



Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

25

ANIVERSARIO



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 Prórroga y/o Modificación a las Bases de la Concesión, cuyo número de identificación se encuentra en el encabezado de la misma.

II. Partes o secciones clasificadas.

Domicilio Personal, 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_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



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



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

Expediente: 53-45460
C.A.: 16.27S.714.1.11-61/2004
Bitácora: 09/KV-0052/07/19

Resolución No. **123** / 2025

Ciudad de México, a **17 FEB 2025**

Vista para resolver la "**Solicitud de Prórroga**" formulada dentro del expediente al rubro citado, por la moral denominada "**EL JAGUAR SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A. DE C.V.**", se dicta la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

RESULTANDO

PRIMERO. - Que con fecha **23 de septiembre de 2004**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó a favor de la moral denominada "**EL JAGUAR SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A. DE C.V.**", el Título de Concesión No. **ISO MR DGZF-479/04**, sobre una superficie de **8,035.19 m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre, así como las obras (existentes en la misma) consistentes en **arranque de muelle construido a base de pilotes y plataforma de concreto armado, construido hace 30 años**, localizada **Carretera Cozumel Costera Sur kilómetro 18+244, playa Palancar, Isla Cozumel, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso **general: arranque de muelle**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigentes, se clasifica como uso **general**, con una vigencia de **15 años** contados a partir del día **02 de junio de 2005**.

SEGUNDO.- Que mediante resolución administrativa No. de control **014/07** de fecha **06 de junio de 2007**, esta Dirección General determinó autorizar a la moral denominada "**EL JAGUAR SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A. DE C.V.**", la modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión No. **ISO MR DGZF-479/04**, a efecto de cambiar el uso autorizado de **general a protección** así como disminuir la superficie concesionada.



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



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

Expediente: 53-45460

C.A.: 16.27S.714.1.11-61/2004

Bitácora: 09/KV-0052/07/19

TERCERO.- Que con fecha **05 de julio de 2019**, la **C. Elvia Karina Alfaro Moreno**, en su carácter de representante legal de la moral denominada **"EL JAGUAR SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A. DE C.V."**, presentó por escrito ante la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, solicitud de prórroga a la vigencia del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-479/04**, solicitud que fue recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros en fecha **08 de julio de 2019**, 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 fracción II inciso b), 4, 8, 9, 19 fracciones I inciso a), IX, XV y XVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de julio de 2022; 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 08 de febrero de 2011 y el ACUERDO por el que se dan a conocer los formatos de los trámites a cargo





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

**Expediente: 53-45460
C.A.: 16.27S.714.1.11-61/2004
Bitácora: 09/KV-0052/07/19**

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

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;

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



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



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

**Expediente: 53-45460
C.A.: 16.27S.714.1.11-61/2004
Bitácora: 09/KV-0052/07/19**

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.

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





Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Expediente: 53-45460

C.A.: 16.27S.714.1.11-61/2004

Bitácora: 09/KV-0052/07/19

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) Con fecha **23 de septiembre de 2004**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó a favor de la moral denominada **"EL JAGUAR SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A. DE C.V."**, el Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-479/04**, sobre una superficie de **8,035.19 m²** de Zona Federa Marítimo Terrestre, así como las obras (existentes en la misma) consistentes en **arranque de muelle construido a base de pilotes y plataforma de concreto armado, construido hace 30 años**, localizada **Carretera Cozumel Costera Sur kilómetro 18+244, playa Palancar, Isla Cozumel, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso **general: arranque de muelle**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigentes, se clasifica como uso **general**, con una vigencia de **15 años** contados a partir del día **02 de junio de 2005**.

B) Mediante resolución administrativa **No. de control 014/07** de fecha **06 de junio de 2007**, esta Dirección General determino autorizar a la moral denominada **"EL JAGUAR SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A. DE C.V."**, la modificación a las bases y condiciones del



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



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

Expediente: 53-45460

C.A.: 16.27S.714.1.11-61/2004

Bitácora: 09/KV-0052/07/19

Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-479/04**, a efecto de cambiar el uso autorizado de **general a protección** así como disminuir la superficie concesionada.

C) La "**Solicitud de Prórroga**" que da origen a la presente resolución fue suscrita por la **C. Elvia Karina Alfaro Moreno**, en su carácter de representante legal de la moral denominada "**EL JAGUAR SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A. DE C.V.**", actual Titular de la Concesión **No. ISO MR DGZF-479/04**, 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 ante la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en fecha **05 de julio de 2019** y recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, en fecha **08 de julio de 2019** esto es, de manera previa al vencimiento del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-479/04**, y estando dentro del término previsto por Ley.

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 **\$2,614.00 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 denominada "**EL JAGUAR SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A. DE C.V.**" ha cumplido con



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



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

Expediente: 53-45460

C.A.: 16.27S.714.1.11-61/2004

Bitácora: 09/KV-0052/07/19

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, tal como se acredita mediante **Convenio No. ZFMT/001/19**, celebrado por el **H. Ayuntamiento de Cozumel, Quintana Roo** y la moral denominada **"EL JAGUAR SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A. DE C.V."** a través del cual se hace el reconocimiento de Adeudo y Aceptación de pago de parcialidades, respecto de la superficie concesionada a través del Título de concesión **No. ISO MR DGZF-479/04**.

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 **05 de julio de 2019**, se **AUTORIZA** otorgar una Prórroga de vigencia del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-479/04**, 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 **03 de junio de 2020**.

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 **"EL JAGUAR SERVICIOS INMOBILIARIOS 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;



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



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

Expediente: 53-45460
C.A.: 16.275.714.1.11-61/2004
Bitácora: 09/KV-0052/07/19

RESUELVE

PRIMERO.- Se **PRORROGA** la vigencia del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-479/04**, a nombre de la moral denominada **"EL JAGUAR SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A. DE C.V."**, por un término de **15 años** adicional, contados a partir del día **03 de junio de 2020**, con base a los motivos y fundamentos expuestos la presente resolución.

SEGUNDO.- La presente **Prorroga** forma parte del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-479/04**, 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 otorga a la moral denominada **"EL JAGUAR SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A. DE C.V."**, un término de **60 días naturales**, contados a partir de que haya surtido efectos la notificación de la presente resolución, para que tramite ante esta autoridad la **"Solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones"**, a efecto de actualizar las coordenadas de la superficie concesionada, para lo cual deberá presentar un nuevo plano de levantamiento topográfico conforme al **plano de Delimitación Oficial vigente**, con Clave: **F16C79-87**, Hoja: **87 de 179**, Fecha: **NOVIEMBRE 2023**, Escala: **1:2,000**, mismo que cubre la zona en donde se ubica la poligonal concesionada. Dicho plano deberá presentarlo impreso y de manera electrónica en formato PDF, y los cuadros de construcción de la superficie concesionada en formato Excel, así como la información vectorial en forma electrónica en formato Shapefile; lo anterior, en cumplimiento a la Condición **QUINTA** fracciones **X y XI** del Título de Concesión **No. ISO MR DGZF-479/04**, **apercibida de que en caso de no presentar la solicitud mencionada dentro del término señalado, se le iniciará el correspondiente Procedimiento Administrativo de Extinción por Revocación de la Concesión.**

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la moral denominada **"EL JAGUAR SERVICIOS INMOBILIARIOS 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.



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



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

Expediente: 53-45460

C.A.: 16.27S.714.1.11-61/2004

Bitácora: 09/KV-0052/07/19

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución a la **C. SILVIA PONCHE SÁNCHEZ** actual administradora única y representante legal de la moral denominada **"EL JAGUAR SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A. DE C.V."** y/o a través de sus autorizados para oír y recibir notificaciones a saber los CC. Brenda Janeth Cruz Montalvo, Raúl Iglesias Bernal, Carlos Gasca Sánchez, Marco Yulio García Vicente, Amir Ulises Rivero Gómez y/o Vladimir Alejandro Mora Gasca, en el ultimo domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Calle Zacatecas No. 24, Despacho 204, Colonia Roma Norte, C.P. 06700, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México**, y/o a través de las siguientes direcciones de correo electrónico: cgcorporativo@gmail.com, [REDACTED] y/o riglesias@jif.com.mx, igualmente se señala el número telefónico proporcionado por la promovente 5541817595, 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**.

ATENTAMENTE

El Director General

Biól. Alfredo Arellano Guillermo.

SGHC/BAB/ADMP



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