



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 Concesión, cuyo número de identificación se encuentra en el encabezado de la misma.

II. Partes o secciones clasificadas.

Domicilio Personal, nacionalidad, 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.

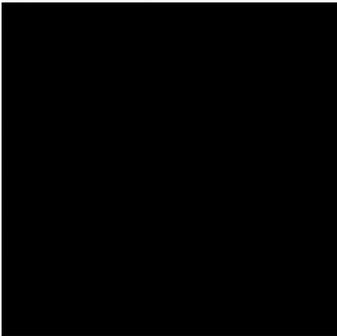
Biol. Alfredo Arellano Guillermo

VI. Fecha y número del acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública.

ACTA_02_2025_SIPOT_4T_2024_FXXVII de fecha 17 de enero de 2025.

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_02_2025_SIPOT_4TO_2024_FXXVII.pdf

SGHC/RCFG



CONCESIÓN DGZF- 015 /2024
EXPEDIENTE: 861/QROO/2017
C.A. 16.27S.714.1.11-192/2017

Concesionario: C. Jorge Enrique de Jesús Torre Gamboa
Estado: Quintaná Roo
Municipio: Benito Juárez
Superficie: 1,645.734 m²
Vigencia: Quince años
Uso autorizado: General: Murete de Mampostería de 1.20 m de largo por .40 m de ancho, arranque de muelle de madera de 16.70 m de ancho, Segundo arranque de muelle con murete de mampostería de 10 m de largo por 6.50 m de ancho y plancha de concreto semidestruida y en mal estado
Uso fiscal: General

Ciudad de México, a 31 de octubre del 2024.

TÍTULO DE CONCESIÓN

QUE EL GOBIERNO FEDERAL POR CONDUCTO DE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS, OTORGA A FAVOR DEL C. JORGE ENRIQUE DE JESÚS TORRE GAMBOA.

ARQ. FEDERICO SÁNCHEZ Y SÁNCHEZ, Director de Delimitación Padrón e Instrumentos Fiscales, de conformidad en lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y 81 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en carácter de encargado de despacho de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, previa designación con fundamento en lo dispuesto en los artículos 32 bis fracciones VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3 fracciones II y III, 6 fracciones I, II y IX, 7 fracciones IV y V, 8, 11, 13, 16, 18, 19, 28 fracciones I, II, V y XII, 72, 73 fracciones I, II, III, IV y último párrafo, 74, 75, 76, 77 fracción I, 107 fracciones II y III, 119, 120, 151; 1, 2 y 7 transitorios de la Ley General de Bienes Nacionales publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2004; 1, 2, 3, 5, 6, 7, 14, 23, 26, 27, 29, 35, 36, 38, 40, 42, 44, 47, 50 y 55 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; 194-D, 232-C, 234 y 235 de la Ley



EXPEDIENTE: 861/GROO/2017

C.A. 16.27S.714.1.II-192/2017

Federal de Derechos; 1, 3, 13, 19, 20, 46, 83, 85 y 86 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 19 fracciones I y XV del Reglamento Interior de esta Secretaría, y de conformidad con el Artículo Tercero Transitorio del 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, otorga la presente concesión al tenor de las siguientes bases y condiciones:

En lo sucesivo, en el texto de este instrumento, a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales se le denominará **LA SECRETARÍA** y al **C. JORGE ENRIQUE DE JESÚS TORRE GAMBOA** se le denominará **EL CONCESIONARIO**.

B A S E S

I.- **EL CONCESIONARIO** acreditó su nombre, ser mayor de edad y tener la nacionalidad [REDACTED] con el acta de nacimiento que exhibió y obra agregada al expediente que le fue asignado; con formato oficial recibido el **02 de mayo de 2017**, por esta Secretaría a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, solicitó se le otorgara en concesión una superficie de **1,714.709 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en Playa Colonia Puerto Juárez, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, para uso General

Para los efectos de la presente concesión, **EL CONCESIONARIO**, señaló como domicilio para oír y recibir notificaciones y recibir documentos el ubicado en [REDACTED] asimismo, se considerará como domicilio para los mismos efectos, el lugar materia de la presente concesión.

No obstante los términos en que se formuló su solicitud, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determinó que el uso solicitado se clasifica en los términos de la condición primera del presente título.

II.- Que de la solicitud que dio origen al presente título, se concluye que el uso y aprovechamiento que se pretende dar a la zona federal marítimo terrestre materia de esta concesión, no se contrapone con el plan de desarrollo urbano de la región, de acuerdo con la constancia de Congruencia de Uso de Suelo con número SEMA/DS/2511/2018, de fecha 08 de agosto de 2018, expedida por la Secretaria de Ecología de Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo.



EXPEDIENTE: 861/QROO/2017

C.A. 16.27S.714.1.11-192/2017

Juárez, Estado de Quintana Roo, con las obras existentes en la misma consistentes en: murete de mampostería de 1.20 m. de largo por .40 m. de ancho, arranque de muelle de madera de 16.70 m. de largo por 1.70 m. de ancho, segundo arranque de muelle de mampostería de 10 m. de largo por 6.50 m. de ancho y plancha de concreto semidestruida en mal estado, exclusivamente para uso General: murete de mampostería de 1.20 m. de largo por .40 m. de ancho, arranque de muelle de madera de 16.70 m. de largo por 1.70 m. de ancho, segundo arranque de muelle de mampostería de 10 m. de largo por 6.50 m. de ancho y plancha de concreto semidestruida en mal estado, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar EL CONCESIONARIO, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso General, con las siguientes medidas:

Cuadro de coordenadas de Zona Federal Marítimo Terrestre:

V	COORDENADAS	
	X	Y
ZF6	520006.1600	2342470.8610
PM3	520026.1940	2342470.3410
PM4	520025.2500	2342459.8560
PM5	520026.2260	2342443.9680
PM6	520026.9780	2342427.4590
PM7	520031.2250	2342427.4950
PM8	520032.2950	2342420.5980
PM9	520026.5850	2342414.1390
PM10	520023.8150	2342398.7950
PM11	520023.3120	2342390.0680
ZF1	520003.3930	2342492.0440
ZF2	520003.9170	2342401.1560
ZF3	520007.3010	2342419.8980
ZF4	520006.2540	2342442.9000
ZF5	520005.1950	2342460.1410
ZF6	520006.1600	2342470.8610

Superficie: 1,645.734 m²

Las medidas y coordenadas a que se refiere el párrafo anterior concuerdan con la descripción técnica-topográfica aprobada por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros.

SEGUNDA.- La presente concesión no crea derechos reales a favor de EL CONCESIONARIO, otorgándole exclusivamente





EXPEDIENTE: 861/QROO/2017

C.A. 16.27S.714.1.11-192/2017

III.- Presenta la Resolución de cierre No. 0219/2018, Exp No. PFFPA/29.3/2C.27.5/0014-18, de fecha 24 de octubre de 2018, expedida por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, mediante la cual se establece que Congeladora Mariscos del Caribe, S.A. de C.V. violó diversos preceptos de la Ley General de Bienes Nacionales, imponiéndose un sanción económica de \$ 40,300.00 (cuarenta mil trescientos pesos 00/100 M.N.

IV.- Para el otorgamiento del presente título, a fin de promover el aprovechamiento óptimo y adecuado de los bienes federales materia del mismo, fueron considerados los planes y programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico, a través de las correspondientes constancias estatales o municipales. También, se consideró la satisfacción de los requerimientos de la navegación y el comercio marítimo, de la defensa del país, del impulso a las actividades de pesca y acuicultura, y del fomento de las actividades turísticas y recreativas, y la protección a los recursos naturales, mediante la valoración de la información y documentos que indicaron que con el otorgamiento del título se favorecerán tales actividades; y por la consideración de que la ausencia de elementos que indicaran obstáculos o riesgos para dicha satisfacción, permitía presumir favorable el otorgamiento del título en cuestión.

En caso de reversión, ésta se valorará y determinará en términos del Capítulo VI de las condiciones del presente título.

V.- La solicitud de concesión fue presentada por escrito ante la Secretaría, debidamente firmada y en los términos de lo dispuesto por la ley de la materia y el reglamento condigno.

VI.- La presente concesión se emite en cumplimiento a lo ordenado en la Sentencia dicta en el Juicio de Nulidad Expediente 4026/21-EAR-01-6, de fecha 14 de noviembre de 2022, emitida por la Sala Especializada en Materia Ambiental y de Regulación del Tribunal Federal de Justicia Administrativa.

Esta concesión se otorga al tenor de las siguientes:

CONDICIONES
CAPÍTULO I
DEL OBJETO DE LA CONCESIÓN

PRIMERA.- La presente concesión tiene por objeto otorgar a **EL CONCESIONARIO** el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **1,645.734 m²** (mil seiscientos cuarenta y cinco punto seiscientos cuarenta y tres metros cuadrados) de Zona Federal Marítimo Terrestre, ubicada en **Puerto Juárez, Localidad Cancún, Municipio de Benito**



EXPEDIENTE: 861/QROO/2017

C.A. 16.27S.714.1.11-192/2017

- X** Informar a LA SECRETARÍA de las modificaciones que por causas naturales o artificiales sufra la propiedad federal concesionada, tan luego tenga conocimiento de ellas.
- XI** Permitir y brindar el apoyo necesario para que LA SECRETARÍA realice en cualquier momento la delimitación correspondiente y, en su caso, modifique las coordenadas de los vértices, rumbos y distancias del polígono.
- XII** Cumplir con las obligaciones que se establezcan a su cargo en la concesión.
- XIII** Coadyuvar con LA SECRETARÍA en la práctica de las inspecciones que ordene en relación con el área concesionada y, en consecuencia, permitir y otorgar las facilidades necesarias al personal de LA SECRETARÍA, así como de otras autoridades competentes, a fin de facilitar las labores de inspección y vigilancia que se realicen en dicha área concesionada, con el objeto de verificar el cabal cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.
- XIV** No transmitir a terceras personas los derechos de esta concesión sin la previa autorización de LA SECRETARÍA.
- XV** Desocupar y entregar dentro del plazo establecido por LA SECRETARÍA las áreas de que se trate en el caso de extinción de la concesión.
- XVI** Llevar a cabo el uso y aprovechamiento sustentable de la superficie concesionada en estricta observancia a las normas que establezcan los criterios de eficiencia ambiental, de manera particular en la generación, manejo y disposición final de materiales y residuos como envases, empaques y embalajes de plásticos y poliestireno, bajo los principios de reducción, reciclaje y reutilización en el manejo de los mismos.
- XVII** En relación con el uso que se autoriza:
 - a) Conservar en óptimas condiciones de higiene el área concesionada.
 - b) Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de construcción, ya sea fija o semifija.
 - c) Cumplir con los ordenamientos y disposiciones legales y administrativas de carácter federal, estatal o municipal y, en tal virtud, gestionar y obtener de las autoridades competentes las licencias, concesiones, permisos o autorizaciones que en su caso se requieran para realizar el uso o aprovechamiento de la propiedad federal que se autoriza en el presente título.
 - d) Abstenerse de llevar a cabo cualquier tipo de actividad relacionada con la superficie concesionada que le genere ingresos directa o indirectamente o por conducto de terceros, sin la previa autorización para modificar las bases y condiciones de la concesión otorgada por LA SECRETARÍA, así como la previa autorización de las autoridades competentes.
 - e) Se prohíbe el cierre al libre tránsito de los usuarios de la playa.
 - f) Abstenerse de realizar descargas residuales al mar o dentro de la superficie concesionada.
 - g) Deberá presentar en un plazo de noventa días contados a partir de la notificación del presente, la solicitud de modificación a las bases y condiciones, para efecto de actualizar las coordenadas del mismo, en caso de incumplimiento esta Dirección General, procederá a dar inicio al procedimiento de



EXPEDIENTE: 861/QROO/2017

C.A. 16.27S.714.1.11-192/2017

el derecho de usar, ocupar y aprovechar los terrenos concesionados.

CAPÍTULO II DE LA VIGENCIA DE LA CONCESIÓN

TERCERA.- De conformidad con el artículo 9 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la presente concesión se otorga por un término de **quince años**, contados a partir del día siguiente de su notificación.

CUARTA.- La presente concesión no se entenderá prorrogada al término de su vigencia por el simple hecho de que EL **CONCESIONARIO** continúe ocupando el área y siga cubriendo el pago de los derechos correspondientes.

CAPÍTULO III DE LAS OBLIGACIONES DE EL CONCESIONARIO

QUINTA.- EL **CONCESIONARIO** se obliga a:

- I Ejecutar únicamente el uso, aprovechamiento o explotación consignado en la concesión.
- II Iniciar el ejercicio de los derechos consignados en la concesión en un plazo no mayor de treinta días.
- III Abstenerse de realizar, sin previa autorización de **LA SECRETARÍA**, cualquier acto que tenga por objeto impedir el libre acceso al litoral y garantizar el libre tránsito por la playa y zona federal marítimo terrestre, para cuyo efecto establecerá accesos específicos con este objeto, en el entendido de que **LA SECRETARÍA** podrá determinar el establecimiento de los accesos que se consideren necesarios.
- IV Queda estrictamente prohibido delimitar la zona concesionada con cercas, alambradas, bardas, setos o cualquier otro elemento semejante que impida el libre tránsito peatonal del bien de uso común, sin previa autorización de **LA SECRETARÍA**.
- V Tomar las medidas apropiadas para evitar la proliferación de fauna nociva en el área federal concesionada.
- VI Coadyuvar con el gobierno federal en la preservación del medio ecológico y la protección al ambiente, así como en las campañas de limpieza y mejoramiento del ambiente de las playas y de la zona federal marítimo terrestre que **LA SECRETARÍA** implemente.
- VII No permitir o tolerar en el área concesionada el establecimiento de centros de vicio ni la práctica de actos que vayan contra la moral pública y las buenas costumbres.
- VIII No expender bebidas alcohólicas.
- IX No almacenar en el área concesionada ninguna sustancia u objeto inflamable, explosivo o peligroso, sin previa autorización de **LA SECRETARÍA** y demás autoridades competentes.



EXPEDIENTE: 861/QROO/2017

C.A. 16.27S.714.1.11-192/2017

- d Ceder los derechos u obligaciones derivadas del título de concesión o dar en arrendamiento o comodato fracciones del inmueble concesionado, sin contar con la autorización respectiva.
- e Realizar obras no autorizadas.
- f Dañar ecosistemas como consecuencia del uso y aprovechamiento del bien objeto de la concesión.
- g El incumplimiento de cualquiera de las condiciones de la presente concesión.

DÉCIMA.- Son causas de caducidad:

- a No utilizar los bienes objeto de la presente concesión por más de ciento ochenta días naturales consecutivos.
- b No iniciar en un plazo de noventa días naturales, contados a partir de la entrega de la presente concesión, la aplicación de las inversiones de acuerdo con el programa autorizado.

DÉCIMA PRIMERA.- Son causas de nulidad:

- a Que la presente concesión se haya expedido por error.
- b Que la presente concesión se haya expedido con violación a lo dispuesto en la Ley General de Bienes Nacionales y/o el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, y demás ordenamientos legales aplicables.
- c Que la presente concesión se haya expedido considerando información o documentación proporcionada con error, dolo o falsedad por **EL CONCESIONARIO**.

DÉCIMA SEGUNDA.- Son causas de rescate de la presente concesión las previstas en el artículo 19 de la Ley General de Bienes Nacionales y 50 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

CAPÍTULO VI DE LA REVERSIÓN

DÉCIMA TERCERA.- Al término del plazo de la presente concesión o de la última prórroga, en su caso, las obras e instalaciones permanentes ubicadas en el inmueble concesionado se revertirán a favor de la Nación.

DÉCIMA CUARTA.- Las obras e instalaciones que se realicen en el área concesionada, sin la autorización de LA SECRETARÍA, se perderán en beneficio de la Nación.



EXPEDIENTE: 861/QROO/2017

C.A. 16.27S.714.1.11-192/2017

Revocación del Título de Concesión.

CAPÍTULO IV DEL PAGO DE DERECHOS

SEXTA.- EL CONCESIONARIO deberá pagar ante la autoridad fiscal correspondiente los derechos en los términos que señale la Ley Federal de Derechos vigente con base en el uso fiscal otorgado en el presente instrumento.

SÉPTIMA.- LA SECRETARÍA podrá requerir en cualquier momento a EL CONCESIONARIO la documentación que acredite el pago de los derechos a los que se refiere la condición sexta del presente título.

CAPÍTULO V DE LA EXTINCIÓN

OCTAVA.- La presente concesión se extingue por:

- a) Vencimiento de su término.
- b) Renuncia de EL CONCESIONARIO ratificada ante la autoridad.
- c) Desaparición de su finalidad o del bien objeto de la concesión.
- d) Revocación, caducidad y nulidad.
- e) Declaración de rescate.
- f) Liquidación y disolución de EL CONCESIONARIO.
- g) Cuando se afecte la seguridad nacional, o Cualquiera otra prevista en las leyes, reglamentos, disposiciones administrativas o en la concesión misma, que a juicio de LA SECRETARÍA haga imposible o inconveniente su continuación.

NOVENA.- Serán causas de revocación:

- a) Dejar de cumplir con el fin para el que fue otorgada la presente concesión.
- b) Dar al bien objeto de la concesión un uso distinto al autorizado o no usar el bien, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Bienes Nacionales y/o el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.
- c) Dejar de pagar oportunamente los derechos que determine la autoridad fiscal.



EXPEDIENTE: 861/QROO/2017

C.A. 16.27S.714.1.11-192/2017

CAPÍTULO VII DE LA RECUPERACIÓN DE INMUEBLES

DÉCIMA QUINTA.- LA SECRETARÍA, independientemente de las acciones en la vía judicial, podrá llevar a cabo el procedimiento administrativo tendiente a recuperar la posesión del bien inmueble otorgado en concesión cuando EL CONCESIONARIO no devolviera el bien al concluir la vigencia de este instrumento o cuando le dé un uso distinto al autorizado, sin contar con la autorización previa o cuando no cumpla cualquier otra obligación consignada en la presente concesión.

CAPÍTULO VIII DE LAS ESTIPULACIONES FINALES

DÉCIMA SEXTA.- Los gobiernos extranjeros no podrán ser socios ni constituir a su favor ningún derecho sobre esta concesión. Los actos realizados en contravención a esta condición son nulos de pleno derecho y los bienes y derechos que hubiesen adquirido por virtud de tales actos pasarán a beneficio de la Nación, sin ulterior recurso.

DÉCIMA SÉPTIMA.- El presente título se otorga sin perjuicio de las concesiones, licencias, permisos o autorizaciones que EL CONCESIONARIO requiera de otras autoridades competentes para cumplir con el objeto de esta concesión.

DÉCIMA OCTAVA.- Para el eventual caso de sobre posición de límites entre EL CONCESIONARIO y otros concesionarios o permisionarios, LA SECRETARÍA determinará en un plazo no mayor de noventa días naturales, contados a partir de la detección o del reclamo de los interesados, los nuevos límites con estricto apego a la equidad. Lo anterior sin demérito de que las partes previamente arreglen sus diferencias bajo la coordinación de LA SECRETARÍA, en cuyo caso el acuerdo o convenio formará parte integrante del presente título.

DÉCIMA NOVENA.- Cualquier otro aspecto no contemplado específicamente en la presente concesión se regirá con apego a la Ley General de Bienes Nacionales y el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, y demás disposiciones legales aplicables.

VIGÉSIMA.- La presente resolución puede ser impugnada a través del recurso de revisión, el cual deberá ser interpuesto en un plazo de quince días, contados a partir del día siguiente a aquél en que surta efecto su notificación,



EXPEDIENTE: 861/QROO/2017

C.A. 16.27S.714.1.11-192/2017

debiéndose presentar ante la autoridad que emitió el presente acto.

VIGÉSIMA PRIMERA.- En cumplimiento a lo establecido en el artículo 3, fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace del conocimiento de **EL CONCESIONARIO** que el expediente **861/QROO/2017** se encuentra para su consulta en las oficinas de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, sita en Ejército Nacional 223, colonia Anáhuac, C. P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

El Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros



ARQ. FEDERICO SÁNCHEZ Y SÁNCHEZ.

"Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 6 fracción XVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en carácter de encargado de despacho de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, previa designación, firma el Arquitecto Federico Sánchez y Sánchez, Director de Delimitación Padrón e Instrumentos Fiscales."

EL CONCESIONARIO
Acepta las obligaciones de este título

C. JORGE ENRIQUE DE JESÚS TORRE GAMBOA

FSYS/MGT/ADMP