ASUNTO: Modificación a las Bases y Condiciones del
Título de Concesión número **DGZF-246/04**.RESOLUCIÓN No. **189** /2018Ciudad de México, a **22 FEB 2018**

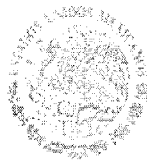
Visto el estado procesal que guardan los autos del expediente al rubro citado, a nombre de **INMOBILIRIA EL RETIRO DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, S.A. DE C.V.**, se dicta la siguiente resolución administrativa:

RESULTANDO

PRIMERO.- Que en fecha **21 de septiembre de 2004**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, emitió a favor de **INMOBILIRIA EL RETIRO DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión número **DGZF-246/04**, respecto de una superficie de **13,190.57 m²** de playa marítima y zona federal marítimo terrestre, así como las obras existentes en la misma, consistentes en **14 casas habitación en ruinas en una superficie de 1,324.49 m²**, localizada a la altura del kilómetro **39+500** de la carretera libre Tijuana-Ensenada en el lugar conocido como **Rancho Santini, Municipio de Playas de Rosarito, Estado de Baja California**, exclusivamente para **uso habitacional**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar "**LA CONCESIONARIA**", 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 **23 de noviembre de 2004**.

SEGUNDO.- Que en fecha **31 de agosto de 2016**, el **C. ROBERTO CURIEL AMAYA** en su carácter de representante legal de la moral Concesionaria **INMOBILIRIA EL RETIRO DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, S.A. DE C.V.**, presentó ante la Delegación Federal de esta Secretaría en el Estado de Baja California, por escrito mediante Formato Único de Trámites de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros y anexos, la solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión número **DGZF-246/04**.

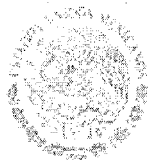
TERCERO.- Que mediante oficio número **DFG/SGPA/UEAC/2675/2016** de fecha **14 de julio de 2016**, la Delegación Federal de esta Secretaría en el Estado de Baja California, remitió a esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, la solicitud referida en el resultando anterior, recibido que fue en esta unidad administrativa en fecha **04 de noviembre de 2016**, por lo que esta Dirección General, procede a emitir la presente resolución; 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 la solicitud de modificación a las bases y condiciones 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 a cualquier otro depósito de aguas marítimas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 14, 16, 25, 27 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, 6 fracción II, 7 fracciones IV y V, 8, 13, 16, 28 fracciones I, V y XIII, 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, 34, 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, 26, 29, 34, 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, 2 fracción XXIII, 3, 18, 19 y 31 fracciones I y XIV 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 el día 15 de diciembre de 2015, en el Diario Oficial de la Federación.

II.- Que mediante formato único de trámites de zona federal marítimo terrestre y ambientes costeros, el **C. ROBERTO CURIEL AMAYA** en su carácter de representante legal de la moral Concesionaria **INMOBILIRIA EL RETIRO DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, S.A. DE C.V.**, presentó ante la Delegación Federal de esta Secretaría en el Estado de Baja California, solicitud de Modificación a las Bases y Condiciones del Título de Concesión número **DGZF-246/04**, a efecto de modificar la superficie que tiene Concesionada a su favor, reduciendo la misma a **12,395.03 m²** de zona federal marítimo terrestre, por lo que esta Dirección General, procede a realizar un análisis a la totalidad de constancias que obran agregadas en autos del expediente al rubro citado, pudiendo constatar lo siguiente:

1. El Título de Concesión **DGZF-246/04**, al momento de la presentación del trámite que aquí se resuelve, se encuentra vigente, dado que la vigencia autorizada en el Título de Concesión que nos ocupa, es de **15 años** misma que inició su vigencia el día **23 de noviembre de 2004**.
2. La solicitud que da origen a la presente resolución fue suscrita por el **C. ROBERTO CURIEL AMAYA** en su carácter de representante legal de **INMOBILIRIA EL RETIRO DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, S.A. DE C.V.**, persona moral titular de la Concesión número **DGZF-246/04**.
3. Que la moral concesionaria presentó anexo a la solicitud que aquí se analiza, el plano de levantamiento topográfico con **Clave de Plano: E-L-4-10-76, Hoja: 1/1, Escala: 1:1500, Fecha:**



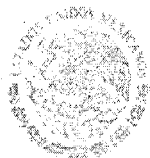
Marzo de 2017, el cual después de haber sido analizado por esta Dirección General, se determina que cumple con cartográficamente con la delimitación oficial vigente **DDPIF_02005_2015_03 de fecha abril 2015, escala 1:2,000, No. de planos: 25, basado en un sistema de coordenadas UTM, proyectadas en DATUM WGS84, zona 11.**

4. Que la moral Concesionaria, por conducto de su representante legal, el **C. ROBERTO CUIEL AMAYA**, presentó en copia simple, diversos recibos expedidos en su favor por la Tesorería Municipal de Playas de Rosarito, Baja California, documentales públicas por medio de las cuales se hace constar que la concesionaria ha realizado pagos por concepto de los derechos del uso, goce y aprovechamiento de la superficie que le fue concesionada correspondiente a los ejercicios fiscales desde el ejercicio fiscal de **2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016** y hasta el **primer bimestre de 2017**; 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.
5. La superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.

Asimismo, del análisis a la totalidad de las constancias que integran el expediente en que se actúa, se advierte lo siguiente:

- a. No proyecta realizar construcciones adicionales en la superficie concesionada.
- 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.

III.- Que en consecuencia de todo lo anteriormente referido, y a falta de elementos que indiquen cualquier incumplimiento por parte de **INMOBILIRIA EL RETIRO DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, S.A. DE C.V.**, en relación con las obligaciones a que se ha encontrado sujeta como titular de la Concesión que nos ocupa, se presume que a la fecha de emisión de la presente resolución 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-246/04** a efecto de disminuir la superficie concesionada, por lo que, con base en el análisis del plano

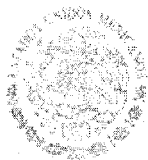


presentado por el concesionario, actualmente la superficie concesionada es de **12,395.03 m²** de zona federal marítimo terrestre, quedando el cuadro de construcción y la superficie total de la superficie concesionada, como a continuación se indica:

Cuadro de Coordenadas de la Zona Federal Marítimo Terrestre
concesionada a **INMOBILIRIA EL RETIRO DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, S.A. DE C.V.:**

V	COORDENADAS	
	X	Y
E61A	501724.9455	3569203.4173
ZF637	501732.4354	3569201.8005
E62A	501767.7828	3569183.0774
ZF638	501799.6920	3569166.1756
E63A	501826.5894	3569152.8892
ZF639	501856.8830	3569137.9252
ZF640	501894.0191	3569131.7701
ZF641	501914.1711	3569136.0509
E66A	501938.8073	3569140.3003
ZF642	501975.1780	3569146.5738
E67A	502010.9077	3569149.5277
1067A	502008.3942	3569129.2517
PM635	501977.7066	3569126.7146
1066A	501942.2069	3569120.5913
PM634	501917.9501	3569116.4074
PM633	501894.4777	3569111.4213
PM632	501850.6856	3569118.6796
1063A	501817.7318	3569134.9576
PM631	501790.5806	3569148.3693
1062A	501758.4213	3569165.4037
PM630	501725.5150	3569182.8337
1061A	501722.6822	3569183.4452
E61A	501724.9455	3569203.4173

Cuadro de coordenadas de zona federal marítimo terrestre polígono 3:



V	COORDENADAS	
	X	Y
E67B	502020.0705	3569150.2853
ZF643	502037.4503	3569151.7221
ZF644	502055.6414	3569141.0767
ZF645	502089.3136	3569132.7232
ZF646	502137.7370	3569126.9800
ZF647	502156.2325	3569123.8944
E72A	502183.3133	3569110.9858
ZF648	502213.3080	3569096.6882
ZF649	502256.1509	3569072.4264
E74A	502296.1139	3569070.7069
ZF650	502326.5305	3569069.3980
E75A	502329.3615	3569068.1238
1075A	502305.4843	3569050.2851
1074A	502295.2541	3569050.7253
PM642	502250.4831	3569052.6518
PM641	502204.0660	3569078.9376
1072A	502174.7075	3569092.9320
PM640	502150.1665	3569104.6300
PM639	502134.9121	3569107.1748
PM638	502085.7139	3569113.0100
PM637	502048.0280	3569122.3593
PM636	502032.8018	3569131.2696
1067B	502017.5570	3569130.0092
E67B	502020.0705	3569150.2853

SUPERFICIE TOTAL: 12,395.03 m² de zona federal marítimo terrestre.

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.

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

Asimismo, la Condición **QUINTA** fracción **X** del Título de Concesión **DGZF-246/04**, establece lo siguiente:

QUINTA.- "LA CONCESIONARIA" se obliga a:

(...)

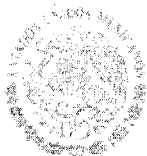
X.- Informar a **"LA SECRETARIA"** de las modificaciones que por causas naturales o artificiales sufra la propiedad federal concesionada, tan luego tenga conocimiento de ellas.

IV.- Sin que sea óbice a lo anterior, esta autoridad administrativa en el momento que considere oportuno podrá solicitar las constancias que acrediten las manifestaciones que, bajo protesta de decir verdad, realizó la **INMOBILIRIA EL RETIRO DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, S.A. DE C.V.**, por conducto de su representante legal, el **C. ROBERTO CURIEL AMAYA**, en su escrito de comparecencia presentado en fecha **31 de agosto de 2016**, así como en el formato único de trámites de zona federal marítimo terrestre y ambientes costeros, por virtud del cual la concesionaria solicitó el trámite que se resuelve en la presente resolución, 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-246/04**, únicamente por lo que respecta a la Condición PRIMERA, a efecto de ajustar el cuadro de coordenadas que ampara el polígono concesionado conforme a la delimitación oficial vigente, resultando que la superficie total



concesionada actualmente es de **12,395.03 m²** de zona federal marítimo terrestre, para quedar como se describe a continuación:

CONDICIONES

CAPITULO I

DEL OBJETO DE LA CONCESION

PRIMERA.- Que en fecha **21 de septiembre de 2004**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental, emitió a favor de **INMOBILIRIA EL RETIRO DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, S.A. DE C.V.**, el Título de Concesión número **DGZF-246/04**, respecto de una superficie de **12,395.03 m²** de zona federal marítimo terrestre, así como las obras existentes en la misma, consistentes en **14 casas habitación en ruinas en una superficie de 1,324.49 m²**, localizada a la altura del **kilómetro 39+500** de la carretera libre Tijuana-Ensenada en el lugar conocido como **Rancho Santini, Municipio de Playas de Rosarito, Estado de Baja California**, exclusivamente para **uso habitacional**, que para los efectos de la determinación del pago de los derechos que deberá realizar "**LA CONCESIONARIA**", de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos vigente, se clasifica como uso **general**, con las siguientes medidas:

Cuadro de Coordenadas de la Zona Federal Marítimo Terrestre
concesionada a **INMOBILIRIA EL RETIRO DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, S.A. DE C.V.:**

V	COORDENADAS	
	X	Y
E61A	501724.9455	3569203.4173
ZF637	501732.4354	3569201.8005
E62A	501767.7828	3569183.0774
ZF638	501799.6920	3569166.1756
E63A	501826.5894	3569152.8892
ZF639	501856.8830	3569137.9252
ZF640	501894.0191	3569131.7701
ZF641	501914.1711	3569136.0509
E66A	501938.8073	3569140.3003
ZF642	501975.1780	3569146.5738



E67A	502010.9077	3569149.5277
1067A	502008.3942	3569129.2517
PM635	501977.7066	3569126.7146
1066A	501942.2069	3569120.5913
PM634	501917.9501	3569116.4074
PM633	501894.4777	3569111.4213
PM632	501850.6856	3569118.6796
1063A	501817.7318	3569134.9576
PM631	501790.5806	3569148.3693
1062A	501758.4213	3569165.4037
PM630	501725.5150	3569182.8337
1061A	501722.6822	3569183.4452
E61A	501724.9455	3569203.4173

Cuadro de coordenadas de zona federal marítimo terrestre polígono 3:

V	COORDENADAS	
	X	Y
E67B	502020.0705	3569150.2853
ZF643	502037.4503	3569151.7221
ZF644	502055.6414	3569141.0767
ZF645	502089.3136	3569132.7232
ZF646	502137.7370	3569126.9800
ZF647	502156.2325	3569123.8944
E72A	502183.3133	3569110.9858
ZF648	502213.3080	3569096.6882
ZF649	502256.1509	3569072.4264
E74A	502296.1139	3569070.7069
ZF650	502326.5305	3569069.3980
E75A	502329.3615	3569068.1238
1075A	502305.4843	3569050.2851
1074A	502295.2541	3569050.7253
PM642	502250.4831	3569052.6518
PM641	502204.0660	3569078.9376
1072A	502174.7075	3569092.9320



PM640	502150.1665	3569104.6300
PM639	502134.9121	3569107.1748
PM638	502085.7139	3569113.0100
PM637	502048.0280	3569122.3593
PM636	502032.8018	3569131.2696
1067B	502017.5570	3569130.0092
E67B	502020.0705	3569150.2853

SUPERFICIE TOTAL: 12,395.03 m² de zona federal marítimo terrestre.

SEGUNDO.- La presente resolución forma parte de la Concesión número **DGZF-246/04** 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, **INMOBILIRIA EL RETIRO DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, 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.

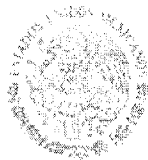
TERCERO.- Se apercibe a **INMOBILIRIA EL RETIRO DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, S.A. DE C.V.**, a no ocupar, usar o aprovechar la playa marítima, zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar u otro bien del que no se tenga concesión, permiso o autorización respectiva ya que de lo contrario, se podría hacer acreedora a las sanciones penales y administrativas que correspondan.

CUARTO.- Se hace del conocimiento de **INMOBILIRIA EL RETIRO DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, 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.

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente resolución a **INMOBILIRIA EL RETIRO DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA, S.A. DE C.V.**, por conducto de su representante legal, el **C. ROBERTO CURIEL AMAYA** y/o a través de sus autorizados, los **CC. JOSE FABIAN CAZARES y/o DULCE MARIA ROMERO LOPEZ**; en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en

asimismo, con fundamento en los artículos 28 y 30 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, esta autoridad administrativa, 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.

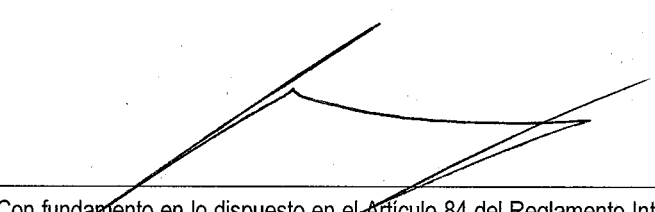
SEXTO.- En atención a lo ordenado por el artículo 3º fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se le hace saber a la concesionaria que el expediente que se resuelve, se encuentra para su



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, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11320, Ciudad de México.

Así lo resolvió y firma:

**EL DIRECTOR GENERAL
DE ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE
Y AMBIENTES COSTEROS**



Con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por ausencia definitiva del Director General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, firma el **LIC. LUIS ALBERTO LÓPEZ CARBAJAL, Director de Resoluciones y Procedimientos Administrativos**; de conformidad con el oficio de encargo No. DGZFMTAC-479-BIS/2018 de fecha 13 de febrero de 2018.

LALC/MCR/MPG