



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

CONCESIÓN DGZF-

509

/11

EXPEDIENTE: 767/BCS/2011

16.27S.714.1.2-64/2011

Concesionario: JUAN ANTONIO SCHEKAIBAN ASSAD
Estado: BAJA CALIFORNIA SUR
Municipio: LOS CABOS
Superficie: 53,772.02 m²
Vigencia: QUINCE AÑOS
Uso autorizado: PROTECCIÓN
Uso fiscal: PROTECCIÓN

Ciudad de México, 03 JUN 2011

TÍTULO DE CONCESIÓN

QUE EL GOBIERNO FEDERAL POR CONDUCTO DE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS, OTORGA A FAVOR DE JUAN ANTONIO SCHEKAIBAN ASSAD.

LIC. JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ MIRANDA, Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 32 bis fracciones VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3 fracciones II y III; 6 fracciones I, II y IX, 7 fracciones IV y V, 8, 11, 13, 16, 18, 19, 28 fracciones I, II, V y XII, 72, 73 fracciones I, II, III, IV y último párrafo, 74, 75, 76, 77 fracción I, 107 fracciones II y III, 119, 120, 151; 1, 2 y 7 transitorios de la Ley General de Bienes Nacionales publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2004; 1, 2, 3, 5, 6, 7, 14, 23, 26, 27, 29, 35, 36, 38, 40, 42, 44, 47, 50 y 55 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; 194-D, 232, 234 y 235 de la Ley Federal de Derechos; 1, 3, 13, 19, 20, 46, 69-A, 83, 85 y 86 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 30 fracciones I y XVI del Reglamento Interior de esta Secretaría, y de conformidad con el Acuerdo por el que se da 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, otorga la presente concesión al tenor de las siguientes bases y condiciones:

En lo sucesivo, en el texto de este instrumento, a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales se le denominará "LA SECRETARÍA" y a Juan Antonio Schekaiban Assad se le denominará "EL CONCESIONARIO".

BASES

I. "EL CONCESIONARIO" acreditó su nombre, ser mayor de edad y tener la nacionalidad [REDACTED] con el acta de nacimiento que exhibió y obra agregada al expediente que le fue asignado; con formato oficial recibido el 4 de abril de 2011 por esta Secretaría a través de la delegación federal en el estado de Baja California Sur solicitó se le otorgara en concesión una superficie de 53,771.944 m² de zona federal marítimo terrestre ubicada en playa San Cristóbal, San José del Cabo, Cabo San Lucas, municipio de Los Cabos, estado de Baja California Sur, para uso de protección.

Para los efectos de la presente concesión, "EL CONCESIONARIO" señaló como domicilio para oír y recibir notificaciones y recibir documentos el ubicado en [REDACTED]



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: 767/BCS/2011
16.27S.714.1.2-64/2011

Asimismo, se considerará como domicilio para los mismos efectos, el lugar materia de la presente concesión.

No obstante los términos en que se formuló su solicitud, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros constató que la superficie solicitada varía en relación con la superficie resultante del análisis topográfico, por lo que la superficie a concesionar es la que se determina en la condición primera del presente título.

- II. Que de la solicitud que dio origen al presente título, se concluye que el uso y aprovechamiento que se pretende dar a la zona federal marítimo terrestre, materia de esta concesión, no se contrapone con el plan de desarrollo urbano de la región, de acuerdo con la constancia de uso de suelo con oficio 109, de 17 de marzo de 2011, emitida por la Dirección de Planeación Urbana y Ecología del Gobierno del Estado de Baja California Sur.
- III. Para el otorgamiento del presente título, a fin de promover el aprovechamiento óptimo y adecuado de los bienes federales materia del mismo, fueron considerados los planes y programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico, a través de las correspondientes constancias estatales o municipales. También, se consideró la satisfacción de los requerimientos de la navegación y el comercio marítimo, de la defensa del país, del impulso a las actividades de pesca y acuacultura, y del fomento de las actividades turísticas y recreativas, y la protección a los recursos naturales, mediante la valoración de la información y documentos que indicaron que con el otorgamiento del título se favorecerán tales actividades; y por la consideración de que la ausencia de elementos que indicaran obstáculos o riesgos para dicha satisfacción, permitía presumir favorable el otorgamiento del título en cuestión.
- IV. Que la solicitud de concesión fue presentada por escrito ante la Secretaría, debidamente firmada y en los términos de lo dispuesto por la ley de la materia y el reglamento condigno.

En caso de reversión, ésta se valorará y determinará en términos del Capítulo VI de las condiciones del presente título.

Esta concesión se otorga al tenor de las siguientes:

CONDICIONES CAPÍTULO I DEL OBJETO DE LA CONCESIÓN

PRIMERA.- La presente concesión tiene por objeto otorgar a "EL CONCESIONARIO" el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **53,772.02 m²** (cincuenta y tres mil setecientos setenta y dos punto dos metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre ubicada en la localidad de Cabo San Lucas, 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**



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: 767/BCS/2011

16.27S.714.1.2-64/2011

000000

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 "EL CONCESIONARIO", de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso de **protección** con las siguientes medidas y coördenadas:

Cuadro de coordenadas de zona federal marítimo terrestre:

V	COORDENADAS	
	X	Y
1	595158.6050	2540894.5360
2	595179.2130	2540858.1100
3	595202.7970	2540816.4260
4	595226.8230	2540773.9600
5	595250.4460	2540732.2060
6	595253.4050	2540703.8530
7	595279.0650	2540662.3670
8	595304.5270	2540620.7950
9	595329.8680	2540579.4210
10	595347.0870	2540571.5750
11	595363.6610	2540529.7590
12	595381.2590	2540485.7720
13	595406.8670	2540442.9670
14	595431.5330	2540401.3160
15	595447.1390	2540363.1310
16	595469.0890	2540319.4490
17	595491.0390	2540275.7680
18	595512.1790	2540233.7000
19	595533.7900	2540190.6930
20	595555.7400	2540147.0120
21	595577.5210	2540103.6680
22	595599.6350	2540059.6610
23	595621.9170	2540015.3200
24	595643.1920	2539972.9820
25	595665.1410	2539929.3040
26	595687.9080	2539884.8360
27	595709.5160	2539839.5600
28	595731.3850	2539794.8390
29	595752.7000	2539749.6690
30	595771.9580	2539707.6760
31	595794.1930	2539664.1730
32	595815.7460	2539623.0310
33	595820.0820	2539591.0270



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: 767/BCS/2011
16.27S.714.1.2-64/2011

34	595844.3290	2539573.5400
35	595871.1910	2539531.9980
36	595891.8690	2539487.3060
37	595911.6540	2539443.4000
38	595929.3370	2539396.0780
39	595950.9870	2539349.8540
40	595969.3070	2539304.1830
41	595984.3450	2539257.3610
42	596000.7540	2539210.4490
43	596016.3680	2539164.6800
44	596031.8930	2539119.1690
45	596047.8700	2539072.3350
46	596063.4840	2539026.5660
47	596079.5360	2538979.5110
48	596095.3380	2538933.1910
49	596111.9110	2538884.6090
50	596126.4690	2538839.6990
51	596142.4030	2538793.5290
52	596159.1400	2538749.5950
53	596170.1370	2538701.7030
54	596183.2630	2538655.0690
55	596198.7480	2538609.4070
56	596214.2030	2538563.8310
57	596229.3160	2538519.2650
58	596247.0640	2538480.3400
59	596253.6490	2538462.8660
60	596272.3640	2538469.9200
61	596265.5410	2538488.0240
62	596247.9320	2538526.6440
63	596233.1440	2538570.2540
64	596217.6880	2538615.8300
65	596202.3720	2538660.9940
66	596189.5210	2538706.6530
67	596178.3230	2538755.4210
68	596161.2060	2538800.3530
69	596145.4360	2538846.0460
70	596130.8900	2538890.9220
71	596114.2670	2538939.6490
72	596098.4650	2538985.9690
73	596082.4130	2539033.0230
74	596066.7990	2539078.7920
75	596050.8220	2539125.6260
76	596035.2960	2539171.1370



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: 767/BCS/2011
16.27S.714.1.2-64/2011

000000

77	596019.6580	2539216.9800
78	596003.3080	2539263.7220
79	595988.1330	2539310.9720
80	595969.3390	2539357.8250
81	595947.7900	2539403.8320
82	595930.1580	2539451.0170
83	595910.0620	2539495.6140
84	595888.7510	2539541.6750
85	595859.0810	2539587.5600
86	595838.7480	2539602.2240
87	595835.0930	2539629.1990
88	595811.9560	2539673.3640
89	595789.9610	2539716.3990
90	595770.8330	2539758.1050
91	595749.4130	2539803.4990
92	595727.5250	2539848.2610
93	595705.8370	2539893.7020
94	595682.9770	2539938.3520
95	595661.0630	2539981.9620
96	595639.7870	2540024.3000
97	595617.5060	2540068.6410
98	595595.3920	2540112.6490
99	595573.6110	2540155.9920
100	595551.6610	2540199.6730
101	595530.0500	2540242.6800
102	595508.9100	2540284.7480
103	595486.9600	2540328.4290
104	595465.3580	2540371.4160
105	595449.4900	2540410.2420
106	595424.0530	2540453.1970
107	595399.2380	2540494.6760
108	595382.2420	2540537.1590
109	595362.7110	2540586.4350
110	595343.7280	2540595.0840
111	595321.5820	2540631.2410
112	595296.0980	2540672.8500
113	595272.8220	2540710.4810
114	595269.9050	2540738.4270
115	595244.2300	2540783.8090
116	595220.2040	2540826.2750
117	595196.6200	2540867.9590
118	595176.0120	2540904.3840

Superficie: 53,772.02 m²



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: 767/BCS/2011
16.27S.714.1.2-64/2011

Las medidas y coordenadas a que se refiere el párrafo anterior concuerdan con la descripción técnica-topográfica aprobada por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, habiéndose tomado como base la opinión técnica 313/11 de 23 de mayo de 2011.

SEGUNDA.- La presente concesión no crea derechos reales a favor de **"EL CONCESIONARIO"**, otorgándole exclusivamente el derecho de usar, ocupar y aprovechar los terrenos concesionados.

CAPÍTULO II **DE LA VIGENCIA DE LA CONCESIÓN**

TERCERA.- De conformidad con el artículo 9 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo la presente concesión se otorga por un término de **quince años**, contados a partir de la fecha de su entrega física.

CUARTA.- La presente concesión no se entenderá prorrogada al término de su vigencia por el simple hecho de que **"EL CONCESIONARIO"** continúe ocupando el área y siga cubriendo el pago de los derechos correspondientes.

CAPÍTULO III **DE LAS OBLIGACIONES DE "EL CONCESIONARIO"**

QUINTA.- "EL CONCESIONARIO" se obliga a:

- I. Ejecutar únicamente el uso, aprovechamiento o explotación consignado en la concesión.
- II. Iniciar el ejercicio de los derechos consignados en la concesión en un plazo no mayor de treinta días.
- III. Abstenerse de realizar, sin previa autorización de **"LA SECRETARÍA"**, cualquier acto que tenga por objeto impedir el libre acceso al litoral y garantizar el libre tránsito por la playa y zona federal marítimo terrestre, para cuyo efecto establecerá accesos específicos con este objeto, en el entendido de que **"LA SECRETARÍA"** podrá determinar el establecimiento de los accesos que se consideren necesarios.
- IV. Queda estrictamente prohibido delimitar la zona concesionada con cercas, alambradas, bardas, setos o cualquier otro elemento semejante que impida el libre tránsito peatonal del bien de uso común, sin previa autorización de **"LA SECRETARÍA"**.
- V. Tomar las medidas apropiadas para evitar la proliferación de fauna nociva en el área federal concesionada.
- VI. Coadyuvar con el gobierno federal en la preservación del medio ecológico y la protección al ambiente, así como en las campañas de limpieza y mejoramiento del ambiente de las playas y de la zona federal marítimo terrestre que **"LA SECRETARÍA"** implemente.
- VII. No permitir o tolerar en el área concesionada el establecimiento de centros de vicio ni la práctica de actos que vayan contra la moral pública y las buenas costumbres.
- VIII. No expendir bebidas alcohólicas sin autorización expresa de las autoridades competentes.
- IX. No almacenar en el área concesionada ninguna sustancia u objeto inflamable, explosivo



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: 767/BCS/2011
16.27S.714.1.2-64/2011

060032

- o peligroso, sin previa autorización de "LA SECRETARÍA" y demás autoridades competentes.
- X. Informar a "LA SECRETARÍA" de las modificaciones que por causas naturales o artificiales sufra la propiedad federal concesionada, tan luego tenga conocimiento de ellas.
 - XI. Permitir y brindar el apoyo necesario para que "LA SECRETARÍA" realice en cualquier momento la delimitación correspondiente y, en su caso, modifique las coordenadas de los vértices, rumbos y distancias del polígono.
 - XII. Cubrir los gastos de deslinde y amojonamiento del área concesionada, cuando "LA SECRETARÍA" lo requiera.
 - XIII. Cumplir con las obligaciones que se establezcan a su cargo en la concesión.
 - XIV. Coadyuvar con "LA SECRETARÍA" en la práctica de las inspecciones que ordene en relación con el área concesionada y, en consecuencia, permitir y otorgar las facilidades necesarias al personal de "LA SECRETARÍA", así como de otras autoridades competentes, a fin de facilitar las labores de inspección y vigilancia que se realicen en dicha área concesionada, con el objeto de verificar el cabal cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.
 - XV. No transmitir a terceras personas los derechos de esta concesión sin la previa autorización de "LA SECRETARÍA".
 - XVI. Desocupar y entregar dentro del plazo establecido por "LA SECRETARÍA" las áreas de que se trate en el caso de extinción de la concesión.
 - XVII. En relación con el uso que se autoriza:
 - a) Conservar en óptimas condiciones de higiene el área concesionada.
 - b) Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción, ya sea fija o semifija.
 - c) Cumplir con los ordenamientos y disposiciones legales y administrativas de carácter federal, estatal o municipal y, en tal virtud, gestionar y obtener de las autoridades competentes las licencias, concesiones, permisos o autorizaciones que en su caso se requieran para realizar el uso o aprovechamiento de la propiedad federal que se autoriza en el presente título.
 - d) Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de actividad relacionada con la superficie concesionada que le genere ingresos directa o indirectamente o por conducto de terceros, sin la previa autorización para modificar las bases y condiciones de la concesión otorgada por "LA SECRETARÍA", así como la previa autorización de las autoridades competentes.

CAPÍTULO IV DEL PAGO DE DERECHOS

SEXTA.- "EL CONCESIONARIO" deberá pagar ante la autoridad fiscal correspondiente los derechos en los términos que señale la Ley Federal de Derechos vigente con base en el uso fiscal otorgado en el presente instrumento.

SÉPTIMA.- "LA SECRETARÍA" podrá requerir en cualquier momento a "EL CONCESIONARIO" la documentación que acredite el pago de los derechos a los que se refiere la condición sexta del presente título.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: 767/BCS/2011
16.27S.714.1.2-64/2011

CAPÍTULO V DE LA EXTINCIÓN

OCTAVA.- La presente concesión se extingue por:

- a) Vencimiento de su término.
- b) Renuncia de "**EL CONCESIONARIO**", ratificada ante la autoridad.
- c) Desaparición de su finalidad o del bien objeto de la concesión.
- d) Revocación, caducidad y nulidad.
- e) Declaración de rescate.
- f) Muerte de "**EL CONCESIONARIO**".

NOVENA.- Serán causas de revocación:

- a) Dejar de cumplir con el fin para el que fue otorgada la presente concesión.
- b) Dar al bien objeto de la concesión un uso distinto al autorizado o no usar el bien, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Bienes Nacionales y/o el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.
- c) Dejar de pagar oportunamente los derechos que determine la autoridad fiscal.
- d) Realizar obras no autorizadas.
- e) Dañar ecosistemas como consecuencia del uso y aprovechamiento del bien objeto de la concesión.
- f) El incumplimiento de cualquiera de las condiciones de la presente concesión.

DÉCIMA.- Es causa de caducidad no utilizar los bienes objeto de la presente concesión por más de ciento ochenta días naturales consecutivos.

DÉCIMA PRIMERA.- Son causas de nulidad:

- a) Que la presente concesión se haya expedido por error.
- b) Que la presente concesión se haya expedido con violación a lo dispuesto en la Ley General de Bienes Nacionales y/o el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, y demás ordenamientos legales aplicables.
- c) Que la presente concesión se haya expedido considerando información o documentación proporcionada con error, dolo o falsedad por "**EL CONCESIONARIO**".

DÉCIMA SEGUNDA.- Es causa de rescate de la presente concesión la prevista en el artículo 19 de la Ley General de Bienes Nacionales y 50 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: 767/BCS/2011
16.27S.714.1.2-64/2011

000003

CAPÍTULO VI DE LA REVERSIÓN

DÉCIMA TERCERA.- Al término del plazo de la presente concesión o de la última prórroga, en su caso, las obras e instalaciones permanentes ubicadas en el inmueble concesionado se revertirán a favor de la Nación.

DÉCIMA CUARTA.- Las obras e instalaciones que se realicen en el área concesionada, sin la autorización de **"LA SECRETARÍA"**, se perderán en beneficio de la Nación.

CAPÍTULO VII DE LA RECUPERACIÓN DE INMUEBLES

DÉCIMA QUINTA.- "LA SECRETARÍA", independientemente de las acciones en la vía judicial, podrá llevar a cabo el procedimiento administrativo tendiente a recuperar la posesión del bien inmueble otorgado en concesión cuando **"EL CONCESIONARIO"** no devolviera el bien al concluir la vigencia de este instrumento o cuando le dé un uso distinto al autorizado, sin contar con la autorización previa o cuando no cumpla cualquier otra obligación consignada en la presente concesión.

CAPÍTULO VIII DE LAS ESTIPULACIONES FINALES

DÉCIMA SEXTA.- Los gobiernos extranjeros no podrán ser socios ni constituir a su favor ningún derecho sobre esta concesión. Los actos realizados en contravención a esta condición son nulos de pleno derecho y los bienes y derechos que hubiesen adquirido por virtud de tales actos pasarán a beneficio de la Nación, sin ulterior recurso.

DÉCIMA SÉPTIMA.- El presente título se otorga sin perjuicio de las concesiones, licencias, permisos o autorizaciones que **"EL CONCESIONARIO"** requiera de otras autoridades competentes para cumplir con el objeto de esta concesión.

DÉCIMA OCTAVA.- Para el eventual caso de sobreposición de límites entre **"EL CONCESIONARIO"** y otros concesionarios o permisionarios, **"LA SECRETARÍA"** determinará en un plazo no mayor de noventa días naturales, contados a partir de la detección o del reclamo de los interesados, los nuevos límites con estricto apego a la equidad. Lo anterior sin demérito



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE,
Y RECURSOS NATURALES

EXPEDIENTE: 767/BCS/2011
16.27S.714.1.2-64/2011

de que las partes previamente arreglen sus diferencias bajo la coordinación de "LA SECRETARÍA", en cuyo caso el acuerdo o convenio formará parte integrante del presente título.

DÉCIMA NOVENA.- Cualquier otro aspecto no contemplado específicamente en la presente concesión se regirá con apego a la Ley General de Bienes Nacionales y el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, y demás disposiciones legales aplicables.


VIGÉSIMA.- La presente resolución puede ser impugnada a través del recurso de revisión, el cual deberá ser interpuesto en un plazo de quince días, contados a partir del día siguiente a aquél en que surta efecto la notificación de la presente resolución, debiéndose presentar ante la autoridad que emitió el presente acto.

**EL DIRECTOR GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE
Y AMBIENTES COSTEROS**


LIC. JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ MIRANDA

**EL CONCESIONARIO
ACEPTA LAS OBLIGACIONES DE ESTE TÍTULO**

JUAN ANTONIO SCHEKAIBAN ASSAD


Carlos Jacob García Alvarado


L'JLCK*ARH