



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 1077/QROO/2009
C. A.: 16.27S.714.1.11-108/2009
Bitácora: 09/KV-0052/10/23

Resolución No. **1623** /2024

Ciudad de México, a **01 JUL 2024**

Visto para resolver el Procedimiento Administrativo, relativo a la solicitud de prórroga a la vigencia del Título de Concesión **DGZF-1055/09**, se dicta la siguiente resolución; y

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **11 de Septiembre de 2009**, 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 la moral denominada **Galleon Hotels, S.A de C.V.**, el Título de Concesión **DGZF-1055/09**, respecto de una superficie de **1,486.45m²** de zona federal marítimo terrestre, localizada en el **kilómetro 306.5 Int. Carretera Federal Cancún - Tulum, Bahía Maroma, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **protección**, lo cual únicamente le permite realizar los actos materiales y/o jurídicos necesarios para mantener la superficie concesionada en el estado natural en que se encuentra al momento de concesionarse, así como el libre tránsito a través de la misma; no autorizándosele la instalación de elemento alguno; la realización de construcción alguna; la realización de actividad alguna; ni la prestación de servicios de ningún tipo, sean o no de lucro, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar **LA CONCESIONARIA**, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso de **protección**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día de su notificación **25 de Noviembre de 2009**.

SEGUNDO.- Que el **30 de Mayo de 2012**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, emitió la resolución administrativa **No. 576/12**, a través de la cual autoriza a la moral denominada **Galleon Hotels, S.A de C.V.**, ceder los derechos y obligaciones del título de concesión **DGZF-1055/09**, a efecto de tener como **nueva titular** a la moral denominada **Maroma Beach Resort, S.A. de C.V.**

TERCERO.- Que el **28 de Agosto de 2013**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, emitió la



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 1077/QROO/2009
C. A.: 16.27S.714.1.11-108/2009
Bitácora: 09/KV-0052/10/23

resolución administrativa **No. 918/13**, a través de la cual autoriza a la moral denominada **Maroma Beach Resort, S.A. de C.V.**, la modificación a las bases del título de concesión **DGZF-1055/09**, a efecto de cambiar la razón social de la titular de la concesión actualmente es **Conjunto Inmobiliario Maroma, S.A. de C.V.**

CUARTO.- Que el **23 de Agosto de 2023**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, emitió la resolución administrativa **No. 1079/23**, a través de la cual niega el tramite de modificación a las bases del título de concesión **DGZF-1055/09**, respecto a la actualización de los cuadros de construcción conforme a la delimitación oficial vigente, así como el cambio de uso fiscal de **protección a general** para incluir instalaciones y únicamente se le autoriza a la moral denominada **Conjunto Inmobiliario Maroma, S.A. de C.V.**, cambiar la razón social a efecto de ser la nueva titular de la concesión la moral denominada **Playa Maroma inmuebles, S.A. de C.V.**

QUINTO.- Que con fecha **25 de Octubre de 2023**, el **C. Héctor Emilio Araujo Gutiérrez**, en su carácter de apoderado legal de la moral **Playa Maroma inmuebles, S.A. de C.V.**, personalidad que acredita mediante instrumento público No. **2,552** (dos mil quinientos cincuenta y dos) **Volumen No. 22** (Veintidós), **Folio No. 71** (Setenta y uno), de fecha **10 de Diciembre de 2019**, ante la Fe de la Lic. **Lorena Gárate Mejía**, Notaria Pública **189**, en Tlalnepantla de Baz, Estado de México, presentó ante la oficina de espacio de contacto ciudadano de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, **"Solicitud de Prórroga"**, respecto de la vigencia del Título de Concesión **DGZF-1055/09**.

SEXTO.- Que con fecha **26 de Octubre de 2023**, se recibió en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, la solicitud referida anteriormente, quedando registrada dentro del expediente administrativo **1077/QROO/2009**, 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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 1077/QROO/2009
C. A.: 16.275.714.1.11-108/2009
Bitácora: 09/KV-0052/10/23

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

"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;



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 1077/QROO/2009
C. A.: 16.27S.714.1.11-108/2009
Bitácora: 09/KV-0052/10/23

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.

"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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 1077/QROO/2009
C. A.: 16.275.714.1.11-108/2009
Bitácora: 09/KV-0052/10/23

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.

Prevía 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 **11 de Septiembre de 2009**, 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 la moral denominada **Galleon Hotels, S.A de C.V.**, el Título de Concesión **DGZF-1055/09**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del **25 de Noviembre de 2009**.
- b) Que el día **30 de Mayo de 2012**, la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, emitió la resolución administrativa **No. 576/12**, a través de la cual autoriza a la moral denominada **Galleon Hotels, S.A de C.V.**, **ceder los derechos y obligaciones** del título de concesión **DGZF-1055/09**, a la moral denominada **Maroma Beach Resort, S.A. de C.V.**
- c) Que en fecha **28 de Agosto de 2013**, la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros; emitió la resolución administrativa **No. 918/13**, a través de la cual autoriza a la moral denominada **Maroma Beach Resort, S.A. de C.V.** la modificación a las bases del título de concesión **DGZF-1055/09**, a efecto de cambiar la razón social a **Conjunto Inmobiliario Maroma, S.A. de C.V.**



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 1077/QROO/2009
C. A.: 16.27S.714.1.11-108/2009
Bitácora: 09/KV-0052/10/23

- d) Que en fecha **23 de Agosto de 2023,** la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros; emitió la resolución administrativa **No. 1079/23,** a través de la cual autoriza a la moral denominada **Conjunto Inmobiliario Maroma, S.A. de C.V.,** la modificación a las bases del título de concesión **DGZF-1055/09,** a efecto de cambiar únicamente la razón social de la titular de la concesión actualmente es **Playa Maroma inmuebles, S.A. de C.V.**
- e) Que con fecha **25 de Octubre de 2023,** el **C. Héctor Emilio Araujo Gutiérrez,** en su carácter de apoderado legal de la moral **Playa Maroma inmuebles, S.A. de C.V.,** personalidad que acredita mediante instrumento público No. **2,552** (dos mil quinientos cincuenta y dos) **Volumen No. 22** (Veintidós), **Folio No. 71** (Setenta y uno), de fecha **10 de Diciembre de 2019,** ante la Fe de la Lic. **Lorena Gárate Mejía,** Notaria Pública **189,** en Tlalnepantla de Baz, Estado de México, presento en la oficina de espacio de contacto ciudadano de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, **"Solicitud de Prórroga",** respecto de la vigencia del Título de Concesión **DGZF-1055/09,** por lo que acredita el deseo, la voluntad y las facultades suficientes para solicitar la prórroga a la vigencia del Título que le fue otorgado.
- f) La **"Solicitud de Prórroga"** en estudio fue presentada el día **25 de Octubre de 2023,** ante la oficina de espacio de contacto ciudadano de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y en esta Dirección General el **26 de Octubre de 2023,** esto es, de manera previa al vencimiento del Título de Concesión **DGZF-1055/09.**
- 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 **\$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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 1077/QROO/2009
C. A.: 16.27S.714.1.11-108/2009
Bitácora: 09/KV-0052/10/23

- 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 han encontrado sujetas, se presume que a la fecha de ingreso de la solicitud de prórroga, la moral denominada **Playa Maroma inmuebles, 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 concesionario y ocupante 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 mediante:

Copia simple del recibo con No. 695593, emitida por la Tesorería del Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, correspondiente al año **2019**, por la cantidad de **\$59,292.00 (Cincuenta y nueve mil doscientos noventa y dos pesos 00/100 m.n.)**

Copia simple del recibo con No. 1004789, emitida por la Tesorería del Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, correspondiente al año **2020**, por la cantidad de **\$61,050.00 (Sesenta y un mil cincuenta pesos 00/100 m.n.)**

Copia simple del recibo con No. 1222333, emitida por la Tesorería del Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, correspondiente al año **2021**, por la cantidad de **\$63,084.00 (Sesenta y tres mil ochenta y cuatro pesos 00/100 m.n.)**

Copia simple del recibo con No. 1566603, emitida por la Tesorería del Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, correspondiente al año **2022**, por la cantidad de **\$67,740.00 (Sesenta y siete mil setecientos cuarenta pesos 00/100 m.n.)**

Copia simple del recibo con No. 1908874, emitida por la Tesorería del Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, correspondiente al año **2023**, por la cantidad de **\$73,014.00 (Setenta y tres mil catorce pesos 00/100 m.n.)**



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 1077/QROO/2009
C. A.: 16.27S.714.1.11-108/2009
Bitácora: 09/KV-0052/10/23

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 **25 de Octubre de 2023**, se **AUTORIZA** la **Prórroga de vigencia** del Título de Concesión **DGZF-1055/09**, por un plazo de **15 años** adicional al concedido inicialmente, mismo que empezará a correr a partir del día **26 de Noviembre 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 denominada **Playa Maroma inmuebles, 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 **DGZF-1055/09**, a favor de la moral denominada **Playa Maroma inmuebles, S.A. de C.V.**, por un término de **15 años** adicional, contados a partir del día **26 de Noviembre de 2024** al **26 de Noviembre de 2039**, con base en los motivos y fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- La presente **Prórroga** forma parte del Título de Concesión **DGZF-1055/09**, 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 denominada **Playa Maroma inmuebles, 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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 1077/QROO/2009
C. A.: 16.275.714.1.11-108/2009
Bitácora: 09/KV-0052/10/23

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución administrativa a los **CC. Héctor Emilio Araujo Gutiérrez**, en su carácter de apoderado legal de la moral **Playa Maroma inmuebles, S.A. de C.V.**, y/o a través de sus autorizados los **CC. Julio Damián Martínez Barreiro, Dulce Fiorella Guadalupe Corona Velázquez, Mario Márquez Buenrostro, Luis Miguel del Villar Ponce, Miguel Ángel Mancera Frias, Luis Fernando Mondragón Millán, Carol Andrea Venegas Santiago y Fátima González Suárez**, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Calle Darwin No. 30-B, Primer Piso, esquina Goethe, Colonia Anzures, C.P. 11590, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México**; Así mismo indica el siguiente correo electrónico: **jmb@k-m.com.mx**; de igual manera se hace del conocimiento los números telefónicos proporcionados: **5539-3901-87 y 5589-4435-33 extensión 104**; 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 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/MGT/JPV/YHS.

