



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

EL SEÑALADOR DEL FUERTE

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

EXPEDIENTE: 53-46270
C.A.: 16.275.714.1.11-158/2004
BITÁCORA: 09/KV-0128/08/19

RESOLUCIÓN No. 1075 /2023

PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN
No. ISO MR DGZF-109/05.

Ciudad de México, a **23 AGO 2023**

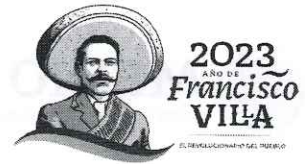
Vista para resolver la **"Solicitud de Prórroga"** formulada dentro del expediente al rubro citado, por la moral **ADMINISTRADORA PERLA PLAYACAR, S.A. DE C.V.**, se dicta la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **27 de enero de 2005**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó en favor de la moral **JOYA MAYA, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-109/05**, respecto de una superficie de **6,752.05 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en **Región 01, Manzana 003, Lote 01, Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **servicios turísticos**, que para los efectos de determinación del pago de derechos de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasifica como uso **General**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **17 de junio de 2005**.

SEGUNDO.- Que el **08 de junio de 2009**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, emitió la resolución con número de Control **650/09**, en cuyos términos autorizó a la moral **JOYA MAYA, S.A. DE C.V.**, ceder en favor de la moral **PLAYA PARAÍSO MAYA, S.A. DE C.V.**, los derechos y obligaciones del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-109/05**.

TERCERO.- Que el **30 de marzo de 2016**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, emitió la resolución número **337/2016**, mediante la cual se autorizó a la moral **PLAYA PARAÍSO MAYA, S.A. DE C.V.**, la modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-109/05**, exclusivamente en sus Condiciones PRIMERA y QUINTA, en lo referente a la actualización y reducción de la superficie concesionada para quedar en **6,563.667 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en **Lote 01, Manzana 003, Km. 294 de la Carretera Federal 307 Chetumal-Puerto Juárez, Rancho Moxche, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo**, así como el cambio de uso de **General a Ornato, sin autorización para realizar obras** y se agregan diversas obligaciones a la Condición QUINTA.



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

EXPEDIENTE: 53-46270
C.A.: 16.275.714.111-158/2004
BITÁCORA: 09/KV-0128/08/19

CUARTO.- Que el **13 de noviembre de 2018**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, emitió la resolución número **3693/2018**, en cuyos términos autorizó a la moral **PLAYA PARAÍSO MAYA, S.A. DE C.V.**, ceder en favor de la moral **ADMINISTRADORA PERLA PLAYACAR, S.A. DE C.V.**, los derechos y obligaciones del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-109/05**.

QUINTO.- Que con fecha **21 de agosto de 2019**, el **C. Kiyanoush Chi Payandeh, Apoderado Legal de la moral ADMINISTRADORA PERLA PLAYACAR, S.A. DE C.V.**, personalidad que acredita mediante el Instrumento Notarial No. 217 (doscientos diecisiete), de fecha 18 de junio de 2018, pasada ante la Fe del Lic. Francisco Xavier Borrego Hinojosa Linage, Notario Público No. 192 del Estado de México, con residencia en Tlalnepantla de Baz; presentó ante la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de esta Secretaría, "**Solicitud de Prórroga**", respecto de la vigencia del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-109/05**.

SEXTO.- Que con fecha **22 de agosto de 2019**, se recibió en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, la "**Solicitud de Prórroga**", referida en el Resultando inmediato anterior, en virtud de lo cual 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 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 y 19 fracciones I inciso a), 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 15 de diciembre de 2015.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO

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

EXPEDIENTE: 53-46270
C.A.: 16.275.714.1.11-158/2004
BITÁCORA: 09/KV-0128/08/19

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.

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.



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

EXPEDIENTE: 53-46270
C.A.: 16.275.714.1.11-158/2004
BITÁCORA: 09/KV-0128/08/19

"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.

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 **27 de enero de 2005**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó en favor de la moral **JOYA MAYA, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión **No. ISO MR**



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
**Francisco
VILLA**
EL REVOLUCIONARIO DEL INTERIOR

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

EXPEDIENTE: 53-46270
C.A.: 16.27S.714.1.11-158/2004
BITÁCORA: 09/KV-0128/08/19

DGZF-109/05, respecto de una superficie de **6,752.05 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en **Región 01, Manzana 003, Lote 01, Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **servicios turísticos**, que para los efectos de determinación del pago de derechos de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasifica como uso **General**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **17 de junio de 2005**.

- B** Que con fecha **08 de junio de 2009**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, emitió la resolución con número de Control **650/09**, en cuyos términos autorizó a la moral **JOYA MAYA, S.A. DE C.V.**, ceder en favor de la moral **PLAYA PARAÍSO MAYA, S.A. DE C.V.**, los derechos y obligaciones del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-109/05**.
- C** Que con fecha **30 de marzo de 2016**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, emitió la resolución número **337/2016**, mediante la cual se autorizó a la moral **PLAYA PARAÍSO MAYA, S.A. DE C.V.**, la modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-109/05**, exclusivamente en sus Condiciones PRIMERA y QUINTA, en lo referente a la actualización y reducción de la superficie concesionada para quedar en **6,563.667 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en **Lote 01, Manzana 003, Km. 294 de la Carretera Federal 307 Chetumal-Puerto Juárez, Rancho Moxche, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo**, así como el cambio de uso de **General a Ornato, sin autorización para realizar obras** y se agregan diversas obligaciones a la Condición QUINTA.
- D** Que con fecha **13 de noviembre de 2018**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, emitió la resolución número **3693/2018**, en cuyos términos autorizó a la moral **PLAYA PARAÍSO MAYA, S.A. DE C.V.**, ceder en favor de la moral **ADMINISTRADORA PERLA PLAYACAR, S.A. DE C.V.**, los derechos y obligaciones del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-109/05**.
- E** La **"Solicitud de Prórroga"** que da origen a la presente resolución fue suscrita por el **C. Kiyanoush Chi Payandeh, Apoderado Legal de la moral ADMINISTRADORA PERLA PLAYACAR, S.A. DE C.V.**, actual Titular de la Concesión **No. ISO MR DGZF-109/05**, por lo que



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

EXPEDIENTE: 53-46270
C.A.: 16.275.714.1.11-158/2004
BITÁCORA: 09/KV-0128/08/19

se acredita el deseo, la voluntad y las facultades suficientes para solicitar una prórroga a la vigencia del Título que le fue otorgado.

- F** La **"Solicitud de Prórroga"** en estudio fue presentada el día **21 de agosto de 2019**, ante la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de esta Secretaría, y recibida en esta Dirección General el día 22 del mismo mes y año, esto es, de manera previa al vencimiento del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-109/05**.
- G** La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a procedimiento administrativo ni a resolución administrativa o judicial.
- H** En el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$2,614.00 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.
- I** 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, la moral **ADMINISTRADORA PERLA PLAYACAR, 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 carácter de concesionarios y ocupantes de la zona federal marítimo terrestre se refiere, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, tal como se acredita con los recibos de pagos correspondientes al **primer a cuarto bimestre del año 2019, primer a sexto bimestre de los años 2018, 2017, 2016, 2015, 2014, 2013, 2012, 2011 y 2010**.

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 **21 de agosto de 2019**, se **AUTORIZA** otorgar una Prórroga de vigencia del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-109/05**, por un plazo de **15 años adicional al concedido inicialmente**, término igual al otorgado en la Concesión original, mismo que empezó a correr a partir del día **18 de junio de 2020**.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

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

EXPEDIENTE: 53-46270
C.A.: 16.275.714.1.11-158/2004
BITÁCORA: 09/KV-0128/08/19

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 moral **ADMINISTRADORA PERLA PLAYACAR, S.A. DE C.V.**, 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-109/05**, a favor de la moral **ADMINISTRADORA PERLA PLAYACAR, S.A. DE C.V.**, por un término de **15 años** adicional, contados a partir del día **18 de junio de 2020**, con base en los motivos y fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- La presente **Prórroga** forma parte del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-109/05**, por lo que se ratifican y se mantienen íntegramente todas y cada una de las bases y condiciones establecidas en la Concesión en cita.

TERCERO.- Se hace del conocimiento de la moral **ADMINISTRADORA PERLA PLAYACAR, 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 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 personalmente a la moral **ADMINISTRADORA PERLA PLAYACAR, S.A. DE C.V.**, a través de su **Apoderado Legal el C. Kiyanoush Chi Payandeh**, y/o a sus autorizados los CC. Lidia Vanessa Mota Rodríguez, José Pablo Uribe Malagamba, Martín Parra Esquivel, Laura Flores Clorio, Larissa María Alvarado y Castañeda, Anahí Méndez Otero, Virgina López González, Rogelio Ruiz Esparza y/o Gabriela Sarahí Ramírez Rivera, en el último domicilio señalado para tales efectos, que se ubica en **Carretera Federal 307 Cancún-Chetumal Km. 294+700, Localidad Playa del Carmen, C.P. 77710, Municipio Solidaridad, en el Estado de Quintana Roo**, correo electrónico: motavanessa@corasol.com.mx, números telefónicos: (55) 17209133, 9841096112 y 9981494453; 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



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

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

EXPEDIENTE: 53-46270
C.A.: 16.275.714.1.11-158/2004
BITÁCORA: 09/KV-0128/08/19

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 **Ejército Nacional número 223, Colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.**

ATENTAMENTE
EL DIRECTOR GENERAL


VÍCTOR ADRIÁN VARGAS LÓPEZ

MAZF/BAB/ACV