

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

**EXPEDIENTE: 689/NAY/2006
C.A.: 16.27S.714.1.9-60/2006
BITÁCORA: 09/KV-0002/12/20**

Resolución No. 671 /2022

Ciudad de México, a **26 OCT 2022**

VISTO para resolver el Procedimiento Administrativo relativo a la solicitud de prorroga del Título de Concesión número **DGZF-926/06**, se emite la presente resolución administrativa.

RESULTANDO

PRIMERO.- Que con fecha **06 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, expidió a favor de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS VALLE REAL, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión número **DGZF-926/06**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **3,397.48 m²** (tres mil trescientos noventa y siete metros cuadrados y cuarenta y ocho centímetros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, así como las obras que se autorizan en la presente concesión, consistentes en **sesenta palapas de sombra sostenidas con troncos de madera (guayabillos) hincados, sobre el cual se descansa una estructura cónica-circular en la que se teje la hoja de palma real**, localizada en La Cruz de Huanacaxtle, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit, exclusivamente para uso de **60 palapas de sombra (vinculadas a una actividad económica)**, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso **general**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **04 de octubre de 2006**.

SEGUNDO.- Que con fecha **26 OCT 2022**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros emitió la Resolución número **670**, mediante la cual se modifica la bases y condiciones de la Concesión **DGZF-926/06** respecto al cambio de razón social para quedar como **INMOBILIARIA OCOTAN, S.A. de C.V.**

TERCERO.- En fecha **02 de diciembre de 2020**, se recibió en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, el formato único de trámites de zona federal marítimo terrestre y ambientes costeros y anexos por virtud del cual el **C. ARMANDO ORTIZ ROMERO**, en su carácter de representante legal de la empresa denominada **INMOBILIARIA OCOTAN, S.A. de C.V.** antes (**DESARROLLOS INMOBILIARIOS VALLE REAL, S.A. DE C.V.**), solicitó la prorroga del Título de Concesión número **DGZF-926/06**; por lo que, esta autoridad administrativa procede a emitir la presente resolución; y



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Ricardo
2022 Flores
Año de Magón
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

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

EXPEDIENTE: 689/NAY/2006
C.A.: 16.27S.714.1.9-60/2006
BITÁCORA: 09/KV-0002/12/20

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 Prórroga del Título de Concesión**” formulada, toda vez que esta autoridad administrativa es competente para ejercer los derechos de la nación en todo el territorio nacional donde se ubique 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 14 y 16, 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, XXXIX y XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1, 2, 3, 4, 5, 6 fracciones I, II, IX y XXI, 7 fracciones IV y V, 8, 13, 16, y VI, 28 fracciones I, V, XII y XIII, 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, 57 fracción I y 83 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 10, 24, 25, 26, 29, 30, 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), 7, 8, 9 y 19 fracciones I, y XV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicado 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 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 exceder el citado plazo, a juicio de la dependencia concesionante,



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

**EXPEDIENTE: 689/NAY/2006
C.A.: 16.27S.714.1.9-60/2006
BITÁCORA: 09/KV-0002/12/20**

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.

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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

EXPEDIENTE: 689/NAY/2006

C.A.: 16.27S.714.1.9-60/2006

BITÁCORA: 09/KV-0002/12/20

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.

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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

EXPEDIENTE: 689/NAY/2006

C.A.: 16.27S.714.1.9-60/2006

BITÁCORA: 09/KV-0002/12/20

III.- Que esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, de un análisis realizado a la totalidad de constancias que obran agregadas en autos del expediente al rubro citado, pudo constatar lo siguiente:

- a. El día **06 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, expidió a favor de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS VALLE REAL, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión número **DGZF-926/06**, otorgándole el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **3,397.48 m²** (tres mil trescientos noventa y siete metros cuadrados y cuarenta y ocho centímetros cuadrados) de zona federal marítimo terrestre, así como las obras que se autorizan en la presente concesión, consistentes en **sesenta palapas de sombra sostenidas con troncos de madera (guayabillos) hincados, sobre el cual se descansa una estructura cónica-circular en la que se teje la hoja de palma real**, localizada en La Cruz de Huanacaxtle, Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit, exclusivamente para uso de **60 palapas de sombra (vinculadas a una actividad económica)**, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso **general**, con una vigencia de **15 años**, contados a partir del día **04 de octubre de 2006**.
- b. Que con fecha **26 OCT 2022**, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros emitió la Resolución número **670**, mediante la cual se modifica la bases y condiciones de la Concesión número **DGZF-926/06** respecto al cambio de razón social para quedar como **INMOBILIARIA OCOTAN, S.A. de C.V.**
- c. La **"Solicitud de prórroga del Título de Concesión número DGZF-926/06"** que da origen a la presente resolución fue suscrita por el **C. ARMANDO ORTIZ ROMERO**, en su carácter de representante legal de la empresa denominada **INMOBILIARIA OCOTAN, S.A. de C.V.** quien tiene acreditada dicha representación dentro del expediente en que se actúa mediante escritura pública número 51,509 de fecha 08 de octubre de 2020 pasado ante la fe del Licenciado Samuel Fernández Ávila, Notario Público número 15 de San Pedro Tlaquepaque, en el Estado de Jalisco, por lo que, se tiene por reconocida la personalidad con que se presenta ante esta autoridad administrativa, así como original del escrito de fecha 2 de diciembre de 2020 con 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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

EXPEDIENTE: 689/NAY/2006

C.A.: 16.27S.714.1.9-60/2006

BITÁCORA: 09/KV-0002/12/20

d. La “**Solicitud de prórroga del Título de Concesión número DGZF-926/06**” en estudio fue presentada con fecha 2 de diciembre de 2020, el **C. ARMANDO ORTIZ ROMERO**, en su carácter de representante legal de la empresa denominada **INMOBILIARIA OCOTAN, S.A. de C.V.**, presentó en la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, esto es, de manera previa al vencimiento del Título de Concesión número **DGZF-926/06**, que como bien se señala en el escrito de fecha de presentación la cual fue el 2 de diciembre de 2020, por tal motivo se está dentro del término previsto por Ley.

1. La superficie concesionada actualmente no se encuentra sujeta a procedimiento administrativo ni a resolución administrativa o judicial.
2. 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 de Concesión, en términos del artículo 194-D fracción I de la Ley Federal de Derechos.
3. 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 Título de Concesión número **DGZF-926/06**, la empresa denominada **INMOBILIARIA OCOTAN, S.A. de C.V.**, ha cumplido con toda 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 con las facturas de pagos de derechos expedidos por la Secretaría de Administración y Finanzas del Estado de Nayarit respecto del uso general de la superficie de 3,397.48 m² referente al título de concesión **DGZF-926/06** con Números de Folio: **00001213** (1ro. al 6to bimestre) de fecha 7 de julio de 2016, **00003476** respecto del periodo de 2017 de fecha 22 de febrero de 2017, **1110** (1er y 2do. Bimestre de 2018) de fecha 27 de abril de 2018, **465** (3er al 6to. Bimestre de 2018) de

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

**EXPEDIENTE: 689/NAY/2006
C.A.: 16.27S.714.1.9-60/2006
BITÁCORA: 09/KV-0002/12/20**

fecha 30 de octubre de 2018, **2107** (1er y 2do. Bimestre de 2019) de fecha 31 de mayo de 2019, **2624** (3er Bimestre de 2019) de fecha 14 de agosto de 2019, **2896** (4to y 5to. Bimestre de 2019) de fecha 23 de septiembre de 2019, **3276** (6to. Bimestre de 2019) de fecha 21 de noviembre de 2019, **4102** (1er Bimestre de 2020) de fecha 03 de marzo de 2020, **4475** (2do. Bimestre de 2020) de fecha 2 de mayo de 2020, **4700** (3er Bimestre de 2020) de fecha 18 de junio de 2020, **5124** (4to Bimestre de 2020) de fecha 21 de septiembre de 2020, **5314** (5to. Bimestre de 2020) de fecha 11 de octubre de 2020 y **5396** (6to. Bimestre de 2020) de fecha 05 de noviembre de 2020, por lo que, esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre 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 la Concesionaria se encuentra al corriente del pago de los derechos por concepto de uso y aprovechamiento de la superficie que le fue concedionada, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos; asimismo dichos recibos se encuentran glosados en el expediente al rubro citado.

Asimismo, del análisis a la solicitud de prorroga presentada por la empresa denominada **INMOBILIARIA OCOTAN, S.A. de C.V.**, se advierte lo siguiente:

- a) No proyecta realizar construcciones adicionales en la superficie concedionada.
- 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 de la Concesión que nos ocupa.
- d) Se abstuvo de realizar obras no autorizadas.

IV.- Que en consecuencia de todo lo anteriormente referido, y a falta de elementos que indiquen cualquier incumplimiento por parte de la empresa denominada **INMOBILIARIA OCOTAN, S.A. de**



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

EXPEDIENTE: 689/NAY/2006
C.A.: 16.27S.714.1.9-60/2006
BITÁCORA: 09/KV-0002/12/20

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 ellas; por lo que resulta procedente autorizar 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 **2 de diciembre de 2020**, se **AUTORIZA** otorgar una **Prórroga de vigencia** del Título de Concesión número **DGZF-926/06**, por un plazo de **15 años** adicionales al concedido inicialmente, término igual al otorgado en la Concesión original, mismo que comenzará a correr a partir del día **05 de octubre de 2021**.

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 empresa denominada **INMOBILIARIA OCOTAN, 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;

R E S U E L V E

PRIMERO.- Se **PRORROGA** la vigencia del Título de Concesión número **DGZF-926/06**, emitido a nombre de la empresa denominada **INMOBILIARIA OCOTAN, S.A. de C.V.**, por un término de **15 años** adicional, contados a partir del día **05 de octubre de 2021**; con base en los motivos y fundamentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- La presente resolución forma parte de la Concesión número **DGZF-926/06**, que se **PRORROGA**, por lo que se ratifica el texto y contenido de las bases y condiciones establecidas en la misma, en lo que no se opongan a la presente; por lo tanto, la empresa denominada **INMOBILIARIA OCOTAN, S.A. de C.V.**, se encuentra obligado 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 empresa denominada **INMOBILIARIA OCOTÁN, 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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

EXPEDIENTE: 689/NAY/2006
C.A.: 16.27S.714.1.9-60/2006
BITÁCORA: 09/KV-0002/12/20

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución al **C. ARMANDO ORTIZ ROMERO**, en su carácter de representante legal de la empresa denominada **INMOBILIARIA OCOTAN, S.A. de C.V.**, o bien por conducto de sus autorizados en términos del artículo 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, los **CC. Marco Antonio Gutiérrez González, Sergio Alan Padilla Ibarra, Juan Javier Flores Santiago, Rene Pérez Velasco, Jesus Antonio Pacheco Flores, David Osvaldo Rodríguez Feliciano, Edna Eugenia Vargas Diaz**, así como a los **CC. Willian Felipe Fernández y Fernando Centeno Escamilla**; en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Avenida Prolongación Toltecas número 4, Colonia los Reyes Ixtacala, Código Postal 54090, Municipio de Tlanepantla, Estado de México**; así como señala los correos electrónicos: **armando.ortiz@minsa.com.mx, willian.fernandez@minsa.com.mx y marco.gutierrez@minsa.com.mx**; así como los números de teléfono 5548608698 y 5557221900; 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.

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

Así lo resolvió y firma:

**LA DIRECTORA GENERAL
DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO
TERRESTRE Y AMBIENTES COSTEROS**

BIÓL. MARÍA DE LOS ÁNGELES CAUICH GARCÍA.

SYBV/JCG

