

Ciudad de México, a **06 JUL 2018**

Visto para resolver el Procedimiento Administrativo de solicitud de modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión **ISO MR DGZF-968/06**, emitido dentro del expediente al rubro citado, a nombre de **IMPULSORA Y PROMOTORA KAREI, S.A. DE C.V.**, se dicta la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Con fecha **29 de septiembre de 2006**, 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 **IMPULSORA Y PROMOTORA KAREI, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión **ISO MR DGZF-968/06**, sobre una superficie de **4,791.65 m²** de zona federal marítimo terrestre, así como las obras existentes en la misma, consistentes en **7 cabañas ecológicas iguales, construidas totalmente de madera, ocupando una superficie máxima de 48 m² cada una, puente de madera ocupando una superficie de 50 m², 4 piscinas, 5 terrazas y escaleras, no autorizándosele la realización de construcción alguna, localizada en el km 5 carretera Tulum Ruinas-Boca Paila, Playa, localidad Tulum, municipio de Solidaridad, estado de Quintana Roo, exclusivamente para un uso de actividad turística vinculada a un beneficio económico, con una vigencia de 15 años, contados a partir de la fecha de su entrega, misma que se formalizó el 09 de marzo de 2007.**

SEGUNDO.- Que mediante resolución administrativa **No. 2776/10**, de fecha **17 de noviembre de 2010**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, resolvió modificar las bases y condiciones de la Concesión que nos ocupa, en relación con la superficie otorgada, estableciéndose una superficie de **5,996.09 m²** de zona federal marítimo terrestre, misma que fue entregada el 02 de marzo de 2011.

TERCERO.- Que en fecha **03 de octubre de 2014**, mediante resolución administrativa **No. 1338/14**, esta Unidad Administrativa, resolvió otorgar en favor de **IMPULSORA Y PROMOTORA KAREI, S.A. DE C.V.**, la modificación a las bases y condiciones respecto de la superficie concesionada estableciéndose en una superficie de **3,093.57 m²** de zona federal marítimo terrestre, considerando obras existentes en la superficie concesionada para quedar de la siguiente manera: **7 cabañas ecológicas iguales construidas de madera, en una superficie máxima de 48.00 m² cada una, puente de madera en una superficie de 50.00 m², 4 piscinas, 5 terrazas y escaleras, palapa de masaje de forma rectangular con estructura de madera, piso y techo de madera, barda divisoria de madera en 3.65 m x 1.50 m de alto, 2 lavamanos, 5 palapas para sombra de 2.30 m de diámetro, altura de 2.30 y techo de madera recubierta con zacate, escalera con escalones de 30 cm de ancho, palapa bar con estructura de madera, barra de madera de 40 cm de ancho y techo de madera, asoleadero de madera**

con postes y techo de madera, piscina, puente construido a base de madera de la región, anclado sobre palafitos que tiene una altura de 70 cm a un metro, con ancho de 1.10 m y una longitud de 50 m.

CUARTO.- En fecha **31 de marzo de 2016**, se recibió en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, la solicitud de modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión **ISO MR DGZF-968/06**, formulada por **IMPULSORA Y PROMOTORA KAREI, S.A. DE C.V.**, a efecto de que se considere nuevas obras en la superficie concesionada.

QUINTO.- Mediante oficio N° **SGPA-DGZFMTAC-DMIAC-REQ-1296/16**, de fecha 04 de agosto de 2016, esta Dirección General determinó requerir información faltante o adicional a la solicitud de modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión.

SEXTO.- En fecha 13 de octubre de 2017, la C. María Leonor López Delgadillo, en su carácter de autorizada de **IMPULSORA Y PROMOTORA KAREI, S.A. DE C.V.**, solicitó la ampliación del plazo para dar contestación al oficio N° SGPA-DGZFMTAC-DMIAC-REQ-1296/16.

SÉPTIMO. - Mediante oficio No. **SGPA-DGZFMTAC-DMIAC-REQ-000692/17**, de fecha **14 de junio de 2017** se otorga a **IMPULSORA Y PROMOTORA KAREI, S.A. DE C.V.** una prórroga de 15 días naturales a fin de dar cumplimiento al requerimiento citado en el párrafo que antecede y;

C O N S I D E R A N D O

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 solicitud de modificación a las bases y condiciones 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, playas marítimas, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito de aguas marítimas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 14, 16, 25, 27 y 90 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, 3, 4, 6 fracción II, 7 fracciones IV y V, 8, 13, 16, 17, 28 fracciones I, V y XIII, 72, 119, 120, 127, 149, 150 y 151 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1, 2, 3, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 15-A, 19, 34, 35, 36, 38, 42, 44, 46, 57 fracción I y 83 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1o, 3o, 4o, 5o, 6o, 7o, 10, 26, 29, 34, 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, 2 fracción XXIII, 3, 18, 19 y 31 fracciones I y XIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; y el 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 con base en el artículo TERCERO Transitorio del 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.- En fecha **31 de marzo de 2016** se recibió en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, la solicitud de modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión **ISO MR DGZF-968/06**, formulada por **IMPULSORA Y PROMOTORA KAREI, S.A. DE C.V.**, a efecto de que se autorice incluir obras existentes en la superficie concesionada; por lo que de un análisis realizado a la totalidad de constancias que obran agregados en autos del expediente al rubro citado, pudo constatar lo siguiente:

1. El **29 de septiembre de 2006**, 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 del **IMPULSORA Y PROMOTORA KAREI, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión ISO MR DGZF-968/06, con una vigencia de **15 años** contados a partir de la fecha de su entrega, misma que se formalizó el **09 de marzo de 2007**, por lo que se encuentra vigente.
2. La solicitud que da origen a la presente resolución fue suscrita por **IMPULSORA Y PROMOTORA KAREI, S.A. DE C.V.**, titular de la concesión **ISO MR DGZF-968/06**, a través de su administrador único el C. JORGE EDUARDO NEIRA STERKEL.
3. La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.
4. Que el **IMPULSORA Y PROMOTORA KAREI, S.A. DE C.V.**, presentó original de la Constancia de No Adeudo, con numero DZOFEMAT/238/2017, de fecha 15 de mayo de 2017, emitido por la Dirección de Zona Federal Marítimo Terrestre H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo, por lo que esta Dirección General atendiendo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe, que rigen la actuación administrativa de conformidad con el artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, presume que el concesionario se encuentra al corriente del pago de los derechos por concepto de uso y aprovechamiento de la superficie que le fue concesionada, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos.
5. En el expediente en estudio obra original de la declaración de pago de derechos, por el monto de \$2,267.00 M.N., por concepto de recepción y estudio de solicitud de modificación a las bases y condiciones de concesión, en términos del artículo 194-D fracción I de la Ley Federal de Derechos vigente.



Asimismo, del análisis a la solicitud de modificación a las bases y condiciones presentada por **IMPULSORA Y PROMOTORA KAREI, S.A. DE C.V.**, se advierte lo siguiente:

- a. No proyecta realizar construcciones adicionales en la superficie concesionada.
- b. No ha variado el uso, aprovechamiento o explotación que le fue otorgado.
- c. Ha cumplido con las disposiciones de la Ley, el Reglamento, así como con todas y cada una de las condiciones del Título de Concesión que nos ocupa.
- d. Se abstuvo de realizar obras no autorizadas.

III.- En consecuencia de todo lo anteriormente referido, y a falta de elementos que indiquen cualquier incumplimiento por parte de **IMPULSORA Y PROMOTORA KAREI, S.A. DE C.V.**, en relación con las obligaciones a que se ha encontrado sujeto, se presume que a la fecha de la solicitud ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones; por lo que resulta procedente autorizar la modificación a las bases y condiciones del Título de Concesión **ISO MR DGZF-968/06**, a efecto de incluir obras consistentes en 5 palapas.

IV.- Sin que sea óbice a lo anterior, esta autoridad en el momento que considere oportuno podrá solicitar las constancias que acrediten las manifestaciones que bajo protesta de decir verdad, realizó **IMPULSORA Y PROMOTORA KAREI, S.A. DE C.V.**, en su solicitud, o bien para que en caso de encontrar irregularidades, esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, se vea en la posibilidad de ejercer las acciones, iniciar los procedimientos y en general actuar en los términos en que el marco normativo aplicable le permita, así como en términos de la presente resolución, se solicite la documentación necesaria para la debida integración del expediente respectivo.

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

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Se autoriza la **MODIFICACIÓN** a las bases y condiciones del Título de Concesión **ISO MR DGZF-968/06**, únicamente por lo que respecta a la Condición PRIMERA, a efecto de incluir obras existentes en la superficie concesionada, para quedar como se describe a continuación:



"PRIMERA.- La presente concesión tiene por objeto otorgar a "LA CONCESIONARIA" el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de 3,093.57 m² (tres mil noventa y tres punto cincuenta y siete metros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre; así como las obras existentes en la misma consistentes en 12 cabañas ecológicas iguales, construidas de madera ocupando una superficie máxima de 48 m² cada una, puente de madera ocupando una superficie de 50 m², 4 piscinas, 5 terrazas y escaleras, palapa de masaje de forma rectangular, con estructura de madera, piso y techo de madera, barda divisoria de madera de 3.65 m X 1.50 m de alto, 2 lavamanos y 5 palapas para sombra de 2.30 m de diámetro, altura de 2.30 y techo de madera recubierta con zacate, escaleras con escalones de 30 cm de ancho, palapa-bar con estructura de madera, barra de madera de 40 cm de ancho y techo de madera, asoleadero de madera con postes y techo de madera, piscina, puente construido a base de madera de la región, anclado sobre palafitos que tienen una altura de 70 cm a un metro con ancho de 1.10 m y una longitud de 50 m, localizada en el km 5 carretera Tulum Ruinas-Boca Paila, Playa, localidad Tulum, municipio de Solidaridad, estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso turístico (renta de cabañas), que para efectos de la determinación del pago de 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, ...

SEGUNDO.- La presente resolución forma parte del Título de Concesión ISO MR DGZF-968/06 que se modifica, por lo que se ratifica el texto y contenido de las bases y condiciones establecidas en el mismo, en lo que no se opongan a la presente; por lo que **IMPULSORA Y PROMOTORA KAREI, S.A. DE C.V.**, está obligado a dar cumplimiento a todas y cada una de las bases y condiciones que se deriven del mismo.

TERCERO.- Se hace del conocimiento del **IMPULSORA Y PROMOTORA KAREI, S.A. DE C.V.**, que de conformidad con los artículos 149 y 150 de la Ley General de Bienes Nacionales, el uso, goce, aprovechamiento o explotación de un bien que pertenece a la Nación, como resulta ser la playa marítima, la zona federal marítimo terrestre y los terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito formado con aguas marítimas, sin contar con el permiso, autorización o concesión correspondiente, puede ser sancionado con multa y/o prisión.

CUARTO.- Se hace del conocimiento de **IMPULSORA Y PROMOTORA KAREI, 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 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 **IMPULSORA Y PROMOTORA KAREI, S.A. DE C.V.**, a través de su administrador único el C. JORGE EDUARDO NEIRA STERKEL y/o a cualquiera de sus autorizados los CC. MARIA LEONOR LOPEZ DELGADILLO y/o GERARDO HERNÁNDEZ GUDIÑO y/o SUSANA IBARRA MAGOS, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **calle 1 No. 38 depto. 101, Colonia San Pedro de los Pinos, C.P. 03800, Delegación Benito Juárez, Ciudad de México**; asimismo, 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.



SEXTO.- En atención a lo ordenado por el artículo 3º fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace del conocimiento 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 Ejército Nacional número 223, Colonia Anáhuac, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.

Así lo resolvió y firma:

**EL DIRECTOR GENERAL
DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE
Y AMBIENTES COSTEROS**

DR. JORGE IVÁN CÁCERES PUIG

C.c.p. Lic. Renán Sánchez Tajonar.- Delegado Federal de la SEMARNAT en el estado de Quintana Roo. Para su conocimiento. Presente.
Lic. Javier Castro Jiménez. - Delegado de la PROFEPA en el estado de Quintana Roo. Para su conocimiento. Presente.

OJBC/JANC/CMC