



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

Cesión de Derechos del Título de  
Concesión DGZF-844/05

Expediente: 46824

C.A.: 16.275.714.11-35/2005

Bitácora: 02/KW-0406/09/20

Resolución No. **46** /2024

Ciudad de México, **08 ENE 2024**

Visto para resolver la solicitud de autorización para la cesión de derechos y obligaciones derivados de la concesión **DGZF-844/05**, esta autoridad procede a emitir la siguiente resolución administrativa que a la letra dice:

## RESULTANDO

**PRIMERO.-** El **08 de Julio de 2005**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre, expidió en favor de **Inversiones Promessa, S.A. de C.V.**, la concesión **DGZF-844/05**, respecto de una superficie de **9,858.97m<sup>2</sup>** de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, así como autorizar las obras existentes en la misma y que consisten en **mesas y bancas de concreto prefabricadas, pasillos tipo banqueta de concreto, casa club construida con muros de block, cimentación, castillos, dalas, cerramientos y columnas exteriores de concreto armado, alberca terminada con azulejo, nariz prefabricada antiderrapante, andadores de concreto, la casa de máquinas se encuentra bajo el gimnasio, protección perimetral de herrería, escaleras de concreto, columnas de concreto armado, cuentan con una base cuadrada, tiene pérgolas en la parte superior, tiene placa metálica que soporta la madera, las pérgolas son de madera, sanitarios cuentan con muros de block, techo de losa lavandería construida con muros de block y techo de losa de concreto armado, gimnasio con muros de block, losa de concreto armado y piso de concreto, regaderas para dar servicio al salir de la alberca, plantas de tratamientos de aguas construidas con muros de block y techo de losa de concreto armado**, localizada en **Autopista Tijuana-Ensenada No. 11105, Colonia San Antonio del Mar, Municipio de Tijuana, Estado de Baja California**, exclusivamente para uso de **edificio, dos plantas de tratamiento de aguas, dos canchas de tenis, alberca, acceso a la playa y áreas de recreo**, 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 **21 de Diciembre de 2005**.

**SEGUNDO.-** Que mediante resolutivo con número de control **31/07** de fecha **08 de agosto de 2007**, la



# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Cesión de Derechos del Título de  
Concesión **DGZF-844/05**  
Expediente: **46824**  
C.A.: **16.27S.714.1.1-35/2005**  
Bitácora: **02/KW-0406/09/20**

Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, autorizó a la moral **Inversiones Promessa, S.A. de C.V.**, la modificación a las bases del Título de Concesión **DGZF-844/05**, respecto de la reducción de la superficie autorizada para quedar en **3,856.07m<sup>2</sup>** de Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

**TERCERO-** Que con fecha **09 de septiembre de 2020** la **C. María de Lourdes Salas Alvarez**, en su carácter de apoderada legal de la moral denominada **"Inversiones Promessa, S.A. de C.V."** presentó por escrito ante las oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la entonces Delegación Federal de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Baja California; la solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones del título de concesión **DGZF-844/05**, en favor de **"Playa Blanca Tijuana, A.C."** solicitud que fue recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros en fecha **30 de octubre de 2020**.

**CUARTO.-** Que mediante resolución administrativa No. **45** 24/ de fecha **08 ENE 2024** esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, determinó autorizar a la moral denominada **"Inversiones Promessa, S.A. de C.V."** la prorroga a la vigencia del título de concesión **DGZF-844/05** por un termino de **15 años**, por lo que esta autoridad procede a emitir la presente resolución, y

### 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 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 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, 28, 77 fracción II, 119 y 120 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,





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

**Cesión de Derechos del Título de  
Concesión DGZF-844/05**

**Expediente: 46824**

**C.A.: 16.275.714.1-35/2005**

**Bitácora: 02/KW-0406/09/20**

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 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; 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 fracción II de la Ley General de Bienes Nacionales, los Titulares de una Concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre, Zona federal de la laguna 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 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 se 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 Zona federal de la laguna, 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:

(...)

**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.”

**Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Zona federal de la laguna.**



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

**Cesión de Derechos del Título de  
Concesión DGZF-844/05  
Expediente: 46824  
C.A.: 16.27S.714.11-35/2005  
Bitácora: 02/KW-0406/09/20**

**“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, zona federal de la laguna 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.”

3  
A  
III.- Que tomando en consideración que el día **09 de septiembre de 2020** la **C. María de Lourdes Salas Alvarez**, en su carácter de apoderada legal de la moral denominada **“Inversiones Promessa, S.A. DE C.V.”** presentó por escrito ante las oficinas del Espacio de Contacto Ciudadano de la entonces Delegación Federal de esta Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Baja California; la solicitud de Cesión de Derechos y Obligaciones del título de concesión **No. DGZF-844/05**, en favor de **“Playa Blanca Tijuana, A.C.”** solicitud que fue recibida por esta Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros en fecha **30 de octubre de 2020**, se procede a realizar un análisis del expediente en el que se actúa, constándose lo siguiente:



y



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

**Cesión de Derechos del Título de  
Concesión DGZF-844/05  
Expediente: 46824  
C.A.: 16.27S.714.1.1-35/2005  
Bitácora: 02/KW-0406/09/20**

**A** El **08 de julio de 2005**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros, expidió en favor de la moral denominada **“Inversiones Promessa, S.A. DE C.V.”** el título de concesión **DGZF-844/05**, con una vigencia de **15 años**.

**B** La solicitud que da origen a la presente autorización fue suscrita de puño y letra por la **C. María de Lourdes Salas Alvarez**, quien mediante escritura pública No. **64,093** de 01 de Septiembre de 2006, ante la Fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario adscrito a la Notaria Pública No. 10, en la Ciudad de Santiago de Querétaro, quién acredita su carácter de apoderada legal de la moral denominada **“Inversiones Promessa, S.A. DE C.V.”**, Titular de la Concesión **DGZF-844/05**, lo que implica su voluntad y deseo de ceder los derechos y obligaciones derivadas del Título antes referido.

**C** Que 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 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.

**D** Que la **María de Lourdes Salas Alvarez**, quien acredito ser la representante legal de la moral denominada **“Playa Blanca Tijuana, A.C.”**, en términos de la escritura pública No. **82,656** de **26 de Diciembre de 2019**, ante la Fe de la Lic. **Alma E. Andrade Marín**, Titular de la Notaria Pública **No. 6**, en la Ciudad de Tijuana, Estado de Baja California. Así mismo **se formaliza la constitución de “Playa Blanca Tijuana, A.C.”**

**E** 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





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

**Cesión de Derechos del Título de  
Concesión DGZF-844/05  
Expediente: 46824  
C.A.: 16.27S.714.11-35/2005  
Bitácora: 02/KW-0406/09/20**

ingreso de la solicitud de prórroga, la Moral denominada, **Inversiones Promessa, S.A. 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, de conformidad con el artículo 232-C de la Ley Federal de Derechos, tal y como se acredita con **constancia de no adeudo** con número de oficio **Rec-1649-2020** de fecha **31 de agosto de 2020** expedido por la **Tesorería Municipal del XXIII Ayuntamiento de Tijuana, Baja California**, con lo cual se hace constar que la Moral **Inversiones Promessa, S.A. de C.V.**, a la fecha de la presente se encuentra al corriente de los pagos de Derechos de Zona Federal Marítimo Terrestre correspondiente al título de concesión **DGZF-844/05** del primer bimestre del 2016 al cuarto bimestre 2020.

**F** Que la superficie concesionada, actualmente no se encuentra sujeta a resolución administrativa o judicial.

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 Moral denominada, **Inversiones Promessa, 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 Zona Federal de la Laguna, así como aquellas derivadas del propio título de concesión **DGZF-844/05**.

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





# MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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

Cesión de Derechos del Título de  
Concesión DGZF-844/05

Expediente: 46824

C.A.: 16.275.714.11-35/2005

Bitácora: 02/KW-0406/09/20

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;

## R E S U E L V E

**PRIMERO.-** Se autoriza a la moral denominada, **Inversiones Promessa, S.A. de C.V.**, ceder en favor de la moral denominada **"Playa Blanca Tijuana, A.C."** el derecho de usar, ocupar y aprovechar una superficie de **3,856.07m<sup>2</sup>** de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, con base en los motivos y fundamentos expuestos en la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Emítase en diverso acto la modificación del título de concesión **DGZF-844/05**, a efecto de tener como concesionaria a **"Playa Blanca Tijuana, A.C."**, en su sentido más amplio y para todos los efectos legales a que haya lugar.

**TERCERO.-** Se hace del conocimiento de **Inversiones Promessa, S.A. de C.V.**, que queda a su cargo el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el título de concesión **DGZF-844/05** hasta en tanto surta efectos la resolución de modificación a las bases a que se refiere el Resolutivo inmediato anterior.

**CUARTO.-** Con fundamento en los artículos 35 y 36 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, notifíquese la presente Resolución a la **C. María de Lourdes Salas Alvarez**, apoderada legal de la moral, **Inversiones Promessa, S.A. de C.V.**, cedente del título de concesión **DGZF-844/05**, en el último domicilio señalado para tales efectos, mismo que se ubica en **Autopista Tijuana Ensenada 11105, Playa Blanca, salida San Antonio del Mar y Kilómetro 22+140, C.P. 22560, Municipio de Tijuana, Estado de Baja California, teléfonos 664,631-3331 y 664,506-4677, así como el correo electrónico condoplayablanca.2017@gmail.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.

7



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

**Cesión de Derechos del Título de  
Concesión DGZF-844/05**

**Expediente: 46824**

**C.A.: 16.275.714.11-35/2005**

**Bitácora: 02/KW-0406/09/20**

**QUINTO.-** La presente resolución administrativa, conforme a lo establecido en los artículos 83, 85 y 86 de la Ley Federal de Procedimientos Administrativos, puede ser impugnada a través del recurso de revisión, que debe interponerse en un plazo de quince días, contados a partir del día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación.

**SEXTO.-** En atención a lo ordenado por el artículo 3º fracción XIV de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace del conocimiento de las personas Cedente y Cesionaria 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 **Avenida Ejército Nacional No. 223, Col, Anáhuac, C.P. 11320, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.**

Así lo resolvió y firma:

**El Director General**

**Víctor Adrián Vargas López**

MAZF/MGT/JPV/MBH.

*B*



*y*