



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





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

Expediente: 53-41327
C.A.: 16.27S.714.1.11-67/2001
Bitácora: 09/KV-0058/05/24

Resolución No. **1993** /2024

Ciudad de México, a **23 DIC 2024**

Visto para resolver el procedimiento administrativo relativo a la solicitud de Prórroga y/o Modificación a las Bases y Condiciones del título de concesión número **DGZF-1544/10**, se dicta la siguiente resolución administrativa; y

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **02 de Diciembre de 2010**, 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 del C. **Jorge Luis Cárdenas Bazán**, el título de concesión **DGZF-1544/10**, respecto de una superficie de **1,178.17m²** de zona federal marítimo terrestre, así como las obras existentes en la misma consistentes en: **Restaurante construido de madera y palma de huano de la región en una superficie de 30.00m², baños públicos construidos con cimentación de piedra de la región, muros de tabique y techo de palma de huano de la región en una superficie de 27.40m², arranque de muelle de madera y seis palapas**, ubicada en **Prolongación Rueda Medina, frente a los Lotes 8 y 11, Colonia Centro, Playa Norte, Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **general: restaurante**, 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 una vigencia de **15 años**, contados a partir del **27 de Enero de 2011**, fecha en que se notificó.

SEGUNDO.- Que mediante resolución administrativa número **755/11**, de fecha **20 de junio de 2011**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, declaró la **VALIDEZ** del Título de Concesión No. **DGZF-1544/10**.



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

Expediente: 53-41327
C.A.: 16.275.714.1.11-67/2001
Bitácora: 09/KV-0058/05/24

TERCERO.- Que mediante resolución administrativa número **553/12**, de fecha **24 de mayo de 2012**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, autorizó al **C. Jorge Luis Cárdenas Bazán**, la **modificación a las bases y condiciones** del título de concesión **DGZF-1544/10**, para el efecto de incrementar la superficie de **1,178.17m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre a **3,499.42m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

CUARTO.- Que por **Acuerdo** emitido con **Oficio No. SGPA-DGZFMTAC-780/2018**, de fecha **2 de marzo de 2018**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, **DEJÓ SIN EFECTOS**, la resolución administrativa número **553/12**, de fecha **24 de mayo de 2012**, por la que se autorizó el incremento en la superficie concesionada de **1,178.17m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre a **3,499.42m²** de Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, ello en cumplimiento a la sentencia de fecha 24 de enero de 2017, dictada en el juicio de nulidad 1137/15-EAR-01-12, promovido por el C. **Carlos Raúl Cervera Peraza**.

QUINTO.- Que el **20 de Mayo de 2024**, el C. **Jorge Luis Cárdenas Bazán**, presentó en las oficinas de Espacio de Contacto Ciudadano de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, formato único de trámites de zona federal marítimo terrestre y ambientes costeros y anexos, la solicitud de **prórroga y modificación** a las bases y condiciones de la concesión **DGZF-1544/10**, a efecto de incluir a las CC. **Rosa María Patricia Rodríguez Estrada y Arantxa Cárdenas Rodríguez**, como titulares y prórrogar la vigencia de la concesión por lo que, esta autoridad procede a emitir la presente resolución; y

CONSIDERANDO

I. Que la 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 presente solicitud de **prórroga y/o modificación a las bases**, 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 cualquier otro depósito de Aguas Marítimas, de conformidad con lo



Subsecretaría de Regulación Ambiental

Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 53-41327
C.A.: 16.275.714.1.11-67/2001
Bitácora: 09/KV-0058/05/24

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 y XXI, 7, 8, 9, 11, 13, 16, 28 fracciones I, II, III, V, VI, XII y XIII, 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; 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 el día 15 de diciembre de 2015, en el Diario Oficial de la Federación.

II.- Que el Titular de una Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre, Terrenos Ganados al Mar o cualquier otro depósito formado por aguas marítimas, podrá solicitar la prórroga de la Concesión que le fue otorgada, siempre y cuando reúnan los requisitos establecidos en los artículos 73 de la Ley General de Bienes Nacionales, 30 y 34 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;



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

Expediente: 53-41327
C.A.: 16.27S.714.1.11-67/2001
Bitácora: 09/KV-0058/05/24

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.*

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.



Subsecretaría de Regulación Ambiental

Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 53-41327
C.A.: 16.27S.714.1.11-67/2001
Bitácora: 09/KV-0058/05/24

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.”

“Artículo 34.- Los concesionarios o permisionarios podrán solicitar por escrito a la Secretaría, las modificaciones de las bases y condiciones conforme a las cuales se otorgó la concesión o permiso.

En los casos procedentes, la Secretaría aprobará la modificación solicitada aplicando en lo conducente, las disposiciones contenidas en este Reglamento.”

II.- 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** La solicitud de prórroga en estudio fue presentada ante esta Secretaría antes del vencimiento del título de concesión **DGZF-1544/10**.
- b** La solicitud que da origen a la presente resolución fue suscrita por **Jorge Luis Cárdenas Bazán**, titular del instrumento jurídico que nos ocupa.
- c** **Jorge Luis Cárdenas Bazán**, solicitó que las bases y condiciones del título de concesión respectivo se modificaran a efecto de agregar como beneficiarios del mismo a las CC. **Rosa María Patricia Rodríguez Estrada y Arantxa Cárdenas Rodríguez**.
- d** En términos del análisis jurídico realizado, se determinó que las CC. **Rosa María Patricia Rodríguez Estrada y Arantxa Cárdenas Rodríguez** cumplen con los requisitos establecidos en la normatividad aplicable, por lo que tratándose de personas físicas entregaron copia certificada de su acta de nacimiento, por tal motivo se considera procedente incluirlos como beneficiarios de la concesión materia de la presente resolución.

A



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

Expediente: 53-41327
C.A.: 16.275.714.1.11-67/2001
Bitácora: 09/KV-0058/05/24

- e No ha variado el uso, aprovechamiento o explotación que le fue otorgado.
- f Ha cumplido con las disposiciones de la Ley, el Reglamento, así como con todas y cada una de las condiciones de la concesión que nos ocupa.
- g Se abstuvo de realizar obras no autorizadas.
- h La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.
- 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 ha encontrado sujeto, se presume que a la fecha de la solicitud el C. **Jorge Luis Cárdenas Bazán**, ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones de carácter fiscal en cuanto al pago de los derechos como concesionario y ocupante de zona federal marítimo terrestre, tal y como se acredita mediante:

Copia simple de la factura No. 1010032020-000001464, emitida por el Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo, correspondiente al primer bimestre del 2020, por la cantidad de \$28,392.00 (Veintiocho mil trescientos noventa y dos pesos 00/100 m.n.)

Copia simple de la factura No. 1010032021-000000778, emitida por el Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo, correspondiente al segundo bimestre del 2020, por la cantidad de \$32,785.00 (Treinta y dos mil setecientos ochenta y cinco pesos 00/100 m.n.)

Copia simple de la factura No. 1010032021-000013204, emitida por el Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo, correspondiente al tercer bimestre del 2020, por la cantidad de \$34,115.00 (Treinta y cuatro mil ciento quince pesos 00/100 m.n.)



Subsecretaría de Regulación Ambiental

Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 53-41327
C.A.: 16.275.714.1.11-67/2001
Bitácora: 09/KV-0058/05/24

Copia simple de la factura No. 1010032021-000015425, emitida por el Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo, correspondiente al **cuarto bimestre del 2020**, por la cantidad de **\$33,004.00 (Treinta y tres mil cuatro pesos 00/100 m.n.)**

Copia simple de la factura No. 1010032021-000016881, emitida por el Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo, correspondiente al **quinto bimestre del 2020**, por la cantidad de **\$32,297.00 (Treinta y dos mil doscientos noventa y siete pesos 00/100 m.n.)**

Copia simple de la factura No. 1010032022-000020692, emitida por el Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo, correspondiente al **sexto bimestre del 2020**, por la cantidad de **\$36,971.00 (Treinta y seis mil novecientos setenta y un pesos 00/100 m.n.)**

Copia simple de la factura No. 1010032022-000032469, emitida por el Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo, correspondiente al **año 2021**, por la cantidad de **\$214,552.00 (Doscientos catorce mil quinientos cincuenta y dos pesos 00/100 m.n.)**

Copia simple de la factura No. 1010032022-000034373, emitida por el Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo, correspondiente al **primer bimestre al quinto bimestre del 2022**, por la cantidad de **\$159,864.00 (Ciento cincuenta y nueve mil ochocientos sesenta y cuatro pesos 00/100 m.n.)**

Copia simple de la factura No. P4-25, emitida por el Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo, correspondiente al **sexto bimestre de 2022 al sexto bimestre del 2023**, por la cantidad de **\$235,917.00 (Doscientos treinta y cinco mil novecientos diecisiete pesos 00/100 m.n.)**

Copia simple de la factura No. 1010032024-000008129, emitida por el Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo, correspondiente al **año 2024**, por la cantidad de **\$212,556.00 (Doscientos doce mil quinientos cincuenta y seis pesos 00/100 m.n.)**



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

Expediente: 53-41327
C.A.: 16.275.714.1.11-67/2001
Bitácora: 09/KV-0058/05/24

En virtud de lo anterior, con fundamento en los artículos 73 de la Ley General de Bienes Nacionales, en relación con el artículo 30 y 34 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 y Modificación a las bases presentada el día **20 de Mayo de 2024**, autoriza la prórroga a la vigencia del Título de Concesión número **DGZF-1544/10**, por un plazo de **15 años**, igual al otorgado originalmente en la Concesión de referencia, así mismo autoriza la modificación a las bases a efecto de agrega como cotitulares a las CC. **Rosa María Patricia Rodríguez Estrada y Arantxa Cárdenas Rodríguez.**

Lo anterior no es impedimento, para que esta autoridad solicite al C. **Jorge Luis Cárdenas Bazán**, las constancias que acrediten las manifestaciones que bajo protesta de decir verdad indicaron en la solicitud que aquí se atiende, o bien para que en caso de encontrar irregularidades, se vean en la posibilidad de ejercer las acciones correspondientes, o iniciar los procedimientos administrativos que en derecho procedan, así como para actuar en los términos que el marco normativo aplicable les permita, o bien solicitar la documentación necesaria para la debida integración del expediente respectivo.

Por lo anteriormente fundado y motivado, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros.

RESUELVE

PRIMERO.- Se modifican las bases y condiciones de la concesión **DGZF-1544/10**, en virtud de lo cual los **cotitulares de la concesión** actualmente son los CC. **Jorge Luis Cárdenas Bazán y/o Rosa María Patricia Rodríguez Estrada y/o Arantxa Cárdenas Rodríguez.**

SEGUNDO.- Se **AUTORIZA** la **prórroga** de la concesión **DGZF-1544/10**, a favor de los CC. **Jorge Luis Cárdenas Bazán y/o Rosa María Patricia Rodríguez Estrada y/o Arantxa Cárdenas Rodríguez**, respecto de una superficie de **3,499.42m²** de zona federal marítimo terrestre y



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

Expediente: 53-41327
C.A.: 16.27S.714.1.11-67/2001
Bitácora: 09/KV-0058/05/24

Terrenos Ganados al Mar, así como las obras existentes en la misma consistentes en: **restaurante construido de madera y palma de huano de la región en una superficie de 30.00m², baños públicos construidos con cimentación de piedra de la región, muros de tabique y techo de palma de huano de la región en una superficie de 27.40m², arranque de muelle de madera y seis palapas**, ubicada en **Prolongación Rueda Medina, frente a los Lotes 8 y 11, Colonia Centro, Playa Norte, Municipio de Isla Mujeres, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **general: restaurante**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberán realizar **LOS CONCESIONARIOS**, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso **general**, por un plazo de **quince años**, igual al otorgado en la concesión original contados a partir del **28 de Enero de 2026 al 28 de Enero de 2041**.

TERCERO.- Deberá presentar en un plazo de **90 días naturales** contados a partir de la notificación de la presente Resolución, **solicitud de Modificación a las bases** y Condiciones del Título de Concesión **DGZF-1544/10**, en cumplimiento a la la Condición **QUINTA**, Fracción **XI**, a fin de ajustar la superficie concesionada a la delimitación oficial vigente. En caso de incumplimiento esta Dirección General, dará inicio al Procedimiento de Revocación del Título de Concesión que nos ocupa.

CUARTO.- La presente resolución forma parte de la concesión mencionada al rubro, por lo que los CC. **Jorge Luis Cárdenas Bazán y/o Rosa María Patricia Rodríguez Estrada y/o Arantxa Cárdenas Rodríguez**. están obligados a dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones que se deriven de la misma.

QUINTO.- Se hace del conocimiento de los CC. **Jorge Luis Cárdenas Bazán y/o Rosa María Patricia Rodríguez Estrada y/o Arantxa Cárdenas Rodríguez**. 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 intentar la vía jurisdiccional que corresponda.



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

Expediente: 53-41327
C.A.: 16.27S.714.1.11-67/2001
Bitácora: 09/KV-0058/05/24

SEXTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución a los CC. **Jorge Luis Cárdenas Bazán y/o Rosa María Patricia Rodríguez Estrada y/o Arantxa Cárdenas Rodríguez.** y/o su autorizado el C. **Rafael Gómez Ortiz,** en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en el [REDACTED]

[REDACTED] asimismo proporcione el siguiente número telefónico [REDACTED] de igual manera proporcione el siguiente correo electrónico:

[REDACTED] con fundamento en los artículos 28 y 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta autoridad determina habilitar los días y horas inhábiles necesarias para la notificación del presente acto, en caso de así ser requerido para el cumplimiento de dicha diligencia.

SÉPTIMO.- En atención a lo ordenado por el artículo 3º fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se le hace saber a las personas físicas solicitantes 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; ubicada en **Avenida Ejército Nacional número 223, Colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.**

Así lo proveyó y firma,

ATENTAMENTE
EL DIRECTOR GENERAL

BIÓL. ALFREDO ARELLANO GUILLERMO.

SGHC/MGT/JPV/YHS.

