



# 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-0008/12/20

Resolución No. **670** /2022

Ciudad de México, a **26 OCT 2022**

**VISTO** para resolver el Procedimiento Administrativo relativo a la solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones 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 m<sup>2</sup>** (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.-** 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 Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión número **DGZF-926/06**, a efecto de autorizar la modificación de la denominación social de la moral denominada **DESARROLLOS INMOBILIARIOS VALLE REAL, S.A. DE C.V.**, para pasar a ser **INMOBILIARIA OCOTAN, S.A. de C.V.**



**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-0008/12/20**

**TERCERO.-** Mediante oficio **No. SGPA-DGZFMTAC-DRPA-168/2021** de fecha **18 de agosto 2021**, esta Dirección General determinó requerir información adicional o faltante al **C. Armando Ortíz Romero**, Representante Legal de la moral **DESARROLLOS INMOBILIARIOS VALLE REAL, S.A. DE C.V.**; otorgándoles un plazo de 10 días hábiles, así como 5 días hábiles de prórroga para que presentará las documentales pertinentes para desahogar dicho requerimiento proveído que fue notificado con fecha 13 de octubre de 2021, como se manifiesta en el escrito de fecha 18 de octubre de 2021 documental que obra agregada en el expediente en el que se actúa.

**CUARTO.-** Que con fecha **18 de octubre de 2021**, se recibió en la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental y recibido en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros el día 20 de octubre de 2021, el escrito de fecha 18 de octubre de 2021, signado por el **C. Armando Ortíz Romero**, en su carácter de representante legal de la empresa denominada **INMOBILIARIA OCOTÁN, S.A. de C.V.** antes (**DESARROLLOS INMOBILIARIOS VALLE REAL, S.A. DE C.V.**), mediante el cual desahoga requerimiento oficio **No. SGPA-DGZFMTAC-DRPA-168/2021** de fecha **18 de agosto 2021**. por lo que, esta autoridad administrativa procede a emitir la presente resolución; y

### **CONSIDERANDO**

**I.-** La playa marítima, la zona federal marítimo terrestre y los terrenos ganados al mar, son bienes del dominio público de la Federación, sujetos exclusivamente a la jurisdicción y competencia de los Poderes Federales, cuya administración, control, vigilancia y ejercicio de su posesión y propiedad corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, facultada para modificar las bases y condiciones de las concesiones otorgadas para el uso, aprovechamiento y explotación de dichos inmuebles; lo cual tiene su fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 32 bis fracciones VIII y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3 fracciones II y III, 6 fracciones II y IX, 7 fracciones IV y V, 8, 9, 15, 16, 58, 73 y 120, así como primero, segundo y séptimo transitorios de la Ley General de Bienes Nacionales publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2004; 34, 37 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, 13, 19, 46, 69-A, 83, 85, y 86 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 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





# 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-0008/12/20

Naturales publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022, así como 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 mediante solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión número **DGZF-926/06** presentada el día **02 de diciembre de 2020**, en esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, 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 modificar la denominación social de su representada.

Motivo por el cual, esta autoridad al considerar que la solicitud de modificación a las bases y condiciones pretendida por la moral Concesionaria, actualmente versa sobre el cambio de la denominación social de esta misma, es que se procede a realizar un análisis a la totalidad de constancias que obran agregadas en autos del expediente al rubro citado, se pudo constatar lo siguiente:

- a) 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 m<sup>2</sup>** (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 Huanacastle, 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**.



# 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-0008/12/20

- b) La solicitud 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.** antes (**DESARROLLOS INMOBILIARIOS VALLE REAL, 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.
- c) Que mediante el instrumento notarial número 34,141 de fecha 08 de junio de 2018, pasado ante la fe del Licenciado Alberto García Ruvalcaba, Notario Público número 97 de Guadalajara, Jalisco, se protocolizó el cambio de denominación de la moral **DESARROLLOS INMOBILIARIOS VALLE REAL, S.A. DE C.V.**, por la de **INMOBILIARIA OCOTAN, S.A. DE C.V.**, por lo que, la denominación social de la Concesionaria en lo subsecuente será **INMOBILIARIA OCOTAN, S.A. DE C.V.**
- d) La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.
- e) Que la persona moral Concesionaria presentó en copias simples de las facturas de pagos de derechos expedidos por la Secretaría de Administración y Finanzas del estado de Nayarit respecto el uso general de la superficie de 3,397.48 m<sup>2</sup> 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 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





**MEDIO AMBIENTE**

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**2022** *Ricardo 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-0008/12/20**

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 concesionada, 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 modificación a las bases y condiciones presentada por **INMOBILIARIA OCOTAN, S.A. de C.V.** antes (**DESARROLLOS INMOBILIARIOS VALLE REAL, S.A. DE C.V.**), se advierte lo siguiente:

- a. No ha variado el uso, aprovechamiento o explotación que le fue otorgado.
- b. 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.

En consecuencia de todo lo anteriormente referido y a falta de elementos que indiquen cualquier incumplimiento por parte de la moral denominada **DESARROLLOS INMOBILIARIOS VALLE REAL, S.A. DE C.V.**, en relación con las obligaciones a que se ha encontrado sujeta, 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 número **DGZF-926/06**, a efecto de modificar la denominación social quedando de la siguiente forma **INMOBILIARIA OCOTAN, S.A. DE C.V.**

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.



**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-0008/12/20**

*En los casos procedentes, la Secretaría aprobará la modificación solicitada aplicando en lo conducente, las disposiciones contenidas en este Reglamento."*

**III-** 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 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.)**, 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

## **RESUELVE**

**PRIMERO.-** Se **AUTORIZA** la Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión número **DGZF-926/06**, únicamente por lo que respecta al cambio de la denominación social para quedar de la siguiente forma **INMOBILIARIA OCOTAN, S.A. de C.V.**, con base en lo expuesto en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** La presente resolución forma parte de la Concesión número **DGZF-926/06** que se modifica, 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 que, la moral denominada **INMOBILIARIA OCOTAN, S.A. 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 **INMOBILIARIA OCOTAN, 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.





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



**2022** Ricardo  
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.: 16.275.714.1.9-60/2006

BITÁCORA: 09/KV-0008/12/20

**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 OCOTÁN, 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 Díaz**, 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 le hace saber al 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; ubicada en Ejército Nacional número 223, Colonia Anáhuac, Alcaldía de 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 CAUCH GARCÍA.**

  
SYBY/JCC

