



EXPEDIENTE: 53/39497
C.A.: 16.27S.714.1.6-246/2000
BITÁCORA: 12/KV-0083/06/16

RESOLUCIÓN No. 286 /2017

Ciudad de México, a **15 MAR 2017**

Vista para resolver la solicitud de prórroga a la vigencia del Título de Concesión No. **DGZF-261/01**, 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.- En fecha 01 de junio de 2001, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Subsecretaría de Recursos Naturales, emitió a favor de la empresa **INMOBILIARIA ACAPULCO ZAFIRO, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión No. **DGZF-261/01**, respecto de una superficie de **5,431.05 m²** de zona federal marítimo terrestre, así como la instalación de **cabañas (palapas), sillas y sombrillas sin cimentación**, localizada en Avenida de Las Palmas No. 5, lote 5-C, playa Punta Diamante, municipio de Acapulco de Juárez, estado de Guerrero, exclusivamente para **actividades complementarias al proyecto turístico del predio colindante**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos de conformidad con el artículo 232-C de la ley Federal de Derechos vigente, se clasificó como uso **General**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **23 de mayo de 2002**.

SEGUNDO.- Mediante resolución administrativa número **1351 08**, de fecha 19 de septiembre de 2008, la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros autorizó a la empresa **INMOBILIARIA ACAPULCO ZAFIRO, S.A. DE C.V.**, ceder la totalidad de obligaciones y derechos derivados del Título de Concesión No. **DGZF-261/01**, en favor de **CONDOMINIOS COSTAVENTURA**.

TERCERO.- Mediante resolución administrativa número **343/14**, de fecha 26 de marzo de 2014, esta Dirección General determinó negar a **CONDOMINIOS COSTAVENTURA**, la modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión No. **DGZF-261/01**, consistente en cambiar el uso de suelo de general a ornato, debido a la existencia de elementos constructivos de carácter permanente, que debieron ser autorizados en materia de impacto ambiental dentro de la superficie concesionada.

EXPEDIENTE: 53/39497

C.A.: 16.27S.714.1.6-246/2000

BITÁCORA: 12/KV-0083/06/16

CUARTO.- En fecha 15 de junio de 2016, se recibió en la Delegación Federal de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el estado de Guerrero, la solicitud de prórroga a la vigencia del Título de Concesión **No. DGZF-261/01**, formulada por el **C. JOSÉ JUAN SANTIAGO SILVA**, quien se ostenta con el carácter de representante legal de la empresa **COSTAVENTURA ACAPULCO DESARROLLO MAESTRO, A.C.**

QUINTO.- Mediante oficio No. **DFG/UEAC/PRED/PROMCONCES/37/2016**, de fecha 21 de junio de 2016, la Delegación Federal de esta Secretaría en el estado de Guerrero remitió a esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros la solicitud de prórroga que nos ocupa, información que fue recibida el 30 de junio de 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 presente solicitud de prórroga, 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 y XXI, 7, 8, 9, 11, 13, 16, 28 fracciones I, II, III, V, VI, XII y XIII, 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, 2 fracción XXIII, 3, 18, 19 y 31 fracciones I, IX, XIV y XV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 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 el día 15 de diciembre de 2015, en el Diario Oficial de la Federación.



EXPEDIENTE: 53/39497

C.A.: 16.27S.714.1.6-246/2000

BITÁCORA: 12/KV-0083/06/16

II.- Derivado del análisis a la solicitud de prórroga de la vigencia del Título de Concesión No. DGZF-261/01 que nos ocupa, así como de la totalidad de las constancias que integran el expediente administrativo en el que se actúa, en principio es de referir lo que dispone el artículo 73 de la Ley General de Bienes Nacionales, el cual señala lo siguiente:

"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 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."

Asimismo, 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, prevé a la letra lo siguiente:



EXPEDIENTE: 53/39497

C.A.: 16.27\$ 714.16-246/2000

BITÁCORA: 12/KV-0083/06/16

"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.

..."

De conformidad con lo señalado en los artículos anteriormente transcritos, se desprende medularmente que las dependencias administradoras de inmuebles, tal como lo es el caso de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros pueden autorizar la prórroga a la vigencia de un Título de Concesión atendiendo a diversos criterios para su otorgamiento, particularmente observar los diversos supuestos establecidos en los preceptos jurídicos anteriormente transcritos y el cumplimiento de las obligaciones a cargo del concesionario derivadas de la Ley General de Bienes Nacionales, el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, así como aquellas del propio Título de Concesión.

En tales condiciones, esta autoridad procede con el análisis jurídico de la solicitud de prórroga a la vigencia del Título de Concesión **No. DGZF-261/01**, presentada en fecha 15 de junio de 2016, en la Delegación Federal de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el estado de Guerrero, por el **C. JOSÉ JUAN SANTIAGO SILVA**, quien se ostenta con el carácter de representante legal de la empresa **COSTAVENTURA ACAPULCO DESARROLLO MAESTRO, A.C.** del cual se advierte lo siguiente:

EXPEDIENTE: 53/39497
C.A.: 16.27S.714.1.6-246/2000
BITÁCORA: 12/KV-0083/06/16

1. En fecha 01 de junio de 2001, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Subsecretaría de Recursos Naturales, emitió en favor de la empresa **INMOBILIARIA ACAPULCO ZAFIRO, S.A. DE C.V.** el Título de Concesión **No. DGZF-261/01**.
2. El día 19 de septiembre de 2008, la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros emitió la resolución administrativa número **1351 08**, por medio del cual se autorizó a la empresa **INMOBILIARIA ACAPULCO ZAFIRO, S.A. DE C.V.**, ceder la totalidad de obligaciones y derechos derivados del Título de Concesión **No. DGZF-261/01**, en favor de **CONDOMINIOS COSTAVENTURA**.
3. En fecha 15 de junio de 2016, se recibió en la Delegación Federal de esta Secretaría en el Guerrero la solicitud de prórroga a la vigencia del Título de Concesión **No. DGZF-261/01** formulada por el **C. JOSÉ JUAN SANTIAGO SILVA**, quien se ostenta con el carácter de representante legal de **COSTAVENTURA ACAPULCO DESARROLLO MAESTRO, A.C.**, personalidad que pretende acreditar mediante la escritura pública No. 143,451, de fecha 11 de noviembre de 2013, pasada ante la fe del Notario Público No. 20 en la Ciudad de México, por la cual medularmente se protocolizó la constitución de la Asociación Civil en comento y se otorgaron poderes para pleitos y cobranzas, así como para actos de administración en materia laboral.

En tal virtud, es preciso señalar que de conformidad con el artículo 30, fracción IV del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar se desprende que un requisito fundamental que se debe observar para el otorgamiento de una prórroga de una concesión para el para el uso y aprovechamiento de la zona federal marítimo terrestre y de los terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito que se forme con aguas marítimas, es que el solicitante sea precisamente el titular de la concesión respectiva, situación que en el presente asunto no se cumple, en razón de que quien suscribe la solicitud de prórroga es una persona moral denominada **COSTAVENTURA ACAPULCO DESARROLLO MAESTRO, A.C.**, y no así **CONDOMINIOS COSTAVENTURA**, tomando en consideración lo establecido mediante la resolución administrativa número **1351 08**, de fecha 19 de septiembre de 2008.

En principio se debe señalar que **CONDOMINIOS COSTAVENTURA** resulta tener la naturaleza jurídica de un Régimen de Propiedad en Condominio, ello tomando en consideración lo establecido en la escritura pública

EXPEDIENTE: 53/39497

C.A.: 16.27S.714.1.6-246/2000

BITÁCORA: 12/KV-0083/06/16

número 12,997, de fecha 29 de marzo de 2007, pasada ante la fe del Notario Público No. 4 del Distrito Judicial de Tabares en la cual se protocolizó la constitución del **RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO COSTAVENTURA LAS TORRES 5,000 Y 6,000**, sobre el inmueble y construcciones existentes en el lote de terreno identificado como el Lote H5A-1 ubicado en la Avenida Las Palmas número 5, playa Diamante, Ciudad y Puerto de Acapulco, estado de Guerrero, formalizado entre **INMOBILIARIA ACAPULCO ZAFIRO, S.A. DE C.V.** y los **CC. RAFAEL MARCOS DAYAN, LINDA MARCOS DAYAN, ELVIRA MARCOS DAYAN Y FRANCIS MARCOS DAYAN**.

Por su parte, el **C. JOSÉ JUAN SANTIAGO SILVA**, quien se ostenta con el carácter de representante legal de la persona moral **COSTAVENTURA ACAPULCO DESARROLLO MAESTRO, A.C.**, presentó de manera anexa a la solicitud de prórroga que en esta vía se instruye, copia certificada de la escritura pública número 143,451, de fecha 11 de noviembre de 2013, pasada ante la fe del Notario Público No. 20 en la Ciudad de México, en la cual se protocolizó el contrato de Asociación Civil que otorgan **ASOCIACIÓN DE CONDÓMINOS DE COSTA VENTURA TORRES 3000 Y 4000, ASOCIACIÓN CIVIL; C.V. 5 Y 6, ASOCIACIÓN CIVIL Y CONDOMINIO COSTAVENTURA ACAPULCO, ASOCIACIÓN CIVIL**, sin embargo con dicha documental resulta notoriamente improcedente que esta Dirección General reconozca a dicha Asociación Civil como la persona moral titular de los derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión que nos ocupa, asimismo; del estudio de la documental de mérito no se desprende que la persona moral **COSTAVENTURA ACAPULCO DESARROLLO MAESTRO, A.C.** cuente con las atribuciones expresas de administración de **CONDOMINIOS COSTAVENTURA**.

En tal virtud, se debe señalar por esta autoridad administrativa que por una parte que **CONDOMINIOS COSTAVENTURA** cuenta con la naturaleza jurídica de estar constituido bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, es decir una modalidad de propiedad al que no se le confiere personalidad jurídica y por lo tanto no puede ser sujeto de derechos y obligaciones, es decir, no se reconoce al Régimen de Propiedad en Condominio como una persona moral que permita concebirlo con capacidad para ser titular de derechos o sujeto de obligaciones, y por la otra, se desprende que la persona moral **COSTAVENTURA ACAPULCO DESARROLLO MAESTRO, A.C.** es quien comparece a solicitar la prórroga del Título de Concesión No. **DGZF-261/01**.

De conformidad con lo anteriormente señalado, esta Dirección General determina que **COSTAVENTURA ACAPULCO DESARROLLO MAESTRO, A.C.** no resulta ser la persona moral titular de los derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión No. **DGZF-261/01** y por lo tanto no se agota ni se cumple a



EXPEDIENTE: 53/39497

C.A.: 16.278.714.1.6-246/2000

BITÁCORA: 12/KV-0083/06/16

cabalidad la condición prevista en la fracción 30 fracción IV del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, por lo que resulta procedente **NEGAR** la solicitud de prórroga a la vigencia del Título de Concesión pretendida.

Por lo anteriormente fundado y motivado, 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 **NIEGA** la solicitud de prórroga a la vigencia del Título de Concesión **No. DGZF-261/01**, sobre una superficie de **5,431.05 m²** de zona federal marítimo terrestre, así como la instalación de **cabañas (palapas), sillas y sombrillas sin cimentación**, localizada en Avenida de Las Palmas No. 5, lote 5-C, playa Punta Diamante, municipio de Acapulco de Juárez, estado de Guerrero, exclusivamente para **actividades complementarias al proyecto turístico del predio colindante**; en base a los motivos expuestos en la presente resolución administrativa.

SEGUNDO.- Se hace del conocimiento 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 zona federal marítimo terrestre, sin contar con el permiso, autorización o concesión correspondiente, puede ser sancionado con multa y/o prisión.

TERCERO.- Se hace del conocimiento 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.

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución administrativa al **C. JOSÉ JUAN SANTIAGO SILVA**, quien se ostenta con el carácter de representante legal de la persona moral **CONSTAVENTURA ACAPULCO DESARROLLO MAESTRO, A.C.** en el último domicilio señalado para tales efectos, misma que se ubica en **Avenida Costera Las Palmas, Condominio Costa Ventura No. 5, colonia Playa Diamante, C.P. 39897, municipio de Acapulco de Juárez, estado de Guerrero**; asimismo, con fundamento en los artículos 28 y 30 de la Ley

SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



**SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO
TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS**

"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA
CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS"

EXPEDIENTE: 53/39497

C.A.: 16.27\$.714.1.6-246/2000

BITÁCORA: 12/KV-0083/06/16

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 requerido para el cumplimiento de dicha diligencia.

QUINTO.- 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 Ejército Nacional No. 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.

LQV/JANC/HAGM