



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

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 LFTAIIP 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_08_2025_SIPOT_1T_2025_FXXVII de fecha 22 de abril del 2025.

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_08_2025_SIPOT_1T_2025_FXXVII.pdf

SGHC/RCFG



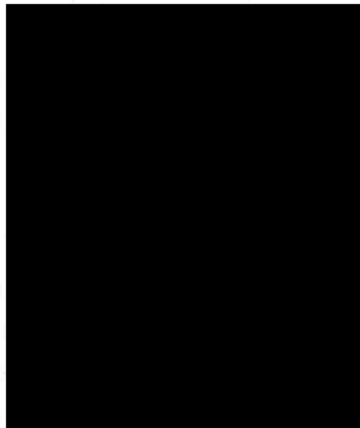


Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



CONCESIÓN DGZF- 0023 /2025
EXPEDIENTE: 768/QROO/2024
C.A. 16.27S.616.1.11-131/2024



Concesionario: Juan Celso Graniel Romero
Estado: Quintana Roo.
Municipio: Isla Mujeres,
Superficie: 936.238 m²
Vigencia: Cinco años

Protección: Conservación y mantenimiento de la superficie en su estado natural, sin autorización para realizar obras y/o instalaciones ni actividades de lucro, así como garantizar el libre tránsito a través de la misma.

Uso fiscal: Protección

Ciudad de México, a 10 de marzo del 2025.

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 DE JUAN CELSO GRANIEL ROMERO.

Biol. Alfredo Arellano Guillermo, Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, 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 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:



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5628 0600 www.qob.mx/semarnat



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



CONCESIÓN DGZF- 0023 /2025
EXPEDIENTE: 768/QROO/2024
C.A. 16.27S.616.1.11-131/2024

En lo sucesivo, en el texto de este instrumento, a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales se le denominará **LA SECRETARÍA** y a **JUAN CELSO GRANIEL ROMERO**, 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 29 de agosto de 2024, por esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, solicitó se le otorgara en concesión una superficie de 936.238 m² de Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar localizada en Carretera a Punta , para uso de Protección.

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 uso de suelo con Oficio Número SEMA/DS/SPAPMRA/DOE/1828/2024 de fecha 02 de julio de 2024, emitido por la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Quintana Roo.

III. 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





CONCESIÓN DGZF- 0023 /2025
EXPEDIENTE: 768/QROO/2024
C.A. 16.27S.616.1.11-131/2024

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.

IV. 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.

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 al **CONCESIONARIO**, el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **936.238 m²** (novecientos treinta y seis punto doscientos treinta y ocho metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, ubicada en **Carretera Punta Sam Km. 4.1, Manzana 02, Lote 18, Supermanzana Sm 001, Colonia El Meco, C.P. 77420, Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de Protección: Conservación y mantenimiento de la superficie en su estado natural, sin autorización para realizar obras y/o instalaciones ni actividades de lucro, así como garantizar el libre tránsito a través de la misma., 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 de **Protección**, con las siguientes medidas:





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



CONCESIÓN DGZF- 0023 /2025
EXPEDIENTE: 768/QROO/2024
C.A. 16.27S.616.1.11-131/2024

Cuadro de coordenadas de Zona Federal Marítimo Terrestre :

V	COORDENADAS	
	X	Y
PM1	520637.4251	2346088.0565
PM2	520635.5967	2346097.3723
PM3	520634.1503	2346104.7418
PM4	520632.8874	2346111.1766
PM5	520631.9706	2346115.8478
PM6	520631.1026	2346120.2710
ZF7	520611.1798	2346117.9320
ZF8	520612.4642	2346111.3883
ZF9	520613.7946	2346104.6101
ZF10	520615.1893	2346097.5040
ZF11	520616.3669	2346091.5043
ZF12	520617.3161	2346086.6682
PM1	520637.4251	2346088.0565

Cuadro de coordenadas de Terrenos Ganados al Mar :

V	COORDENADAS	
	X	Y
TGM1	520613.2867	2346086.3900
TGM2	520610.9940	2346091.5251
TGM3	520609.0301	2346095.9238
TGM4	520604.8291	2346101.8036
TGM5	520600.2363	2346108.2317
TGM6	520597.2964	2346116.3021
ZF7	520611.1798	2346117.9320
ZF8	520612.4642	2346111.3883
ZF9	520613.7946	2346104.6101
ZF10	520615.1893	2346097.5040



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5628 0600 www.qob.mx/semarnat



CONCESIÓN DGZF- 0023 /2025
EXPEDIENTE: 768/QROO/2024
C.A. 16.27S.616.1.11-131/2024

ZF11	520616.3669	2346091.5043
ZF12	520617.3161	2346086.6820
TGM1	520613.2867	2346086.3900

Superficie total: 936.238 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 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 **cinco 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





CONCESIÓN DGZF- 0023 /2025

EXPEDIENTE: 768/QROO/2024

C.A. 16.27S.616.1.11-131/2024

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, alámbradas, 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 expendir 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.
- 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.





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



CONCESIÓN DGZF- 0023 /2025
EXPEDIENTE: 768/QROO/2024
C.A. 16.27S.616.1.11-131/2024

- 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 No se podrá realizar modificación alguna a la morfología de la zona, ni a las condiciones naturales imperantes en la misma.
 - b Se deberá mantener en óptimas condiciones de higiene la superficie solicitada.
 - c No se podrá realizar ningún tipo de obra ya sea fija o semifija, sin la autorización de esta Dirección General.
 - d 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.
 - e Se deberán tomar las medidas precautorias para evitar la proliferación de fauna nociva en la superficie solicitada.
 - f En las labores de ornamentación solo podrán utilizarse especies nativas provenientes de los viveros autorizados por la SEMARNAT; no se permite la introducción de especies exóticas.
 - g No se podrá dar un uso distinto al autorizado en el presente documento.

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.



2025
Año de
**La Mujer
Indígena**



CONCESIÓN DGZF- 0023 /2025
EXPEDIENTE: 768/QROO/2024
C.A. 16.27S.616.1.11-131/2024

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) Muerte del 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.
- 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.





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



CONCESIÓN DGZF- 0023 /2025
EXPEDIENTE: 768/QROO/2024
C.A. 16.27S.616.1.11-131/2024

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.

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.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Avenida Ejército Nacional No. 223, Col. Anáhuac I Sección C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
Tel: (55) 5628 0600 www.qob.mx/semarnat



CONCESIÓN DGZF- 0023 /2025

EXPEDIENTE: 768/QROO/2024

C.A. 16.27S.616.1.11-131/2024

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, 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





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



CONCESIÓN DGZF- 0023 /2025

EXPEDIENTE: 768/QROO/2024

C.A. 16.27S.616.1.11-131/2024

768/QROO/2024, 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

BIOL. ALFREDO ARELLANO GUILLERMO

EL CONCESIONARIO

Acepta las obligaciones de este título

JUAN CELSO GRANIEL ROMERO

SGHC/BAB/ADMP



