



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: 53/42697
C.A.: 16.27S.714.1.11-88/2006
Bitácora: 09/KV-0223/07/19

Resolución No. 1998 /2024

Ciudad de México, a **30 DIC 2024**

Visto para resolver el Procedimiento Administrativo, relativo a la solicitud de prórroga a la vigencia del Título de Concesión **DGZF-063/04**, se dicta la siguiente resolución; y

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **29 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; expidió a favor de la moral denominada **Promotora Xel-Ha, S.A. de C.V.**, el Título de Concesión **DGZF-063/04**, respecto de una superficie de **110,822.53m²** de zona federal marítimo terrestre, así como las obras existentes en la misma consistentes en: **área de delfinario: palapa principal, módulo de información e Isla de Hamacas, ocupando una superficie de 1,789.63m², área de restaurantes, baños y oficinas, módulo snorkel, baños, actividades acuáticas, regaderas, restaurante, parrilla y oficinas, comensales restaurante, terraza y parrilla, palapa caribeños, regadera, palapa México lindo, zona de servicios, baño y enfermería, módulo de snorkel, palapa de grupos, tienda xani-na, tienda rincón mexicano, palapa de tatos, palapa de artesanías, bar del puente, zona de camastros y área mundo niños, ocupando una superficie de 6,433.93m², área de tiendas: baños y lockers, tienda esalem, área de masajes, tienda kana'ab, tienda mundo peque, tienda la tienda, tienda xcaret, baños el Pueblito, restaurante la cocina del pueblo, nevería, acceso a vivero, módulo de información vivero, invernadero, casa, casa maya, meliponario, altar, instituto acuático, regaderas, área de camastros, ocupando una superficie de 2,214.79m², área campamento tortuguero: campamento tortuguero, zona de 18 sombrillas, ocupando una superficie de 164.82m², área de sea-trek: bodega, asoleadero, arranque de muelle, ocupando una superficie de 122.25m², área de faro: faro, asoleadero y zona de poza, ocupando una superficie de 668.74m², área estación de tren:**





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

Expediente: 53/42697
C.A.: 16.275.714.1.11-88/2006
Bitácora: 09/KV-0223/07/19

6001

módulo snorkel, baños secos, estación del tren, 6 palapas de descanso, palapa de inicio de tren, área de terrazas: la grieta, plataforma con cuerda, cuerva del dorado, bahía de los caprichos, cueva maya, playa del secreto, ocupando una superficie de 1,651.50m², accesos a caleta, plataformas y puentes ocupando una superficie de 900.98m², así como a realizar las obras autorizadas en la presente concesión consistentes en: **vivero de propagación de especies en 10,000.00m², baños 144.00m², oficina de operación para la caleta 128.00m², cuatro baños secos ecológicos 52.00m², palapa para renta de snorkel 18.84m², planta de tratamiento, senderos interpretativos, al lado oeste de la caleta, paralelo al camino existente (número 40 de la planta de conjunto), tercer sendero transversal que va desde el camino existente número 40 hasta la lengüeta de tierra que se introduce en la caleta, los senderos de la porción sur del predio, las obras descritas se deberán apegar al plano de conjunto con clave C-01, de fecha Octubre de 2002, no se autoriza el puente flotante y los siguientes tramos de los senderos interpretativos, sendero que rodea a la caleta en su parte de enfrente de los servicios actuales y cinco de los senderos transversales que van del camino existente al camino que rodea a la caleta en la parte oeste, ubicada en kilómetro 240+000, carretera Chetumal - Puerto Juárez, Local 1 y 2, Módulo B, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para **parque recreativo, turístico y cultural**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar **LA CONCESIONARIA**, 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 **19 de Octubre de 2004**, fecha en que se notifico.**

SEGUNDO.- Que con fecha **19 de Julio de 2019**, el **C. Raúl Lugo Monjarras** en su carácter de representante legal de la moral denominada **Promotora Xel-Ha, S.A. de C.V.**, personalidad que acredita mediante **Escritura Pública** número **7,072** (Siete mil setenta y dos), volumen vigésimo cuarto, de fecha **15 de Octubre de 2004**, pasada ante la Fe de la **Lic. Nancy Peggy Magaña Tintoré**, Notaria Pública Títular número **25**, en la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo; presentó en la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, **"Solicitud de Prórroga"**, respecto de la vigencia del Título de Concesión **DGZF-063/04**.



Subsecretaría de Regulación Ambiental

Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros

Expediente: 53/42697
C.A.: 16.27S.714.1.11-88/2006
Bitácora: 09/KV-0223/07/19

TERCERO.-Que con fecha **22 de Julio de 2019**, se recibió en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, la solicitud referida anteriormente, quedando registrada dentro del expediente administrativo **53/42697**, en virtud de lo cual 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 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 fracción 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 en el Diario Oficial de la Federación el 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:



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

Expediente: 53/42697
C.A.: 16.27S.714.1.11-88/2006
Bitácora: 09/KV-0223/07/19

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
- 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.



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

Expediente: 53/42697
C.A.: 16.27S.714.1.11-88/2006
Bitácora: 09/KV-0223/07/19

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.

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) La solicitud de **prórroga** en estudio fue presentada en la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el día **19 de Julio de 2019**, lo que resulta **previo al vencimiento** del Título de Concesión **DGZF-063/04**, ya que la misma cuenta con una vigencia de **15 años**, el cual llegó a su término el día **19 de Octubre de 2019**, asimismo, fue suscrita por el C. **Raúl Lugo Monjarras**, en su carácter de representante legal de la moral denominada **Promotora Xel-Ha, S.A. de C.V.**, personalidad que acredita mediante **Escritura Pública** número **Escritura Pública** número **7,072** (Siete mil setenta y dos), volumen vigésimo cuarto, de fecha **15 de Octubre de 2004**, pasada ante la Fe de la **Lic. Nancy Peggy Magaña Tintoré**, Notaria Pública Titular número **25**, en la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.



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

Expediente: 53/42697
C.A.: 16.275.714.1.11-88/2006
Bitácora: 09/KV-0223/07/19

- b) La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a procedimiento administrativo ni a resolución administrativa o judicial.
- c) 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.
- d) 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 **Promotora Xel-Ha, S.A. 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 concesionario y ocupante de la zona federal marítimo terrestre se refiere, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, tal como se acredita mediante:

CONSTANCIA DE NO ADEUDO, de 03 de Julio de 2019, emitido por el Director de Zona Federal Marítimo Terrestre del H. Ayuntamiento de Cozumel, Estado de Quintana Roo, informando que se encuentra al corriente en sus pagos de derechos por uso, goce o aprovechamiento de la zona federal marítimo terrestre hasta el segundo bimestre del año 2019

Oficio No. AC/TM/ZFMT/2024/00034, de fecha 24 de Enero de 2024, emitido por el Director de Zona Federal Marítimo Terrestre del H. Ayuntamiento de Cozumel, Estado de Quintana Roo, informando que se encuentra al corriente en sus pagos de derechos por uso, goce o aprovechamiento de la zona federal marítimo terrestre hasta el sexto bimestre del año 2023.

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 **19 de Julio de 2019**, se **AUTORIZA** la **Prórroga de vigencia** del Título de Concesión **DGZF-063/04**, por un plazo de **15 años** adicional al concedido inicialmente, mismo que empezó a correr a partir del día **20 de Octubre de 2019**.



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

Expediente: 53/42697
C.A.: 16.27S.714.1.11-88/2006
Bitácora: 09/KV-0223/07/19

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 **Promotora Xel-Ha, 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;

RESUELVE

PRIMERO.- Se **Prorroga** la vigencia del Título de Concesión **DGZF-063/04**, a favor de la moral denominada **Promotora Xel-Ha, S.A. de C.V.**, por un término de **15 años** adicional, contados a partir del día **20 de Octubre de 2019** al **20 de Octubre de 2034**, con base en los motivos y fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- 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-063/04**, en cumplimiento a la la Condición **QUINTA**, Fracción **XV**, 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.

TERCERO.- La presente **Prórroga** forma parte del Título de Concesión **DGZF-063/04**, por lo que se ratifican y se mantienen íntegramente todas y cada una de las bases y condiciones establecidas en la concesión en cita.

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la moral denominada **Promotora Xel-Ha, 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.



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

Expediente: 53/42697
C.A.: 16.275.714.1.11-88/2006
Bitácora: 09/KV-0223/07/19

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución administrativa al C. **Raúl Lugo Monjarras** representante legal de la moral denominada **Promotora Xel-Ha, S.A. de C.V.**, y/o a través de sus autorizados los **CC. Salvador Toledo Urrutia, María Catalina Calderón Ramírez, Blanca Estela Armenta Bravo, Ruth Reyes Armenta y Héctor Francisco Robledo Cabrera**, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Boulevard Kukulcán Kilómetro 2.7, Conjunto Bahía Zona Hotelera, C.P. 77500, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo**; Así mismo indica los siguientes correos electrónicos: **stoledo@xcaret.com** y **ccalderon@xcaret.com**; de igual manera se hace del conocimiento el número telefónico proporcionado: **998-881-2400, extensión 11794**; asimismo, de conformidad con lo establecido por el artículo 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:

A T E N T A M E N T E
EL DIRECTOR GENERAL

BIÓL. ALFREDO ARELLANO GUILLERMO

SGHC/MCT/JPV/YHS.