



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.

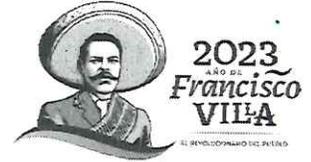
ACTA_02_2024_SIPOT_4T_2023_FXXVII de fecha 19 de enero del 2024.
http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_02_2024_SIPOT_4T_2023_FXXVII.pdf

MAZF/MGT/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: 53/18597
C.A.: 16.27S.714.1.11-205/1997
BITÁCORA: 23/KV-0141/08/22
ZOFEMATA: 06999/2209

RESOLUCIÓN No. 725 /2023

Ciudad de México, a **18 JUL 2023**

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 **15 de octubre de 1991**, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, otorgó por conducto de la entonces Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal, a favor del **C. GUILLERMO ARANA CASTRO**, el Título de Concesión No. **DZF-620/91**, respecto de una superficie de **446.00 m²** de zona federal marítimo terrestre, localizada en la **carretera Costera Sur km. 2+900 Hotel Villa Blanca, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **restaurante, muelle, para soles y comercio**, con una vigencia de **05 años**, cuyo vencimiento sería el **15 de octubre de 1996**.

SEGUNDO.- Que mediante resolución administrativa con número consecutivo de control No. **001/97**, de fecha **15 de diciembre de 1997**, emitida por la entonces Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, por conducto de la entonces Subsecretaría de Recursos Naturales, autorizó una prórroga por cinco años a la vigencia del Título de Concesión No. **DZF-620/91**, contados a partir de la fecha de entrega de la resolución; así mismo se autorizó la modificación a la base primera actualizando la superficie concesionada a **488.09 m²** de zona federal marítimo terrestre, y el uso autorizado en **general: restaurante, bar, muelle, parasoles y comercio** y autorizó la cesión de derechos y obligaciones del Título de Concesión No. **DZF-620/91**, teniendo como titular de dicha concesión a la persona moral denominada **Club de Playa Villa Blanca, S.A. de C.V.**

TERCERO.- Mediante resolución administrativa número **ISO MR 028/03**, de fecha **02 de junio de 2003**, esta Dirección General, determinó autorizar una prórroga de **10 años** a la vigencia del Título de Concesión No. **DZF-620/91**, contados a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la misma la cual se realizó el **04 de julio de 2003**.

CUARTO.- Mediante resolución administrativa número de control **1266/12**, de fecha **08 de octubre de 2012**, esta Dirección General, determinó autorizar una prórroga de **10 años** a la vigencia del Título de Concesión No. **DZF-620/91**, contados a partir del día siguiente a la fecha de notificación de la misma la cual se realizó el **20 de noviembre de 2012**.

QUINTO.- En fecha **26 de agosto de 2022**, el Sr. Michel Kent Penwarden, en su carácter de Administrador Único de la persona moral denominada **CLUB DE PLAYA VILLA BLANCA, S.A. DE C.V.**, personalidad que acredita mediante copia certificada de la Escritura Pública Número 15,407 (quince mil cuatrocientos siete), de fecha 13 de noviembre de 2018, pasada ante la Fe del Lic. Julio César Traconis Várguez, actuando como Notario Público Auxiliar en el protocolo de la Notaría Pública Número 41 en el Estado de Quintana Roo, a cargo del Notario Público Titular Licenciado Ricardo Adrián Samos Medina, en ejercicio y con residencia en Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo; presentó ante esta Dirección General, la solicitud de prórroga a la vigencia del Título de Concesión No. **DZF-620/91**, y;



EXPEDIENTE: 53/18597
C.A.: 16.275.714.111-205/1997
BITÁCORA: 23/KV-0141/08/22
ZOFEMATA: 06999/2209

CONSIDERANDO

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 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.- 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

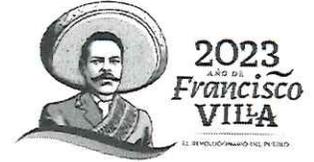


Handwritten initials and marks in blue ink.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

EXPEDIENTE: 53/18597
C.A.: 16.275.714.111-205/1997
BITÁCORA: 23/KV-0141/08/22
ZOFEMATA: 06999/2209

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.

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.

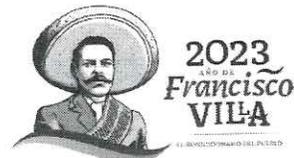
Previa a la entrega del título de prórroga de concesión, la Secretaría procederá a levantar el acta de reversión correspondiente, de conformidad con la Ley, para lo cual el solicitante deberá brindar todas las facilidades para la práctica de esta diligencia, entendiéndose que sin este requisito no podrá 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."



Handwritten mark resembling a stylized 'A' or '1'

Handwritten mark resembling a stylized '10'



EXPEDIENTE: 53/18597
C.A.: 16.27S.714.1.11-205/1997
BITÁCORA: 23/KV-0141/08/22
ZOFEMATA: 06999/2209

III.- 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:

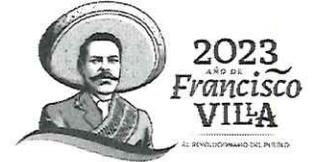
- La solicitud de prórroga en estudio fue presentada en esta Dirección General, el día **26 de agosto de 2022**, de manera previa al vencimiento del Título de Concesión No. **DZF-620/91**, misma que vencía el **21 de noviembre de 2022**.
- La solicitud que da origen a la presente resolución fue suscrita por el Sr. Michel Kent Penwarden, en su carácter de Administrador Único de la persona moral denominada **CLUB DE PLAYA VILLA BLANCA, S.A. DE C.V.**, titular del Título de Concesión No. **DZF-620/91**.
- Que el Sr. Michel Kent Penwarden, en su carácter de Administrador Único de la persona moral denominada **CLUB DE PLAYA VILLA BLANCA, S.A. DE C.V.**, presentó original de la constancia de no adeudo, de fecha 12 de julio de 2022, emitida por el Director de la Zona Federal Marítimo Terrestre del Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo, que en su parte conducente señala "Que en la Zona Federal Marítimo Terrestre Ubicada en Carretera Costera Sur K. 2+900 colonia centro del Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo, con una superficie de 1024.23 metros cuadrados, con número de Expediente ZFMT000169. **Según concesión: DGZF-620/91 Uso: General. A Nombre de: CLUB DE PLAYA VILLABLANCA S.A. de C.V.** No adeuda Cantidad alguna, hasta la presente fecha, en virtud de haber efectuado el pago de derechos correspondiente al: Tercer bimestre del ejercicio fiscal del Dos Mil Veintidós, mediante el recibo oficial número H-56299 de fecha 23 de JUNIO del año 2022, expedido por el Gobierno Municipal de Cozumel, Quintana Roo, respecto al uso, goce y aprovechamiento de la Zona Federal Marítimo Terrestre", asimismo presentó copia fotostática simple de los recibos de pago de derechos por concepto de uso y goce de la zona federal marítimo terrestre materia de la presente resolución, emitidos por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Cozumel, Quintana Roo, número **G-13022**, de fecha 22 de enero de 2019, que acredita el pago por el periodo del **4º al 6º bimestre de 2018**, número **D-34191**, de fecha 08 de febrero de 2019, que acredita el pago por el **1º bimestre de 2019**, número **G-15433**, de fecha 26 de marzo de 2019, que acredita el pago por el **2º bimestre de 2019**, número **E-43948**, de fecha 23 de diciembre de 2019, que acredita el pago por el **3er bimestre de 2019**, número **J-29812**, de fecha 12 de agosto de 2020, que acredita el pago por el periodo del **1º al 2º bimestre de 2020**, número **E-49019**, de fecha 10 de septiembre de 2020, que acredita el pago por el periodo del **3er al 4º bimestre de 2020**, número **J-30807**, de fecha 19 de octubre de 2020, que acredita el pago por el **5º bimestre de 2020**, número **E50128**, de fecha 04 de diciembre de 2020, que acredita el pago por el **6º bimestre de 2020**, número **N-1591**, de fecha 12 de febrero de 2021, que acredita el pago por el **1er bimestre de 2021**, número **H-42562**, de fecha 29 de marzo de 2021, que acredita el pago por el **2º bimestre de 2021**, número **H-44370**, de fecha 07 de junio de 2021, que acredita el pago por el **3er bimestre de 2021**, número **E-59117**, de fecha 02 de septiembre de 2021, que acredita el pago por el **4º bimestre de 2021**, número **B-55714**, de fecha 14 de octubre de 2021, que acredita el pago por el **5º bimestre de 2021**, número **B-59124**, de fecha 27 de diciembre de 2021, que acredita el pago por el **6º bimestre de 2021**, número **G-38119**, de fecha 25 de febrero de 2022, que acredita el pago por el **1er bimestre de 2022**, número **H-56299**, de fecha 23 de junio de 2022, que acredita el pago por el **3er bimestre de 2022**, número **G-13022**, 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





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



EXPEDIENTE: 53/18597
C.A.: 16.275.714.1.11-205/1997
BITÁCORA: 23/KV-0141/08/22
ZOFEMATA: 06999/2209

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, hasta el tercer bimestre de 2022, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos.

- En el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de \$2,986.00 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 vigente.
- Que la superficie solicitada en el presente trámite es igual y la misma que la originalmente otorgada en concesión.
- 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 **CLUB DE PLAYA VILLA BLANCA, 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 **26 de agosto de 2022**, **AUTORIZA** otorgar una prórroga del Título de Concesión No. **DZF-620/91**, por un plazo de **diez años**, contados a partir del día **22 de noviembre de 2022**, 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 **CLUB DE PLAYA VILLA BLANCA, 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. **DZF-620/91**, por un plazo de **diez años**, contados a partir del día **22 de noviembre de 2022**, a favor de la persona moral denominada **CLUB DE PLAYA VILLA BLANCA, S.A. DE C.V.**, respecto de una superficie de **488.09 m²** de zona federal marítimo terrestre, localizada en la **carretera Costera Sur km. 2+900 Hotel Villa Blanca, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **restaurante, bar, muelle, parasoles y comercio**, 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: 53/18597
C.A.: 16.275.714.1.11-205/1997
BITÁCORA: 23/KV-0141/08/22
ZOFEMATA: 06999/2209

SEGUNDO.- La presente prórroga forma parte del Título de Concesión No. **DZF-620/91**, 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 **CLUB DE PLAYA VILLA BLANCA, 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 al Sr. Michel Kent Penwarden, en su carácter de Administrador Único de la persona moral denominada **CLUB DE PLAYA VILLA BLANCA, S.A. DE C.V.**, o a cualquiera de sus autorizados los CC. Dora Patricia Uribe Jiménez o José Carlos González Malpica, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **calle 10 Av. Sur, entre calles 15 y 17, número exterior 1080, Colonia Andrés Quintana Roo, C.P. 77600, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo**; señalando el número de teléfono 987 101 5832 y 984 168 0953 y los siguientes correos electrónicos y
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. Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo.- Para su conocimiento.
Oficina de Representación Ambiental de la PROFEPA en el Estado de Quintana Roo.- Para su conocimiento.

MAZF/MGT/GMT/YHS

