



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

EXPEDIENTE: 2050/QROO/2007
C.A.: 16.27S.714.1.11-290/2007
BITÁCORA: 09/KV-0059/05/24

Resolución No. **1823** /2024

Ciudad de México, a **21 AGO. 2024.**

Vista para resolver la **"Solicitud de Prórroga"** formulada dentro del expediente al rubro citado, por la persona moral **OPERADORA HOTELERA PLAYA VIRREY, S. DE R.L. DE C.V.**, se dicta la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **11 de agosto de 2009**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó a favor de la persona moral denominada **"KR PLAYA V", S. DE R.L. DE C.V.**, el Título de Concesión **No. DGZF-903/09**, sobre una superficie de **736.86 m²** (setecientos treinta y seis punto ochenta y seis metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, así como las obras existentes en la misma, consistentes en **parte de muro de contención a base de concreto armado con acabado aparente de piedra de la región**, localizada en el kilómetro 296+064, de la carretera federal Chetumal-Cancún, Localidad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de **parte de muro de contención**, que para efectos de la determinación del pago de los derechos que debería realizar **"LA CONCESIONARIA"**, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasificó como uso **General**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del **13 de enero de 2010**.

SEGUNDO.- Que mediante resolución administrativa número **084**, de fecha **02 de febrero de 2012**, esta Dirección General **AUTORIZÓ** a la persona moral denominada **"KR PLAYA V", S. DE R.L. DE C.V.** ceder los derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión **No. DGZF-903/09**, en favor de la persona moral **"OPERADORA HOTELERA LASALLE 1", S. DE R.L. DE C.V.**

TERCERO.- Que mediante instrumento notarial número **48,118** de fecha **14 de junio de 2016**, otorgado ante la fe del Lic. José Luis Villavicencio Castañeda, titular de la Notaría número Doscientos



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

EXPEDIENTE: 2050/QROO/2007

C.A.: 16.275.714.111-290/2007

BITÁCORA: 09/KV-0059/05/24

Dieciocho de la Ciudad de México, se **protocolizó** el **Acta de Asamblea General Extraordinaria** de socios de la persona moral **"OPERADORA HOTELERA LASALLE 1", S. DE R.L. DE C.V.**, en la cual se **APROBÓ** el cambio de denominación de **"OPERADORA HOTELERA LASALLE 1", S. DE R.L. DE C.V.**, a **OPERADORA HOTELERA PLAYA VIRREY, S. DE R.L. DE C.V.**

CUARTO.- Que con fecha **20 de mayo de 2024**, el C. Ernesto Luis Tinajero Flores, en su carácter de apoderado legal de la persona moral **OPERADORA HOTELERA PLAYA VIRREY, S. DE R.L. DE C.V.**, **presentó** ante las Oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la Unidad Coordinadora de Vinculación Social, Derechos Humanos y Transparencia de esta Secretaría, **"Solicitud de Prórroga"** respecto de la vigencia del Título de Concesión **No. DGZF-903/09**, 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 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, 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 día 15 de diciembre de 2015.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

**EXPEDIENTE: 2050/QROO/2007
C.A.: 16.275.714.1.11-290/2007
BITÁCORA: 09/KV-0059/05/24**

II.- Que los Titulares de una Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre, Terrenos Ganados al Mar o a 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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

EXPEDIENTE: 2050/QROO/2007

C.A.: 16.27S.714.1.11-290/2007

BITÁCORA: 09/KV-0059/05/24

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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

EXPEDIENTE: 2050/QROO/2007
C.A.: 16.27S.714.1.11-290/2007
BITÁCORA: 09/KV-0059/05/24

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."

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 agosto de 2009**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó a favor de la persona moral denominada **"KR PLAYA V", S. DE R.L. DE C.V.**, el Título de Concesión **No. DGZF-903/09**, sobre una superficie de **736.86 m²** (setecientos treinta y seis punto ochenta y seis metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, así como las obras existentes en la misma, consistientes en **parte de muro de contención a base de concreto armado con acabado aparente de piedra de la región**, localizada en el kilómetro 296+064, de la carretera federal Chetumal-Cancún, Localidad de



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

EXPEDIENTE: 2050/QROO/2007

C.A.: 16.275.714.1.11-290/2007

BITÁCORA: 09/KV-0059/05/24

Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de **parte de muro de contención**, que para efectos de la determinación del pago de los derechos que debería realizar **"LA CONCESIONARIA"**, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasificó como uso **General**, con una vigencia de **15 años**.

- B)** La **"Solicitud de Prórroga"** que da origen a la presente resolución fue suscrita por el C. Ernesto Luis Tinajero Flores, en su carácter de apoderado legal de la persona moral **OPERADORA HOTELERA PLAYA VIRREY, S. DE R.L. DE C.V.**, Titular de la Concesión **No. DGZF-903/09**, 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.
- C)** La **"Solicitud de Prórroga"** en estudio fue presentada el día **20 de mayo de 2024**, ante las Oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la Unidad Coordinadora de Vinculación Social, Derechos Humanos y Transparencia de esta Secretaría y recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros en la misma fecha, esto es, de manera previa al vencimiento del Título de Concesión **No. DGZF-903/09**, y estando dentro del término previsto por la 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 **\$3,358.00 (tres mil trescientos cincuenta y ocho pesos 00/100 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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

EXPEDIENTE: 2050/QROO/2007
C.A.: 16.27S.714.1.11-290/2007
BITÁCORA: 09/KV-0059/05/24

“Solicitud de Prórroga”, la persona moral **OPERADORA HOTELERA PLAYA VIRREY, S. DE R.L. 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 concesionaria y ocupante de la zona federal marítimo terrestre referida, tal como se acredita con los **recibos digitales**, emitidos por el **H. Ayuntamiento de Solidaridad del Municipio de Solidaridad, en el Estado de Quintana Roo**, de los que se desprende que la persona moral **OPERADORA HOTELERA PLAYA VIRREY, S. DE R.L. DE C.V.**, se encuentra al corriente en los pagos de derechos por concepto de uso, goce y aprovechamiento de la zona federal marítimo terrestre concesionada, de los seis bimestres de cada uno de los años **2019, 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024.**

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 **20 de mayo de 2024**, se **AUTORIZA** otorgar una Prórroga de vigencia del Título de Concesión **No. DGZF-903/09**, 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 **14 de enero de 2025.**

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 persona moral **OPERADORA HOTELERA PLAYA VIRREY, S. DE R.L. DE C.V.**, e 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;



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

EXPEDIENTE: 2050/QROO/2007
C.A.: 16.27S.714.1.11-290/2007
BITÁCORA: 09/KV-0059/05/24

RESUELVE

PRIMERO.- Se **PRORROGA** la vigencia del Título de Concesión **No. DGZF-903/09**, otorgada por resolución de cesión de derechos a la persona moral denominada **OPERADORA HOTELERA PLAYA VIRREY, S. DE R.L. DE C.V.**, como se desprende de lo señalado en los resultandos segundo y tercero de la presente resolución, por un término de **15 años** adicional, contados a partir del día **14 de enero del 2025**, en base a los motivos y fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- Se otorga a la persona moral denominada **OPERADORA HOTELERA PLAYA VIRREY, S. DE R.L. DE C.V.**, un plazo de **90 días naturales**, contados a partir de la notificación de la presente resolución, para presentar "**Solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones**" del Título de Concesión **No. DGZF-903/09**, para el efecto de actualizar las coordenadas del mismo, en caso de incumplimiento esta Dirección General procederá a dar inicio al **procedimiento de revocación** del Título de Concesión que nos ocupa.

TERCERO.- La presente **Prórroga** forma parte del Título de Concesión **No. DGZF-903/09**, por lo que se ratifican y se mantienen íntegramente todas y cada una de las bases y condiciones estipuladas en la Concesión en cita.

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona moral denominada **OPERADORA HOTELERA PLAYA VIRREY, S. DE R.L. 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.

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese personalmente la presente Resolución a la persona moral denominada **OPERADORA HOTELERA PLAYA VIRREY, S. DE R.L. DE C.V.**, por conducto de su apoderado legal el **C. Ernesto Luis Tinajero Flores** y/o a través de sus autorizados para oír y recibir notificaciones, a saber los CC. Carlos Fernando Castilla Cruz, Enrique Muñoz Guízar, Paola Hernández Villalvazo, Georgina Jimena Zavala González, Rubén Rivera Ortiz, Ana Gabriela Suárez López, Ivanna Parada Valenzuela y Andrea Morales Gutiérrez, en el domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Calle Montes Urales 632, Piso 3, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México**, y/o a través de los correos electrónicos proporcionados por 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: 2050/QROO/2007
C.A.: 16.275.714.1.11-290/2007
BITÁCORA: 09/KV-0059/05/24

solicitante ccastilla@gcsc.com.mx y amoralesg@gcsc.com.mx, igualmente se señalan los números telefónicos proporcionados por la promovente, Fijo: Lada (55) 52 02 76 22 y Móvil ; 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.

SEXTO.- 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/MMCR/ELV* *ly*

R

