



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

## 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 identificable.

## V. Firma del titular del área.

Biol. Alfredo Arellano Guillermo

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

ACTA\_08\_2025\_SIPOT\_1T\_2025\_FXXVII de fecha 22 de abril del 2025.

[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA\\_08\\_2025\\_SIPOT\\_1T\\_2025\\_FXXVII.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_08_2025_SIPOT_1T_2025_FXXVII.pdf)

SGHC/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: 306/QROO/2016

C.A.: 16.27S.714.1.11-83/2016

Bitácora: 09/KV-0078/05/24

Resolución No. **0161** / 2025

Ciudad de México, a **24 FEB 2025**

Vista para resolver la **"Solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones"** formulada dentro del expediente al rubro citado, por la moral denominada **"PAPAYA PLAYA, S. DE R.L. DE C.V."**, se dicta la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

## RESULTANDO

**PRIMERO.-** Que con fecha **05 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, otorgó a favor de la moral denominada **"PAPAYA PLAYA, S. DE R.L. DE C.V."**, el Título de Concesión No. **DGZF-826/18**, sobre una superficie de **852.6361 m<sup>2</sup>** de Zona Federal Marítimo Terrestre, ubicada en el **Kilometro 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 la determinación del pago de los derechos de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigentes, se clasifica como uso de **Protección** con una vigencia de **cinco años**, contados a partir del día **09 de octubre de 2018**.

**SEGUNDO.-** Que mediante resolución administrativa No. **209/2024** de fecha **02 de febrero de 2024**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determino prorrogar la vigencia del Título de Concesión No. **DGZF-826/18**, por un termino de **cinco años**.



**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.qob.mx/semarnat](http://www.qob.mx/semarnat)



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

Expediente: 306/QROO/2016

C.A.: 16.27S.714.1.11-83/2016

Bitácora: 09/KV-0078/05/24

**TERCERO.-** Que con fecha **28 de mayo de 2024**, el **C. Rufino Agustina Tzab Palomo** en su carácter de representante legal de la moral denominada **"PAPAYA PLAYA, S. DE R.L. DE C.V."**, presentó por escrito ante la Subsecretaría de Regulación Ambiental de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión **No. DGZF-826/18**, solicitud que fue recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros en la misma fecha en virtud de lo cual esta autoridad 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 Ganados Al Mar o cualquier otro depósito de Aguas Marítimas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 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 fracción II inciso b), 4, 8, 9, 19 fracciones I inciso a), IX, XV y XVI del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de julio de 2022; el ACUERDO por el que se dan a conocer los formatos de los trámites a cargo de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos





# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Expediente: 306/QROO/2016

C.A.: 16.275.714.1.11-83/2016

Bitácora: 09/KV-0078/05/24

Naturales, en las materias que se indican, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 08 de febrero de 2011 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 mayo de 2024**, presentó por escrito ante la Subsecretaría de Regulación Ambiental de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la **"Solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones"** del Título de Concesión **No. DGZF-826/18**, formulada por el **C. Rufino Agustina Tzab Palomo** en su carácter de representante legal de la moral denominada **"PAPAYA PLAYA, S. DE R.L. DE C.V."** a efecto de modificar lo siguiente:

- a. *Actualizar las coordenadas de la superficie concesionada*
- b. *Cambiar el uso autorizado de **Protección a General***
- c. *Agregar diversas obras en la superficie concesionada.*

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:

A) Que con fecha **05 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, otorgó a favor de la



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.qob.mx/semarnat](http://www.qob.mx/semarnat)



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

Expediente: 306/QROO/2016

C.A.: 16.27S.714.1.11-83/2016

Bitácora: 09/KV-0078/05/24

moral denominada **"PAPAYA PLAYA, S. DE R.L. DE C.V."**, el Título de Concesión **No. DGZF-826/18**, sobre una superficie de **852.6361 m<sup>2</sup>** de Zona Federal Marítimo Terrestre, ubicada en el **Kilometro 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 la determinación del pago de los derechos de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigentes, se clasifica como uso de **Protección** con una vigencia de **cinco años**, contados a partir del día **09 de octubre de 2018**.

**B)** Mediante resolución administrativa **No. 209/2024** de fecha **02 de febrero de 2024**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determino prorrogar la vigencia del Título de Concesión **No. DGZF-826/18**, por un termino de **05 años**.

**C)** La **"Solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones"** que da origen a la presente resolución fue suscrita por el **C. Rufino Agustina Tzab Palomo** en su carácter de representante legal de la moral denominada **"PAPAYA PLAYA, S. DE R.L. DE C.V."**, actual Titular de la Concesión **No. DGZF-826/18**, por lo que se acredita el deseo, la voluntad y las facultades suficientes para solicitar la modificación a las bases y condiciones.

**D)** La **"Solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones"** en estudio fue presentada el **28 de mayo de 2024**, presentó por escrito ante la Subsecretaría de Regulación Ambiental y recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros en la





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

**Expediente: 306/QROO/2016**

**C.A.: 16.27S.714.1.11-83/2016**

**Bitácora: 09/KV-0078/05/24**

misma fecha, esto es, de manera previa al vencimiento del Título de Concesión **No. DGZF-826/18**, y estando dentro del término previsto por Ley.

**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 **\$3,358.00 M.N.**, por concepto de recepción y estudio de Solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones, 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 Modificación a las Bases y Condiciones, la moral denominada **"PAPAYA PLAYA, S. DE R.L. 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, tal como se acredita mediante la constancia de no adeudo de fecha 20 de marzo de 2024, expedida por el H. Ayuntamiento de Tulum, en el Estado de Quintana Roo, la cual establece que la concesionaria tiene cubierto los pagos hasta el primer bimestre de 2024.





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

Expediente: 306/QROO/2016

C.A.: 16.27S.714.1.11-83/2016

Bitácora: 09/KV-0078/05/24

**III.-** Que en consecuencia de todo lo referido anteriormente y a falta de elementos que indiquen cualquier incumplimiento por parte del **C. Rufino Agustina Tzab Palomo** en su carácter de representante legal de la moral denominada **"PAPAYA PLAYA, S. DE R.L. 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 al Título de Concesión **No. DGZF-826/18**, respecto de la actualización de coordenadas, el cambio de uso de **Protección a General**, así como la incorporación de obras en la superficie, cambiando la condición **PRIMERA**, en los siguientes términos:

***PRIMERA.-** La presente concesión tiene por objeto otorgar a "LA CONCESIONARIA" el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de 846.317 m<sup>2</sup> de Zona Federal Marítimo Terrestre así como las obras existentes en la misma, consistentes en un deck de madera dura de la región hecha de estructura de madera piloteado con madera en rollo con diámetro de 0.20 m y vigas de madera de 0.20 m de ancho por 2.50 m de largo y 0.12 m de grosor, trabes y contratraves de 0.10 m de grosor por 0.20 m de ancho por 4 m de largo y el piso se encuentra hecha de tablas con medidas de 0.20 de ancho por 4.80 m de largo con grosos de 0.05 m, el desplante del deck es de 13.90 m<sup>2</sup>, Escaleras de mampostería de piedra con mortero de forma irregular con un desplante de 16.02 m<sup>2</sup>, Habitación 38 instalaciones que se encuentran dentro de la zona federal marítimo terrestre es una pérgola hecha con estructura de madera dura de la región en forma cuadrada con postes de 0.10 m de diámetro de grosor con techo de jiles de madera en rollo de 0.05 m de diámetro por 2.70 m de largo con un desplante de 6.75 m<sup>2</sup>, Habitación 37 de forma circular con un desplante de construcción de 19.90 m<sup>2</sup> dentro de la zona federal marítimo terrestre, esta construcción se encuentra hecha de estructura de madera dura de la región con postes de 0.3 m de diámetro con techo de jiles de madera de 0.10 m de diámetro revestido de sácate con muros de Durock y piso rústico de concreto pulido. También cuenta con una pérgola de madera con un desplante de 7.64 m<sup>2</sup>, Habitación 36 de forma circular con un desplante de construcción de 16.16 m<sup>2</sup> dentro de la zona federal marítimo terrestre, esta construcción se encuentra hecha de estructura de madera dura de la región con postes de 0.3 m de diámetro con techo de jiles de madera de 0.10 m de diámetro revestido de sácate con muros de Durock y piso rústico de concreto pulido. También*





# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Expediente: 306/QROO/2016  
C.A.: 16.27S.714.1.11-83/2016  
Bitácora: 09/KV-0078/05/24

*cuenta con una pérgola de madera con un desplante de 7.64 m<sup>2</sup>, Habitación 35 las instalaciones que se encuentran dentro de la zona federal marítimo terrestre es una pérgola hecha de madera con estructura de madera dura de la región en forma cuadrada con postes de 0.10 m de diámetro de grosor con techo de jiles de madera en rollo de 0.05 m de diámetro por 2.70 m de largo con un desplante de 4.11 m<sup>2</sup>, Habitación 33 de forma circular con un desplante de construcción de 5.93 m<sup>2</sup> dentro de la zona federal marítimo terrestre, esta construcción se encuentra hecha de estructura de madera dura de la región con postes de 0.3 m de diámetro con techo de jiles de madera de 0.10 m de diámetro revestido de sácate con muros de Durock y piso rústico de concreto pulido. También cuenta con una pérgola de madera con un desplante de 4.48 m<sup>2</sup>, Habitación 32 de forma circular con un desplante de construcción de 12.63 m<sup>2</sup> dentro de la zona federal marítimo terrestre, esta construcción se encuentra hecha de estructura de madera dura de la región con postes de 0.3 m de diámetro con techo de jiles de madera de 0.10 m de diámetro revestido de sácate con muros de Durock y piso rústico de concreto pulido, Habitación 31 de forma circular con un desplante de construcción de 534 m<sup>2</sup> dentro de la zona federal marítimo terrestre, esta construcción se encuentra hecha de estructura de madera dura de la región con postes de 0.3 m de diámetro con techo de jiles de madera de 0.10 m de diámetro revestido de sácate con muros de Durock y piso rústico de concreto pulido, localizada en el kilómetro 4.5, Carretera Tulum-Boca Pila, Colonia Centro, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, exclusivamente para uso de **Parte de las Instalaciones del Hotel Papaya Playa**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que se deberá realizar de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos Vigentes se clasifica como uso **General**, con las siguientes medidas:*

Cuadro de coordenadas de Zona Federal Marítimo Terrestre:

V	COORDENADAS	
	X	Y
PM1	453541.957	2231445.363
PM2	453540.922	2231441.219
PM3	453524.852	2231411.896
PM4	453523.609	2231406.590
ZF1	453504.988	2231414.790
ZF2	453506.001	2231419.114



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena



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

Expediente: 306/QROO/2016  
C.A.: 16.27S.714.1.11-83/2016  
Bitácora: 09/KV-0078/05/24

ZF3	453522.143	2231448.568
ZF4	453522.978	2231451.911
PM1	453541.957	2231445.363

**Superficie Total: 846.317 m<sup>2</sup>**

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:

***Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar***

***"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 hechas por el **C. Rufino Agustina Tzab Palomo** en su carácter de representante legal de la moral denominada **"PAPAYA PLAYA, S. DE R.L. 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 de que en términos de la presente resolución, solicite documentación necesaria para la debida integración del expediente respectivo.





# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Expediente: 306/QROO/2016  
C.A.: 16.27S.714.1.11-83/2016  
Bitácora: 09/KV-0078/05/24

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;

## RESUELVE:

**PRIMERO.-** Se **MODIFICA** el título de concesión **No. DGZF-826/18**, en base a los motivos y fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** La presente resolución forma parte del Título de Concesión **No. DGZF-826/18**, 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; por lo que la moral denominada **"PAPAYA PLAYA, S. DE R.L. DE C.V."**, está obligada a dar cumplimiento a todas y cada una de las bases, condiciones y obligaciones que se deriven de la misma.

**TERCERO.-** Se hace del conocimiento de la moral denominada **"PAPAYA PLAYA, S. DE R.L. 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 al **C. Rufino Agustina Tzab Palomo** en su carácter de representante legal de la moral denominada **"PAPAYA PLAYA, S. DE R.L. DE C.V."** y/o a través de sus autorizados para oír y recibir notificaciones a saber los CC. Alejandra Isabel Morales Domínguez, Doreen Moratino Molina, Diana Laura Torres Rodríguez y/o Ángel Alberto Martín Gómez, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Km 4.5, Carretera Tulum - Boca Paila, Colonia Tulum**



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.qob.mx/semarnat](http://www.qob.mx/semarnat)



# Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



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

Expediente: 306/QROO/2016  
C.A.: 16.27S.714.1.11-83/2016  
Bitácora: 09/KV-0078/05/24

**Centro, C.P. 77760, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo** y/o a través de las siguientes direcciones de correo electrónico: [legal@papayaplayaproject.com](mailto:legal@papayaplayaproject.com) y/o [rufino@papayaplayaproject.com](mailto:rufino@papayaplayaproject.com), igualmente se señalan los números telefónicos proporcionados por el promovente: 9381566706 9848762101 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.

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

**ATENTAMENTE**

**El Director General**

**Biól. Alfredo Arellano Guillermo.**

SGHC/BAB/ADMP



**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.qob.mx/semarnat](http://www.qob.mx/semarnat)