



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

Expediente: 268/QROO/2009

C.A.: 16.27S.714.1.11.37/2009

Bitácora: 09/KV-0010/01/25

Resolución No. **0445** / 2025

Ciudad de México, a **28 ABR 2025**

Visto para resolver la "**Solicitud de Prórroga**" del Título de **Concesión DGZF-953/09**, emitida dentro del expediente al rubro citado, abierto a nombre de la moral **Desarrolladora e Inmobiliaria Turística Cozumel, S.A. de C.V.**, se dicta la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **19 de Agosto de 2009**, 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 **Desarrolladora e Inmobiliaria Turística Cozumel, S.A. de C.V.**, el Título de Concesión **DGZF-953/09**, respecto de una superficie de **2,858.76m²** de zona federal marítimo terrestre, así como las obras que se autorizan consistentes en **local para tienda de buceo, siete sombrillas de madera y zacate de la región, pérgola de madera palizada de la región, parte de alberca, deck de madera, restaurante, dos palapas de madera y zacate, arranque de muelle y muro de contención**, localizada en la **Carretera a Chancanab Kilómetro 4.5, Zona Hotelera de Cozumel, Municipio de Cozumel, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso de **instalaciones turísticas recreativas**, 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 de **general**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **28 de Enero de 2010**.

SEGUNDO.- Que con fecha **14 de Enero de 2025**, el **C. Jaime Fernando del Toro Mendiola**, en su carácter de representante legal de la moral **Desarrolladora e Inmobiliaria Turística Cozumel, S.A. de C.V.**, personalidad que acredita mediante **Instrumento Público** número

1



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.gob.mx/semarnat



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

Expediente: 268/QROO/2009

C.A.: 16.27S.714.1.11.37/2009

Bitácora: 09/KV-0010/01/25

7,569 de fecha **26 de Noviembre de 2002**, pasada ante la Fe del **Lic. Jorge Luis Buenrostro Félix**, Notario Público número **141** en la Ciudad de Mazatlán, Estado de Sinaloa; presentó ante la oficina de la Subsecretaría de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, "**Solicitud de Prórroga**", respecto de la vigencia del Título de Concesión **DGZF-953/09**. por lo que, esta autoridad administrativa, 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**, 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 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, 17 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 en el Diario Oficial de la Federación el día 14 de Marzo de 2025.



54 R



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

Expediente: 268/QROO/2009

C.A.: 16.275.714.1.11.37/2009

Bitácora: 09/KV-0010/01/25

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;





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

Expediente: 268/QROO/2009

C.A.: 16.27S.714.1.11.37/2009

Bitácora: 09/KV-0010/01/25

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:*



58 R



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

Expediente: 268/QROO/2009

C.A.: 16.27S.714.1.11.37/2009

Bitácora: 09/KV-0010/01/25

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.

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.

5



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.gob.mx/semarnat



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

Expediente: 268/QROO/2009

C.A.: 16.27S.714.1.11.37/2009

Bitácora: 09/KV-0010/01/25

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) Que con fecha **19 de Agosto de 2009**, 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 **Desarrolladora e Inmobiliaria Turística Cozumel, S.A. de C.V.**, el Título de Concesión **DGZF-953/09**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del **28 de Enero de 2010**.
- b) Que con fecha **14 de Enero de 2025** el **C. Jaime Fernando del Toro Mendiola**, en su carácter de representante legal de la moral **Desarrolladora e Inmobiliaria Turística Cozumel, S.A. de C.V.**, personalidad que acredita mediante **Instrumento Público** número **7,569** de fecha **26 de Noviembre de 2002**, pasada ante la Fe del **Lic. Jorge Luis Buenrostro Félix**, Notario Público número **141** en la Ciudad de Mazatlán, Estado de Sinaloa; presento en la oficina de espacio de contacto ciudadano de la



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

Expediente: 268/QROO/2009

C.A.: 16.27S.714.1.11.37/2009

Bitácora: 09/KV-0010/01/25

Subsecretaría de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, "**Solicitud de Prórroga**", respecto de la vigencia del Título de Concesión **DGZF-953/09**, por lo que acredita el deseo, la voluntad y las facultades suficientes para solicitar la prórroga a la vigencia del Título que le fue otorgado.

- c) La "**Solicitud de Prórroga**" en estudio fue presentada el día **14 de Enero de 2025**, ante la oficina de espacio de contacto ciudadano de la Subsecretaría de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de manera previa al vencimiento del Título de Concesión **DGZF-953/09**, el cual venció el día **28 de Enero de 2025**.
- d) La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a procedimiento administrativo ni a resolución administrativa o judicial.
- e) En el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$3,511.00 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.
- f) 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 sujeta, se presume que a la fecha de ingreso de la solicitud de prórroga, la moral **Desarrolladora e**

7



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.gob.mx/semarnat



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

Expediente: 268/QROO/2009

C.A.: 16.275.714.1.11.37/2009

Bitácora: 09/KV-0010/01/25

Inmobiliaria Turística Cozumel, 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 concesionaria 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, copia de los recibos de pago correspondientes a los años 2020, 2021, 2022, 2023, y 2024, emitidos por la Tesorería Municipal de Cozumel, Quintana Roo.

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 **14 de Enero de 2025**, se **AUTORIZA** la **Prórroga de vigencia** del Título de Concesión **DGZF-953/09**, por un plazo de **15 años** adicional al concedido inicialmente, mismo que empezó a correr a partir del día **29 de Enero de 2025**.

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 **Desarrolladora e Inmobiliaria Turística Cozumel, 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;

8



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.gob.mx/semarnat

30
R



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

Expediente: 268/QROO/2009
C.A.: 16.27S.714.1.11.37/2009
Bitácora: 09/KV-0010/01/25

RESUELVE

PRIMERO.- Se **Prorroga** la vigencia del Título de Concesión **DGZF-953/09**, a favor de la moral **Desarrolladora e Inmobiliaria Turística Cozumel, S.A. de C.V.**, por un término de **15 años** adicional, contados a partir del día **29 de Enero de 2025** al **29 de Enero de 2040**, con base en los motivos y fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- La presente **Prórroga** forma parte del Título de Concesión **DGZF-953/09**, 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 hace del conocimiento de la moral **Desarrolladora e Inmobiliaria Turística Cozumel, 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.

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución administrativa a el **C. Jaime Fernando del Toro Mendiola**, en su carácter de representante legal de la moral **Desarrolladora e Inmobiliaria Turística Cozumel, S.A. de C.V.**, y/o a sus autorizados a saber los CC. Ernesto Diaz Islas, María Teresa Espino Chávez, Ana Harumi Diaz Palma, Dulce Viridiana Salinas Romero y José Miguel Galindo Canche, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en el siguiente domicilio Cerro Huitzilac No. 122, Interior 3, Colonia Campestre Churubusco, C.P. 04200, Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, asimismo, indico el siguiente correo electrónico: ernesto.diaz@teoconsultoria.com.mx y el número telefónico: **55-1851-1207**; asimismo, de conformidad con lo establecido por el artículo 28 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se determina habilitar los días y horas inhábiles que se requieran para el desahogo de dicha diligencia.



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

Expediente: 268/QROO/2009
C.A.: 16.275.714.1.11.37/2009
Bitácora: 09/KV-0010/01/25

QUINTO.- 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:

El Director General.

Biól. Alfredo Arellano Guillermo.

"Si requiere denunciar alguna irregularidad en el presente trámite o desea más información sobre el Sistema Integral de Denuncias Ciudadanas (SIDECA), ingrese a: <https://sidec.buengobierno.gob.mx/#/>".

SGH/MCR



2025
Año de
La Mujer
Indígena

R