



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
Año de
**Francisco
VILLA**
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

EXPEDIENTE: 53/38466
C.A.: 16.27S.714.17-31/1999
BITACORA: 14/KV-0234/09/22

RESOLUCIÓN No.

931 /2023

Ciudad de México, a **07 AGO 2023**

Vista para resolver la **"Solicitud de Prórroga"** formulada dentro del expediente al rubro citado, por el **C. Roberto Ochoa García** Representante Legal de la **Asociación Condominios Higuera Blanca A.C.**, se dicta la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha 21 de mayo de 2008, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgo a favor de **Condominios Higuera Blanca A.C.**, la concesión número **DGZF-596/08**, respecto de una superficie de **3,542.30 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, así como las obras existentes en la misma consistentes en terrazas a cielo abierto, ubicadas en la planta baja, las mismas se encuentran asentadas sobre la configuración del terreno, sostenidas con muros de tipo mampostero; la alberca y el jacuzzi se encuentra en la planta baja revestidas con azulejo; el área de césped y jardines se encuentran al aire libre delimitados por un pequeño machuelo de ladrillo rojo; los condominios se encuentran contruidos de forma similar en todos los lados de la torre, tienen columnas de concreto armado donde se recargan los muros, pisos y techos que están en la misma posición; la estructura sobre la cual están contruidos los condominios esta cimentada a base de un sistema de mamposteo de piedra braza; las columnas, las traveses y los castillos son de concreto armado; los muros que subdividen pueden ser de dos tipos, y sea de ladrillo rojo y/o tabicón; los pisos entre los niveles, así como los techos, son de losa de concreto armado; la palapa que cubre el restaurante se encuentra hecha de madera con una estructura de troncos de madera enlazados entre si por cuerdas y clavos y cubiertas por ramas secas de palma real, las terrazas de las habitaciones son de losa de concreto armado voladizas sostenidas por traveses que se desplantan de la estructura de la torre, localizada en el Kilometro 5.00+000, de la Carretera a Barra de Navidad, Localidad de Puerto Vallarta, Municipio de Puerto Vallarta, Estado de Jalisco, exclusivamente para uso de parte de condominio, alberca, jacuzzi, escalera, palapa, terrazas y jardines, que para los efectos de la determinación del pago de 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 a partir del día 06 de agosto de 2008, fecha de su entrega.



A
R



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL INTERIOR

SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

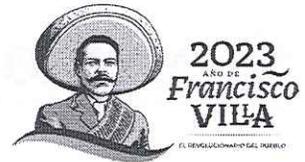
EXPEDIENTE: 53/38466
C.A.: 16.275.714.1.7-31/1999
BITACORA: 14/KV-0234/09/22

SEGUNDO.- Que mediante resolutivo con número de control 333/14, de fecha 26 de marzo de 2014, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros autorizo a Condominios Higuera Blanca A.C., la Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión **DGZF-596/08**, respecto de reducir hasta **3,039.26 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre.

TERCERO.- Que con fecha 13 de septiembre de 2022, el **C. Roberto Ochoa García** Representante Legal de la **Asociación Condominios Higuera Blanca A.C.**, presentó ante las oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la entonces Delegación Federal de esta Secretaría en el Estado de Jalisco, Solicitud de Prórroga del Título de Concesión **DGZF-596/08**, por lo que esta autoridad procede a emitir la presente Resolución; y:

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 Prórroga" de la concesión formulada, toda vez que esta autoridad administrativa es competente para ejercer los derechos de la nación en todo el territorio nacional donde se ubique 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 14, 16, 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, XXXIX y XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 3, 4, 5, 6 fracciones I, II y IX, 7 fracciones IV, V y XIV, 8, 13, 16, 28 fracciones I, 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, 57 fracción I y 83 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 10, 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, 3 fracción II, Inciso b), 4, 8, 9 y 19 fracciones I, IX, XV y XVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; publicado en el Diario Oficial del Federación el día 27 de julio de 2022; el Acuerdo por el que se da a conocer el Formato Único de tramites 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; y 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.- Que los Titulares de una Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre, Terrenos Ganados al Mar o cualquier otro depósito formado por aguas marítimas, podrán solicitar la Prórroga de la Concesión que les fue otorgada, siempre y cuando reúnan los requisitos establecidos en los artículos 73 de la Ley General de Bienes Nacionales, y 30 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, preceptos que a la letra establecen lo siguiente:

Ley General de Bienes Nacionales

“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

7A
R

1



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS**

**EXPEDIENTE: 53/38466
C.A.: 16.27S.714.1.7-31/1999
BITACORA: 14/KV-0234/09/22**

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.”

Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

“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.



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS**

**EXPEDIENTE: 53/38466
C.A.: 16.27S.714.1.7-31/1999
BITACORA: 14/KV-0234/09/22**

La Secretaría resolverá sobre el otorgamiento de la prórroga de concesión en un plazo no mayor de treinta días naturales contados a partir de la fecha en que la solicitud respectiva se haya recibido.

Previa a la entrega del título de prórroga de concesión, la Secretaría procederá a levantar el acta de reversión correspondiente, de conformidad con la Ley, para lo cual el solicitante deberá brindar todas las facilidades para la práctica de esta diligencia, entendiéndose que sin este requisito no podrá otorgarse la prórroga de concesión.

El hecho de que el ocupante continúe utilizando el área de propiedad federal que le fue otorgada en concesión al vencimiento de ésta, y que realice el pago de los derechos correspondientes, no deberá entenderse como prórroga de la misma.”

III.- Que esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, de un análisis realizado a la totalidad de constancias que obran agregados en autos del expediente al rubro citado, pudo constatar lo siguiente:

1.- Que con fecha 21 de mayo de 2008, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgo a favor de **Condominios Higuera Blanca A.C.**, la concesión número **DGZF-596/08**, respecto de una superficie de **3,542.30 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, así como las obras existentes en la misma consistentes en terrazas a cielo abierto, ubicadas en la planta baja, las mismas se encuentran asentadas sobre la configuración del terreno, sostenidas con muros de tipo mampostero; la alberca y el jacuzzi se encuentra en la planta baja revestidas con azulejo; el área de césped y jardines se encuentran al aire libre delimitados por un pequeño machuelo de ladrillo rojo; los condominios se encuentran contruidos de forma similar en todos los lados de la torre, tienen columnas de concreto armado donde se recargan los muros, pisos y techos que están en la misma posición; la estructura sobre la cual están contruidos los condominios esta cimentada a base de un sistema de mamposteo de piedra braza; las columnas, las traveses y los castillos son de concreto armado; los muros que subdividen pueden ser de dos tipos, y sea de ladrillo rojo y/o tabicón; los pisos entre los niveles, así como los techos,



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS**

**EXPEDIENTE: 53/38466
C.A.: 16.275.714.1.7-31/1999
BITACORA: 14/KV-0234/09/22**

son de losa de concreto armado; la palapa que cubre el restaurante se encuentra hecha de madera con una estructura de troncos de madera enlazados entre si por cuerdas y clavos y cubiertas por ramas secas de palma real, las terrazas de las habitaciones son de losa de concreto armado voladizas sostenidas por trabes que se desplantan de la estructura de la torre, localizada en el Kilometro 5.00+000, de la Carretera a Barra de Navidad, Localidad de Puerto Vallarta, Municipio de Puerta Vallarta, Estado de Jalisco, exclusivamente para uso de parte de condominio, alberca, jacuzzi, escalera, palapa, terrazas y jardines, que para los efectos de la determinación del pago de 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 a partir del día 06 de agosto de 2008, fecha de su entrega.

2.- Que mediante resolutivo con número de control 333/14, de fecha 26 de marzo de 2014, la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros autorizo a **Condominios Higuera Blanca A.C.**, la Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión **DGZF-596/08**, respecto de reducir hasta **3,039.26 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre.

3.- La **"Solicitud de Prórroga"** que da origen a la presente resolución fue suscrita por el **C. Roberto Ochoa García**, quien mediante instrumento notarial número 50,939 de fecha 09 de abril de 2020 se acredita como Representante Legal de la **Asociación Condominios Higuera Blanca A.C.**, Titular de la Concesión **DGZF-596/08**, por lo que se acredita el deseo, la voluntad y las facultades suficientes para solicitar una prórroga a la vigencia del Título que le fue otorgado.

4.- La **"Solicitud de Prórroga"** en estudio fue presentada ante las oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la entonces Delegación Federal de esta Secretaría en el Estado de Jalisco, el día **13 de septiembre de 2023**, estando dentro del término previsto por Ley.

5.- La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a procedimiento administrativo ni a resolución administrativa o judicial.



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS**

**EXPEDIENTE: 53/38466
C.A.: 16.27S.714.1.7-31/1999
BITACORA: 14/KV-0234/09/22**

6.- En el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$2,986.00 M.N.**, por concepto de recepción y estudio de Solicitud de Prórroga de Concesión, en términos del artículo 194-D fracción I de la Ley Federal de Derechos.

7.- 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 sujeto, se presume que a la fecha de ingreso de la solicitud de prórroga, la **Asociación Condominios Higuera Blanca 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 concesionario y ocupante de la zona federal marítimo terrestre se refiere, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, tal y como se acredita con las copias simples de los recibos que corresponden a los ejercicios fiscales; **2017, 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022**, con lo cual se hace constar que la **Asociación Condominios Higuera Blanca A.C.**, a la fecha de la presente se encuentran al corriente de los pagos de Derechos de Zona Federal Marítimo Terrestre correspondiente al Título de Concesión **DGZF-596/08**.

En virtud de lo anterior, con fundamento en los artículos 73 de la Ley General de Bienes Nacionales, en relación con 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; esta autoridad determina que en atención a la Solicitud de Prórroga presentada el día **13 de septiembre de 2022**, se **AUTORIZA** otorgar una Prórroga de vigencia del Título de Concesión **DGZF-596/08**, por un plazo de **15 años adicional al concedido inicialmente**, termino igual al otorgado en la Concesión original, mismo que empezará a correr a partir del día **07 de agosto de 2023**.

Lo anterior no es impedimento, para que esta autoridad, en caso de encontrar irregularidades, se vea en la posibilidad de ejercer las acciones correspondientes en contra de la **Asociación Condominios Higuera Blanca A.C.**, iniciar los procedimientos administrativos que en derecho procedan, así como para actuar en los términos que el marco normativo aplicable le permita.



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS**

**EXPEDIENTE: 53/38466
C.A.: 16.275.714.1.7-31/1999
BITACORA: 14/KV-0234/09/22**

Por lo anteriormente fundado y motivado, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros;

RESUELVE

PRIMERO.- Se **PRORROGA** la vigencia del Título de Concesión **DGZF-596/08**, de la cual es titular la **Asociación Condominios Higuera Blanca A.C.**, por un término de **15 años** adicional, contados a partir del día **07 de agosto de 2023**; con base en los motivos y fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- La presente **Prórroga** forma parte del Título de Concesión **DGZF-596/08**, por lo que se ratifican y se mantienen íntegramente todas y cada una de las bases y condiciones establecidas en la Concesión en cita.

TERCERO.- Como resultado del análisis cartográfico del cuadro de coordenadas del Título de Concesión **DGZF-596/08**, se determinó que este presenta un desfase, cartográfico, por lo que la **Asociación Condominios Higuera Blanca A.C.**, en término de sesenta días posteriores a la notificación deberá presentar la solicitud de modificación a las bases y condiciones del título de concesión en cita, caso contrario se iniciara el procedimiento de revocación.

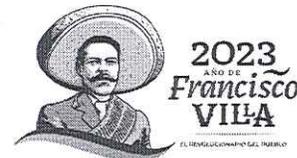
CUARTO.- Se hace del conocimiento al el **C. Roberto Ochoa García** Representante Legal de la **Asociación Condominios Higuera Blanca A.C.**, que la presente resolución administrativa podrá ser impugnada a través del recurso de revisión previsto en los artículos 83, 85 y 86 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo o bien 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 personalmente al el **C. Roberto Ochoa García** Representante Legal de la **Asociación Condominios Higuera Blanca A.C.**, y/o a través de sus autorizados a saber los CC. Patricio Rafael Bernal Vargas y/o Leonel Martínez Hernández y/o Daniel Serafín Axotla, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en Calle Mar Blanco 494, Colonia el Palmar, C.P.48314, teléfono 322-22-495-27 y 3221353180, y correo electrónico



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS**

**EXPEDIENTE: 53/38466
C.A.: 16.27S.714.1.7-31/1999
BITACORA: 14/KV-0234/09/22**

patricio.bernal@hotmail.com; ctramites@outllok.com; asimismo, de conformidad con lo establecido por los artículos 28 y 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se determina habilitar los días y horas inhábiles que se requieran 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 le hace saber a la **Asociación Condominios Higuera Blanca A.C.**, 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; ubicadas en Ejército Nacional número 223, Colonia Anáhuac, Alcaldía de Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.

Así lo proveyó y firma,

EL DIRECTOR GENERAL



VÍCTOR ADRIÁN VARGAS LÓPEZ


MAZF/MGT/MCR

