



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 53/38721
C.A.: 16.27S.714.1.7-66/1999
Bitácora: 14/KV-0651/07/19

Resolución No. **547** /2024

Ciudad de México, a **06 MAR 2024**

Vista para resolver la "Solicitud de Prórroga y/o Modificación a las Bases y Condiciones" formulada dentro del expediente al rubro citado, por la persona moral **CONDOMINIOS PLAYA ENCANTADA, A.C.**, se dicta la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **07 de diciembre de 2004**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, expidió a favor de la persona moral **CONDOMINIOS PLAYA ENCANTADA, A.C.**, el Título de Concesión **No. DGZF-1162/04**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **260.42 m²** (doscientos sesenta metros cuadrados y cuarenta y dos metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, así como las obras existentes en la misma, consistentes en **parte de alberca desplantada sobre muro de piedra, escalera de acceso a la playa, construida de concreto y muro de contención, construido con piedra bola de la región**, localizada en **Playa Gemelas, Kilómetro 8.5, Carretera a Barra de Navidad, Municipio de Puerto Vallarta, Estado de Jalisco**, exclusivamente para uso de **parte de alberca, escalera de acceso a la playa y muro de contención**, que para efectos de la determinación del pago de los derechos que debería realizar "**LA CONCESIONARIA**", de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasificó como uso **General**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del **17 de diciembre de 2004**.

SEGUNDO.- Que en fecha **18 de julio de 2019**, la persona moral denominada **CONDOMINIOS PLAYA ENCANTADA, A.C.**, a través de su Apoderado Legal el **C. Gerardo Méndez de La Peña**, quien acreditó su personalidad en términos de la Escritura Pública número 16,446 otorgada ante la fe del Lic. Álvaro Guzmán Merino, notario público número 126 de la Ciudad de Guadalajara, Estado de Jalisco, **presentó** ante la entonces Delegación Federal de esta Secretaría en el Estado de Jalisco, actualmente Oficina de Representación, "**Solicitud de Prórroga y/o Modificación a las Bases y**



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

Expediente: 53/38721
C.A.: 16.275.714.1.7-66/1999
Bitácora: 14/KV-0651/07/19

Condiciones del Título de Concesión **No. DGZF-1162/04**, con el propósito de ampliar la vigencia de dicho título y la modificación para el efecto de actualizar las coordenadas conforme a la delimitación oficial vigente.

TERCERO.- Que con fecha **26 de septiembre de 2019**, se recibió en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, la **"Solicitud de Prórroga y/o Modificación a las Bases y Condiciones"** referida en el resultando que antecede, por lo que esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, 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 y/o Modificación a las Bases y Condiciones"** 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 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, 34, 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 letra "A" fracción II inciso b), 4, 8, 9, 19 fracciones I, IX, XV y XVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 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 a cualquier otro depósito formado por aguas marítimas, podrán solicitar la Prórroga de la

Av. Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección, C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, CDMX.
Tel (55) 5490 0900 www.gob.mx/semarnat



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

**Expediente: 53/38721
C.A.: 16.275.714.1.7-66/1999
Bitácora: 14/KV-0651/07/19**

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
- 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



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

Expediente: 53/38721
C.A.: 16.27S.714.1.7-66/1999
Bitácora: 14/KV-0651/07/19

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.

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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 53/38721
C.A.: 16.275.714.1.7-66/1999
Bitácora: 14/KV-0651/07/19

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."

"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."

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 **07 de diciembre de 2004**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, expidió a favor de la persona moral **CONDOMINIOS PLAYA ENCANTADA, A.C.**, el Título de Concesión **No. DGZF-1162/04**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **260.42 m²** (doscientos sesenta metros cuadrados y cuarenta y dos metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, así como las obras existentes en la misma, consistentes en **parte de alberca desplantada sobre muro de piedra, escalera de acceso a la playa, construida de concreto y muro de contención, construido con piedra bola de la región**, localizada en **Playa**



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

Expediente: 53/38721
C.A.: 16.275.714.1.7-66/1999
Bitácora: 14/KV-0651/07/19

Gemelas, Kilómetro 8.5, Carretera a Barra de Navidad, Municipio de Puerto Vallarta, Estado de Jalisco, exclusivamente para uso de **parte de alberca, escalera de acceso a la playa y muro de contención**, que para efectos de la determinación del pago de los derechos que debería realizar **"LA CONCESIONARIA"**, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasificó como uso **General**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del **17 de diciembre de 2004**.

- B) La "Solicitud de Prórroga y/o Modificación a las Bases y Condiciones"** que da origen a la presente resolución, fue suscrita por el **C. Gerardo Méndez de La Peña**, en su carácter de apoderado legal de la persona moral **CONDOMINIOS PLAYA ENCANTADA, A.C.**, actual Titular de la Concesión **No. DGZF-1162/04**, 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; así como la modificación a las bases y condiciones de dicho título.
- C) La "Solicitud de Prórroga y/o Modificación a las Bases y Condiciones"** en estudio, fue presentada el **18 de julio de 2019**, ante la entonces Delegación Federal de esta Secretaría en el Estado de Jalisco, actualmente Oficina de Representación, y recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, en fecha **26 de septiembre de 2019**, esto es, de manera previa al vencimiento del Título de Concesión **No. DGZF-1162/04**, y estando dentro del término previsto por la Ley.
- D) La superficie concesionada**, actualmente no se encuentra sujeta a procedimiento administrativo ni a resolución administrativa o judicial.
- E) En el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de \$2,614.00 (dos mil seiscientos catorce pesos 00/100 M.N.)**, por concepto de recepción y estudio de la **"Solicitud de Prórroga y/o Modificación a las Bases y Condiciones"** de la Concesión, en términos del artículo 194-D fracción I de la Ley Federal de Derechos.



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

Expediente: 53/38721
C.A.: 16.275.714.1.7-66/1999
Bitácora: 14/KV-0651/07/19

F) 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 sujeta, se presume que a la fecha de ingreso de la **"Solicitud de Prórroga y/o Modificación a las Bases y Condiciones"**, la persona moral **CONDOMINIOS PLAYA ENCANTADA, 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 concesionaria y ocupante de la zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar referidos, tal como se acredita mediante la constancia de certificación de no adeudo, identificada con número de oficio TSPVR-FI-1662/2019, de fecha 15 de julio de 2019, emitida por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Estado de Jalisco, de la que se desprende que la concesionaria se encuentra al corriente hasta el **3er bimestre de 2019**, de los pagos por el concepto señalado, en términos del artículo 232 C de la Ley Federal de Derechos, respecto de la superficie que le fue concesionada mediante el Título de Concesión **No. DGZF-1162/04**.

En virtud de lo anterior, con fundamento en los artículos 73 de la Ley General de Bienes Nacionales, en relación con los artículos 30 y 34 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 y/o Modificación a las Bases y Condiciones"** presentada el día **18 de julio de 2019**, se **AUTORIZA** otorgar una Prórroga de vigencia del Título de Concesión **No. DGZF-1162/04**, por un plazo de **15 años adicional al concedido inicialmente**, término igual al otorgado en la Concesión original, mismo que empezará a correr a partir del día **17 de diciembre de 2019**; así como la reducción de la superficie originalmente otorgada en concesión de **260.42 m²** a **203.749 m²**, como resultado de la actualización de las coordenadas de la superficie concesionada, en base al plano de levantamiento topográfico presentado con clave No. CPE-PG-PVR-JAL-1, hoja Única, escala: 1:100, de fecha julio de 2019, el cual se ajusta a la delimitación oficial con clave No. 14067/2022/01, hoja 13 de 16, escala 1: 2000, de fecha mayo de 2022, basado en un sistema de coordenadas UTM, proyectadas en WGS84, zona 13, quedando en los términos siguientes:

"(...)



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

Expediente: 53/38721
C.A.: 16.27S.714.1.7-66/1999
Bitácora: 14/KV-0651/07/19

PRIMERA.- La presente concesión tiene por objeto otorgar a **"LA CONCESIONARIA"** el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **203.749 m²** (doscientos tres punto setecientos cuarenta y nueve metros cuadrados) de Zona Federal Marítimo Terrestre, así como las obras existentes en la misma, consistentes en **parte de alberca desplantada sobre muro de piedra, escalera de acceso a la playa y muro de contención de piedra bola de la región**, localizada en **Playa Gemelas, Kilómetro 8.5, Carretera a Barra de Navidad, Municipio de Puerto Vallarta, Estado de Jalisco**, exclusivamente para uso de **parte de alberca, escalera de acceso a la playa y muro de contención**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que debe realizar **"LA CONCESIONARIA"**, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso **General**, con las siguientes medidas:

Cuadro de coordenadas de Zona Federal Marítimo Terrestre:

V	COORDENADAS	
	X	Y
ZF289"	471413.1276	2272142.3704
ZF289	471417.4084	2272143.8145
ZF189	471422.4105	2272146.5728
PM339	471412.4056	2272163.8950
PM339	471409.3189	2272162.1929
PM339"	471403.0461	2272160.0769
ZF289"	471413.1276	2272142.3704

SUPERFICIE: 203.749 m²

(...)"

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 persona moral **CONDOMINIOS PLAYA ENCANTADA, A.C.**, e iniciar los procedimientos administrativos que en derecho procedan, así como para actuar en los términos que el marco normativo aplicable le permita.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 53/38721
C.A.: 16.275.714.1.7-66/1999
Bitácora: 14/KV-0651/07/19

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 **No. DGZF-1162/04**, a nombre de la persona moral **CONDOMINIOS PLAYA ENCANTADA, A.C.**, por un término de **15 años** adicional, contados a partir del día **17 de diciembre del 2019** y se **ACTUALIZAN** las coordenadas del título de concesión citado, teniendo como nueva superficie la de **203.749 m²**, en base a los motivos y fundamentos expuestos la presente resolución.

SEGUNDO.- La presente **Prórroga y Modificación a las Bases y Condiciones** forman parte del Título de Concesión **No. DGZF-1162/04**, por lo que se ratifican y se mantienen íntegramente todas y cada una de las bases y condiciones estipuladas en la Concesión en cita, así como la modificación referida en la presente resolución.

TERCERO.- Se hace del conocimiento de la persona moral **CONDOMINIOS PLAYA ENCANTADA, 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.

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución a la persona moral **CONDOMINIOS PLAYA ENCANTADA, A.C.**, por conducto de su apoderado legal el **C. Gerardo Méndez de La Peña** y/o a través de los autorizados para oír y recibir notificaciones, en el domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Calle Circuito Madrigal, número 1998, interior 2, Col. Colinas de San Javier, C.P. 45110, Municipio de Zapopan, Estado de Jalisco** y/o a través del correo electrónico proporcionado por la solicitante gmendez@arionconsultores.com.mx, igualmente se señalan los números telefónicos proporcionados por la solicitante: Fijo: Lada (33) 364 200 94, (33) 364 200 95 y Móvil _____, 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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



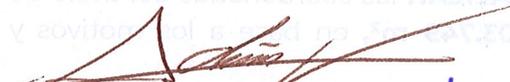
**Subsecretaría de Regulación Ambiental
Dirección General de Zona Federal
Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros**

**Expediente: 53/38721
C.A.: 16.275.714.1.7-66/1999
Bitácora: 14/KV-0651/07/19**

QUINTO.- En atención a lo ordenado por el artículo 3º fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se le hace saber a la solicitante 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 **Avenida 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/MMCR/ELV*
ly



R