

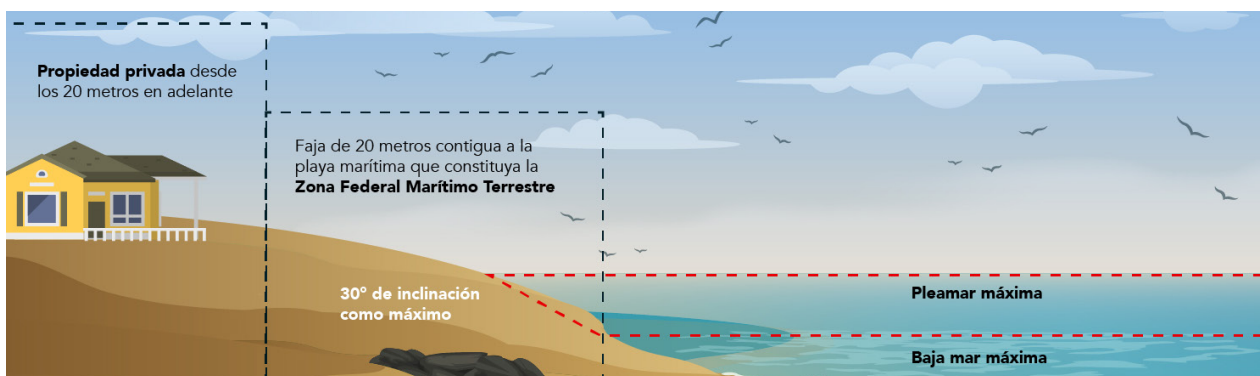
Santamarina
+ Steta

**PROYECTOS TURÍSTICOS:
LA IMPORTANCIA DE
LAS ZONAS FEDERALES
MARÍTIMO TERRESTRES**

S+S INSIGHTS

La zona federal marítimo terrestre (ZOFEMAT) es un espacio de gran relevancia para ciertos proyectos, pues suele ser el principal atractivo de algunos hoteles y desarrollos inmobiliarios en zonas costeras toda vez que la misma se encuentra ligada a lo que comúnmente se conoce como playa.

La ZOFEMAT es la franja de tierra de 20 metros de ancho que delimita la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) a partir del nivel máximo del mar (conocido como la pleamar), la cual debe ser transitable y con una inclinación no mayor a 30°. Una vez que termina la ZOFEMAT, se encuentran las zonas de propiedad privada.



Zona federal marítimo terrestre. Fuente: SEMARNAT

Si bien cualquier persona puede transitar y usar la ZOFEMAT, si se pretende tener un uso particular para colocar algunas instalaciones u obras turísticas, como piscinas, club de playa, camastros, entre otros, es necesario contar con un título de concesión expedido por la SEMARNAT.

Es importante mencionar que obtener dicho título de concesión y dar cumplimiento a los términos, condicionantes y bases que se establecen en el mismo es una labor compleja. Con base en nuestra experiencia en esta materia, nos permitimos hacer las siguientes recomendaciones:

1. LA ZOFEMAT CAMBIA CONFORME LA PLEAMAR.

El nivel máximo del mar no es definitivo, por lo que, la delimitación de la ZOFEMAT dependerá de la delimitación que realice la SEMARNAT con base en la pleamar.

En ese sentido, si la pleamar ingresa a tierra, la SEMARNAT establecerá una nueva delimitación de la ZOFEMAT, recorriéndola tierra adentro. Ahora bien, si la nueva franja delimitada traslapa la propiedad de terceros, estos terrenos y sus edificaciones dejarán de ser propiedad privada y darán paso a la nueva ZOFEMAT, sin ningún derecho de indemnización para el antiguo propietario.

Derivado de lo anterior, se recomienda que los predios vecinos a la ZOFEMAT estén atentos a las delimitaciones que pueda establecer la SEMARNAT respecto de la pleamar y la ZOFEMAT, en especial si han edificado alguna obra directamente en la ZOFEMAT o cercana a ella.





En caso de que la ZOFEMAT afecte la propiedad privada, es oportuno solicitar a dicha Secretaría los estudios que la llevaron a establecer esa nueva delimitación. De existir algún error en éstos es posible interponer algún medio de defensa para que la autoridad reconozca la validez de la delimitación anterior a aquella que afecta la propiedad privada.

Este es uno de los motivos más comunes por los que la SEMARNAT pudiera llegar a negar el título de concesión, pues algunas solicitudes de concesión tienen traslapes parciales o incluso totales con otras concesiones emitidas previamente.

2. SOLO ES POSIBLE EMITIR UNA CONCESIÓN POR CADA FRANJA DE ZOFEMAT.

Cualquier persona puede solicitar el título de concesión de una franja de ZOFEMAT y realizar alguna actividad económica en esta área, por ejemplo, la prestación de servicios turísticos.

3. NO SE REQUIERE SER PROPIETARIO DEL PREDIO VECINO A LA ZOFEMAT PARA OBTENER LA CONCESIÓN SOBRE ESTA FRANJA.

En este sentido, si alguien es vecino a la ZOFEMAT se recomienda solicitar el título de concesión correspondiente a la SEMARNAT para evitar que terceros realicen actividades económicas frente al predio y, sobre todo, para que en un futuro no sea el concesionario quien prohíba el desarrollo de actividades económicas en la ZOFEMAT al propietario del predio vecino.

4. NO EXISTEN PLAYAS PRIVADAS.

El ser titular de una concesión solo da derecho a realizar algunas actividades económicas en la ZOFEMAT, además de que los bienes construidos y/o colocados en esta área solo pueden ser utilizados por quienes así lo permita el concesionario, por ejemplo las áreas de camastros o instalaciones turísticas.

Sin embargo, prohibir el paso o el uso de la ZOFEMAT a personas ajenas al desarrollo turístico es motivo para que la SEMARNAT revoque el título de concesión e imponga multas.

5. REALIZAR UNA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA ZOFEMAT GENERA LA OBLIGACIÓN DE OBTENER UN TÍTULO DE CONCESIÓN Y PAGAR DERECHOS.

Es importante cumplir con este pago, pues en caso de cualquier incumplimiento pudiera dar lugar a multas, actualizaciones y recargos.

6. SE DEBE RESPETAR EL USO DE LA ZOFEMAT INDICADO EN LA CONCESIÓN.

Se debe respetar el uso de la ZOFEMAT indicado en la concesión. La normatividad aplicable establece tres posibles usos de esta área: (i) protección u ornato, siendo esta recomendada para desarrollar actividades de preservación ambiental, en este sentido, en ella no se pueden realizar actividades económicas; (ii) alguna actividad productiva, como la pesca, agricultura, entre otros; y (iii) el uso general, siendo este el que permite el desarrollo de todas las actividades económicas, incluso la construcción de algunos proyectos.

Es importante mencionar que el pago de derechos corresponde al tipo de uso al que se destine la ZOFEMAT. Los derechos en el área de protección y ornato se cotizan hasta en MXN \$45.57 por metro cuadrado, mientras que para uso general ascienden a hasta MXN \$163.31 por metro cuadrado de ZOFEMAT.

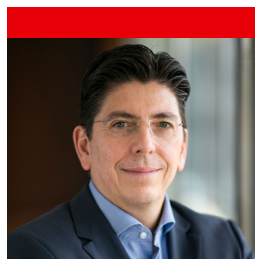




7. SI SE UTILIZA LA ZOFEMAT SIN UN TÍTULO DE CONCESIÓN O CON UNA CONCESIÓN VENCIDA, SE PODRÍAN GENERAR RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS, FISCALES Y PENALES.

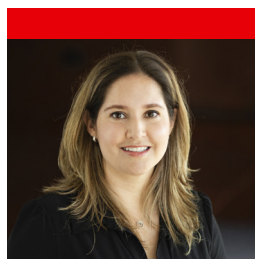
Recomendamos estar atentos de las delimitaciones de la pleamar y la ZOFEMAT establecidas por SEMARNAT y del plazo de la vigencia del título de concesión, mismo que, no obstante esté próximo a vencer, es posible prorrogar. Es importante mencionar que la pérdida de una concesión conlleva la pérdida de derechos para un uso específico en la ZOFEMAT.

Por lo anterior, es recomendable que los titulares de los predios vecinos a la ZOFEMAT obtengan un título de concesión sobre la misma. Además, una adecuada planeación y asesoría legal es clave para aprovechar el uso de esta zona, proteger la propiedad privada de los proyectos adyacentes y cuidar uno de los atractivos principales de este tipo de proyectos: las playas.



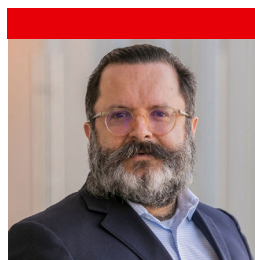
Vicente Grau

Socio
Ciudad de México
+52 55 5279 5466
vgrau@s-s.mx



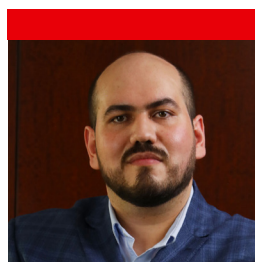
Claudia Rodríguez

Socia
Ciudad de México
+52 55 5279 5408
crodriguez@s-s.mx



Heriberto Garza

Socio
Monterrey
+52 81 8133 6010
hgarza@s-s.mx



David González

Asociado
Ciudad de México
+52 55 5279 5456
david.gonzalez@s-s.mx