



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 53/41478
C.A.: 16.275.714.1.6.51/2001
Bitácora: 09/KV-0057/09/23

Resolución No. 1375 /2024

Ciudad de México, a 06 JUN 2024

Visto para resolver el Procedimiento Administrativo, relativo a la solicitud de prórroga a la vigencia del Título de Concesión número **DGZF-1425/09**, se dicta la siguiente resolución; y

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **14 de Diciembre de 2009**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre, emitió el Título de Concesión **DGZF-1425/09**, a favor de los **CC. Jorge Álvarez Rodríguez y/o Salvador Guadalupe Álvarez Rodríguez**, respecto a una superficie de **272.06 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, así como las obras existentes en la misma consistentes en **edificio de dos plantas con una superficie total de 405.89m², construido con cimentación de concreto armado, zapatas, cadenas, castillos, pisos, entrepiso y techo, todo de concreto armado y escaleras de acceso a la playa de concreto armado, muro de contención con cimentación a base de mampostería de piedra brasa asentada con mortero, muros de tabique rojo recocido asentados con mortero; que consta en planta baja de pasillo, patio, terraza, desayunador, baño, estancia y tres recámaras con una superficie construida de 235.01m²; en planta alta consta de terraza, estancia, cuatro recámaras, dos cocinetas y baño con una superficie construida de 170.88m², localizada en Calle Eva Sámano de López Mateos s/n, Colonia la Madera, Localidad de Zihuatanejo, Municipio de Zihuatanejo de Azueta, Estado de Guerrero**, exclusivamente para uso de **Hotel**, 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 de la fecha de su entrega, misma que se formalizó el **16 de Febrero de 2010**.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 53/41478
C.A.: 16.275.714.1.6.51/2001
Bitácora: 09/KV-0057/09/23

SEGUNDO.- Que el **18 de Mayo 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. 516/12**, en cuyos términos autorizó a los CC. **Jorge Álvarez Rodríguez y/o Salvador Guadalupe Álvarez Rodríguez**, ceder el Título de Concesión **DGZF-1425/09**, en favor de la moral denominada **Casa en Zihua, S.A. de C.V.**

TERCERO.- Que en fecha **28 de Septiembre de 2023**, el C. **Diego Álvarez Rodríguez**, representante legal de la moral denominada **Casa en Zihua, S.A de C.V.**, personalidad que acredita mediante **Instrumento Público** número **105,402** (Ciento cinco mil cuatrocientos dos), Libro **4,155**, de fecha **29 de Julio de 2022**, pasada ante la Fe del **Lic. Roberto Garzón Jiménez**, Notario Público número **242**, en la Ciudad de México; presentó ante la Oficina de Espacio de Contacto Ciudadano de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, mediante formato único de trámites de zona federal marítimo terrestre y ambientes costeros y anexos, la **solicitud de prórroga** a la vigencia del Título de Concesión número **DGZF-1425/09**. Por lo que, esta autoridad administrativa, 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 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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 53/41478
C.A.: 16.27S.714.1.6.51/2001
Bitácora: 09/KV-0057/09/23

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; 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.

II.- Que el Titular de una Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre, Terrenos Ganados al Mar o cualquier otro depósito formado por aguas marítimas, podrá solicitar la prórroga de la Concesión que le 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 LOS CONCESIONARIOS 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 de LOS CONCESIONARIOS 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: 53/41478
C.A.: 16.275.714.1.6.51/2001
Bitácora: 09/KV-0057/09/23

VI.- El valor que al término del plazo de la concesión, tengan las obras e instalaciones realizadas al inmueble por LOS CONCESIONARIOS, 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.*



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 53/41478

C.A.: 16.27S.714.1.6.51/2001

Bitácora: 09/KV-0057/09/23

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.

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 La solicitud de prórroga en estudio fue presentada ante la Oficina de Espacio de Contacto Ciudadano de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el día **28 de Septiembre de 2023**, lo que resulta de manera previa al vencimiento del Título de Concesión número **DGZF-1425/09**, ya que la misma cuenta con una vigencia de un plazo de **15 años**, el cual llegara a su término el día **16 de Febrero de 2025**, asimismo, fue suscrita por el C. **Diego Álvarez Rodríguez**, representante legal de la moral denominada **Casa en Zihua, S.A de C.V.**, actual titular de la concesión que nos ocupa.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 53/41478
C.A.: 16.27S.714.1.6.51/2001
Bitácora: 09/KV-0057/09/23

- b En el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$3,219.00 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 vigente.
- c La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.
- d 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 la solicitud el C. **Diego Álvarez Rodríguez**, representante legal de la moral denominada **Casa en Zihua, S.A de C.V.**, ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones de carácter fiscal en cuanto al pago de los derechos como concesionario y ocupante de zona federal marítimo terrestre, tal y como se acredita mediante:

*Constancia de No Adeudo de 29 de Mayo de 2023, emitido por el Director de Zona Federal Marítimo Terrestre del H. Ayuntamiento de Zihuatanejo de Azueta, Estado de Guerrero, informa que la moral denominada Casa en Zihua, S.A de C.V., con concesión DGZF-1425/09, con uso fiscal General se encuentra al corriente con sus pagos por el uso, goce o aprovechamiento de la ZOFEMAT, al haber cubierto el pago de sus derechos hasta el sexto bimestre de 2023, por lo que **no cuenta con adeudo alguno**, hasta el año 2023.*

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 **28 de Septiembre de 2023**, se autoriza la prórroga a la vigencia del Título de Concesión número **DGZF-1425/09**, por un plazo de **15 años**, igual al otorgado originalmente en la Concesión de referencia, mismo que comenzara a correr a partir del día **17 de Febrero de 2025**.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 53/41478
C.A.: 16.275.714.1.6.51/2001
Bitácora: 09/KV-0057/09/23

Lo anterior no es impedimento, para que esta autoridad solicite al **C. Diego Álvarez Rodríguez representante legal de la moral denominada Casa en Zihua, S.A. de C.V** las constancias que acrediten las manifestaciones que bajo protesta de decir verdad indicó en su solicitud, o bien para que en caso de encontrar irregularidades, se vea en la posibilidad de ejercer las acciones correspondientes, o iniciar los procedimientos administrativos que en derecho procedan, así como para actuar en los términos que el marco normativo aplicable le permita, o bien solicitar la documentación necesaria para la debida integración del expediente respectivo.

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 **AUTORIZA** la prórroga del Título de Concesión **DGZF-1425/09** a nombre de la moral denominada **Casa en Zihua, S.A. de C.V.**, por un término de 15 años adicional, contados a partir del día **17 de febrero de 2025**; con base en los motivos y fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- La presente prórroga forma parte del Título de Concesión **DGZF-1425/09**, por lo que se ratifican y se mantienen íntegramente todas y cada una de las bases y condiciones establecidas en la concesión en cita, en todo lo que no contravenga lo resuelto en la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Se hace del conocimiento del **C. Diego Álvarez Rodríguez**, representante legal de la moral denominada **Casa en Zihua, S.A 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 intentar la vía jurisdiccional que corresponda.

CUARTO.- Se requiere a la moral denominada **Casa en Zihua, S.A de C.V.**, para que en un término de **sesenta días**, posteriores a la notificación de la presente resolución, presente solicitud de modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión **DGZF-1425/09**, con objeto de **actualizar el cuadro el de coordenadas a la delimitación oficial vigente**, en caso contrario se iniciara el proceso de revocación.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 53/41478
C.A.: 16.275.714.1.6.51/2001
Bitácora: 09/KV-0057/09/23

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución a la **C. Diego Álvarez Rodríguez** representante legal de la moral denominada **Casa en Zihua, S.A de C.V.**, y/o a sus autorizadas las CC. Lorena Romero Vargas y Almendra Bustamante Martínez, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en Paseo de la Reforma 284, Piso 17, Torre Magenta, Colonia Juárez, C.P. 06600, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, ; teléfono: **5553502800**; correo electrónico **diego@agua.mx**, asimismo, de conformidad con lo establecido por el artículo 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 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; ubicadas en Ejército Nacional número 223, Colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.

Así lo resolvió y firma:

El Director General



Víctor Adrián Vargas López

MAZF/MGT/JPV