



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 53/45847
C.A.: 16.275.714.1.6-206/2004
Bitácora: 09/KV-0108/01/19
Zofemata: 01959/1902

Resolución No. **604** /2024

Ciudad de México, a

11 MAR 2024

Visto el estado que guarda el expediente al rubro citado, se dicta la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Que en fecha **11 de marzo de 2005**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgó por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, a favor de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO MARINA VALLARTA, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión No. **ISO MR DGZF-187/05**, respecto de una superficie de **3,888.19 m²** de zona federal marítimo terrestre, localizada frente al lote H7, Avenida de Las Palmas sin número, Desarrollo Turístico, Playa Diamante, Municipio de Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero, exclusivamente para uso **general, vinculado con una actividad turística**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar el titular de la concesión, 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 de la fecha de su entrega, la cual se llevó a cabo el **06 de mayo de 2005**.

SEGUNDO.- Mediante resolución administrativa No. **1670/09** de fecha **09 de octubre de 2009**, esta Dirección General determinó autorizar la modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión No. **ISO MR DGZF-187/05**, en la que se autorizó la colocación de sombrillas, tumbonas, tubos, listones (reatas) y banderines.

TERCERO.- En fecha **31 de enero de 2019**, la C. María Teresa Hernández Gil, en su carácter de apoderada de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO MARINA VALLARTA, S.A. DE C.V.**, personalidad que acredita mediante copia certificada de la Escritura Pública Número 8,133 (ocho mil ciento treinta y tres), de fecha 10 de agosto de 2015, pasada ante la Fe del Lic. Juan Peña Acosta, Notario Público No. 1 de la Subregión Centro Conurbada con adscripción en el Municipio de Tlajomulco de Zuñiga, Jalisco; presentó ante esta Dirección General, la solicitud de prórroga a la vigencia del Título de Concesión No. **ISO MR DGZF-187/05**.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Expediente: 53/45847
C.A.: 16.275.714.1.6-206/2004
Bitácora: 09/KV-0108/01/19
Zofemata: 01959/1902

CUARTO.- Mediante resolución administrativa número **591/2019**, de fecha 09 de septiembre de 2019, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros determinó negar la prórroga a la vigencia del Título de Concesión No. **ISO MR DGZF-187/05**, solicitada por la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO MARINA VALLARTA, S.A. DE C.V.**

QUINTO.- Inconforme con dicha determinación la C. María Teresa Hernández Gil, en su carácter de apoderada de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO MARINA VALLARTA, S.A. DE C.V.**, promovió recurso de revisión el cual quedó registrado bajo el expediente No. **SRA/RR/050/2023**.

SEXTO.- Con fecha **09 de octubre de 2023**, la Subsecretaría de Regulación Ambiental, emitió resolución dentro del recurso de revisión contenido en el expediente No. **SRA/RR/050/2023**, promovido por la C. María Teresa Hernández Gil, en su carácter de apoderada de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO MARINA VALLARTA, S.A. DE C.V.**

SÉPTIMO.- Que **en cumplimiento** de la **resolución** de fecha **09 de octubre de 2023**, dictada dentro del recurso de revisión contenido en el expediente No. **SRA/RR/050/2023**, promovido por la C. María Teresa Hernández Gil, en su carácter de apoderada de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO MARINA VALLARTA, S.A. DE C.V.**, **esta autoridad procede a emitir la presente resolución administrativa, y;**

C O N S I D E R A N D O

I.- 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 a la vigencia del Título de 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 cualquier otro depósito de aguas marítimas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 25, 27, 28 y 90 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, 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 IV y XXIII, 3, 18, 19 y 1, 3 letra A, fracción II, inciso b), 4, 8, 9, 19



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Expediente: 53/45847
C.A.: 16.275.714.1.6-206/2004
Bitácora: 09/KV-0108/01/19
Zofemata: 01959/1902

fracciones I, 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 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 15 de diciembre de 2015.

II.- En principio, es preciso señalar lo resuelto por la Subsecretaría de Regulación Ambiental, de esta Secretaría, en fecha 09 de octubre de 2023, dentro del recurso de revisión contenido en el expediente No. **SRA/RR/050/2023**, promovido por la C. María Teresa Hernández Gil, en su carácter de apoderada de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO MARINA VALLARTA, S.A. DE C.V.**, en el que se determinó medularmente lo siguiente:

"(...)

*En ese tenor, y toda vez que, las resoluciones impugnadas se emitieron en contravención a las disposiciones (sic) legales aplicables, por consecuencia, en términos de lo previsto por los artículos 3, fracciones V, VII y XII, 5, 6 y 91, fracción IV, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, lo procedente es declarar (sic) la **nulidad** de los actos impugnados, para el efecto de que la autoridad recurrida:*

a) *Deje insubsistentes las resoluciones administrativas identificadas con los números 590/2019 y 591/2019, ambas de fecha nueve de septiembre de dos mil diecinueve, por medio de las cuales se determinó, respectivamente, negar la autorización para modificar las bases y condiciones, así como la prórroga de la vigencia, ambas en relación al Título de Concesión número ISO MR DGZF-187/05, respecto de una superficie de 3,888.19 m² (tres mil ochocientos ochenta y ocho punto diecinueve metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, superficie localizada frente al Lote H7, sito en Avenida de las Palmas sin número, Desarrollo Turístico Playa Diamante, en el Municipio de Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero; exclusivamente para uso general vinculado a una actividad turística, colocación de sombrillas, tumbonas, tubos, listones (reatas) y banderines y que, para efectos de determinación del pago de derechos, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasificó como uso general.*



Expediente: 53/45847
C.A.: 16.27S.714.1.6-206/2004
Bitácora: 09/KV-0108/01/19
Zofemata: 01959/1902

b) Con libertad de jurisdicción, resuelva de manera suficientemente fundada y motivada lo que en derecho proceda, realizando un debido estudio de la documentación exhibida por la persona moral recurrente.

c) Actuación que debe llevar a cabo en un plazo que no exceda de cuatro meses, contados a partir de que este fallo quede firme y le sea debidamente notificado; ello conforme a lo previsto en el último párrafo, del artículo 92, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

(...)"

III.- 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;



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Expediente: 53/45847
C.A.: 16.27S.714.1.6-206/2004
Bitácora: 09/KV-0108/01/19
Zofemata: 01959/1902

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 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



Expediente: 53/45847
C.A.: 16.27S.714.1.6-206/2004
Bitácora: 09/KV-0108/01/19
Zofemata: 01959/1902

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.

Prevía 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."

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

- Que si bien es cierto, mediante la resolución administrativa No 591/2019, de fecha 09 de septiembre de 2019, esta Dirección General determinó negar el otorgamiento de la prórroga a la vigencia del Título de Concesión No. **ISO MR DGZF-187/05**, en virtud de que la concesionaria realizó obras en la superficie de zona federal marítimo terrestre concesionada, también lo es que esta Dirección General al emitir dicha resolución no tomó en cuenta la Opinión Técnica No. SGPA-DGZFMATAC-DMIAC-002407/18, de fecha 05 de noviembre de 2018, emitida por la Dirección de Manejo Integral de Ambientes Costeros, dependiente de esta Dirección General, en la que determinó que "...El concesionario solicitó la modificación a las bases y condiciones de la concesión DGZF-187/05, por efecto de la nueva conformación de la morfología costera y de que los polígonos de su concesión se ajustaran a la delimitación oficial vigente, lo que dio como resultado que al realizar el ajuste de los polígonos de zona federal marítimo terrestre y de los terrenos ganados al mar, parte de sus instalaciones y equipamiento quedo ubicado dentro de estos, por lo cual también solicitó la regulación de las obras preexistentes en dicha modificación...", en ese sentido esta Dirección General no puede considerar como un incumplimiento de las bases y condiciones del Título de Concesión materia de la presente resolución, que por la nueva conformación



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Expediente: 53/45847
C.A.: 16.275.714.1.6-206/2004
Bitácora: 09/KV-0108/01/19
Zofemata: 01959/1902

de la morfología costera sus instalaciones, ahora se ubiquen en la zona federal marítimo terrestre y los terrenos ganados al mar, y mucho menos que las mismas hayan sido realizadas sin autorización de esta Dirección General, cuando las mismas anteriormente se ubicaban en propiedad privada.

- La solicitud de prórroga en estudio fue presentada ante esta Dirección General, el día **31 de enero de 2019**, de manera previa al vencimiento del Título de Concesión No. **ISO MR DGZF-187/05**, la cual vencía el **06 de mayo de 2020**.
- La solicitud que da origen a la presente resolución fue suscrita por la C. María Teresa Hernández Gil, en su carácter de apoderada de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO MARINA VALLARTA, S.A. DE C.V.**, titular del Título de Concesión No. **ISO MR DGZF-187/05**.
- La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.
- Que la C. María Teresa Hernández Gil, en su carácter de apoderada de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO MARINA VALLARTA, S.A. DE C.V.**, presentó copia simple de los recibos de pago por concepto de uso y goce de la zona federal marítimo terrestre materia de la presente resolución, emitidos por la Secretaría de Administración y Finanzas del Municipio de Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero, y que a continuación se citan: No. EE402407 de fecha 07 de marzo de 2014, que acredita el periodo del **primero al sexto bimestre de 2014**, No. EE7246 de fecha 02 de marzo de 2015, que acredita el periodo del **primero al sexto bimestre de 2015**, No. de recibo electrónico C2-339 de fecha 22 de febrero de 2016, que acredita el periodo del **primero al sexto bimestre de 2016**, No. de recibo electrónico C3-1574 de fecha 24 de febrero de 2017, que acredita el periodo del **primero al sexto bimestre de 2017**, No. de recibo electrónico C1-2151 de fecha 15 de febrero de 2018 que acredita el periodo del **primero al sexto bimestre de 2018** 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.
- Que la superficie ocupada es igual y la misma que la originalmente otorgada en concesión.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Expediente: 53/45847
C.A.: 16.27S.714.1.6-206/2004
Bitácora: 09/KV-0108/01/19
Zofemata: 01959/1902

- Que no ha variado el uso, aprovechamiento o explotación que le fue otorgado.
- 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 la solicitud de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO MARINA VALLARTA, 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 derivados de su carácter de concesionaria y ocupante de la superficie concesionada.

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 en fecha **31 de enero de 2019**, **AUTORIZA** otorgar una prórroga del Título de Concesión No. **ISO MR DGZF-187/05**, por un plazo de **quince años**, contados a partir del día **07 de mayo de 2020**, día siguiente a la fecha de vencimiento de la concesión de que se trata.

Lo anterior no es impedimento, para que esta autoridad solicite a la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO MARINA VALLARTA, 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 prorroga la vigencia del Título de Concesión No. **ISO MR DGZF-187/05**, por un plazo de **quince años**, contados a partir del día **07 de mayo de 2020**, a favor de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO MARINA VALLARTA, S.A. DE C.V.**, respecto de una superficie de **3,888.19 m²** de zona federal marítimo terrestre, localizada frente al lote H7, Avenida de Las Palmas sin número, Desarrollo Turístico, Playa Diamante, Municipio de Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero, exclusivamente para uso **general, vinculado con una actividad turística, colocación de sombrillas, tumbonas, tubos, listones (reatas) y banderines**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar el titular de la concesión, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso **general**.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Expediente: 53/45847
C.A.: 16.27S.714.16-206/2004
Bitácora: 09/KV-0108/01/19
Zofemata: 01959/1902

SEGUNDO.- La presente prórroga forma parte del Título de Concesión No. **ISO MR DGZF-187/05**, 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 de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO MARINA VALLARTA, 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.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución a la C. María Teresa Hernández Gil, en su carácter de apoderada de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO MARINA VALLARTA, S.A. DE C.V.**, o a cualquiera de sus autorizados los CC. Oswaldo Mora Torres, Charbel Bechelani Kuri o Rosalinda Coello Cárdenas, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en Acerina No. 91, Colonia Estrella, Ciudad de México; teléfono: **33 38802900**, extensión 2146, correo electrónico maytehernandez@grupovidanta.com, asimismo, de conformidad con lo establecido por el artículo 28 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se determina habilitar los días y horas inhábiles que se requieran para el desahogo de dicha diligencia.

QUINTO.- 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; sita 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

C.c.p. C. Armando Sánchez Gómez.- Encargado de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Guerrero.- Para su conocimiento.
Biól. Omar Eduardo Magallanes Telumbre.- Encargado de la Oficina de Representación Ambiental de la PROFEPA en el Estado de Guerrero.- Para su conocimiento.

MAZF/MGT/GMT



4

