



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

EXPEDIENTE: 53-15638
C.A.: 16.275.714.1.4-12/1999
BITÁCORA: 09/KV-0205/06/19

RESOLUCIÓN No. **1485** /2023

Ciudad de México, a **11 OCT 2023**

Vista para resolver la **"Solicitud de Prórroga"** formulada dentro del expediente al rubro citado, por la moral denominada **"LAS HADAS RESORT, S. DE R.L. DE C.V."**, se dicta la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **15 de junio de 1989**, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), expidió a favor de **Banco Nacional de México, S.N.C., División Fiduciaria** la concesión **DZF-268/89**, sobre una superficie de **23,310.95 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en **el lugar conocido como marina Las Hadas, en la península de Santiago, entre las bahías de Santiago y Manzanillo, en Manzanillo, Colima** para uso de **instalaciones turísticas y comerciales**, con una vigencia de **10 años** y vencimiento el **15 de junio de 1999**.

SEGUNDO.- Que mediante resolución administrativa con **No. 008/00** de fecha **30 de mayo de 2000**, la entonces Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, otorgó a **Banco Nacional de México, S.A. en su carácter de institución fiduciaria de la fideicomisaria Fraccionadora y Hotelera del Pacífico, S.A.** la prorroga de la concesión **DZF-268/89**, por un plazo de **10 años** respecto de una superficie de **23,310.95 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en **el lugar conocido como marina Las Hadas, en la península de Santiago, entre las bahías de Santiago y Manzanillo, en Manzanillo, Colima** para uso de **departamentos, zona comercial, marina, servicios e instalaciones complementarias del hotel y dos restaurantes**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que se deberá realizar, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos Vigentes, se clasifico como uso **General**.

TERCERO.- Que mediante resolución administrativa **No. 020/01** de fecha **13 de diciembre de 2001**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales determino autorizar a **Banco Nacional de México, S.A. en su carácter de institución fiduciaria de la fideicomisaria Fraccionadora y Hotelera del Pacífico, S.A.** ceder el Título de Concesión **DZF-268/89**, a favor de la moral denominada **"LAS HADAS RESORT, S. DE R.L. DE C.V."**



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

**EXPEDIENTE: 53-15638
C.A.: 16.275.714.1.4-12/1999
BITÁCORA: 09/KV-0205/06/19**

CUARTO.- Que mediante resolución administrativa **No. 484/10** de fecha **11 de mayo de 2010**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determinó autorizar a la moral denominada **"LAS HADAS RESORT, S. DE R.L. DE C.V."** una segunda prórroga de la concesión **DZF-268/89**, por un plazo de **10 años**.

QUINTO.- Que con fecha **25 de junio de 2019**, el **C. Edgar Adame Maciel**, representante legal de la moral denominada **"LAS HADAS RESORT, S. DE R.L. DE C.V."**, personalidad que acredita mediante el instrumento notarial No. 32,826 de fecha 16 de marzo de 2012, pasado ante la Fe del Lic. Rodrigo Vargas y Castro, Notario Publico No. 85 en el Distrito Federal, ahora Ciudad de México, presentó por escrito ante la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, solicitud de Prórroga del Título de Concesión **DZF-268/89**, solicitud que fue recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros en fecha **26 de junio de 2019**.

SEXTO.- Que mediante escrito presentado en fecha **12 de abril de 2021**, el **C. Gerardo Polo Cedillo Austria**, en su carácter de representante legal de la moral denominada **"LAS HADAS RESORT, S. DE R.L. DE C.V."**, personalidad que acredita mediante el instrumento notarial No. 50,511 de fecha 28 de marzo de 2022, pasado ante la Fe del Lic. Julián Real Vázquez, Titular de la Notaría Publica No. 200 en la Ciudad de México; solicitó el estatus que guarda la Solicitud de Prórroga referida anteriormente, por lo que esta autoridad procede a emitir la presente resolución, y

CONSIDERANDO

I. Que esta 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 ubiquen la Zona Federal Marítimo Terrestre; las Playas Marítimas, los Terrenos Ganados al Mar o a 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, XIII y XXI, 7, 8, 9, 11, 13, 16, 17 fracción I, III, IV, V y VI, 28 fracciones I, II, III, V, VI, XII y XIII, 62, 64, 72, 73, 119, 120, 127, 149 y 151 de la Ley



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
**Francisco
VILLA**
EL TRAGUICAMPE DEL MARERO

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

EXPEDIENTE: 53-15638
C.A.: 16.27S.714.1.4-12/1999
BITÁCORA: 09/KV-0205/06/19

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, 3 fracción II inciso b), 4, 8, 9, 19 fracciones I inciso a), IX, XV y XVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de julio de 2022; 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 en el Diario Oficial de la Federación el día 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;



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

**EXPEDIENTE: 53-15638
C.A.: 16.27S.714.1.4-12/1999
BITÁCORA: 09/KV-0205/06/19**

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.”

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:

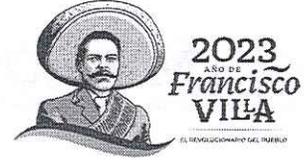
I. Que la solicitud se presente dentro del año anterior, pero antes de cuarenta y cinco días naturales anteriores al vencimiento de la concesión.

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: 53-15638
C.A.: 16.27S.714.1.4-12/1999
BITÁCORA: 09/KV-0205/06/19**

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.

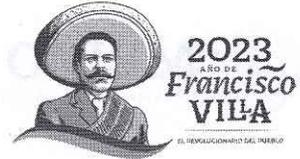
Previa a la entrega del título de prórroga de concesión, la Secretaría procederá a levantar el acta de reversión correspondiente, de conformidad con la Ley, para lo cual el solicitante deberá brindar todas las facilidades para la práctica de esta diligencia, entendiéndose que sin este requisito no podrá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

A) Que con fecha **15 de junio de 1989**, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), expidió a favor de **Banco Nacional de México, S.N.C., División Fiduciaria** la concesión **DZF-268/89**, sobre una superficie de **23,310.95 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en **el lugar conocido como marina Las Hadas, en la península de Santiago, entre las bahías de Santiago y Manzanillo, en Manzanillo, Colima** para uso de **instalaciones turísticas y comerciales**, con una vigencia de **10 años** y vencimiento el **15 de junio de 1999**

B) Mediante resolución administrativa **No. 008/00** de fecha **30 de mayo de 2000**, la entonces Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, otorgó a **Banco Nacional de México, S.A. en su carácter de institución fiduciaria de la fideicomisaria Fraccionadora y Hotelera del Pacífico, S.A.** la prórroga de la concesión **DZF-268/89**, por un plazo de **10 años** respecto de una superficie de **23,310.95 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en **el lugar conocido como marina Las Hadas, en la península de Santiago, entre las bahías de Santiago y Manzanillo, en Manzanillo, Colima** para uso de **departamentos, zona comercial, marina, servicios e instalaciones complementarias del hotel y dos restaurantes**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos



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

**EXPEDIENTE: 53-15638
C.A.: 16.27S.714.1.4-12/1999
BITÁCORA: 09/KV-0205/06/19**

que se deberá realizar, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos Vigentes, se clasifico como uso **General**

C) Mediante resolución administrativa **No. 020/01** de fecha **13 de diciembre de 2001**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales determino autorizar a **Banco Nacional de México, S.A. en su carácter de institución fiduciaria de la fideicomisaria Fraccionadora y Hotelera del Pacifico, S.A.** ceder el Título de Concesión **DZF-268/89**, a favor de la moral denominada **"LAS HADAS RESORT, S. DE R.L. DE C.V."**

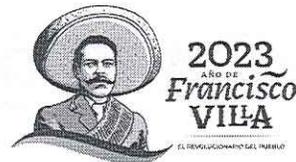
D) Mediante resolución administrativa **No. 484/10** de fecha **11 de mayo de 2010**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determinó autorizar a la moral denominada **"LAS HADAS RESORT, S. DE R.L. DE C.V."** una segunda prórroga de la concesión **DZF-268/89**, por un plazo de **10 años**.

E) La **"Solicitud de Prórroga"** que da origen a la presente resolución fue suscrita por el **C. Edgar Adame Maciel**, representante legal de la moral denominada **"LAS HADAS RESORT, S. DE R.L. DE C.V."**, actual Titular de la Concesión **DZF-268/89**, 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.

F) La **"Solicitud de Prórroga"** en estudio fue presentada ante la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de esta Secretaría en fecha **25 de junio de 2019** y recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, en fecha **26 de junio de 2019** esto es, de manera previa al vencimiento del Título de Concesión **DZF-268/89**.

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

H) En el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$ 2,614.00 M.N.**, por concepto de recepción y estudio de Solicitud



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

EXPEDIENTE: 53-15638

C.A.: 16.275.714.1.4-12/1999

BITÁCORA: 09/KV-0205/06/19

de Prórroga de Concesión, en términos del artículo 194-D fracción I de la Ley Federal de Derechos.

I) 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 moral denominada "**LAS HADAS RESORT, S. DE R.L. DE C.V.**", 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 del Estero y Terrenos Ganados al Estero se refiere, tal como se acredita con la copia simple de la declaración general de pago de derechos, correspondiente a los años **2014, 2015, 2016, 2017, 2018** así como el **primer y segundo bimestre del año 2019**.

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 **25 de junio de 2019**, se **AUTORIZA** otorgar una Prórroga de vigencia del Título de Concesión **DZF-268/89**, por un plazo de **10 años adicional al concedido inicialmente**, término igual al otorgado en la Concesión original, mismo que empezará a correr a partir del día **27 de agosto de 2020**.

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 moral denominada "**LAS HADAS RESORT, S. DE R.L. DE C.V.**", iniciar los procedimientos administrativos que en derecho procedan, así como para actuar en los términos que el marco normativo aplicable le permita.

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 **DZF-268/89**, a nombre de la moral denominada "**LAS HADAS RESORT, S. DE R.L. DE C.V.**", por un término de **10 años** adicional, contados a



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

**EXPEDIENTE: 53-15638
C.A.: 16.275.714.1.4-12/1999
BITÁCORA: 09/KV-0205/06/19**

partir del día **27 de agosto de 2020**, en base a los motivos y fundamentos expuestos la presente resolución.

SEGUNDO.- La presente **Prorroga** forma parte del Título de Concesión **DZF-268/89**, 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.- Se otorga a la moral denominada "**LAS HADAS RESORT, S. DE R.L. DE C.V.**", el plazo de **60 días hábiles** contados a partir de que surta efectos la notificación de la presente Resolución, para que tramite ante esta autoridad, la "**Solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones**", a efecto de ajustar la superficie concesionada a la delimitación oficial vigente, apercibida de que de no hacerlo, se iniciara el procedimiento administrativo de extinción por revocación.

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la moral denominada "**LAS HADAS RESORT, S. DE R.L. DE C.V.**", 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.

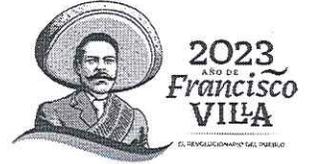
QUINTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución a cualquiera de los **CC. Edgar Adame Maciel y/o Gerardo Polo Cedillo Austria**, representantes legales de la moral denominada "**LAS HADAS RESORT, S. DE R.L. DE C.V.**", y/o a través de su autorizado para oír y recibir notificaciones a saber el C. Álvaro Hernández Clemente, en el domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Av. Universidad No. 1571, Piso 3, Colonia Florida, C.P. 01030, Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México**, y/o a través de la siguiente dirección de correo electrónico: edgar.adame@brisas.com.mx, igualmente se señalan los números telefónicos proporcionado por el solicitante: lada (01314) 3310101 extensión 3100 y/o 3141225834, 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 al solicitante que el expediente que se resuelve, se encuentra para su



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

**EXPEDIENTE: 53-15638
C.A.: 16.275.714.1.4-12/1999
BITÁCORA: 09/KV-0205/06/19**

consulta en las oficinas que ocupa esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros; ubicadas en **Av. Ejército Nacional número 223, Colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.**

Así lo resolvió y firma:

**ATENTAMENTE.
EL DIRECTOR GENERAL**

VÍCTOR ADRIÁN VARGAS LÓPEZ.

MAZF/BAB/ADMP



