



**MEDIO AMBIENTE**

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 1531/BCS/2017  
C.A. 16.275.714.1.2-76/2017  
Bitácora: 09/KV-0045/11/22

Resolución No. **1915** /2024

Ciudad de México a **17 SEP. 2024**

Visto para resolver el Procedimiento Administrativo de solicitud de modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión **No. DGZF-223/18** emitido dentro del expediente al rubro citado, se dicta la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

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

**PRIMERO.-** Que en fecha **29 de mayo de 2018**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgó en favor de la **DESARROLLO MARINA VALLARTA S.A DE C.V.** el Título de Concesión **No. DGZF-223/18**, otorgándole el derechos de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **2,361.00 m<sup>2</sup>** de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, así como las obras existentes en las misma consistente en doce palapas de estructura de madera de palma, sin cimentación y fácilmente removibles, localizada en paseo Malecón, localidad de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, exclusivamente para uso de palapas, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos se clasificó como uso general, con una vigencia **de 15 años** contados a partir del día siguiente de su notificación, misma que se formalizó el **07 de junio de 2018**.

**SEGUNDO.-** Que el día 12 de enero de 2023, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros emitió la resolución con número de control **47/2023**, mediante la cual se puso fin al procedimiento de modificación a las bases y condiciones del título de concesión **No. DGZF-223/18** por desistimiento de la Concesionaria.

**TERCERO.-** Que con fecha **18 de noviembre de 2022**, la **C .MARÍA TERESA HERNÁNDEZ GIL** en su carácter de apoderado legal de **DESARROLLO MARINA VALLARTA S.A DE C.V.** quien acredita su personalidad con copia certificada del instrumento público número 14,334 de fecha 27 de julio de 2020, levantada ante la fe del Lic. Juan Peña Acosta, Notario Público No. 1 de la Subregión Centro Conurbada, con adscripción en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco ,

1



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

Expediente: 1531/BCS/2017  
C.A. 16.27S.714.1.2-76/2017  
Bitácora: 09/KV-0045/11/22

presentó por escrito ante la Unidad Coordinadora de Vinculación Social, Derechos Humanos y Transparencia, la **Solicitud de Modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión No. DGZF-223/18**, a fin de incluir nuevas instalaciones consistentes en pergolado tipo A, pergolado tipo B y andadores.

## 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 la solicitud de **modificación a las bases y condiciones** 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, playas marítimas, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito de aguas marítimas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 14, 16, 25, 27 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, 6 fracción II, 7 fracciones IV y V, 8, 13, 16, 17, 28 fracciones I, V y XIII, 72, 119, 120, 127, 149, 150 y 151 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1, 2, 3, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 15-A, 19, 34, 35, 36, 38, 42, 44, 46, 57 fracción I y 83 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1o, 3o, 4o, 5o, 6o, 7o, 10, 26, 29, 34, 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 letra A, fracción II, inciso b), 4, 8, 9, 19 fracciones I, 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 27 de julio de 2022; y el Acuerdo por el que se dan a conocer el Formato Único de trámites de solicitud para el uso y aprovechamiento de playas, zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito formado con aguas marítimas, competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y se establecen las medidas de simplificación administrativa que se indican; publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de febrero de 2011; así como con base en 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 el día 15 de diciembre de 2015 en el Diario Oficial de la Federación.



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

Expediente: 1531/BCS/2017  
C.A. 16.275.714.1.2-76/2017  
Bitácora: 09/KV-0045/11/22

II.- En fecha **18 de noviembre de 2022**, la **C. MARÍA TERESA HERNÁNDEZ GIL** en su carácter de apoderado legal de **DESARROLLO MARINA VALLARTA S.A DE C.V.** quien acredita su personalidad con copia certificada del instrumento público número 14,334 de fecha 27 de julio de 2020, levantada ante la fe del Lic. Juan Peña Acosta, Notario Público No. 1 de la Subregión Centro Conurbada, con adscripción en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, presentó por escrito ante la Unidad Coordinadora de Vinculación Social, Derechos Humanos y Transparencia, la **Solicitud de Modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión No. DGZF-223/18**, a fin de incluir nuevas instalaciones consistentes en pergolado tipo A, pergolado tipo B y andadores., se pudo constatar lo siguiente:

- 1.- El **29 de mayo de 2018**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgó en favor de la **DESARROLLO MARINA VALLARTA S.A DE C.V.** el Título de Concesión **No. DGZF-223/18**, otorgándole el derechos de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **2,361.00 m<sup>2</sup>** de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, así como las obras existentes en las misma consistente en doce palapas de estructura de madera de palma, sin cimentación y fácilmente removibles, localizada en paseo Malecón, localidad de San José del Cabo, Municipio de Los Cabos, Estado de Baja California Sur, exclusivamente para uso de palapas, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos se clasificó como uso general, con una vigencia **de 15 años** contados a partir del día siguiente de su notificación, misma que se formalizó el **07 de junio de 2018**.
- 2.- El día 12 de enero de 2023, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros emitió la resolución con número de control **47/2023**, mediante la cual se puso fin al procedimiento de modificación a las bases y condiciones del título de concesión **No. DGZF-223/18** por desistimiento de la Concesionaria.
- 3.- La solicitud que da origen a la presente resolución fue suscrita por la **C. María Teresa Hernández Gil,** en su carácter de apoderado legal



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

Expediente: 1531/BCS/2017  
C.A. 16.27S.714.1.2-76/2017  
Bitácora: 09/KV-0045/11/22

de **DESARROLLO MARINA VALLARTA S.A DE C.V.** titular de la concesión No. DGZF-223/18.

- 4.- La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.
- 5.- Que **C. María Teresa Hernández Gil**, en su carácter de apoderada legal de **DESARROLLO MARINA VALLARTA S.A DE C.V.** presentó recibos de pago de los 5 años anteriores a la prestación de su solicitud, como lo son: recibo de pago **982604** que ampara el bimestre de mayo-junio del 2018. recibo de pago **982607** que ampara el pago de **julio a diciembre del 2018**, recibo de pago **1077069** que ampara el pago de **enero a diciembre del 2019**, recibo de pago **1277717** que ampara el pago de **enero a diciembre del 2020**, recibo de pago **1422456** que ampara el pago de **enero a diciembre del 2021**, recibo de pago **1586918** que ampara el pago de **enero a junio del 2022** y recibo de pago **1592231** que ampara el pago de **julio a diciembre del 2022** por lo que esta Dirección General atendiendo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe, que rigen la actuación administrativa de conformidad con el artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, presume que el concesionario se encuentra al corriente del pago de los derechos por concepto de uso y aprovechamiento de la superficie que le fue concesionada, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos.
- 6.- En el expediente en estudio obra original de la declaración de pago de derechos, por el monto de \$2,986 M.N., por concepto de recepción y estudio de solicitud de modificación a las bases y condiciones de concesión, en términos del artículo 194-D fracción I de la Ley Federal de Derechos vigente.

Asimismo, del análisis a la solicitud de modificación a las bases y condiciones presentada por la **C. María Teresa Hernández Gil**, en su carácter de apoderada legal de **DESARROLLO MARINA VALLARTA S.A DE C.V.** se advierte lo siguiente:



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

Expediente: 1531/BCS/2017  
C.A. 16.275.714.1.2-76/2017  
Bitácora: 09/KV-0045/11/22

- No ha variado el uso, aprovechamiento o explotación que le fue otorgado.
- Ha cumplido con las disposiciones de la Ley, el Reglamento, así como con todas y cada una de las condiciones del Título de Concesión que nos ocupa. Presenta una resolución de impacto ambiental procedente mediante el oficio ORE.SEMARNAT-BCS-00395/2023, Bitácora: 03/DG-0007/12/22 de fecha 28 de agosto de 2023, emitido por la Oficina de Representación de la Secretaría en el Estado de Baja California Sur, derivada de la evaluación de su solicitud de modificación a la resolución con mismo número de bitácora y expediente **03/MP-0034/05/09** de fecha 19 de octubre de 2009 del proyecto **“Club de playa San José del Cabo”**
- Se abstuvo de realizar obras no autorizadas.

**III.-** En consecuencia de todo lo anteriormente referido, y a falta de elementos que indiquen cualquier incumplimiento por parte de **DESARROLLO MARINA VALLARTA S.A DE C.V.** en relación con las obligaciones a que se ha encontrado sujeta, se presume que a la fecha de la solicitud ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones; por lo que resulta procedente autorizar la modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión **No. DGZF-223/18**, para el efecto de autorizar **incluir nuevas instalaciones consistentes en pergolado tipo A, pergolado tipo B y andadores.**

**IV.-** Sin que sea óbice a lo anterior, esta autoridad en el momento que considere oportuno podrá solicitar las constancias que acrediten las manifestaciones que bajo protesta de decir verdad, realizó la **C. María Teresa Hernández Gil**, en su carácter de apoderado legal de **DESARROLLO MARINA VALLARTA S.A DE C.V.** en su solicitud, o bien para que en caso de encontrar irregularidades, esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, se vea en la posibilidad de ejercer las acciones, iniciar los procedimientos y en general actuar en los términos en que el marco normativo aplicable le permita, así como en términos de la presente



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

Expediente: 1531/BCS/2017  
C.A. 16.275.714.1.2-76/2017  
Bitácora: 09/KV-0045/11/22

resolución, se solicite la documentación necesaria para la debida integración del expediente respectivo.

Por lo expuesto, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

## R E S U E L V E:

**PRIMERO.-** Se autoriza la **MODIFICACIÓN** a las bases y condiciones del Título de Concesión **No. DGZF-223/18**, por lo que respecta a la condición primera para quedar como se describe a continuación:

**PRIMERA.-** La presente concesión a "**LA CONCESIONARIA**" el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **2,361.00 m<sup>2</sup>** (dos mil trescientos sesenta y un metros cuadrados) con las **obras existentes** consistentes en 12 palapas de estructura de madera de palma, sin cimentación y fácilmente removibles, **Obras autorizadas:** Conjunto de pergolados del Lote 12-A cuenta con un área de **275.26 m<sup>2</sup>** y se encuentra dentro del conjunto integral del Beach Club del Hotel The Grand Mayan en San José del Cabo (antes OMNIA), el cual es un área de amenidades para los huéspedes de dicho Hotel.

El conjunto del proyecto está conformado por dos tipos de Pergolados en base a estructuras ligeras, y una cubierta de red camuflaje, en los cuales el restaurante contiguo brindará servicio.

Se integra un conjunto de pergolados tipo lounge desarrollados como estructuras ligeras para dar espacio a una



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

Expediente: 1531/BCS/2017

C.A. 16.275.714.1.2-76/2017

Bitácora: 09/KV-0045/11/22

zona lounge frente a playa con servicio de alimentos y bebidas desde el restaurante contiguo.

Los pergolados serán conectados entre sí por andadores de madera de pino tratado.

Acabados:

- Área de pergolado en decks removibles de madera cumarú y pergolado en madera de guayabillo, así como entramado de bajareque como parasol.

- Se integra a su vez mobiliario tipo lounge dentro de dichos pergolados con deck y sin deck, sillas, mesas, sillones, decoración, pebeteros, asimismo, todos los utensilios para brindar los servicios del restaurante.

**SEGUNDO.-** La presente resolución forma parte del Título de Concesión No. **DGZF-223/18** que se modifica, por lo que se ratifica el texto y contenido de las bases y condiciones establecidas en el mismo, en lo que no se opongan a la presente; por lo que **DESARROLLO MARINA VALLARTA S.A DE C.V.** está obligada a dar cumplimiento a todas y cada una de las bases, condiciones y obligaciones que se deriven del mismo.

**TERCERO.-** Se hace del conocimiento de la **DESARROLLO MARINA VALLARTA S.A DE C.V.**, que de conformidad con los artículos 149 y 150 de la Ley General de Bienes Nacionales, el uso, goce, aprovechamiento o explotación de un bien que pertenece a la Nación, como resulta ser la playa marítima, la zona federal marítimo terrestre y los terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito formado con aguas marítimas, sin contar con el permiso, autorización o concesión correspondiente, puede ser sancionado con multa y/o prisión.

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento de la **DESARROLLO MARINA VALLARTA 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 intentar la vía jurisdiccional que corresponda.

A



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 1531/BCS/2017  
C.A. 16.275.714.1.2-76/2017  
Bitácora: 09/KV-0045/11/22

**QUINTO.-** Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución a **DESARROLLO MARINA VALLARTA S.A DE C.V.** por medio de su apoderado legal, la **C. María Teresa Hernández Gil**, o a sus autorizados para oír y recibir notificaciones, los C.C. Erika Elizabeth Mancha Gálvez, Fernando Lugo Razo, Rosalinda Coello Cárdenas y Leobardo Eliud Rico Altamirano, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Avenida Lázaro Cardenás No 4070, Planta Alta, Colonia Camino Real en la Municipalidad de Zapopan, Jalisco**; teléfono **(33) 38802900 extensión 2205 y (229)4654103** correo electrónico **maytehernandez@grupovidanta.com** con fundamento en los artículos 28 y 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo se habilitan los días y horas inhábiles necesarios para el desahogo de dicha diligencia.

**SEXTO.-** En atención a lo ordenado por el artículo 3º fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace del conocimiento 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; ubicada 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/

