



EXPEDIENTE: 53/44634
C.A.: 16.27S.714.1.9-143/2003
BITÁCORA: 09/KV-0017/01/16

RESOLUCIÓN No. **1919** /2018

Ciudad de México, a **08 AGO 2018**

VISTO el estado procesal abierto con motivo de la solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión número **MR DGZF-588/04**, se dicta la siguiente resolución administrativa que a la letra establece:

RESULTANDO

PRIMERO.- Que en fecha **7 de octubre de 2004**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, emitió a favor de **PROMOTORA DE FONDOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión número **MR DGZF-588/04**, respecto de una superficie de **3,612.10 m²** de zona federal marítimo terrestre, así como las obras existentes en la misma, consistentes en **28 sombrillas de 1.50 metros de diámetro, construidas a base de madera de la región y techo de palapa y escalones de concreto**, localizada en **Playa Nuevo Vallarta, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit**, exclusivamente para uso de instalación de **28 sombrillas de 1.50 metros de diámetro, construidas a base de madera de la región y techo de palapa y escalones de concreto**, 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 vigente, se clasifica como uso **general**, con una vigencia de **15 años** contados a partir del día **27 de febrero de 2007**.

SEGUNDO.- Mediante resolución administrativa No. **27/07** de fecha **3 de agosto de 2007**, esta Dirección General determinó autorizar la Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión No. **MR DGZF-588/04**, por virtud de lo cual el uso autorizado es el consistente en **28 sombrillas para servicio del hotel, escalones de concreto y actividades de protección a la tortuga marina**, subsistiendo el uso fiscal de **general**.



TERCERO.- Que en fecha **20 de abril de 2011**, esta autoridad determinó mediante la resolución No. **527/11** negar la Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión No. **MR DGZF-588/04**, formulada por moral denominada **PROMOTORA DE FONDOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**

CUARTO.- Por virtud de la resolución administrativa No. **236/14** de fecha **28 de febrero de 2014**, esta Dirección General, tuvo por no presentada la solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión No. **MR DGZF-588/04**, planteada por **PROMOTORA DE FONDOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**

QUINTO.- Que mediante el resolutivo No. **1524/14** de fecha **26 de noviembre de 2014**, esta autoridad administrativa, determinó autorizar a la Concesionaria denominada **PROMOTORA DE FONDOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, la Cesión de Derechos y Obligaciones derivados del Título de Concesión No. **MR DGZF-588/04** en favor de **CONDOMINIO MAESTRO OT, A.C.**

SEXTO.- En fecha **22 de enero de 2016**, la **C. YVETTE REYNA BERBER**, en su carácter de apoderada legal de **CONDOMINIO MAESTRO OT, A.C.**, presentó ante esta Dirección General, la solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión No. **MR DGZF-588/04**.

SÉPTIMO.- Que mediante oficio No. **SGPA-DGZFM-TAC-DMIAC-REQ-907/16** de fecha **26 de mayo de 2016**, esta Dirección General, determinó requerir información adicional o faltante a **CONDOMINIO MAESTRO OT, A.C.**, con el objeto de integrar debidamente el trámite intentado, concediéndole un plazo de 30 días naturales contados a partir del día siguiente en que surta efectos la notificación del citado oficio, diligencia que se practicó en fecha **20 de enero de 2017**.

OCTAVO.- En fecha **25 de enero de 2017**, encontrándose dentro del plazo concedido, la **C. YVETTE REYNA BERBER**, en su carácter de apoderada legal de **CONDOMINIO MAESTRO OT, A.C.**, compareció ante esta autoridad administrativa mediante escrito de idéntica fecha y anexos, a efecto de dar cabal cumplimiento con la información y documentación requerida mediante el oficio No. **SGPA-DGZFM-TAC-DMIAC-REQ-907/16** de fecha **26 de mayo de 2016**, por lo que, esta autoridad procede a emitir la presente resolución; y



CONSIDERANDO

I.- La Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es competente para resolver la solicitud de concesión, toda vez que esta Autoridad Administrativa tiene las facultades 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, 18, 26 y 32 Bis fracciones I, VIII, XXXIX y XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 3, 4, 5, 6 fracciones I, II, IX y XXI, 7, 8, 11, 13, 16, 28 fracciones I, II, III, VII y XIII, 72 fracción I, 73, 119, 120, 124, 125, 127, 149, 150 y 151 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1, 2, 3, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 15-A, 16, 17-A, 19, 35, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 57 fracción I y 83 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1o, 3o, 4o, 5o, 6o, 7o, 10, 26, 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 y XIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; así como en el Artículo TERCERO TRANSITORIO del 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.- Derivado del análisis de las constancias que integran el expediente administrativo en que se actúa y de manera específica a la solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión No. **MR DGZF-588/04**, en principio es de referir lo que dispone 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, prevé a la letra lo siguiente:

“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.”



Que por formato único de trámites de zona federal marítimo terrestre y ambientes costeros, la **C. YVETTE REYNA BERBER**, en su carácter de apoderada legal de **CONDOMINIO MAESTRO OT, A.C.**, presentó ante esta Dirección General, la solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión No. **MR DGZF-588/04**, a efecto de reducir la superficie concesionada a **2,115.57 m²**, así como, el cambio del uso autorizado en la concesión en cita, con el objeto de reclasificarlo a uso de ornato, manifestando que únicamente se instalan 15 sombrillas de madera y palapa, y camastros movibles que son retirados diariamente, para el uso de los propietarios de condominio, sin que se realice ningún tipo de actividad lucrativa, asimismo, solicita la autorización para colocar 15 sombrillas extras del mismo tipo que las autorizadas. Por último, solicita la prórroga a la vigencia del Título de Concesión No. **MR DGZF-588/04**.

Por lo que, de un análisis realizado a la totalidad de constancias que obran agregados en autos del expediente a rubro citado, pudo constatar lo siguiente:

- a) Que el Título de Concesión No. **MR DGZF-588/04**, se encuentra vigente al momento de emisión de la presente resolución, toda vez que, la vigencia por la que fue otorgado es de 15 años, contados a partir de su entrega física, hecho que se materializó el día **27 de febrero de 2007**, cuyo vencimiento será el día **27 de febrero de 2022**.
- b) Mediante resolución administrativa No. **27/07** de fecha **3 de agosto de 2007**, esta Dirección General, determinó autorizar la Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión No. **MR DGZF-588/04**, por virtud de lo cual el uso autorizado es el consistente en **28 sombrillas para servicio del hotel, escalones de concreto y actividades de protección a la tortuga marina**, subsistiendo el uso fiscal de **general**.
- c) La solicitud que da origen a la presente resolución fue suscrita por la **C. YVETTE REYNA BERBER**, en su carácter de apoderada legal de **CONDOMINIO MAESTRO OT, A.C.**, representación que acredita mediante el instrumento notarial número 26,941 de fecha 25 de noviembre de 2014, pasado ante la fe del licenciado Teodoro Ramírez Valenzuela, Notario Público No. 2, con residencia en el



Estado de Nayarit, por lo que, existe la certeza de que el presente trámite se presenta por así convenir a los interés de la asociación concesionaria.

- d) Que dentro del expediente en que se actúa obran en copia certificada los siguientes recibos emitidos por la Tesorería Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, No. **168521** y **112727**, documentales de las cuales se desprende que la Concesionaria realizó pago de los derechos por el uso, goce o aprovechamiento de la superficie de zona federal marítimo terrestre que tiene concesionada a su favor mediante el Título de Concesión No. **MR DGZF-588/04**, respecto a los ejercicios fiscales de **2010, 2011, 2012, 2013** y **2014**, de igual manera, dentro del expediente en que se actúa, obran en copia simple los recibos con No. **195491, 12352** y **8414** todos expedidos por la Tesorería Municipal de Bahía de Banderas, Nayarit, en favor de **CONDominio MAESTRO OT, A.C.**, actual Concesionaria del Título No. **MR DGZF-588/04**, documentales públicas en las que se hace constar que la Concesionaria ha realizado pagos por concepto del uso, goce o aprovechamiento de la superficie que tiene concesionada en su favor, respecto del ejercicio fiscal de **2015**, 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, hasta el momento de presentación del trámite que en este acto se resuelve.
- e) La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.

Asimismo, del análisis a la totalidad de las constancias que integran el expediente en que se actúa, se advierte lo siguiente:

- a. No proyecta realizar construcciones adicionales a las autorizadas en la superficie concesionada.



- b. Ha 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.
- c. Se abstuvo de realizar obras no autorizadas.

III.- Que en consecuencia de todo lo anteriormente referido, y a falta de elementos que indiquen cualquier incumplimiento por parte de **CONDOMINIO MAESTRO OT, A.C.**, en relación con las obligaciones a que se ha encontrado sujeta como titular de la Concesión que nos ocupa, se presume que a la fecha de emisión de la presente resolución administrativa 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. **MR DGZF-588/04**, por lo que, la superficie concesionada actualmente es de **2,111.05 m²** de zona federal marítimo terrestre, con las siguientes medidas:

Cuadro de coordenadas concesionado a **CONDOMINIO MAESTRO OT, A.C.**:

V	COORDENADAS	
	X	Y
ZF1	468746.957	2289204.057
ZF2	468765.673	2289211.43
ZF3	468777.587	2289175.912
ZF4	468789.042	2289140.606
ZF5	468800.501	2289111.634
ZF6	468781.860	2289104.387
ZF7	468770.213	2289133.835
ZF8	468758.601	2289169.622
ZF1	468746.957	2289204.057

Superficie total: **2,111.05 m²** de zona federal marítimo terrestre.

De igual manera se autoriza la instalación de 15 sombrillas extras a las ya autorizadas, por lo que, el uso autorizado dentro de la superficie concesionada es el consistente en 43 sombrillas de 1.50 metros de diámetro, construidas a base de madera de la región y techo de palapa, así como, escalones de concreto, asimismo, con base a lo expuesto por la apoderada legal de la Asociación Concesionaria en su escrito de exposición de motivos de fecha **15 de enero**



de 2016, así como, en lo estipulado en el instrumento notarial No. 21,573 de fecha 10 de febrero de 2012, pasado ante la fe del licenciado Teodoro Ramírez Valenzuela, Notario Público No. 2 en Bucerías, Nayarit, por virtud del cual se constituyó la asociación civil denominada **CONDOMINIO MAESTRO OT, A.C.**, y de manera particular a considerar el **“CAPITULO SEGUNDO.- DEL OBJETO DE LA ASOCIACIÓN.- QUINTO: El objeto de la Asociación consistente esencialmente en actividades no lucrativas, por lo tanto, no tendrá ni tiene capital representado por acciones, participaciones o aportaciones de naturaleza mercantil...”** por lo que, en ese sentido de ideas, esta autoridad determina procedente cambiar el uso autorizado a ornato, el cual de conformidad con lo previsto por el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, consiste en:

“Artículo 232-C. Están obligadas a pagar el derecho por el uso, goce o aprovechamiento de inmuebles, las personas físicas y las morales que usen, gocen o aprovechen las playas, la zona federal marítimo terrestre y los terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito de aguas marítimas...”

Se considerará como uso de ornato, el que se dé a aquellas superficies ocupadas en las cuales se hayan realizado obras cuya construcción no requiera trabajos de cimentación, y que estén destinadas exclusivamente para el embellecimiento del lugar o para el esparcimiento del solicitante, siempre y cuando dichas áreas no estén vinculadas con actividades lucrativas.”

El énfasis es nuestro.

Todo 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.

Por otra, parte y ante la solicitud de prórroga que manifiesta la **C. YVETTE REYNA BERBER**, en su carácter de apoderada legal de **CONDOMINIO MAESTRO OT, A.C.**, en el escrito de exposición de motivos de fecha **15 de enero de 2016**, esta autoridad determina que no ha lugar a atender satisfactoriamente dicha solicitud, ya que como ha quedado de manifiesto y de conformidad con lo establecido por la Condición Tercera del propio Título el plazo de vigencia del Título de Concesión No. **MR DGZF-588/04**, fue de **15 años** contados a partir de su entrega física hecho que se materializó en fecha **27 de febrero de 2007**, cuyo vencimiento llegará el día **27 de febrero de 2022**, por lo que, atento a lo previsto por los artículos 73 de la Ley General de Bienes Nacionales y el 30 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 establecen:

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:*

(...)

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.

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.

Por lo que, dicha solicitud se presentó con casi 4 años de anticipación, es decir, ni en término del diez por ciento previo al vencimiento de la Concesión, ni dentro del año anterior, pero antes de cuarenta y cinco días naturales anteriores al vencimiento de la Concesión, lo cual no resulta acorde con lo estipulado por los artículos citados anteriormente, por lo tanto, esta autoridad determina que la prórroga solicitada por la Concesionaria no puede ser atendida, ante la imposibilidad jurídica expuesta líneas arriba.



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. YVETTE REYNA BERBER**, en su carácter de apoderada legal de **CONDominio MAESTRO OT, A.C.**, en su solicitud de modificación a las bases y condiciones que se atiende en este acto, o bien para que en caso de encontrar irregularidades, esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, 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 a las Bases y Condiciones del Título de Concesión No. **MR DGZF-588/04**, formulada por la **C. YVETTE REYNA BERBER**, en su carácter de apoderada legal de **CONDominio MAESTRO OT, A.C.**, en lo que respecta a la Base Primera de dicho Título, para quedar de la siguiente forma:

CONDICIONES CAPÍTULO I DEL OBJETO DE LA CONCESIÓN

PRIMERA.- La presente concesión tiene por objeto otorgar a "**LA CONCESIONARIA**", el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **2,111.05 m²** (dos mil ciento once punto cinco metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, así como las obras existentes en la misma, consistentes en **43 sombrillas de 1.50 metros de diámetro, construidas a base de madera de la región y techo de palapa y escalones de concreto**, localizada en **Playa Nuevo Vallarta, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit**, exclusivamente para uso de instalación de **43 sombrillas de 1.50 metros de diámetro, construidas a base de madera de la región y techo de palapa y escalones de concreto**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberán realizar "**LA CONCESIONARIA**", de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso de **ornato**, con las siguientes medidas:



Cuadro de coordenadas concesionado a **CONDOMINIO MAESTRO OT, A.C.:**

V	COORDENADAS	
	X	Y
ZF1	468746.957	2289204.057
ZF2	468765.673	2289211.43
ZF3	468777.587	2289175.912
ZF4	468789.042	2289140.606
ZF5	468800.501	2289111.634
ZF6	468781.860	2289104.387
ZF7	468770.213	2289133.835
ZF8	468758.601	2289169.622
ZF1	468746.957	2289204.057

Superficie total: **2,111.05 m²** de zona federal marítimo terrestre.

SEGUNDO.- La presente resolución forma parte de la Concesión No. **MR DGZF-588/04**, 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 Asociación Concesionaria denominada **CONDOMINIO MAESTRO OT, A.C.**, se encuentra obligada a dar cumplimiento a todas y cada una de las bases, condiciones y obligaciones que se deriven de la misma.

TERCERO.- Se dejan a salvo los derechos de la asociación denominada **CONDOMINIO MAESTRO OT, A.C.**, para que en caso de estar interesada en la superficie de terrenos ganados al mar colindante con la zona federal marítimo terrestre concesionada, deberá gestionar ante esta autoridad el trámite correspondiente debidamente integrado conforme a la normatividad vigente y aplicable para dicho bien nacional.

CUARTO.- Se hace del conocimiento de **CONDOMINIO MAESTRO OT, 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 **C. YVETTE REYNA BERBER**, en su carácter de apoderada legal de **CONDominio MAESTRO OT, A.C.**, y/o a través de los autorizados para oír y recibir todo tipo de notificaciones, los **CC. ERNESTO RAMIREZ ESPINDOLA, RICARDO ALBERTO SIMENTAL ZAPATA, OSCAR TORRES HEREDIA, GABRIEL ELIAS ROSAS, RICARDO ALBERTO SIMENTAL TOVAR, JOSE ANTONIO SANDOVAL GONZALEZ y/o OSCAR SANDOVAL KAYTEN**; en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Calle Fuego No. 719, Jardines del Pedregal, C.P. 01900, Delegación Álvaro Obregón, 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 requerido 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.**

DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG.

OJEC/MCR/MPG