



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 Cesión de Derechos de la concesión, o Arrendamiento o Comodato de una fracción de la superficie concesionada, 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.

Víctor Adrián Vargas López

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

ACTA_16_2024_SIPOT_2T_2024_FXXVII de fecha 12 de julio del 2024.

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_16_2024_SIPOT_2T_2024_FXXVII

MAZF/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: 460/JAL/2015
C.A.: 16.275.714.1.7-26/2015
Bitácora: 09/KW-0020/04/23

Resolución No. **1222** /2024

Ciudad de México, a **17 MAY 2024**

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados del Título de Concesión **No. DGZF-007/16**

RESULTANDO

PRIMERO. - Que en fecha **27 de enero de 2016**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, otorgó por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, a favor de la persona moral denominada **INMOBILIARIA CASAHUATE, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión **No. DGZF-007/16**, respecto de una superficie de **567.07 m² (quinientos sesenta y siete punto cero siete)** de zona federal marítimo terrestre, con las obras que existen en la misma, que consisten en **parte de una casa habitación con cimentación que cuenta con muro de contención, a base de piedra bola y concreto hidráulico de 30 cm de ancho, jacuzzi y chapoteadero rectangular y profundidad de 1.00 metros; alberca de dimensiones de 5.50 x 5.50 metros y una profundidad de 1.45 metros con recubrimiento de azulejos, terraza cubierta de cemento pulido, losas de concreto armado, palapa con maderas tropicales de la región y hoja de palma real, sobre esquina de la alberca, asoleadero de cemento colado, y escaleras de ladrillo recubierto de concreto**, localizada en **Casa Namaste, carretera de Barra Navidad Km. 9.5, fraccionamiento Sierra Mar, municipio de Puerto Vallarta, Estado de Jalisco**, exclusivamente para **casa habitación- residencial turístico**, 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 vigente, se clasificó como uso de **general**, con una vigencia de **quince años**, contados a partir del día siguiente de su notificación, es decir el **28 de mayo de 2016**.

SEGUNDO. - Que con fecha **17 de abril de 2023**, el **C. José Antonio Sánchez Botello**, en su carácter de representante legal de la persona moral **INMOBILIARIA CASAHUATE, S.A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad mediante la Póliza Número quinientos cuarenta y seis, Libro de registro de sociedades número uno, de fecha 27 de octubre de 1999, pasada ante la fe del Licenciado Julio Sentíes Laborde, Corredor Público Número 4 de la plaza del Estado de Queretaro, presentó por escrito en las oficinas de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, la Solicitud 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: 460/JAL/2015
C.A.: 16.275.714.1.7-26/2015
Bitácora: 09/KW-0020/04/23

Cesión de Derechos y Obligaciones del Título de Concesión **No. DGZF-007/16**, a favor de los **CC. Ricardo Martín Ochoa Díaz de León y Nicolas Williams Ochoa Kerckaert**, y

CONSIDERANDO

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 el presente procedimiento administrativo de **Cesión de la totalidad de derechos y obligaciones** del Título de Concesión en cuestión, toda vez que esta autoridad ejerce 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 a cualquier otro depósito de aguas marítimas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 14, 16, 27, 28 y 90 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, 4, 5, 6 fracciones I, II, IX, y XXI, 7 fracciones IV y V, 8, 9, 11, 13, 16, 17, 28 fracciones I, II, III, V, VII y XIII, 72 fracciones I, II, III, V, 73, 77 fracción II, 119, 120 y 125 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1, 2, 3, 8, 9, 13, 14, 15, 15-A, 16, 19, 20, 35, 36, 38, 42 y 83 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 1º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 26, 28, 29, 35, 36, 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 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, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de julio de 2022; el Acuerdo por el que se da a conocer el Formato Único de tramites de solicitud para el uso y aprovechamiento de playas, zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito formado con aguas marítimas, competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y se establecen las medidas de simplificación administrativa que se indican; publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 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 15 de diciembre de 2015.

II.- Que de conformidad con el artículo 77 de la Ley General de Bienes Nacionales, los Titulares de una Concesión de zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito formado por aguas marítimas, pueden **ceder a una tercera persona, los derechos y obligaciones derivados de la Concesión** que les fue otorgada, siempre y cuando cuenten con la





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 460/JAL/2015
C.A.: 16.27S.714.1.7-26/2015
Bitácora: 09/KW-0020/04/23

autorización previa de esta autoridad, ello por ser la dependencia administradora de los inmuebles señalados anteriormente; por lo que esta autoridad tiene la facultad para autorizar a los Concesionarios dicha cesión, siempre y cuando reúnan los requisitos establecidos en el artículo 37 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, ya que dichos preceptos a la letra establecen:

Ley General de Bienes Nacionales

"ARTÍCULO 77.- Las dependencias que otorguen concesiones, podrán autorizar a los concesionarios para:

I.- Dar en arrendamiento o comodato fracciones de los inmuebles federales concesionados, siempre que tales fracciones se vayan a utilizar en las actividades relacionadas directamente con las que son materia de las propias concesiones, en cuyo caso el arrendatario o comodatario será responsable solidario. En este caso, el concesionario mantendrá todas las obligaciones derivadas de la concesión, y

II.- Ceder los derechos y obligaciones derivados de las concesiones, siempre que el cesionario reúna los mismos requisitos y condiciones que se hubieren tomado en cuenta para su otorgamiento.

La autorización a que se refiere este artículo deberá obtenerse por el concesionario, previamente a la realización de los actos jurídicos a que se refieren las fracciones anteriores.

Cualquier operación que se realice en contravención de este artículo será nula y la dependencia que hubiere otorgado la concesión podrá hacer efectivas las sanciones económicas previstas en la concesión respectiva o, en su caso, revocar la misma, conforme a los lineamientos que para tal efecto emita la Secretaría.

Para aplicar las sanciones económicas a que se hagan acreedores los concesionarios por permitir, sin la autorización respectiva, que un tercero



use, aproveche o explote inmuebles sujetos al régimen de dominio público de la Federación, se deberán tomar en consideración las cantidades que aquellos hayan obtenido como contraprestación.”

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

“ARTÍCULO 37.- La cesión de derechos y obligaciones derivados de las concesiones a que se refiere este Reglamento, podrá ser autorizada por la Secretaría, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- I.** Que el cedente esté al corriente del pago de los derechos señalados en la concesión otorgada;
- II.** Que el cedente hubiere cumplido con las obligaciones señaladas en la concesión otorgada;
- III.** Que el cesionario reúna los mismos requisitos que se tuvieron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva; para ello las empresas pertenecientes al mismo grupo o sean filiales se entenderá que reúnen los mismos requisitos;
- IV.** Que la zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito de aguas marítimas que estuvieren concesionados, no estén sujetos a resolución administrativa o judicial; y
- V.** Que la continuidad del uso, aprovechamiento o explotación para el que fue concesionada el área en cuestión, sea congruente con las determinaciones del programa maestro de control y aprovechamiento de la zona federal.”

1. **III.-** Que con fecha **17 de abril de 2023**, el **C. José Antonio Sánchez Botello**, en su carácter de representante legal de la persona moral **INMOBILIARIA CASAHUATE, S.A. DE C.V.** presentó por escrito en la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, la



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 460/JAL/2015
C.A.: 16.275.714.1.7-26/2015
Bitácora: 09/KW-0020/04/23

Solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones del Título de Concesión **No. DGZF-007/16**, a favor de los **CC. Ricardo Martín Ochoa Díaz de León** y **Nicolas Williams Ochoa Kerckaert**, por lo que se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constatándose lo siguiente:

- El **27 de enero de 2016** la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, expidió a favor de la persona moral denominada **INMOBILIARIA CASAHUATE, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión **No. DGZF-007/16**, con una vigencia de **quince años**, contados a partir del día siguiente de su notificación, es decir el **28 de mayo de 2016**.
- La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita por el **C. José Antonio Sánchez Botello**, en su carácter de representante legal de la persona moral **INMOBILIARIA CASAHUATE, S.A. DE C.V.**, Titular de la Concesión **No. DGZF-007/16**, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del Título antes referido.
- Que 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 la solicitud de cesión de derechos y obligaciones de la concesión, en términos del artículo 194-D fracción I de la Ley Federal de Derechos vigente.
- Que el **C. José Antonio Sánchez Botello**, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA CASAHUATE, S.A. DE C.V.**, presentó **Certificación de NO adeudo por el Derecho de Uso de la Zona Federal Marítimo Terrestre** expedida la Tesorería Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, por lo que esta Dirección General 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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 460/JAL/2015
C.A.: 16.27S.714.1.7-26/2015
Bitácora: 09/KW-0020/04/23

- Que los **CC. Ricardo Martín Ochoa Díaz de León** y **Nicolas Williams Ochoa Kerckaert**, reúnen los mismos requisitos que se tomaron en cuenta para el otorgamiento de la concesión respectiva, a cuyo efecto tratándose de personas físicas exhibieron copia certificada de sus Actas de Nacimiento e Identificaciones Oficiales, expedidas por el Instituto Nacional Electoral y por la Secretaría de Relaciones Exteriores; asimismo dichas personas físicas suscribieron la solicitud de Cesión, lo que implica su aceptación de la totalidad de los Derechos y Obligaciones que se solicita ceder.
- Que la superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.
- Que de conformidad con la Congruencia de uso de suelo originalmente presentada, el uso de suelo que tiene autorizado, está permitido.

Con base en las consideraciones señaladas anteriormente y en virtud de no existir elementos que pudieran indicar algún incumplimiento de las bases, condiciones y obligaciones a que se encuentra sujeta la persona moral denominada **INMOBILIARIA CASAHUATE, S.A. DE C.V.**, desde el momento de la entrega del Título de Concesión que nos ocupa, esta autoridad, 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 a la fecha ha cumplido con todas y cada una de sus obligaciones derivadas de los instrumentos normativos como lo son la Ley General de Bienes Nacionales, el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, así como aquellas derivadas del propio Título de Concesión **No. DGZF-007/16**

4 Sin que sea óbice lo anterior, para que en su caso se le soliciten las constancias que acrediten las manifestaciones que bajo protesta de decir verdad indicó en su solicitud, o bien para que, en caso de encontrar irregularidades, esta Secretaría se vea en la posibilidad de ejercer las acciones, iniciar los procedimientos y, en general, actuar en los términos que el marco normativo aplicable le permita o bien solicitar la documentación necesaria para la debida integración del expediente respectivo.

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;





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 460/JAL/2015
C.A.: 16.275.714.1.7-26/2015
Bitácora: 09/KW-0020/04/23

R E S U E L V E

PRIMERO. - Se autoriza a la persona moral denominada **INMOBILIARIA CASAHUATE, S.A. DE C.V.**, ceder en favor de los **CC. Ricardo Martín Ochoa Díaz de León y Nicolas Williams Ochoa Kerckaert**, la totalidad de los derechos y obligaciones del Título de Concesión **No. DGZF-007/16**, para el efecto de que estos últimos usen, ocupen y aprovechen una superficie de **567.07 m² (quinientos sesenta y siete punto cero siete)** de zona federal marítimo terrestre, con las obras que existen en la misma, que consisten en **parte de una casa habitación con cimentación que cuenta con muro de contención, a base de piedra bola y concreto hidráulico de 30 cm de ancho, jacuzzi y chapoteadero rectangular y profundidad de 1.00 metros; alberca de dimensiones de 5.50 x 5.50 metros y una profundidad de 1.45 metros con recubrimiento de azulejos, terraza cubierta de cemento pulido, losas de concreto armado, palapa con maderas tropicales de la región y hoja de palma real, sobre esquina de la alberca, asoleadero de cemento colado, y escaleras de ladrillo recubierto de concreto**, localizada en **Casa Namaste, carretera de Barra Navidad Km. 9.5, fraccionamiento Sierra Mar, municipio de Puerto Vallarta, Estado de Jalisco**, exclusivamente para **casa habitación- residencial turístico**, 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 vigente, se clasificó como uso de **general**

SEGUNDO. - Emítase en diverso acto la modificación a las bases del Título de **Concesión No. DGZF-007/16**, a efecto de tener como nuevo concesionario a **los CC. Ricardo Martín Ochoa Díaz de León y Nicolas Williams Ochoa Kerckaert**, en su sentido más amplio y para todos los efectos legales a los que haya lugar.

TERCERO. - Se hace de conocimiento de la moral **INMOBILIARIA CASAHUATE, S.A. DE C.V.**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título de Concesión **No. DGZF-007/16**, hasta en tanto surta efectos la presente resolución en la esfera jurídica de **los CC. Ricardo Martín Ochoa Díaz de León y Nicolas Williams Ochoa Kerckaert**.

CUARTO. - En lo sucesivo, en el Título de Concesión **No. DGZF-007/16** a **los CC. Ricardo Martín Ochoa Díaz de León y Nicolas Williams Ochoa Kerckaert**, se les denominará **LOS CONCESIONARIOS**; quienes cuentan con autorización del uso de **casa habitación- residencial turístico**, 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 vigente, se clasificó como uso de **general**



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Expediente: 460/JAL/2015
C.A.: 16.27S.714.1.7-26/2015
Bitácora: 09/KW-0020/04/23

QUINTO. - La presente resolución forma parte de la concesión **No. DGZF-007/16** por lo que **LOS CONCESIONARIOS** están obligados a dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones que se deriven de la misma.

SEXTO. - Por concepto de **"Cesión de la Concesión entre Particulares"**, los **CC. Ricardo Martín Ochoa Díaz de León y Nicolas Williams Ochoa Kerckaert** deberán realizar ante la autoridad fiscal correspondiente, el pago de derechos de conformidad con lo dispuesto por el artículo 194-D fracción III de la Ley Federal de Derechos y acreditar ante esta autoridad el pago realizado, previamente a la entrega de la presente resolución.

SÉPTIMO. - Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución a la moral **INMOBILIARIA CASAHUATE, S.A. DE C.V.**, cedente del Título de Concesión **No. DGZF-007/16**, por medio de su representante legal **C. José Antonio Sánchez Botello**, o a sus autorizados los C.C Patricio Rafael Bernal Vargas, Carlos García María, Leonel Martínez Hernández, Hugo Carlos García Jiménez y/o Daniel Serafin Axotla Muñoz, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Calle Mar Blanco No. 494, Colonia el Palmar de Aramara, C.P. 48314, Municipio de Puerta Vallarta, Estado de Jalisco**; teléfonos **322 135 31 80 y/o 322 224 95 27**; correo electrónico [redacted] y/o **ctramites@outlook.com**, con fundamento en los artículos 28 y 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo se habilitan los días y horas inhábiles necesarios para el desahogo de dicha diligencia.

OCTAVO. - Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución a los **CC. Ricardo Martín Ochoa Díaz de León y Nicolas Williams Ochoa Kerckaert**, o a sus autorizados los C.C Patricio Rafael Bernal Vargas, Carlos García María, Leonel Martínez Hernández, y/o Daniel Serafin Axotla Muñoz, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en [redacted] teléfonos [redacted] y/o [redacted] correo electrónico [redacted] y/o **ctramites@outlook.com**, con fundamento en los artículos 28 y 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo se habilitan los días y horas inhábiles necesarios para el desahogo de dicha diligencia.

NOVENO. - La presente resolución administrativa, conforme a lo establecido en los artículos 83, 85 y 86 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, puede ser impugnada a través del recurso de revisión, o 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: 460/JAL/2015
C.A.: 16.27S.714.1.7-26/2015
Bitácora: 09/KW-0020/04/23

DÉCIMO. - 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; sita 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/MGT/

