



# 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: 53-47354  
C.A.: 16.27S.714.1.11-95/2005  
Bitácora: 09/KV-0039/12/20

Resolución No. **0720** / 2025

Ciudad de México, a **14 JUL 2025**

Visto para resolver el procedimiento administrativo, relativo a la solicitud de **Prórroga y/o Modificación a las Bases**, del Título de **Concesión DGZF-360/07**, otorgado a favor de la moral denominada "**Valentín Playa del Secreto, S.A. de C.V.**", se dicta la siguiente resolución; y

## RESULTANDO

**PRIMERO.-** Que con fecha **19 de julio de 2007**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de esta Dirección General Zona Federal Marítimo Terrestre Y Ambientes Costeros, otorgó a favor de la moral denominada "**Valentín Playa del Secreto, S.A. de C.V.**", el Título de **Concesión DGZF-360/07**, sobre una superficie de **16,807.64 m<sup>2</sup>** de Zona Federal Marítimo Terrestre, **localizada en el Km. 312+400 de la Carretera Federal Chetumal-Puerto Juárez, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo (Actualmente Municipio de Playa del Carmen)**, exclusivamente para uso vinculado a una actividad turística con beneficio económico, 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 clasificó como uso **General**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **12 de diciembre de 2007**.

**SEGUNDO:** Que con fecha **14 de diciembre de 2020**, la **C. Aurea Yxayotl Obando Pérez**, en su carácter de Representante Legal de la moral denominada "**Valentín Playa del Secreto, S.A. de C.V.**", personalidad que acredita mediante la escritura pública número **3,482** de fecha **10 de marzo de 2011**, otorgada ante la fe del **Licenciado Rubén Antonio Barahona López, Notario Público número 13**, en el Estado de Quintana Roo, presentó ante la entonces Subsecretaría de Gestión para la protección Ambiental de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y recibido en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre 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.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat)



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

Expediente: 53-47354

C.A.: 16.27S.714.1.11-95/2005

Bitácora: 09/KV-0039/12/20

Ambientes Costeros, en la misma fecha, formato único de trámites, mediante el cual solicita **la Prórroga y/o Modificación a las Bases de la vigencia del Título de Concesión DGZF-360/07.**

## 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 y/o Modificación a las Bases”** de la concesión formulada, toda vez que esta autoridad ejerce 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 14, 16, 27, 28 y 90 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1°, 2° fracción I, 14, 16, 26 y 32 BIS fracciones I, VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 3, 4, 5, 6 fracciones I, II, IX, y XXI, 7 fracciones IV y V, 8, 9, 11, 13, 16, 17, 28 fracciones I, II, III, V, VII y XIII, 72 fracciones I, II, III, V, 73, 77 fracción II, 119, 120 y 125 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1, 2, 3, 8, 9, 13, 14, 15, 15-A, 16, 19, 20, 35, 36, 38, 42 y 83 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 26, 28, 29, 30, 34, 35, 36, 37 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 letra A fracción II. Inciso b), 4, 7, 8, 9, 17 fracciones I y XVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 14 de marzo de 2025; Anexo II del Acuerdo por el que se dan a conocer el Formato Único de tramites de solicitud para el uso y aprovechamiento de playas, zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito formado con aguas marítimas, competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y se establecen las medidas de simplificación administrativa que se indican; publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de febrero de 2011; así como 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.





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

Expediente: 53-47354  
C.A.: 16.27S.714.1.11-95/2005  
Bitácora: 09/KV-0039/12/20

**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 y/o Modificación a las Bases 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





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

Expediente: 53-47354  
C.A.: 16.27S.714.1.11-95/2005  
Bitácora: 09/KV-0039/12/20

**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.





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

**Expediente: 53-47354  
C.A.: 16.27S.714.1.11-95/2005  
Bitácora: 09/KV-0039/12/20**

*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 mayor de treinta días naturales contados a partir de la fecha en que la solicitud respectiva se haya recibido.*

*Previo 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) Que con fecha **19 de julio de 2007**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de esta Dirección General Zona Federal Marítimo Terrestre Y Ambientes Costeros, otorgó a favor de la moral denominada "**Valentín Playa del Secreto, S.A. de C.V.**", el Título de **Concesión DGZF-360/07**, sobre una superficie de **16,807.64 m<sup>2</sup>** de Zona Federal Marítimo Terrestre, **localizada en el Km. 312+400 de la Carretera Federal Chetumal-Puerto Juárez, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para uso vinculado a una actividad turística con





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

Expediente: 53-47354  
C.A.: 16.27S.714.1.11-95/2005  
Bitácora: 09/KV-0039/12/20

beneficio económico, 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 clasificó como uso **General**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **12 de diciembre de 2007**.

B) La **"Solicitud de Prórroga y/o Modificación a las Bases"** que da origen a la presente resolución, fue suscrita por la **C. Aurea Yxayotl Obando Pérez**, Representante legal de la moral denominada **"Valentín Playa del Secreto, S.A. de C.V."** titular de la **Concesión DGZF-360/07**, 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.

C) La **"Solicitud de Prórroga y/o Modificación a las Bases"** en estudio fue presentada ante la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, el día **14 de diciembre de 2020** y recibida en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, en la misma fecha.

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 **\$2,692.00 M.N.**, por concepto de recepción y estudio de Solicitud de Prórroga y/o Modificación a las Bases y Condiciones, 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 han



50



# 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: 53-47354  
C.A.: 16.27S.714.1.11-95/2005  
Bitácora: 09/KV-0039/12/20**

encontrado sujetos, se presume que a la fecha de ingreso de la **"Solicitud de Prórroga y/o Modificación a las Bases"**, que la moral denominada **"Valentín Playa del Secreto, 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 su carácter de concesionaria y ocupante de la Zona Federal Marítimo Terrestre concesionada, tal como se acredita mediante los Recibos de Pagos de los **años 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020, emitidos por la Tesorería Municipal del H Ayuntamiento de Solidaridad, Estado de 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 y/o Modificación a las Bases"** presentada el día **14 de diciembre de 2020**, se **AUTORIZA** otorgar una Prórroga de vigencia del Título de **Concesión DGZF-360/07**, por un plazo de **15 años adicional** al concedido inicialmente en la Concesión original, mismo que empezó a correr a partir del día **13 de diciembre de 2022.**

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 **"Valentín Playa del Secreto, 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.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat)



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

Expediente: 53-47354  
C.A.: 16.27S.714.1.11-95/2005  
Bitácora: 09/KV-0039/12/20

## RESUELVE

**PRIMERO.-** Se **Prórroga** la vigencia del Título de **Concesión DGZF-360/07**, a nombre de la moral denominada "**Valentín Playa del Secreto, S.A. de C.V.**", por un término de **15 años** adicional, contados a partir del día **13 de diciembre de 2022** al **13 de diciembre de 2037**, en base a los motivos y fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Respecto a la Solicitud de **Modificación a las Bases y Condiciones** del Título de **Concesión DGZF-360/07**, con fecha **4 de julio de 2025**, la **C. Aurea Yxayotl Obando Pérez**, Representante legal de la moral denominada "**Valentín Playa del Secreto, S.A. de C.V.**", solicitó por escrito el Desistimiento Parcial de la solicitud de Prórroga y Modificación a las Bases únicamente en cuanto a la Modificación de la superficie, señalando que se continué con el trámite de Prórroga.

**TERCERO.-** La presente **Prórroga** autorizada, forma parte del Título de **Concesión DGZF-360/07**, 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 "**Valentín Playa del Secreto, 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.

**QUINTO.-** Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución a la moral denominada "**Valentín Playa del Secreto, S.A. de C.V.**", y/o a través de su Representante Legal la **C. Aurea Yxayotl Obando Pérez** y/o sus autorizados los **CC. Gerardo Freyre Fregoso, Juan Carlos Campos Becerril, José Ángel Ezquerra Bonals, Mario Alberto Martínez Marie,**





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

Expediente: 53-47354  
C.A.: 16.275.714.1.11-95/2005  
Bitácora: 09/KV-0039/12/20

**Carlos Eduardo Pacheco Vázquez, Iveth Bueno Rocha, Samantha Dayana Méndez Contreras, Néstor Antonio Marrufo Castillo, Fernando Agapito Bravo Velázquez, Héctor Campos Carrillo, Francisco Javier Monsiváis Rodón y Ana Patricia Fragoso Mendieta**, en el domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Sierra Gorda No. 49, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11010, Ciudad de México**, y/o a través del correo electrónico **jose@bmasf.mx**, **Número Telefónico: (998) 8899150**, 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 **Av. Ejército Nacional número 223, Colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.**

Así lo proveyó y firma,

**ATENTAMENTE**

**Biól. Alfredo Arellano Guillermo.**

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

SGHC/CACR/GLR



50