



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

Expediente: 747/QROO/2008  
C.A.: 16.275.714.1.11-104/2008  
Bitácora: 09/KV-0057/08/23

Resolución No. **76** / 2024

Ciudad de México, a **12 ENE 2024**

Visto para resolver la **“Solicitud de Prórroga”** formulada dentro del expediente al rubro citado, por la moral **DESARROLLOS QUINTANA ROO, S.A. DE C.V.**, se dicta la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

## RESULTANDO

**PRIMERO.-** Que con fecha **7 de noviembre de 2008**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros; expidió a favor de **DESARROLLOS QUINTANA ROO, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión **No. DGZF-1227/08**, respecto de una superficie de **1,633.73 m<sup>2</sup>** de Zona Federal Marítimo Terrestre Y Terrenos Ganados al Mar, localizada en el **Lote Golf 01 del predio San Francisco, Punta Sam, Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para Uso de **Protección**, 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 de **Protección**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del **3 de marzo de 2009**.

**SEGUNDO.-** Que con fecha **23 de agosto de 2023**, el **C. CARLOS IBARRA LUNA**, en su carácter de Representante Legal de la moral **DESARROLLOS QUINTANA ROO, S.A. DE C.V.**, personalidad que acredita mediante la copia certificada de la **Escritura Pública número 71,972** (setenta y un mil novecientos setenta y dos), de fecha 13 de septiembre de 2018, pasada ante la Fe del Licenciado Miguel Soberón Mainero, Notario Público 181 de la Ciudad de México; presentó ante la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, **“Solicitud de Prórroga”**, respecto de la vigencia del Título de Concesión **No. DGZF-1227/08**.

**TERCERO.-** Que con misma fecha, se recibió en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, la solicitud referida anteriormente, quedando registrada dentro del expediente administrativo **No. 747/QROO/2008**, en virtud de lo cual esta autoridad procede a emitir la presente resolución, y:



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

Expediente: 747/QROO/2008  
C.A.: 16.27S.714.1.11-1042008  
Bitácora: 09/KV-0057/08/23

## 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, 19 fracción I inciso a, IX, XV y XVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 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**



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 747/QROO/2008  
C.A.: 16.275.714.1.11-1042008  
Bitácora: 09/KV-0057/08/23

**“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.”





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 747/QROO/2008  
C.A.: 16.27S.714.1.11-1042008  
Bitácora: 09/KV-0057/08/23

*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 **7 de noviembre de 2008**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros; expidió a favor de **DESARROLLOS QUINTANA ROO, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión **No. DGZF-1227/08**, respecto de una superficie de **1,633.73 m<sup>2</sup>** de Zona Federal Marítimo Terrestre Y Terrenos Ganados al Mar, localizada en el **Lote Golf 01 del predio San Francisco, Punta Sam, Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para Uso de **Protección**, 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 de **Protección**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del **3 de marzo de 2009**
- B Que con fecha **23 de agosto de 2023**, el **C. CARLOS IBARRA LUNA**, en su carácter de Representante Legal de la moral **DESARROLLOS QUINTANA ROO, S.A. DE C.V.**, personalidad que acredita mediante la copia certificada de la **Escritura Pública número 71,972** (setenta y un mil novecientos setenta y dos), de fecha 13 de septiembre de 2018, pasada ante la Fe del Licenciado Miguel Soberón Mainero, Notario Público 181 de la Ciudad de México; presentó ante la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, **"Solicitud de Prórroga"**, respecto de la vigencia del Título de Concesión **No. DGZF-1227/08**.



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 747/QROO/2008  
C.A.: 16.27S.714.1.11-1042008  
Bitácora: 09/KV-0057/08/23

- C La **"Solicitud de Prórroga"** que da origen a la presente resolución fue suscrita por el **C. CARLOS IBARRA LUNA**, en su carácter de Representante Legal de la moral **DESARROLLOS QUINTANA ROO, S.A. DE C.V.**, actual Titular de la Concesión **No. DGZF-1227/08**, 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.
- D La **"Solicitud de Prórroga"** en estudio fue presentada el día **23 de agosto de 2023**, ante la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y en esta Dirección General el mismo día, esto es, de manera previa al vencimiento del Título de Concesión **No. DGZF-1227/08**.
- E La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a procedimiento administrativo ni a resolución administrativa o judicial.
- F 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.
- G 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, la moral **DESARROLLOS QUINTANA ROO, 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



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 747/QROO/2008  
C.A.: 16.27S.714.1.11-1042008  
Bitácora: 09/KV-0057/08/23

Derechos, tal como se acredita con los recibos de pagos correspondientes a los **bimestres 1, 2 y 3 del año 2023 y del primer al sexto bimestre de los años 2022, 2021, 2020, 2019 y 2018.** expedidos por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo.

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 **23 de agosto de 2023**, se **AUTORIZA** otorgar una Prórroga de vigencia del Título de Concesión **No. DGZF-1227/08**, por un plazo de **15 años** adicional al concedido inicialmente, mismo que empezará a correr a partir del día **4 de marzo de 2024**.

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 **DESARROLLOS QUINTANA ROO, 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 **Prórroga** la vigencia del Título de Concesión **No. DGZF-1227/08**, a favor de la moral **DESARROLLOS QUINTANA ROO, S.A. DE C.V.**, por un término de **15 años** adicional, contados a partir del día **4 de marzo de 2024** al **4 de marzo de 2039**, con base en los motivos y fundamentos expuestos en la presente Resolución.



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

Expediente: 747/QROO/2008  
C.A.: 16.275.714.1.11-1042008  
Bitácora: 09/KV-0057/08/23

**SEGUNDO.-** La presente **Prórroga** forma parte del Título de Concesión **No. DGZF-1227/08**, por lo que se ratifican y se mantienen íntegramente todas y cada una de las bases y condiciones establecidas en la Concesión en cita y sus diversos resolutivos.

**TERCERO.-** Se hace del conocimiento de la moral **DESARROLLOS QUINTANA ROO, 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 **DESARROLLOS QUINTANA ROO, S.A. DE C.V.**, y/o a través de su Representante Legal el **C. CARLOS IBARRA LUNA**, y/o a través de sus autorizados los **CC. Julio Damián Martínez Barreiro, Dulce Fiorella Guadalupe Corona Veázquez, Mario Márquez Buenrostro, Carlos Zardain Escudero, Stephanie Meza Juárez, José Refugio Juárez Hernández, Miguel Ángel Mancera Frías, Luis Fernando Mondragón Millán y Carol Andrea Venegas Santiago y Fátima González Suárez**, en el último domicilio señalado para tales efectos, que se ubica en **Calle Darwin No. 30-B, Primer Piso, Colonia Anzures, C.P. 11590, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México**, correo electrónico: **imb@k-m.com.mx**, números telefónicos fijo: **(01 55) 5589443533** y móvil: [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



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 747/QROO/2008  
C.A.: 16.27S.714.1.11-1042008  
Bitácora: 09/KV-0057/08/23

**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.**

Así lo resolvió y firma:

El Director General

  
Víctor Adrián Vargas López

MAZF/BAB/ACV.

