente.
- 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 sujeta, se presume que a la fecha de ingreso de la solicitud de prórroga, la moral denominada "RANCHO LEONERO, 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 concesionarios y ocupantes de la



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

Expediente: 53-48348
C.A.: 16.27S.714.1.2-140/2005
Bitácora: 09/KV-0044/04/21

zona federal marítimo terrestre se refiere, tal como se acredita mediante los recibos de pago que obran dentro del expediente.

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 11 de diciembre de 2018, se **AUTORIZA** otorgar una Prórroga de vigencia del Título de Concesión No. ISO MR DGZF-612/06, por un plazo de 15 años adicional al concedido inicialmente, término igual al otorgado en la Concesión original, mismo que empezó a correr a partir del 06 de octubre de 2021.

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 actual titular de la concesión la moral denominada "RANCHO LEONERO, S. DE R.L. DE C.V.", o 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;

RESUELVE

PRIMERO.- Se **PRORROGA** la vigencia del Título de Concesión No. ISO MR DGZF-612/06, a favor de la moral denominada "RANCHO LEONERO, S. DE R.L. DE C.V.", por un término de 15 años adicional, contados a partir del 06 de octubre de 2021, con base en los motivos y fundamentos expuestos en la misma.

SEGUNDO.- La presente Prórroga forma parte del Título de Concesión No. ISO MR DGZF-612/06, 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 "RANCHO LEONERO, 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 personalmente al C. Sergio Iván Peregrina Landín, en su carácter de representante legal de la moral denominada "RANCHO LEONERO, S. DE R.L. DE C.V.", o a cualquiera de sus autorizados los CC. Juan Alfredo Sánchez Velázquez y/o Marcos Kevin González Hernández, en el último domicilio señalado para tales efectos en el expediente administrativo, mismo que se ubica en Avenida Juárez Sur, Número 211-B, interior 4, Colonia Centro, C.P. 56100, Municipio de Texcoco, Estado de México, y/o a través de las siguientes direcciones de correo electrónico: [REDACTED] igualmente se señalan los números telefónicos proporcionados por el promovente: 5561659983 y/o 6122382899, asimismo en



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

Expediente: 53-48348
C.A.: 16.27S.714.1.2-140/2005
Bitácora: 09/KV-0044/04/21

términos de los artículos 28 y 30 de la Ley citada, se determina habilitar los días y horas inhábiles que sean necesarios 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.

ATENTAMENTE
El Director General

Biol. Alfredo Arellano Guillermo.

SGHC/BAB/ADMP



Faint, illegible text or markings in the middle section of the page.

