



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

## I. Nombre del área que clasifica.

Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

## II. Identificación del documento del que se elabora la versión pública

Versión Pública de la presente autorización, corresponde a la Solicitud de Prórroga y/o Modificación a las Bases de la Concesión, cuyo número de identificación se encuentra en el encabezado de la misma.

## II. Partes o secciones clasificadas.

Domicilio Personal, teléfono, correo electrónico.

## IV. Fundamento legal.

La información señalada se clasifica como confidencial con fundamento en los artículos 113 fracción I de la LFTAIP y 116 primer párrafo de la LGTAIP.

**Razones.** Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.

## V. Firma del titular del área.

Biol. Alfredo Arellano Guillermo

## VI. Fecha y número del acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública.

ACTA\_08\_2025\_SIPOT\_1T\_2025\_FXXVII de fecha 22 de abril del 2025.

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA\\_08\\_2025\\_SIPOT\\_1T\\_2025\\_FXXVII.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_08_2025_SIPOT_1T_2025_FXXVII.pdf)

SGHC/RCFG





# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Expediente: 53-22275  
C.A.: 16.27S.714.1.7-437/2000  
Bitácora: 09/KV-0030/04/23

Resolución No. **0201** / 2025

Ciudad de México, a **10 MAR 2025**

Vista para resolver la **"Solicitud de Prórroga"** del Título de Concesión, formulada dentro del expediente al rubro citado, por el **C. ANTONIO AGRAZ PARRA**, en su carácter de Representante Legal de **CONDOMINIO PLAYAS GEMELAS**, dicta la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

## R E S U L T A N D O

**PRIMERO.-** El día **30 de marzo de 1994**, la entonces Secretaría de Vivienda y Bienes Inmuebles, por conducto de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal, emitió a favor de **CONDOMINIO PLAYAS GEMELAS**, el Título de Concesión **DZF-486/94**, respecto de una superficie de **6,757.18 m<sup>2</sup>** (seis mil setecientos cincuenta y siete punto dieciocho metros cuadrados) de Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, localizada en un lugar conocido como: **PALOMARIA, KM. 8.5, Carretera Puerto Vallarta-Barra de Navidad, Municipio de Puerto Vallarta, Estado de Jalisco**, exclusivamente para: **Alberca, muro de contención, caseta de planta de tratamiento, escalinatas, asoleaderos y ornato**, por un término de **30 años** cuyo vencimiento será el día **29 de marzo de 2024**.

**SEGUNDO.-** El día **24 de abril de 2023**, el **C. ANTONIO AGRAZ PARRA** en su carácter de Representante Legal del **CONDOMINIO PLAYAS GEMELAS**, titular del Título de Concesión número **DGZF-552/08**, presentó en la Unidad Coordinadora de Vinculación Social, Derechos Humanos y Transparencia de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, **"Solicitud de prorroga"**

1



**2025**  
Año de  
**La Mujer**  
**Indígena**

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México  
Tel: (55) 5628 0600 [www.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat)



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

Expediente: 53-22275  
C.A.: 16.27S.714.1.7-437/2000  
Bitácora: 09/KV-0030/04/23

del Título de Concesión **No. DZF-486/94** y recibido en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros el día **25 de abril de 2023**, a la cual le recayó la Bitácora **09/KV-0030/04/23**.

**TERCERO.-** Mediante oficio **No. SRA-DGZFM-TAC-DRPA-REQ 323/2024** de fecha **26 de marzo de 2024**, esta Dirección General Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros determinó requerir al **C. ANTONIO AGRAZ PARRA** Representante Legal de la moral denominada **CONDOMINIO PLAYAS GEMELAS** otorgándole un plazo de 10 días hábiles, para que presentara las documentales pertinentes para desahogar dicho requerimiento proveído que fue notificado el día **03 de abril de 2024**, así manifestado mediante escrito recibido el día 09 de abril de 2024 en la Unidad Coordinadora de Vinculación Social, Derechos Humanos y Transparencia de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y suscrito por el **C. ANTONIO AGRAZ PARRA**, en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada **CONDOMINIO PLAYAS GEMELAS**, titular del Título de Concesión número **DZF-486/94**, documental que obra agregada en el expediente en el que se actúa.

**CUARTO.-** El día **09 de abril de 2024**, el **C. ANTONIO AGRAZ PARRA** Representante Legal de la moral denominada **CONDOMINIO PLAYAS GEMELAS**, titular del Título de Concesión número **DZF-486/94**, presentó en la Unidad Coordinadora de Vinculación Social, Derechos Humanos y Transparencia de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, escrito sin fecha mediante el cual comparece en al requerimiento referido en el punto inmediato anterior; 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 **"Solicitud de Prórroga del Título de Concesión"** formulada, toda vez que esta autoridad





# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Expediente: 53-22275  
C.A.: 16.27S.714.1.7-437/2000  
Bitácora: 09/KV-0030/04/23

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 a cualquier otro depósito de Aguas Marítimas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 14 y 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 XLV de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3, 4, 5, 6 fracciones I, II, IX y XXI, 7 fracciones IV y V, 8, 13, 16, y VI, 28 fracciones I, V, 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, 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 inciso A fracción II inciso b), 7, 8, 9 y 19 fracciones I, y XV 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.-** 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*





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

Expediente: 53-22275  
C.A.: 16.27S.714.1.7-437/2000  
Bitácora: 09/KV-0030/04/23

*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 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*





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

Expediente: 53-22275  
C.A.: 16.27S.714.1.7-437/2000  
Bitácora: 09/KV-0030/04/23

*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: 53-22275  
C.A.: 16.27S.714.1.7-437/2000  
Bitácora: 09/KV-0030/04/23

*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 agregadas en autos del expediente al rubro citado, pudo constatar lo siguiente:

- a** El día **30 de marzo de 1994**, la entonces Secretaría de Vivienda y Bienes Inmuebles, por conducto de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal, emitió a favor de **CONDominio PLAYAS GEMELAS**, el Título de Concesión **DZF-486/94**, respecto de una superficie de **6,757.18 m<sup>2</sup>** (seis mil setecientos cincuenta y siete punto dieciocho metros cuadrados) de Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, localizada en un lugar conocido como: **PALOMARIA, KM. 8.5, Carretera Puerto Vallarta-Barra de Navidad, Municipio de Puerto Vallarta, Estado de Jalisco**, exclusivamente para: **Alberca, muro de contención, caseta de planta de tratamiento,**





# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Expediente: 53-22275  
C.A.: 16.27S.714.1.7-437/2000  
Bitácora: 09/KV-0030/04/23

**escalinatas, asoleaderos y ornato, por un término de 30 años** cuyo vencimiento será el día **29 de marzo de 2024**.

- b** La "**Solicitud de Prórroga**" que da origen a la presente resolución fue suscrita por el **C. ANTONIO AGRAZ PARRA**, en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada **CONDOMINIO PLAYAS GEMELAS**, Titular de la Concesión **No. DZF-486/94**, quien acreditó su personalidad con copia simple de credencial para votar con clave de elector AGPRAN64121418H001 expedida por el Instituto Nacional Electoral, copia certificada de la Escritura Pública número 50,827 de fecha 23 de junio de 2022, pasada ante la fe pública del licenciado Francisco Ruiz Higuera, titular de la notaría pública número 3, en la Ciudad de Puerto Vallarta, en el Estado de Jalisco, mediante se protocoliza la asamblea general ordinaria y extraordinaria de fecha 25 de febrero de 2022, celebrada de manera conjunta por los Condominios Amapa-Copal, Condominio Framboyan y Condominio Jacaranda también conocidos como Condominios Playas Gemelas, mediante la cual se otorgó poder general para pleitos y cobranzas a favor del señor Antonio Agraz Parra, por lo que se tiene por reconocida la personalidad con que se presenta ante esta autoridad administrativa, y visto el original del escrito de fecha 10 de abril de 2023, suscrito por el C. Antonio Agraz Parra, con el que se acredita su voluntad y las facultades suficientes para solicitar una prórroga a la vigencia del Título que le fue otorgado a su representada.
- c** La "**Solicitud de Prórroga**" en estudio fue presentada en la Unidad Coordinadora de Vinculación Social, Derechos Humanos y Transparencia de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el día **24 de abril de 2024**, esto es, de manera previa al vencimiento del Título de Concesión **No. DZF-486/94**, y estando dentro del término previsto por el artículo 73 último párrafo de la Ley General de Bienes Nacionales, al presentarse antes de su vencimiento.





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

Expediente: 53-22275  
C.A.: 16.275.714.1.7-437/2000  
Bitácora: 09/KV-0030/04/23

- 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 **\$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.
- 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 sujeto, se presume que a la fecha de ingreso de la Solicitud de Prórroga del Título de Concesión **No. DZF-486/94**, la persona moral denominada **CONDOMINIO PLAYAS GEMELAS**; 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, de la superficie de **6,757.18 m<sup>2</sup>** de Zona Federal Marítima Terrestre y Terrenos Ganados al Mar referente al Título de Concesión **No. DZF-486/94**, mismo que se describe a continuación:
- Copia certificada del oficio: TSPVR/1231/2024 de fecha 17 de abril de 2024, expedido por la Tesorería Municipal de Puerto Vallarta en el Estado de Jalisco, mediante el cual se emite constancia de no adeudo por el derecho de uso, goce o aprovechamiento de la zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, con respecto al Título de Concesión **DZF-486/94** de fecha 30 de marzo de 1994, respecto de la superficie de 6,757.18 m<sup>2</sup>, correspondientes al año 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023 y





# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Expediente: 53-22275  
C.A.: 16.27S.714.1.7-437/2000  
Bitácora: 09/KV-0030/04/23

primer bimestre del año 2024, por lo que se encuentra al corriente del pago de los derechos.

Por lo que, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, 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 el Concesionario 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.

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 **24 de abril 2023**, se **AUTORIZA** otorgar la prórroga a la vigencia del Título de Concesión **No. DZF-486/94** por un plazo de **15 años** igual al otorgado originalmente en la Concesión de referencia, mismo que empezara a partir del **día 30 de marzo de 2024**.

Lo anterior no es impedimento, para que esta autoridad solicite a la persona moral denominada **CONDominio PLAYAS GEMELAS**, las constancias que acrediten las manifestaciones que bajo protesta de decir verdad indico en la solicitud que aquí se atiende, o bien para que en caso de encontrar irregularidades, se vean 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 les permita, o bien solicitar la documentación necesaria para la debida integración del expediente respectivo.





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

Expediente: 53-22275  
C.A.: 16.275.714.1.7-437/2000  
Bitácora: 09/KV-0030/04/23

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.

## RESUELVE

**PRIMERO.-** Se **AUTORIZA** la prórroga del Título de Concesión **No. DZF-486/94** a la persona moral denominada **CONDOMINIO PLAYAS GEMELAS**, por un plazo de **15 años**, contados a partir del día **30 de marzo de 2024**, con base en los motivos y fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** La presente **Prórroga** forma parte del Título de Concesión **No. DZF-486/94**, por lo que se ratifican y se mantienen íntegramente todas y cada una de las bases y condiciones establecidas en la misma.

**TERCERO.-** Se hace del conocimiento de la persona moral denominada **CONDOMINIO PLAYAS GEMELAS**, 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 denominada **CONDOMINIO PLAYAS GEMELAS** por conducto de su Representante Legal el **C. ANTONIO AGRAZ PARRA** y/o autorizados los CC. Carlos Jesús Altamirano Bustos, Carla Cristina Altamirano Bustos, Socorro Sánchez Sandoval, Paloma Daniza Peralta Hernández, Maximiliano Pastor Catalán, Arquímedes Domínguez Barrios, Brenda Ramírez Zaldívar, Sara Marlen Álvarez Alday, Adrián González García, Cristina Bustos Escoto, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Calle Homero No. 301 (conocido también como Petrarca No. 185, Interior 903, Colonia Polanco, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11560, de la Ciudad de México;** así como señala los números de teléfono 744 4844778 y el correo electrónico: **cap@altamiranobustosabogados.com;**





# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Expediente: 53-22275  
C.A.: 16.27S.714.1.7-437/2000  
Bitácora: 09/KV-0030/04/23

asimismo, se habilitan los días y horas inhábiles que sean necesarios en términos de los artículos 28 y 30 de la Ley citada, para el caso de así requerirse en 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 del 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; que se encuentra ubicada en **Ejército Nacional número 223, Colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.**

Así lo resolvió y firma:

**El Director General.**

**Biól. Alfredo Arellano Guillermo.**

C.c.e.p. Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Jalisco.- Para su conocimiento.  
Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el Estado de Jalisco. Para su conocimiento  
SGHC/BAB/JGO



