

# MEDIO AMBIENTE

## 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 identifiable.

## V. Firma del titular del área.



Víctor Adrián Vargas López

## VI. Fecha y número del acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública.

ACTA\_09\_2024\_SIPOT\_1T\_2024\_FXXVII de fecha 19 de abril del 2024.  
[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA\\_09\\_2024\\_SIPOT\\_1T\\_2024\\_FXXVII.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_09_2024_SIPOT_1T_2024_FXXVII.pdf)

MAZE/MGT/RCFG  




# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 307/QROO/2016  
C.A.: 16.27S.714.1.11-84/2016  
Bitácora: 09/KV-0008/09/23

Resolución No.

177 /2024  
Ciudad de México, a 31 ENE 2024

Visto para resolver la “**Solicitud de Prórroga**” formulada dentro del expediente al rubro citado, por el **C. RUFINO AGUSTÍN TZAB PALOMO** en su carácter de Representante Legal del **C. EMILIO HEREDIA LIMA**, se dicta la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

## R E S U L T A N D O

**PRIMERO.-** Que con fecha **4 de octubre de 2018**, 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 del **C. EMILIO HEREDIA LIMA**, el Título de Concesión **No. DGZF-806/18**, respecto de una superficie de **743.23 m<sup>2</sup>** de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en el **Kilómetro 4.5 Carretera Tulum-Boca Paila s/n, Colonia Zona Hotelera, Localidad y Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para Uso de **Protección**, que para los efectos de determinación del pago de derechos de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasifica como uso de **Protección**, con una vigencia de **5 años**, contados a partir del **9 de octubre de 2018**.

**SEGUNDO.-** Que con fecha **5 de septiembre de 2023**, el **C. RUFINO AGUSTÍN TZAB PALOMO**, en su carácter de Representante Legal del **C. EMILIO HEREDIA LIMA**, personalidad que acredita mediante la copia certificada del **Instrumento Notarial número 1,777** (Mil setecientos setenta y siete), de fecha 27 de octubre de 2022, pasada ante la Fe del Licenciado Roberto Arturo Aguilar Fimbres, Notario Público 111 del Estado de Quintana Roo; **presentó ante el Espacio de Contacto Ciudadano de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, “**Solicitud de Prórroga**”, respecto de la vigencia del Título de Concesión No. DGZF-806/18.

**TERCERO.-** Que con fecha **5 de septiembre de 2023**, se recibió en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, la solicitud referida anteriormente, quedando registrada dentro del expediente administrativo **No. 307/QROO/2016**, en virtud de lo cual esta autoridad procede a emitir la presente resolución, y:



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 307/QROO/2016  
C.A.: 16.27S.714.1.11-84/2016  
Bitácora: 09/KV-0008/09/23

## 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:

### 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



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 307/QROO/2016  
C.A.: 16.27S.714.1.11-84/2016  
Bitácora: 09/KV-0008/09/23

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.”



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 307/QROO/2016  
C.A.: 16.27S.714.1.11-84/2016  
Bitácora: 09/KV-0008/09/23

## **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.
- 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.



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 307/QROO/2016  
C.A.: 16.27S.714.1.11-84/2016  
Bitácora: 09/KV-0008/09/23

*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 **4 de octubre de 2018**, 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 del **C. EMILIO HEREDIA LIMA**, el Título de Concesión **No. DGZF-806/18**, respecto de una superficie de **743.23 m<sup>2</sup>** de Zona Federal Marítimo Terrestre, localizada en el **Kilómetro 4.5 Carretera Tulum-Boca Paila s/n, Colonia Zona Hotelera, Localidad y Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo**, exclusivamente para Uso de **Protección**, que para los efectos de determinación del pago de derechos de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, se clasifica como uso de **Protección**, con una vigencia de **5 años**, contados a partir del **9 de octubre de 2018**.
- B Que con fecha **5 de septiembre de 2023**, el **C. RUFINO AGUSTÍN TZAB PALOMO**, en su carácter de Representante Legal del **C. EMILIO HEREDIA LIMA**, personalidad que acredita mediante la copia certificada del **Instrumento Notarial número 1,777** (Mil setecientos setenta y siete), de fecha 27 de octubre de 2022, pasada ante la Fe del Licenciado Roberto Arturo Aguilar Fimbres, Notario Público 111 del Estado de Quintana Roo; presentó ante el Espacio de Contacto Ciudadano de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, **“Solicitud de Prórroga”**, respecto de la vigencia del Título de Concesión **No. DGZF-806/18**.



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 307/QROO/2016  
C.A.: 16.27S.714.1.11-84/2016  
Bitácora: 09/KV-0008/09/23

- C La “**Solicitud de Prórroga**” que da origen a la presente resolución fue suscrita por el **C. RUFINO AGUSTÍN TZAB PALOMO**, en su carácter de Representante Legal del **C. EMILIO HEREDIA LIMA**, actual Titular de la Concesión **No. DGZF-806/18**, 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.
- D La “**Solicitud de Prórroga**” en estudio fue presentada el día **5 de septiembre de 2023**, ante la oficina del Espacio de Contacto Ciudadano de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y en esta Dirección General el mismo día, esto es, de manera previa al vencimiento del Título de Concesión **No. DGZF-806/18**
- E La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a procedimiento administrativo ni a resolución administrativa o judicial.
- F En el expediente en estudio obra copia de la declaración de pago de derechos por el monto de **\$3,219.00 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.
- G 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, el **C. EMILIO HEREDIA LIMA**, ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones de carácter fiscal en cuanto al pago de los derechos derivados de carácter de concesionarios y ocupantes 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 con la **Constancia de No Adeudo** con número de Oficio TM/DZOFEMAT/890/2023 de fecha 3 de agosto de 2023, que **CERTIFICA** que el **C. EMILIO HEREDIA LIMA**, ha realizado el pago de derechos hasta el **tercer bimestre del año 2023**, constancia expedida por el H. Ayuntamiento de Tulum, Estado de Quintana Roo.



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 307/QROO/2016  
C.A.: 16.27S.714.1.11-84/2016  
Bitácora: 09/KV-0008/09/23

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 **5 de septiembre de 2023**, se **AUTORIZA** otorgar una Prórroga de vigencia del Título de Concesión **No. DGZF-806/18**, por un plazo de **5 años** adicional al concedido inicialmente, mismo que empezará a correr a partir del día **10 de octubre de 2023**.

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 del **C. EMILIO HEREDIA LIMA**, 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 **Prórroga** la vigencia del Título de Concesión **No. DGZF-806/18**, a favor del **C. EMILIO HEREDIA LIMA**, por un término de **5 años** adicional, contados a partir del día **10 de octubre de 2023** al **10 de octubre de 2028**, con base en los motivos y fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**SEGUNDO.-** La presente **Prórroga** forma parte del Título de Concesión **No. DGZF-806/18**, por lo que se ratifican y se mantienen íntegramente todas y cada una de las bases y condiciones establecidas en la Concesión en cita y sus diversos resolutivos.

**TERCERO.-** Se hace del conocimiento del **C. EMILIO HEREDIA LIMA**, 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.



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 307/QROO/2016  
C.A.: 16.275.714.1.11-84/2016  
Bitácora: 09/KV-0008/09/23

**CUARTO.-** Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución personalmente al **C. EMILIO HEREDIA LIMA**, y/o a través de su Representante Legal el **C. RUFINO AGUSTÍN TZAB PALOMO**, y/o a través de sus autorizados los **CC. Alejandra Isabel Morales Domínguez, Doreen Moratinos Molina, Diana Laura Torres Rodríguez, Álvaro Velarde Terrones y Ángel Alberto Martín Gómez**, en el último domicilio señalado para tales efectos, que se ubica en el [REDACTED]

correo electrónico:

[REDACTED] **gerentejuridico@papayaplayaproject.com**, números telefónicos fijo [REDACTED] y móvil [REDACTED], esimismo, 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

**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**

**Víctor Adrián Vargas López**

MAZF/BAB/ADMP