



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

EXPEDIENTE: 1449/QROO/2012

C.A.: 16.275.714.1.11-220/2012

BITÁCORA: 09/KV-0086/01/20

RESOLUCIÓN No. **994** /2023

Ciudad de México, a

14 AGO 2023

Vista para resolver la **"Solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones"** del Título de Concesión No. **DGZF-768/12**, formulada dentro del expediente al rubro citado por la persona moral **PROMOCIONES E INVERSIONES ALMENDRO, S.A. DE C.V.**, se dicta la siguiente resolución que a la letra dice:

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **22 de noviembre de 2012**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó a favor de la persona moral **KAIBAMEX, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión No. **DGZF-768/12**, respecto de una superficie de **12,953.33 m²** (doce mil novecientos cincuenta y tres punto treinta y tres metros cuadrados) de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en carretera Cancún-Tulum 25+289, Lote 198, Manzana 001, en el predio de Kantenah, Mar Caribe, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de **ornato**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que debería realizar **"LA CONCESIONARIA"**, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasificó como uso de **Ornato**, con una vigencia de **quince años**, contados a partir del **25 de enero de 2013**.

SEGUNDO.- Que la persona moral **KAIBAMEX, S.A. DE C.V.**, cambió su denominación social de **KAIBAMEX, S.A. DE C.V.**, a **HOTELERA YALKUITO, S.A. DE C.V.**, de conformidad con la Escritura Pública número **3,885 de fecha 14 de septiembre de 2015**, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Fernández Castilla, actuando como Notario Público Auxiliar de la Notaría Pública Número Cincuenta y Dos del Estado, por ausencia de su Titular Lic. Javier Jesús Rivero Ramírez, con ejercicio y residencia en la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, mediante la cual se protocolizó Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, de fecha **11 de agosto de 2015**, en la que se acordó y se aprobó la modificación a la Cláusula Primera de los Estatutos Sociales, referente al cambio de la denominación, de tal manera que a partir de esa fecha la Sociedad **Kaibamex, S.A. de C.V.**, existiría y se identificaría bajo la denominación de **"Hotelera Yalkuito, S.A. de C.V."**.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
Año de
Francisco
VILLA

EL GOBIERNO FEDERAL

SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

EXPEDIENTE: 1449/QROO/2012

C.A.: 16.27S.714.1.11-220/2012

BITÁCORA: 09/KV-0086/01/20

TERCERO.- Que por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el **13 de noviembre de 2018**, protocolizada mediante Escritura Pública **3,801 de fecha 26 de diciembre de 2018**, otorgada ante la fe de la Lic. Ivonne Lemus Arellano, Titular de la Notaría Pública número Sesenta y Cuatro del Estado y del Patrimonio Inmobiliario Federal, con ejercicio y residencia en la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, se **acordó y se aprobó** la **FUSIÓN** de la persona moral **HOTELERA YALKUITO, S.A. DE C.V.**, con la persona moral **PROMOCIONES E INVERSIONES ALMENDRO, S.A. DE C.V.**, **subsistiendo como sociedad fusionante la segunda** y desapareciendo la primera por tratarse de la sociedad fusionada.

CUARTO.- Que con fecha **28 de enero de 2020**, el **C. Samuel Domínguez Toledano**, en su carácter de apoderado legal de la persona moral **PROMOCIONES E INVERSIONES ALMENDRO, S.A. DE C.V.**, quien acreditó su personalidad mediante la Escritura Pública número **4,678 de fecha 17 de agosto del 2016**, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Fernández Castilla, actuando como Notario Público Auxiliar de la Notaría Pública Número Cincuenta y Dos del Estado, por ausencia de su Titular Lic. Javier Jesús Rivero Ramírez, con ejercicio y residencia en la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, presentó en la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, actualmente Subsecretaría de Regulación Ambiental, la **"Solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones"** del Título de Concesión **No. DGZF-768/12**, a efecto de realizar cambio de bases respecto de la denominación social de la titular de dicho título de concesión, reconociendo para tal efecto a la sociedad **PROMOCIONES E INVERSIONES ALMENDRO, S.A. DE C.V.** como la legal titular de los derechos y obligaciones derivados de la concesión en cita.

QUINTO.- Que la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, actualmente Subsecretaría de Regulación Ambiental, remitió a la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, en la misma fecha del **28 de enero de 2020**, la solicitud referida en el resultando que antecede, por lo que se 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 Modificación a las Bases y Condiciones 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, Playas Marítimas, Terrenos Canados Al Mar o a cualquier otro depósito de Aguas Marítimas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
**Francisco
VILLA**
EL RECONQUISTADOR DEL INTERIOR

SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

EXPEDIENTE: 1449/QROO/2012
C.A.: 16.275.714.1.11-220/2012
BITÁCORA: 09/KV-0086/01/20

14, 16, 25 y 27 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 fracción II, 4, 7 fracción V, 8, 13, 16, 28 fracciones I, V y XIII, 72, 73, 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, 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, 25, 26, 29, 34, 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 letra "A" fracción II inciso b), 4, 8, 9, 19 fracciones I, IX, XV y XVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022; 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 15 de diciembre de 2015.

II.- En fecha **28 de enero de 2020**, se recibió en la entonces Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, actualmente Subsecretaría de Regulación Ambiental, y en la misma fecha 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 **No. DGZF-768/12**, formulada por el **C. Samuel Domínguez Toledano**, en su carácter de apoderado legal de la persona moral **PROMOCIONES E INVERSIONES ALMENDRO, S.A. DE C.V.**, a efecto de modificar lo siguiente:

- Realizar cambio de bases respecto de la denominación social de la titular del Título de Concesión **No. DGZF-768/12**, reconociendo para tal efecto a la sociedad **PROMOCIONES E INVERSIONES ALMENDRO, S.A. DE C.V.**, como la legal titular de los derechos y obligaciones derivados de la concesión referida.

Motivo por el cual, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros procede a realizar un análisis a la totalidad de constancias que obran agregadas en autos del expediente al rubro citado, a efecto de resolver lo que corresponda, análisis del que se constata lo siguiente:

1. En fecha **22 de noviembre de 2012**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, otorgó en favor de la persona moral **KAIBAMEX, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión **No. DGZF-768/12**, para uso de **Ornato**.



**SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS**

**EXPEDIENTE: 1449/QROO/2012
C.A.: 16.27S.714.1.11-220/2012
BITÁCORA: 09/KV-0086/01/20**

2. El Título de Concesión **No. DGZF-768/12**, al momento de la emisión de la presente resolución administrativa se encuentra vigente, dado que la vigencia del mismo es hasta el día **25 de Enero de 2028**.

3. Que la persona moral denominada **KAIBAMEX, S.A. DE C.V.**, cambió su denominación social de **KAIBAMEX, S.A. DE C.V.**, a **HOTELERA YALKUITO, S.A. DE C.V.**, como se desprende de la escritura pública descrita en el resultando segundo de la presente.

4. La FUSIÓN realizada por las personas morales **HOTELERA YALKUITO, S.A. DE C.V.**, y **PROMOCIONES E INVERSIONES ALMENDRO, S.A. DE C.V.**, extinguiéndose la primera como sociedad fusionada y subsistiendo la segunda como sociedad fusionante, como consta en la escritura pública descrita en el resultando tercero de la presente resolución.

5. La solicitud que da origen a la presente resolución fue suscrita por el **C. Samuel Domínguez Toledano**, en su carácter de apoderado legal de la persona moral **PROMOCIONES E INVERSIONES ALMENDRO, S.A. DE C.V.**, quien tiene acreditada su personalidad en términos de la escritura pública descrita en el resultando cuarto de la presente resolución.

6. La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a procedimiento administrativo ni a resolución administrativa o judicial.

7. EL **C. Samuel Domínguez Toledano**, en su carácter de apoderado legal de la persona moral **PROMOCIONES E INVERSIONES ALMENDRO, S.A. DE C.V.**, anexó a la **"Solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones"** del Título de Concesión **No. DGZF-768/12**, que nos ocupa, copia simple de los recibos oficiales de pago, emitidos por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Solidaridad, del Municipio de Solidaridad-Playa del Carmen, en el Estado de Quintana Roo, que amparan los años **2020, 2019, 2018, 2017 y 2016**.

8. 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 la solicitud, la promovente ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones de



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

EXPEDIENTE: 1449/QROO/2012
C.A.: 16.275.714.1.11-220/2012
BITÁCORA: 09/KV-0086/01/20

carácter fiscal en cuanto al pago de los derechos derivados de carácter de concesionaria y ocupante de la zona federal marítimo terrestre referida.

9. La promovente, anexó a su **"Solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones"** del Título de Concesión **No. DGZF-768/12**, el recibo bancario de pago de derechos por el monto de **\$2,692.00** (dos mil seiscientos noventa y dos pesos 00/100 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.

10. Que en términos del análisis realizado, se determinó que la promovente, cumple con los requisitos establecidos en la normatividad aplicable para modificar el Título de Concesión de que se trata, a efecto de modificar las bases respecto de la denominación social de la titular del Título de Concesión **No. DGZF-768/12**, reconociendo para tal efecto a la sociedad **PROMOCIONES E INVERSIONES ALMENDRO, S.A. DE C.V.**, como la legal titular de los derechos y obligaciones derivados de la concesión aludida.

III.- Que en consecuencia de todo lo referido anteriormente y a falta de elementos que indiquen cualquier incumplimiento por parte de la promovente, en relación con las obligaciones a que se ha encontrado sujeta, se presume que a la fecha de la presente solicitud ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones; por lo que resulta procedente **AUTORIZAR** la modificación del **PROEMIO** y de la **BASE PRIMERA** del Título de Concesión **No. DGZF-768/12**, en los siguientes términos:

TÍTULO DE CONCESIÓN

QUE EL GOBIERNO FEDERAL, POR CONDUCTO DE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS, OTORGA A FAVOR DE PROMOCIONES E INVERSIONES ALMENDRO, S.A. DE C.V."

(...)

En lo sucesivo, en el texto de este instrumento, a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, se le denominará **"LA SECRETARÍA"** y a **PROMOCIONES E INVERSIONES ALMENDRO, S.A. DE C.V.** se le denominará **"LA CONCESIONARIA"**.

BASES

I.- "LA CONCESIONARIA" acreditó su razón social y estar constituida conforme a las leyes mexicanas mediante acta constitutiva que exhibió y obra agregada al expediente citado al rubro, consistente en testimonio notarial número veintiún mil setecientos noventa y nueve, de fecha



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO

SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

EXPEDIENTE: 1449/QROO/2012
C.A.: 16.27S.714.1.11-220/2012
BITÁCORA: 09/KV-0086/01/20

primero de marzo del dos mil cuatro, otorgada ante la fe del Lic. Gabriel Salvador Parra Ramírez, titular de la Notaría Pública número Trece del Estado, con ejercicio y residencia en la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, bajo el folio registral 2264*3 (dos, dos, seis, cuatro asterisco tres);().

Lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 34 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, que a la letra establece lo siguiente:

“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.”

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 realizó el **C. Samuel Domínguez Toledano**, en su carácter de apoderado legal de la persona moral **PROMOCIONES E INVERSIONES ALMENDRO, 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 o bien solicitar 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;



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
**Francisco
VILLA**
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL
MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

EXPEDIENTE: 1449/QROO/2012
C.A.: 16.275.714.1.11-220/2012
BITÁCORA: 09/KV-0086/01/20

RESUELVE:

PRIMERO.- Se Modifican las Bases y Condiciones del Título de Concesión **No. DGZF-768/12**, con base en los motivos y fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- La presente resolución forma parte del Título de Concesión **No. DGZF-768/12**, que se modifica, por lo que se ratifica el texto y contenido de las bases y condiciones establecidas en la misma, que no hayan sido modificadas en la presente resolución.

TERCERO.- Se apercibe a la persona moral **PROMOCIONES E INVERSIONES ALMENDRO, S.A. DE C.V.**, a no ocupar, usar o aprovechar la zona federal marítimo terrestre y los terrenos ganados al mar u otro bien de uso común del que no se tenga concesión, permiso o autorización respectiva ya que de lo contrario, se podría hacer acreedor a las sanciones penales y administrativas que correspondan.

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona moral **PROMOCIONES E INVERSIONES ALMENDRO, 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 persona moral **PROMOCIONES E INVERSIONES ALMENDRO, S.A. DE C.V.**, por conducto de su apoderado legal el **C. Samuel Domínguez Toledano**, y/o a través de sus autorizados los CC. Santiago Herrera Lasso Sabatés y Antonio Javier Quirant Almagro, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Local 106 de "Plaza Atrium" Av. Nichupté, Lote 20, Manzana 2, Supermanzana 19, Localidad Cancún, C.P. 77500, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo**, correos electrónicos samueldt@margaleffabogados.com y santiagohls@margaleffabogados.com, números telefónicos Lada (998) 848 17 12, (998) 688 47 82 y (998) 20 63 944; 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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

SUBSECRETARÍA DE REGULACIÓN AMBIENTAL DIRECCIÓN GENERAL DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS

EXPEDIENTE: 1449/QROO/2012
C.A.: 16.275.714.1.11-220/2012
BITÁCORA: 09/KV-0086/01/20

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 promovente, 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, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, en esta Ciudad de México.**

Así lo resolvió y firma

ATENTAMENTE.

El Director General

Víctor Adrián Vargas López

MAZF/MOT/CACR/ELV*