



## 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.

**Víctor Adrián Vargas López**

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

ACTA\_20\_2023\_SIPOT\_3T\_2023\_XXVII de fecha 13 de octubre del 2023.  
[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2023/SIPOT/ACTA\\_20\\_2023\\_SIPOT\\_3T\\_2023\\_FXXVII.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2023/SIPOT/ACTA_20_2023_SIPOT_3T_2023_FXXVII.pdf)

MAZF/MGT/RGFG



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



## SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

EXPEDIENTE: 53-45402  
C.A.: 16.275.714.1.11-54/2004  
BITÁCORA: 09/KV-0011/02/20

RESOLUCIÓN N<sup>o</sup>: **469** /2023

**PRORROGA DE LA CONCESIÓN  
No. ISO MR DGZF-608/04**

Ciudad de México, a **16 JUN 2023**

Vista para resolver la **"Solicitud de Prórroga"** formulada dentro del expediente al rubro citado, por el **C. HEYDEN JOSÉ CEBADA RIVAS**, se dicta la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

### RESULTANDO

**PRIMERO.** - Que con fecha **11 de octubre de 2004**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó a favor del **C. LUIS FELIPE SAIDEN OJEDA**, el Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-608/04**, sobre una superficie de **409.52 m<sup>2</sup>** de Zona Federal Marítimo Terrestre de la Laguna así como las obras existentes en la misma consistentes en **casa habitación de dos niveles construida con cimentación base de zapatas de concreto armado, castillos, trabes, y columnas de concreto armado, muros de bloques huecos de concreto comprimido, losa de vigueta y bovedilla de concreto comprimido, concreto armado en capa de compresión, losa de azotea de vigueta y bovedilla de concreto comprimido, concreto armado en capa de compresión, jardinería, andadores y pasillos revestidos con adoquín y arranque de muelle, construido con pilotes de madera dura y rampa de concreto**, localizada en **Calle Cenzontle No. 25, Campo de Golf, Zona Hotelera, Sección B, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **casa habitación**, 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 vigentes, se clasifica como uso **General**, con una vigencia de **quince años** contados a partir del día **08 de junio de 2005**.

**SEGUNDO.-** Que mediante resolución administrativa **No. 475/2017** de fecha **28 de abril de 2017**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determinó

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

*Handwritten mark resembling a stylized 'T' or '7' in blue ink.*



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023  
AÑO DE  
**Francisco  
VILLA**  
EL REVOLUCIONARIO SALINERO

## SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

EXPEDIENTE: 53-45402  
C.A.: 16.27S.714.1.11-54/2004  
BITÁCORA: 09/KV-0011/02/20

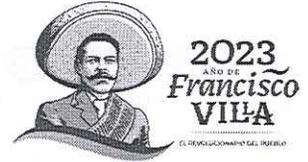
autorizar al **C. LUIS FELIPE SAIDEN OJEDA**, la cesión de derechos y obligaciones del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-608/04** en favor del **C. HEYDEN JOSÉ CEBADA RIVAS**.

**TERCERO.-** Que mediante resolución administrativa **No. 476/2017** de fecha **28 de abril de 2017**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determinó modificar las bases y condiciones del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-608/04**, a efecto de tener como nuevo titular del mismo al **C. HEYDEN JOSÉ CEBADA RIVAS**.

**CUARTO.-** Que con fecha **06 de febrero de 2020**, el **C. HEYDEN JOSÉ CEBADA RIVAS**, presentó por escrito ante la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, solicitud de prórroga a la vigencia del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-608/04**, solicitud que fue recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros en la misma fecha, por lo que esta autoridad 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"** 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, 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 fracción II inciso b), 4, 8, 9, 19 fracciones I inciso a), IX, XV y XVI del Reglamento Interior de la



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL  
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS**

**EXPEDIENTE: 53-45402  
C.A.: 16.275.714.1.11-54/2004  
BITÁCORA: 09/KV-0011/02/20**

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 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 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;
- 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.

*Handwritten signature/initials in blue ink.*

*Handwritten mark in blue ink.*



## SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

EXPEDIENTE: 53-45402  
C.A.: 16.27S.714.1.11-54/2004  
BITÁCORA: 09/KV-0011/02/20

*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.
- 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.*

*Previo 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."*



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL  
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS**

**EXPEDIENTE: 53-45402  
C.A.: 16.27S.714.1.11-54/2004  
BITÁCORA: 09/KV-0011/02/20**

**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 **11 de octubre de 2004**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó a favor del **C. LUIS FELIPE SAIDEN OJEDA**, el Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-608/04**, sobre una superficie de **409.52 m<sup>2</sup>** de Zona Federal Marítimo Terrestre de la Laguna así como las obras existentes en la misma consistentes en **casa habitación de dos niveles construida con cimentación base de zapatas de concreto armado, castillos, trabes, y columnas de concreto armado, muros de bloques huecos de concreto comprimido, losa de vigueta y bovedilla de concreto comprimido, concreto armado en capa de compresión, losa de azotea de vigueta y bovedilla de concreto comprimido, concreto armado en capa de compresión, jardinería, andadores y pasillos revestidos con adoquín y arranque de muelle, construido con pilotes de madera dura y rampa de concreto**, localizada en **Calle Cenzontle No. 25, Campo de Golf, Zona Hotelera, Sección B, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **casa habitación**, 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 vigentes, se clasifica como uso **General**, con una vigencia al día **08 de junio de 2020**.

**B)** La **"Solicitud de Prórroga"** que da origen a la presente resolución fue suscrita por el **C. HEYDEN JOSÉ CEBADA RIVAS**, actual Titular de la Concesión **No. ISO MR DGZF-608/04**, 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.



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL  
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS**

**EXPEDIENTE: 53-45402  
C.A.: 16.27S.714.1.11-54/2004  
BITÁCORA: 09/KV-0011/02/20**

**C)** La **"Solicitud de Prórroga"** en estudio fue presentada ante la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en fecha **06 e febrero de 2020** y recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, el mismo día, esto es, de manera previa al vencimiento del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-608/04**, y estando dentro del término previsto por 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 **\$2,692.00 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, el **C. HEYDEN JOSÉ CEBADA RIVAS**, 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 laguna se refiere, tal como se acredita mediante la constancia de no adeudo con **No. de oficio TM/DZ/165/2020** expedida por el Municipio de Benito Juárez en el Estado de Quintana Roo, la cual establece que el **C. HEYDEN JOSÉ CEBADA RIVAS** tiene cubiertos los pagos hasta el primer bimestre del año 2020.

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



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL  
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS**

**EXPEDIENTE: 53-45402  
C.A.: 16.275.714.1.11-54/2004  
BITÁCORA: 09/KV-0011/02/20**

determina que en atención a la Solicitud de Prórroga presentada el día **06 de febrero de 2020**, se **AUTORIZA** otorgar una Prórroga de vigencia del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-608/04**, 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 **09 de junio de 2020**.

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 del **C. HEYDEN JOSÉ CEBADA RIVAS**, iniciar los procedimientos administrativos que en derecho procedan, así como para actuar en los términos que el marco normativo aplicable le permita.

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. ISO MR DGZF-608/04**, a nombre del **C. HEYDEN JOSÉ CEBADA RIVAS**, por un término de **15 años** adicional, contados a partir del día **09 de junio de 2020**, en base a los motivos y fundamentos expuestos la presente resolución.

**SEGUNDO.-** La presente **Prorroga** forma parte del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-608/04**, por lo que se ratifican y se mantienen íntegramente todas y cada una de las bases y condiciones establecidas en la Concesión en cita.

**TERCERO.-** Se hace del conocimiento del **C. HEYDEN JOSÉ CEBADA RIVAS**, 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 al **C. HEYDEN JOSÉ CEBADA RIVAS**, y/o a través de sus autorizados para oír y recibir notificaciones los CC. Cesar Campo Miranda y/o Irving Jesús



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023  
100 años de  
Francisco  
VILLA

EL PRESIDENTE DEL SUPLENTE

## SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

EXPEDIENTE: 53-45402  
C.A.: 16.27S.714.1.11-54/2004  
BITÁCORA: 09/KV-0011/02/20

García Mugartegui, en el domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en [REDACTED]

[REDACTED] y/o a través de la siguiente dirección de correo electrónico: [REDACTED] igualmente se señalan los números telefónicos proporcionados por el particular: [REDACTED] 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.

**QUINTO.-** En atención a lo ordenado por el artículo 3º fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se le hace saber al 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 **Ejército Nacional número 223, Colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.**

Así lo proveyó y firma,

**ATENTAMENTE.  
EL DIRECTOR GENERAL**

**VÍCTOR ADRIÁN VARGAS LÓPEZ.**

MAZF/BAB/ADMP