

RESOLUCIÓN No. **1224** /2017En la Ciudad de México, a **13 OCT 2017**

Visto el estado que guarda el expediente al rubro citado, así como la Solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones presentada respecto del Título de Concesión No. **MR DGZF-096/04**, se dicta la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- El día **16 de marzo del 2004**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, expidió a favor de la moral **INMOBILIARIA PARQUE REFORMA, S.A. DE C.V.** el Título de Concesión No. **MR DGZF-096/04**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **5,942.89 m²** de zona federal marítimo terrestre, **localizada en colindancia al lote H-1 de la Avenida Paseo Costero Las Palmas, Fraccionamiento Acapulco Diamante, Municipio de Acapulco, Estado de Guerrero**; exclusivamente para **actividades complementarias al desarrollo condominal del predio colindante, sin autorización para realizar obras**; que para los efectos de la determinación de pago de derechos de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos se clasificó como uso de **PROTECCIÓN**, con una vigencia de **15 años** contados a partir del día **26 de mayo de 2004**.

SEGUNDO.- En fecha **30 de octubre de 2012**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, emitió la Resolución Administrativa No. **1340/12**, en cuyos términos se autorizó a la moral **INMOBILIARIA PARQUE REFORMA, S.A. DE C.V.**, ceder la totalidad de los derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión No. **MR DGZF-096/04**, en favor de la moral denominada **TRES FASES PLAYA MAR, A.C.**, y el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **5,942.89 m²** de zona federal marítimo terrestre.

TERCERO.- El día **24 de junio del 2016**, mediante Formato Único de Trámites de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros y anexos, presentados ante la Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el estado de Guerrero, la moral **TRES FASES PLAYA MAR, A.C.**, presentó solicitud de modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión No. **MR DGZF-096/04**, a efecto de incrementar la superficie concesionada de **5,942.89 m²** de zona federal marítimo terrestre a **8,932.40 m²** de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, de los cuales **6,091.03 m²** corresponden a zona federal marítimo terrestre y **2,691.75 m²** a terrenos ganados al mar (polígono 1) y **149.62 m²** a terrenos ganados al mar (polígono 2), así



como para adicionar las obras existentes en dicha superficie solicitada, solicitando con ello el cambio de uso de **PROTECCIÓN a GENERAL**; solicitud que fue remitida a esta Dirección General mediante oficio **No. DFG/UEAC/PRED/PROMCONCES/41/2016**, de fecha **15 de julio el 2016**; por lo que esta autoridad procede a emitir la presente Resolución, y

C O N S I D E R A N D O

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, 2 fracción XXIII, 3, 18, 19 y 31 fracciones I, XIV y XV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 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.

II.- Que en fecha **24 de junio del 2016**, se recibió en la Delegación Federal de esta Secretaría en el estado de Guerrero, la solicitud de modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión **No. MR DGZF-096/04**, formulada por la moral denominada **TRES FASES PLAYA MAR, A.C.**, efecto de incrementar la superficie concesionada de **5,942.89 m²** de zona federal marítimo terrestre a **8,932.40 m²** de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, de los cuales **6,091.03 m²** corresponden a zona federal marítimo terrestre y **2,691.75 m²** a **terrenos ganados al mar (polígono 1)** y **149.62 m²** a **terrenos ganados al mar (polígono 2)**, así como para adicionar las obras existentes en dicha superficie solicitada, solicitando con ello el cambio de uso de **PROTECCIÓN a GENERAL**.

Motivo por el cual, esta autoridad al considerar que la solicitud de modificación a las bases y condiciones pretendida por la moral denominada **TRES FASES PLAYA MAR, A.C.**, versa sobre el incremento en su superficie concesionada, así como adicionar obras existentes y con ello el cambio de uso de **PROTECCIÓN a GENERAL**, es que esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros procede a realizar un análisis a la totalidad de constancias que obran agregadas en autos del expediente al rubro citado, del que se puede constatar lo siguiente:



1. El Título de Concesión No. **MR DGZF-096/04**, al momento de emisión de la presente resolución administrativa se encuentra vigente, dado que la vigencia de 15 años que fue autorizada comenzó a surtir sus efectos el día **26 de mayo de 2004**.

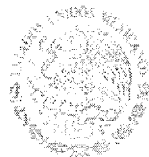
2. La solicitud que da origen a la presente resolución fue suscrita por el **C. JUAN ENRIQUE STEPHENS LOZANO**, en su carácter de Mandatario General Legal de la moral denominada **TRES FASES PLAYA MAR, A.C.**, personalidad que acredita mediante el Instrumento Público número 16,000, de fecha 18 de abril de 2011, pasada ante la fe del Lic. Sergio F. Olvera de la Cruz, Notario Público Número 15, del Distrito Notarial de Tabares y Notario del Patrimonio Inmueble Federal, en Acapulco, Estado de Guerrero; Titular de la Concesión No. **MR DGZF-096/04**.

3. La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.

4. 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 la solicitud de la moral denominada **TRES FASES PLAYA MAR, A.C.**, ha cumplido con todas y cada una de 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.

Lo anterior es así, toda vez que la moral denominada **TRES FASES PLAYA MAR, A.C.**, presentó copia simple de los recibos oficiales por concepto del pago de derechos por el uso, goce y aprovechamiento de la superficie concesionada correspondientes a los años fiscales **2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016**, emitidos por la Secretaría de Administración y Finanzas del Municipio de Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero; 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 la concesionaria 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.

Asimismo, del análisis al expediente administrativo **53/40300**, a nombre de la moral denominada **TRES FASES PLAYA MAR, A.C.**, se advierte lo siguiente:



- a. No proyectan realizar construcciones adicionales en la superficie concesionada, a las autorizadas.*
- b. No han variado el uso, aprovechamiento o explotación que les fue otorgado.*
- c. Han cumplido con las disposiciones de la Ley, el Reglamento, así como con todas y cada una de las condiciones de la Concesión que nos ocupa.*

III.- Que en consecuencia de todo lo referido anteriormente, y ante la falta de elementos que indiquen cualquier incumplimiento por parte de la moral denominada **TRES FASES PLAYA MAR, A.C.**, en relación con las obligaciones a que se han encontrado sujeta, se presume que a la fecha de la solicitud ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones; por lo que esta autoridad determina procedente autorizar la Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión **No. MR DGZF-096/04**, a efecto de modificar los siguientes elementos:

- a)** La ampliación de la superficie que les fue concesionada de **5,942.89 m²** zona federal marítimo terrestre a **8,932.40 m²** de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar.
- b)** Actualización de las coordenadas que delimitan la superficie de las poligonales que le fueron concesionadas.
- c)** Autorización de las obras y construcciones existentes en la misma; y
- d)** Cambio de Uso de **PROTECCIÓN** a **GENERAL**.

En virtud de lo anterior, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determina modifica la **Condición PRIMERA** del **Capítulo I**, para quedar como sigue:

"CONDICIONES
CAPITULO I
DEL OBJETO DE LA CONCESION

PRIMERA.- La presente concesión tiene por objeto otorgar a **LA CONCESIONARIA** el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **8,932.40 m²** (ocho mil novecientos treinta y dos punto cuarenta metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, localizada en **colindancia al lote H-1 de la Avenida Paseo Costero Las Palmas, Fraccionamiento Acapulco Diamante, Municipio de Acapulco, Estado de Guerrero; exclusivamente para actividades complementarias al desarrollo**

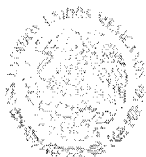


condominal (instalación de camastros, toldos y demás mobiliario de playa del club de playa), sin autorización para realizar obras adicionales a las autorizadas, así como las obras existentes en la misma consistentes en parte de albercas, palapas y diversas jardineras, andadores, muro perimetral, acceso a playa, muro perimetral, toldos de lona, camastros, mesas, sillas, tres torres salvavidas de madera y techumbre de palma, red de voleibol, 2 porterías grandes, 2 porterías pequeñas y sombrilla redonda de madera y techumbre de palapa (la instalación del mobiliario de playa puede variar dependiendo de factores como el clima y periodo vacacional), 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 se clasificó como uso **GENERAL**, con las siguientes medidas:

**CUADRO DE COORDENADAS DE LA SUPERFICIE "CONCESIONADA"
DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE**

V	COORDENADAS	
	X	Y
PM1	414,216.8416	1,855,457.6672
ZF1	414,230.4557	1,855,472.4228
ZF2	414,256.8436	1,855,443.4212
ZF3	414,293.7633	1,855,416.7799
ZF4	414,333.8109	1,855,393.8391
ZF5	414,379.1183	1,855,368.8830
ZF6	414,419.4228	1,855,337.0417
ZF7	414,453.6682	1,855,299.2243
ZF8	414,467.1638	1,855,285.1345
PM8	414,453.6340	1,855,270.3464
PM7	414,439.0312	1,855,285.5921
PM6	414,405.7168	1,855,322.3815
PM5	414,368.0190	1,855,352.1634
PM4	414,324.0150	1,855,376.4016
PM3	414,282.9113	1,855,399.9473
PM2	414,243.4519	1,855,428.4213
PM1	414,216.8416	1,855,457.6672

Superficie de Zona Federal Marítimo Terrestre: **6,091.03 m²**

**CUADRO DE COORDENADAS DE LA SUPERFICIE "CONCESIONADA"
DE TERRENOS GANADOS AL MAR (POLÍGONO 1)**

V	COORDENADAS	
	X	Y
TGM1	414239.0813	1855481.7716
TGM2	414249.2153	1855473.2755
TGM3	414254.9375	1855470.7500
TGM4	414270.5625	1855455.0000
TGM5	414287.8125	1855440.8750
TGM6	414323.1562	1855420.0000
TGM7	414335.3438	1855411.0000
TGM8	414362.9063	1855386.0000
TGM9	414370.8125	1855381.5000
TGM10	414390.4507	1855365.0394
TGM11	414411.7085	1855343.1362
ZF5	414379.1183	1855368.8830
ZF4	414333.8109	1855393.8391
ZF3	414293.7633	1855416.7799
ZF2	414256.8436	1855443.4212
ZF1	414230.4557	1855472.4228
TGM1	414239.0813	1855481.7716

Superficie de Terrenos Ganados al Mar (Polígono 1): **2,691.75 m²****CUADRO DE COORDENADAS DE LA SUPERFICIE "CONCESIONADA"
DE TERRENOS GANADOS AL MAR (POLÍGONO 2)**

V	COORDENADAS	
	X	Y
2TGM1	414,429.9986	1,855,325.3630
2TGM2	414,462.2188	1,855,296.5000
2TGM3	414,470.5330	1,855,288.8170
2TGM4	414,467.1638	1,855,285.1350



2TGM5	414,453.6682	1,855,299.2240
2TGM1	414,429.9986	1,855,325.3630

Superficie de Terrenos Ganados al Mar (polígono 2): **149.62 m²**

SUPERFICIE TOTAL: 8,932.40 m² de Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar

Lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 34 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, que a la letra establece:

"Artículo 34.- Los concesionarios o permisionarios podrán solicitar por escrito a la Secretaría, las modificaciones de las bases y condiciones conforme a las cuales se otorgó la concesión o permiso.

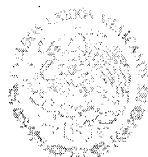
En los casos procedentes, la Secretaría aprobará la modificación solicitada aplicando en lo conducente, las disposiciones contenidas en este Reglamento."

IV.- Sin que sea óbice a lo anterior, el que esta autoridad en el momento que considere oportuno pueda solicitar las constancias que acrediten las manifestaciones que bajo protesta de decir verdad, que realizó la moral denominada **TRES FASES PLAYA MAR, A.C.**, en su solicitud de modificación, 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 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,

RESUELVE:

PRIMERO.- Se autoriza la **MODIFICACIÓN** del Título de Concesión **No. MR DGZF-096/04**, a efecto de modificar la **Condición PRIMERA** del **Capítulo I**, en lo relacionado con la ampliación de la superficie que les fue concesionada de **5,942.89 m²** de zona federal marítimo terrestre a **8,932.40 m²** de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar; la actualización de las coordenadas que delimitan la poligonal de la superficie que le fue concesionada; la autorización de las obras y construcciones existentes en la misma, así como respecto del cambio del uso otorgado de **PROTECCIÓN a GENERAL**, todo de conformidad con lo establecido en el Considerando III de la presente Resolución:



SEGUNDO.- La presente resolución forma parte del Título de Concesión No. **MR'DGZF-096/04** que se modifica, por lo que se ratifica el texto y contenido de las bases y condiciones establecidas en la misma, en lo que no se opongan a la presente; por lo que la moral denominada **TRES FASES PLAYA MAR, A.C.**, está obligada a dar cumplimiento a todas y cada una de las bases, condiciones y obligaciones que se deriven de la misma.

TERCERO.- Se apercibe a la asociación **TRES FASES PLAYA MAR, A.C.**, a no ocupar, usar o aprovechar la zona federal marítimo terrestre y/o los terrenos ganados al mar u otro bien de uso común del que no se tenga concesión, permiso o autorización respectiva ya que de lo contrario, se podría hacer acreedora a las sanciones penales y administrativas que correspondan.

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la moral **TRES FASES PLAYA MAR, A.C.**, 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.

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución a la asociación **TRES FASES PLAYA MAR, A.C.**, a través de su Mandatario General Legal el **C. JUAN ENRIQUE STEPHENS LOZANO**, y/o a través de su autorizado el **C. Carlos Fernando Castilla Cruz**, en el último domicilio señalado para tales efectos, ubicado en **calle Montes Urales, No. 632 Piso 3, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México**; asimismo, con fundamento en los artículos 28 y 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta autoridad determina habilitar los días y horas inhábiles necesarias para la notificación del presente acto, en caso de así ser requerir para el cumplimiento de dicha diligencia.

SEXTO.- En atención a lo ordenado por el artículo 3º fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se le hace saber a la concesionaria 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, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México**.

Así lo resolvió y firma:

EL DIRECTOR GENERAL DE
ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE
Y AMBIENTES COSTEROS

LIC. CARLOS SÁNCHEZ GASCA.

LALC/RS/ELV