



Universidad Nacional Autónoma de México

Facultad de Arquitectura
PROGRAMA ÚNICO DE ESPECIALIZACIONES EN ARQUITECTURA

ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

VALUACIÓN DE UNA MARINA TURÍSTICA

Caso específico

“Marina Turística La Paz”

T E S I N A

Que para obtener el grado de Especialista en Valuación Inmobiliaria

Presenta

LIC. MARCELO MARTÍNEZ SANTIAGO

DIRECTOR DE TESINA

EVI. Arq. Bertha Lorena Mercado Acevo

SINODALES

Mtra. Paola Esther Bárcenas Rodríguez

Mtro. Antonio Alberto Mota Villanueva

EVI. Arq. Marco Antonio Gómez Rocha

Lic. Evaristo Arnulfo Romero Salgado

CD. MX. 2023



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

VALUACIÓN DE UNA MARINA TURÍSTICA



TESINA DE ESPECIALIDAD

Que para obtener el grado de
Especialista en Valuación Inmobiliaria
Presenta: Lic. Marcelo Martínez Santiago

DIRECTOR DE TESINA

EVI. Arq. Bertha Lorena Mercado Acevo

SINODALES

Mtra. Paola Esther Bárcenas Rodríguez

Mtro. Antonio Alberto Mota Villanueva

EVI. Arq. Marco Antonio Gómez Rocha

Lic. Evaristo Arnulfo Romero Salgado

“Solo existe un bien: el conocimiento.

Solo hay un mal: la ignorancia”

-Sócrates.

Agradecimientos

Agradezco a Dios, por haberme permitido llegar a este día y concluir esta etapa académica con salud. Así también, agradezco a los familiares, amigos, compañeros, profesores, que han sido parte de mi formación personal y profesional, personas correctas de quienes a lo largo de mi vida he tomado ejemplos, disfrutado charlas y disfrutado de sus enseñanzas. Y a la Universidad Nacional Autónoma de México, Alma Mater y la facultad de Arquitectura por la oportunidad de formación y desarrollo profesional que me han brindado.

Dedicatoria:

Dedico este trabajo a mi querida esposa, mi compañera de vida

Ana Angélica González Pérez

ÍNDICE

CAPITULO 1. INTRODUCCIÓN	7
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	7
1.2 OBJETIVO GENERAL.....	8
1.3 JUSTIFICACIÓN	9
1.4 ALCANCE.....	10
1.5 LIMITANTES.....	10
1.6 MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN.....	10
CAPITULO 2. EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES. 11	11
2.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS.....	11
2.2 MARCO NORMATIVO Y METODOLÓGICO.....	13
2.3 EL DICTAMEN INDAABIN.....	16
2.4 METODOLOGÍA	19
2.4.1 Paso 1: identificación del problema.....	22
2.4.2 Paso 2: Determinación del Alcance del trabajo para atender el Servicio Valuatorio.	23
2.4.3 Paso 3: Recolección de Información y Descripción del Bien.....	24
2.4.4 Paso 4: Análisis de la Información.....	24
2.4.5 Paso 5: Opinión de Valor del Terreno (solo para inmuebles).....	25
2.4.6 Paso 6: Aplicación de los Enfoques de Valuación.....	25
2.4.7 Paso 7: Conciliación de Valores y Opinión Final de Valor	26
2.4.8 Paso 8: Dictamen Valuatorio o Reporte Conclusivo.....	27
CAPITULO 3. CASO PRÁCTICO	30
3.1 LA MARINA TURÍSTICA LA PAZ.....	30
3.2 ASPECTOS GENERALES.....	32
3.2.1 Descripción del inmueble.....	32
3.2.2 Servicios que ofrece.....	34
3.2.3 Localización Geográfica.....	35
3.2.4 Zona de influencia.....	35
3.3 TERRENO.....	36
3.3.1 Superficie del terreno	36
3.3.2 Concesión.....	36
3.3.3 Uso de suelo.....	37
3.4 CONSTRUCCIÓN.....	39
3.4.1 Superficie construida.....	39
3.4.2 Obras marítimas y obras complementarias	41
3.5 INFORMACIÓN FINANCIERA.....	43
3.5.1 Ingresos y Egresos.....	43
CAPITULO 4. ANÁLISIS.....	46
4.1 ENFOQUES APLICADOS.....	46
4.1.1 Enfoque Comparativo de Mercado	46
4.1.2 Enfoque de Costos.....	47
4.1.3 Enfoque de Ingresos	49
4.2 VALOR CONCLUSIVO	59
CAPITULO 5. CONCLUSIONES	60
CAPITULO 6. AVALÚO	63
ANEXO 1. SOPORTE TÉCNICO	89

ANEXO 2. REPORTE FOTOGRÁFICO DEL ACTIVO VALUADO.....	96
ANEXO 3. REPORTE CARTOGRÁFICO.....	100
ANEXO 4. FOTOS DE OFERTAS DE TERRENOS Y CROQUIS DE COMPARABLES.....	102
ANEXO 5. INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	103
ANEXO 6. <i>CORRIDAS FINANCIERAS</i>	105
ANEXO 6. <i>SOPORTE DE CÁLCULO</i>	112
GLOSARIO DE TÉRMINOS	116
REFERENCIAS	119

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1- METODOLOGÍAS DE CARÁCTER TÉCNICO	15
TABLA 2. PASO 1 - IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA.....	22
TABLA 3. PASO 2 - DETERMINACIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO PARA ATENDER EL SERVICIO VALUATORIO	23
TABLA 4. PASO 3 - RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL BIEN.....	24
TABLA 5. PASO 4 - ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN	25
TABLA 6. PASO 5 - OPINIÓN DE VALOR DEL TERRENO (SOLO PARA INMUEBLES)	25
TABLA 7. PASO 6 - APLICACIÓN DE LOS ENFOQUES DE VALUACIÓN	26
TABLA 8. PASO 7 - CONCILIACIÓN DE VALORES Y OPINIÓN DE VALOR	27
TABLA 9. PASO 8 - DICTAMEN VALUATORIO O REPORTE CONCLUSIVO	27
TABLA 10. TABLA DE SUPERFICIES DE CONSTRUCCIONES EN TIERRA.	37
TABLA 11. TABLA DE SUPERFICIES DE CONSTRUCCIONES EN TIERRA.	39
TABLA 12. TABLA DE SUPERFICIES DE CONSTRUCCIONES EN TIERRA.	41
TABLA 13. TABLA DE SUPERFICIES OBRAS MARÍTIMAS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.....	42
TABLA 14- RESUMEN DE INGRESOS MARINAS TURÍSTICAS FONATUR 2015 - 2020	43
TABLA 15.- INGRESOS PROMEDIO POR MARINA EN EL PERIODO DE 2015- A 2020.	44
TABLA 16. VALOR FÍSICO (V.N.R.).....	48
TABLA 17.- COMPOSICIÓN DE ESTADOS DE RESULTADOS DE MARINAS DE TAMAÑO COMÚN POR REGIÓN.	54
TABLA 18- RESUMEN DE INVERSIONES.....	55
TABLA 19- DEPRECIACIONES	55
TABLA 20. MODELO FINANCIERO.	56
TABLA 21. RESUMEN DE CORRIDAS FINANCIERAS.....	111

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1. OCTÁGONO DE CONTROL.....	13
FIGURA 2: PROCESO PARA LA ELABORACIÓN DE DICTÁMENES.....	18
FIGURA 3. REFERENCIA DE UBICACIÓN DEL PROYECTO MAR DE CORTÉS.....	30
FIGURA 4. EDIFICIO DE SERVICIOS.....	32
FIGURA 5. MARINA SECA.....	33
FIGURA 6. ESTACIÓN DE SERVICIO, EDIFICIO, ÁREA DE DESPACHO, TRAVEL LIFT PATIO DE MANIOBRAS.....	33
FIGURA 7. MUELLE FLOTANTE.....	34
FIGURA 8. ZONA DE INFLUENCIA.	35
FIGURA 9. POLÍGONO DE LA ESCALA NÁUTICA DE LA PAZ.....	100
FIGURA 10. DISTRIBUCIÓN DE USOS DE SUELO CON EL PROYECTO.....	101

ÍNDICE DE GRÁFICAS

GRÁFICA 1.- TENDENCIA (INGRESOS 2015 - 2020 MARINAS FONATUR).	44
GRÁFICA 2.- COMPOSICIÓN DEL VALOR FÍSICO.	49
GRÁFICA 3.- VALOR DE LOS ENFOQUES.	59
GRÁFICA 4.- INGRESOS 2015 - 2020 MARINAS FONATUR.....	111

CAPITULO 1. INTRODUCCIÓN

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Sabemos que la superficie de nuestro planeta está conformada por dos elementos esenciales agua y tierra (70% de agua y 30% de superficie terrestre), esta característica hace posible la conformación de 595,814 km de litorales¹ en el mundo, cabe mencionar que solo 45 países en el mundo no cuentan con salida al mar.

"México es privilegiado por su posición geográfica al estar rodeado por el Océano Pacífico, Golfo de California, Golfo de México y el Mar Caribe, además cuenta con un gran número de islas e islotes, dando como resultado una gran riqueza de ecosistemas y especies de gran importancia para el país." ("Mares Mexicanos | Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales ...")

Posee una gran extensión de litorales aproximadamente "11,122 km, exclusivamente en su parte continental, de ellos 7,828 km pertenecen al Océano Pacífico y 3,294 km al Golfo de México y Mar Caribe, sin incluir litorales insulares" (INEGI 2002).² El estado de Baja California Sur posee 2,131 km, lo que representa el 19.2% del litoral mexicano.

De acuerdo con el informe de (Ocupación del territorio litoral en ciudades turísticas de México) el proceso de ocupación del litoral marino se basa en el aprovechamiento privado del contexto natural, para el establecimiento de la infraestructura y el equipamiento turístico. El Estado de Baja California Sur, posee tres grandes centros turísticos: Los Cabos, La Paz y Loreto, y representa uno de los estados donde el turismo náutico se ha ido consolidando en las últimas décadas, tan solo en año de 2019, justo antes de la pandemia por el virus SARS-cov2 que causa el COVID-19, recibió en sus 3 principales puertos a un total de 592,925 visitantes los cuales arribaron en cruceros y mega cruceros. Las marinas turísticas, posibilitan otra opción para los visitantes con 1,453 espacios disponibles para los viajeros en yates³.

¹ Franja de terreno que está junto al mar.

² Según paot.org.mx Las principales actividades que se desarrollan en estas áreas de zona federal son obras de servicio público, desarrollos turísticos, portuarios, pesqueros, acuícolas y habitacionales, así como instalaciones petroleras, navales y eléctricas, entre otras.

³ Información Estratégica, Gobierno del Estado de Baja California Sur mejor futuro 2020. (GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, 2020)

Por otro lado, el Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), es una entidad de la Administración Pública Federal, encargada de promover la creación y consolidación de proyectos de inversión en el sector turístico que contribuyan al cuidado y preservación del patrimonio natural, histórico y cultural de México, bajo un enfoque de desarrollo regional, crecimiento económico y bajo impacto ambiental.

Uno de los programas impulsados por FONATUR ha sido el desarrollo de Escalas Náuticas SINGLAR⁴, perteneciente al proyecto denominado “Mar de Cortés” el cual tuvo su origen a principio del nuevo siglo entre los años 2000 y 2006 durante el sexenio del presidente Vicente Fox.

El objetivo de este programa fue el desarrollo de la infraestructura necesaria para prestar servicios que faciliten la navegación segura de embarcaciones, mediante la integración y operación de una red especializada de Escalas Náuticas y de un puente terrestre para el traslado de embarcaciones entre el Océano Pacífico y el Golfo de California.

Considerada una actividad esencial de la economía, la valuación inmobiliaria es un área de constante aprendizaje. Así se ha demostrado durante su evolución.

El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), organismo público desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, tiene por objeto administrar y valorar el patrimonio inmobiliario federal y paraestatal.

Con relación a este contexto, el presente trabajo plantea como hipótesis la “Valuación de una Marina Turística” (Marina Turística La Paz) considerando que dicho avalúo será usado en la enajenación del bien inmueble.

1.2 OBJETIVO GENERAL

Estimar el Valor Comercial del inmueble denominado “Marina Turística La Paz” ubicado en el municipio de la Paz, en el estado de Baja California Sur, mediante la aplicación de la METODOLOGÍA de los servicios valuatorios regulados por el Instituto

⁴ Navegar [una embarcación] con un rumbo determina

de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor comercial de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal) y negocios. Publicada el 6 de junio de 2017, para su enajenación.

1.3 JUSTIFICACIÓN

La Constitución, establece que la Nación es la propietaria de las tierras y aguas contenidas dentro del territorio nacional y que solo el Estado tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo, para tal efecto, la propiedad privada⁵; Permite que el Estado concesione el espacio del litoral siempre y cuando cumpla con las reglas y condiciones establecidas, para lo cual se determina la Zona Federal Marítimo Terrestre –ZOFEMAT. (Francia, 2012)

El presente trabajo se justifica en el artículo 750, fracción 2 y 3 del código civil federal⁶, así como en los artículos Artículo 144, fracción II y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales⁷, y 3 fracción IV del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales⁸.

⁵ ARTÍCULO 5o.- Las playas, la zona federal marítimo terrestre y los terrenos ganados al mar, o a cualquier otro depósito que se forme con aguas marítimas, son bienes de dominio público de la Federación, inalienables e imprescriptibles y mientras no varíe su situación jurídica, no están sujetos a acción reivindicatoria o de posesión definitiva o provisional. Corresponde a la Secretaría poseer, administrar, controlar y vigilar los bienes a que se refiere este artículo, con excepción de aquellos que se localicen dentro del recinto portuario, o se utilicen como astilleros, varaderos, diques para talleres de reparación naval, muelles, y demás instalaciones a que se refiere la Ley de Navegación y Comercio Marítimos; en estos casos la competencia corresponde a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes. ARTÍCULO 6o.- Para el debido aprovechamiento, uso, explotación, administración y vigilancia de las playas, la zona federal marítimo terrestre y los terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito que se forme con aguas marítimas, se considerarán sus características y uso turístico, industrial, agrícola o acuícola, en congruencia con los programas maestros de control y aprovechamiento de tales bienes, cuya elaboración estará a cargo de la Secretaría. (DOF, agosto 21,1991)

⁶ Artículo 750. Son bienes inmuebles:

1. El suelo y las construcciones adheridas a él;
3. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido ...

Fuente: Código Civil Federal.

⁷ ARTÍCULO 144.- Previamente a la celebración de los actos jurídicos a que se refiere el presente artículo en los que intervengan las dependencias, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, éstas podrán solicitar a la Secretaría, a las instituciones de crédito o a los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, que determinen:

II.- El valor de los inmuebles respecto de los que las entidades pretendan transmitir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, aportación, afectación o cualquier otro autorizado por esta Ley;

ARTÍCULO 145.- Cuando con motivo de la celebración de los actos jurídicos a que se refieren los artículos 143 y 144, las dependencias, las unidades administrativas de la Presidencia de la República o las entidades deban cubrir una prestación pecuniaria, ésta no podrá ser superior al valor dictaminado. Si le corresponde a la contraparte el pago de la prestación pecuniaria, ésta no podrá ser inferior al valor dictaminado, salvo las excepciones que esta Ley establece.

⁸ ARTÍCULO 3.- El Instituto tendrá las siguientes atribuciones:

1.4 ALCANCE.

En consideración a los requerimientos establecidos, así como la información recabada en la investigación realizada respecto al inmueble en estudio, la visita técnica realizada el día 19 de octubre de 2021 y, con el acervo teórico aprendidas en la especialización en valuación inmobiliaria, el presente trabajo refiere la estimación del valor mínimo de enajenación del inmueble denominado Marina Turística La Paz, ubicada en el municipio del mismo nombre, en el estado de Baja California Sur, para su enajenación.

1.5 LIMITANTES.

Debido a que se trata de un bien público en función, el presente trabajo se realiza con información pública, así como en lo observado en la visita física al inmueble.

El presente trabajo solo será de utilidad para el cumplimiento del objetivo académico y no representa medio de negociación en actos jurídicos.

1.6 MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN

Para dar cumplimiento a la presente tesina, se utilizaron métodos de investigación documental basados en fuentes primarias y secundarias de uso público obtenidas, en medios, electrónicos, impresos y la información obtenida mediante la visita realizada al inmueble el día 19 de octubre de 2021.

IV. Emitir los avalúos y justipreciaciones de rentas que soliciten las dependencias y entidades, así como todo tipo de trabajos valuatorios a nivel de consultoría que soliciten las instituciones públicas;

CAPITULO 2. EL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES.

2.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) es un organismo desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, encargado de administrar y valorar el patrimonio inmobiliario federal y paraestatal en apego al marco legal que nos rige, con el propósito de contribuir a su uso eficiente y generar valor público. Dentro de sus funciones, se encuentra el emitir dictámenes valuatorios oportunos y transparentes, y el otorgar certeza jurídica al Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal.⁹

Integrada por representantes de tres sectores (Gobierno, Instituciones de crédito y cuerpos colegiados de Ingenieros y Arquitectos) la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN) tiene su origen en el año de 1950, como un organismo autónomo para la valuación de Bienes de la Administración Pública. Cabe mencionar, que sus inicios la CABIN únicamente valuaba los bienes de la nación que se vendían fuera de subasta, funciones que fueron ampliadas en el año de 1968 haciendo obligatoria su intervención en la adquisición de los bienes inmuebles en donde participará el Gobierno Federal y los organismos descentralizados de acuerdo con la publicación de la Ley General de Bienes Nacionales LGBN.

Fue hasta el año 2004, cuando la Ley General de Bienes Nacionales estableció la creación de un nuevo órgano desconcentrado de la Secretaría de la Función Pública y el día 23 de marzo del año mencionado se crea el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), en sustitución de la entonces Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN).

Con ello, el 02 de septiembre de 2004 se publica el decreto por el cual se expide el Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, teniendo como responsabilidad ejercer sus atribuciones en materia de avalúos, justipreciaciones de rentas, inventario, registro y catastro de inmuebles federales y de entidades

⁹ Información disponible en la página oficial del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, consultada el 16 de febrero de 2022, en <https://www.gob.mx/indaabin>

paraestatales, así como la administración, vigilancia, control, protección, adquisición, enajenación y afectación de inmuebles federales competencia de la propia Secretaría de la Función Pública (SFP).

En 2010, INDAABIN emprende un proceso de transformación organizacional bajo un esquema de reingeniería integral y, en consecuencia, el 14 de mayo del 2012 se publica en el DOF un nuevo reglamento del INDAABIN, lo que permite a este Instituto la Valuación de todo tipo de bienes.

El 12 de enero de 2017 se publica en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, y el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Reglamento de la Secretaría de la Función Pública, con lo cual se formaliza la readscripción del INDAABIN como órgano desconcentrado a la SHCP, por lo que se da cumplimiento a lo señalado en el Transitorio Tercero del Decreto por el que se reforma y deroga diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal en Materia de Control Interno del Ejecutivo Federal publicada en el DOF el 18 de julio de 2016, siendo este cambio uno de los más trascendentales que registró recientemente el INDAABIN.¹⁰

También en ese mismo año de 2016, el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales forma parte del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación (IVSC), organización independiente sin fines de lucro que produce e implementa los estándares de valuación que han sido aceptados universalmente para la valuación de bienes en todo el mundo.

Los Estándares Internacionales de Valuación **IVS** contienen una serie de requisitos de obligatorio cumplimiento que se debe seguir para declarar que se realizó una valuación de acuerdo con las IVS. (“Normas Internacionales de Valuación Ivs-Upav 2020”)

¹⁰ Datos recopilados de “Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana”, redactada por el Ing. Rafael Sánchez Juárez, disponible en internet en <https://www.gob.mx/indaabin/documentos/introduccion-al-proceso-valoratorio-24533> y el “MANUAL de Organización General del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales” publicado en el DOF el 6 de febrero de 2018, disponible en https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5512229&fecha=06/02/2018#:~:text=El%2002%20de%20septiembre%20de,%2C%20ius%20de%20rentas%2C%20inventario%2C

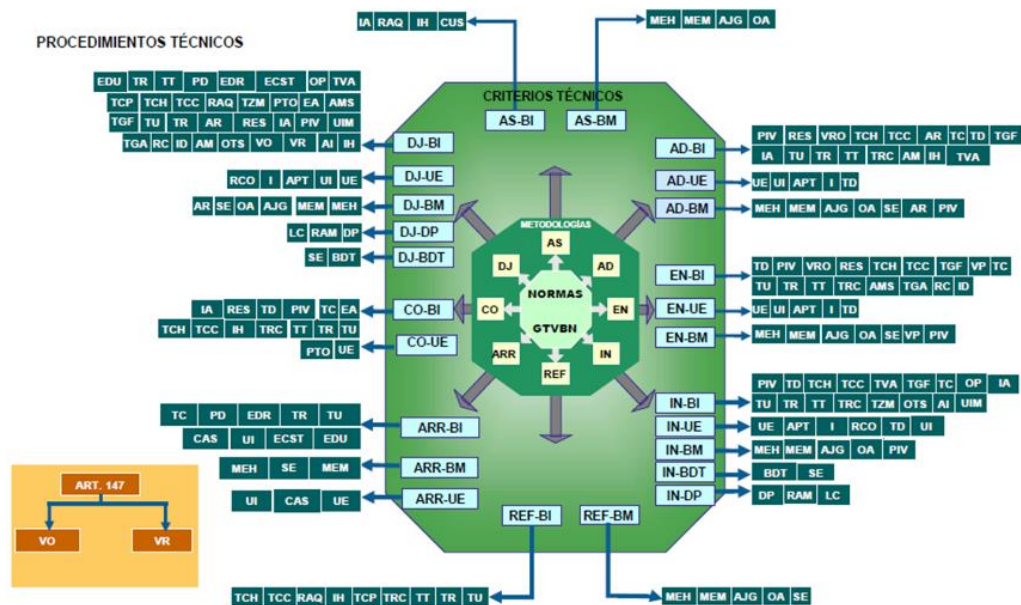
Ciertos aspectos de los estándares internacionales de valuación no dirigen ni exigen ninguna línea de acción en particular, pero proporcionan principios y conceptos fundamentales que se debe considerar al realizar una valuación. (“Normas Internacionales de Valuación IVS-vigente 31-01-2022-En ... - Scribd”)

Dado que el presente trabajo consistente en la Valuación de una Marina Turística se elabora bajo los procedimientos técnicos del INDAABIN, se considera que cumple con las disposiciones establecidas en los estándares internacionales de valuación.

2.2 MARCO NORMATIVO Y METODOLÓGICO

Hasta antes del año 2014, para llevar a cabo los servicios valuatorios el INDAABIN disponía de 198 procedimientos técnicos y 50 memorándums resumidos en el llamado octógono de control.

Figura 1. Octógono de control



Fuente: INDAABIN, 2012

Esta figura representa las metodologías empleadas hasta 2014, proceso por el cual se llevaría a cabo los avalúes solicitados a INDAABIN.

Acto jurídico para lo cual se requería el servicio valuatorio.

AD ADQUISICIÓN
ARR ARRENDAMIENTO
AS ASEGURAMIENTO CONTRA DAÑOS
CO CONCESIÓN
DJ DILIGENCIAS JUDICIALES
EN ENAJENACIÓN
REF REEXPRESIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS
IN INDEMNIZACIÓN

Tipo de bien a valuar:

BDT BIENES DISTINTOS A LA TIERRA
BI BIENES INMUEBLES
BM BIENES MUEBLES
DP DAÑOS Y PERJUICIOS
UE UNIDAD ECONÓMICA

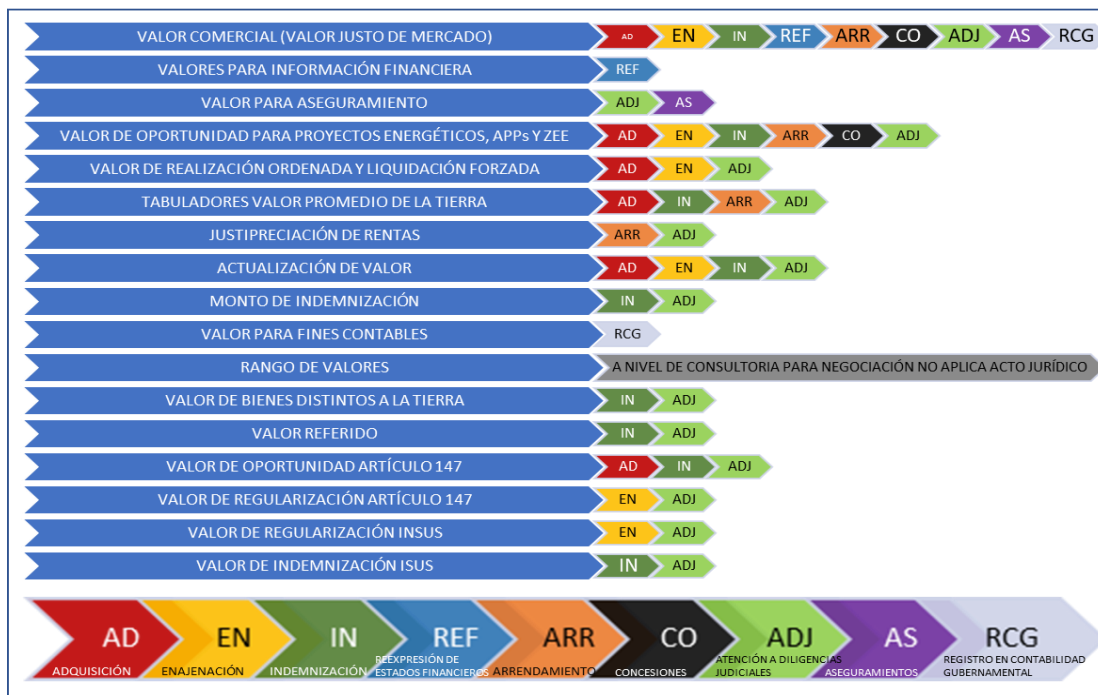
Procedimiento técnico:

AI	ACTUALIZACIÓN POR ÍNDICES	AJG	ALHAJAS, JOYAS Y GEMAS
AM	AVALÚO MAESTRO	AMS	AVALÚO MASIVO
APT	ACCIONES PARTES SOCIALES Y TÍTULOS DE CRÉDITO	AR	AVALÚO RETROSPECTIVO
ARREDR	ARRENDAMIENTO EDIFICACIONES RURALES	ARREDU	ARRENDAMIENTO EDIFICACIONES URBANAS
ARRPD	ARRENDAMIENTO DE POSTES Y DUCTOS	ARRTR	ARRENDAMIENTO TERRENO RURAL
ARRTU	ARRENDAMIENTO TERRENO URBANO	BDT	BIENES DISTINTOS A LA TIERRA
CAS	CÁLCULO DE ÁREAS Y SUPERFICIES	CIR	CRITERIOS DE INCREMENTO O REDUCCIÓN
CUS	CONSTRUCCIÓN URBANA (PARA ASEGURAMIENTO)	EA	ESPEJOS DE AGUA
ECST	ESPACIOS COMERCIALES DE SISTEMA DE TIENDAS	I	INTANGIBLES
IA	INMUEBLES ARTÍSTICOS	ID	INMUEBLE DAÑADO
IH	INMUEBLE HISTÓRICOS	LC	LUCRO CESANTE
MEH	MAQUINARIA Y EQUIPO, Y HERRAMIENTA	MEM	MOBILIARIO, EQUIPO Y MENAJE
OA	OBRAS DE ARTE Y OBJETOS DECORATIVOS	OP	OCUPACIÓN PREVIA
OTS	OCUPACIÓN TEMPORAL Y SERVIDUMBRE	PIV	PONDERACIÓN DE INDICADORES DE VALOR
PTO	PUERTOS	RAM	RIESGOS AMBIENTALES
RAQ	RUINAS ARQUEOLÓGICAS	RC	REGULARIZACIÓN CORETT
RCO	RESCATE DE CONCESIONES	REF	REEXPRESIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS
RES	RESIDUAL	SE	SEMOVIENTES
TC	TASA DE CAPITALIZACIÓN	TCC	TERRENO CON CONSTRUCCIÓN COMERCIAL
TCH	TERRENO CON CONSTRUCCIÓN HABITACIONAL	TCP	TEMPLOS PARA EL CULTO PÚBLICO (NACIONALIZADO)
TD	TASA DE DESCUENTO	TGA	TERRENOS GANADOS AL AGUA
TGF	TERRENOS DE GRAN FONDO	TR	TERRENO RURAL
TRC	TERRENO RURAL CON CONSTRUCCIÓN	TT	TERRENO EN TRANSICIÓN
TU	TERRENO URBANO	TVA	TERRENO CON VESTIGIOS ARQUEOLÓGICOS
TZM	TERRENOS EN ZONAS MINERAS	UE	UNIDAD ECONÓMICA
UI	UNIDAD INSTALADA	UIM	UNIDAD INMUEBLE MAYOR
VP	VALOR EN PAQUETE	VR	VALOR DE REGULARIZACIÓN
VO	VALOR DE OPORTUNIDAD		

En el supuesto de aplicar el procedimiento anterior en el presente trabajo, éste se sería elaborado bajo el criterio técnico de Enajenación de un Bien Inmueble identificado como Terreno con Construcción Comercial **EN BI TCC**.

A partir del mismo año 2014, con la intención de simplificar los procedimientos técnicos para llevar a cabo los dictámenes valuatorios, INDAABIN emitió 17 metodologías para la formulación y elaboración de avalúos, las cuales se fundamentan en cumplimiento con los criterios señalados en los Estándares Internacionales de Valuación y a los acuerdos, lineamientos y procedimientos establecidos por los cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el INDAABIN para atender los siguientes actos jurídicos.

Tabla 1- Metodologías de Carácter Técnico



Fuente: Propia, INDAABIN, 2022 - <https://www.gob.mx/indaabin/documentos/metodologias-de-caracter-tecnico-24208>

De acuerdo con las metodologías y criterios vigentes, el presente trabajo se elabora conforme a la METODOLOGÍA para llevar a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el Valor Comercial de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios),

bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal) y negocios, misma que da cumplimiento a lo establecido en las Normas Internacionales de Valuación.

2.3 EL DICTAMEN INDAABIN

El proceso comienza ante la necesidad del promovente, quien proporcionara la información necesaria al INDAABIN.

***El promovente proporciona** al INDAABIN la base informativa, tanto técnica como jurídica, que define al bien inmueble o mueble y a la operación de que va a ser objeto, así como de los eventuales propósitos vinculados a las políticas económica, presupuestal y social. De ser necesario, se realizan reuniones entre el INDAABIN y la solicitante para una mejor precisión de lo anterior. (INDAABIN, 2021)*

El INDAABIN puede solicitar al **perito valuador** una cotización si es el caso o designar el avalúo por arancel, para llevar a cabo los servicios valuatorios requeridos por la solicitante y si es el caso.

*“A través del **Comité de Evaluación y Asignación de Peritos** el INDAABIN designa a una persona física o moral como perito valuador para que, conforme al Tipo de avalúo correspondiente y a las directrices que se le indican, realice los trabajos de investigación y análisis que permitan establecer los valores o precios de referencia y, por ende, los espacios de negociación.” (INDAABIN, 2021)*

El perito valuador deberá aceptar la solicitud e iniciar el procedimiento, inicialmente con el contacto al promovente para agendar la cita correspondiente a la visita de inspección técnica al inmueble, todo será notificado vía sistema de INDAABIN.

“Se mantiene una comunicación entre el personal del INDAABIN y el perito valuador externo durante el desarrollo de los trabajos de investigación y análisis para, en su caso, afinar los criterios, metodologías y procedimientos, ya que es frecuente encontrar circunstancias que obligan a crear nuevos enfoques.” (“PROCESO

PARA LA ELABORACIÓN DE LOS DICTÁMENES - Gobierno de México”)

El INDAABIN es el principal contacto con el promovente por lo cual:

“Dependiendo de la magnitud y complejidad del avalúo y de la operación objeto del análisis, también se celebran reuniones con la dependencia y entidad promovente, en las que se enriquece la base informativa, pero también se incorporan opiniones de la promovente en términos de su experiencia y de los propósitos establecidos con la operación proyectada.” (INDAABIN, 2021)

- Una vez terminado el trabajo correspondiente.

“El trabajo del perito valuador es revisado por el personal del INDAABIN y, una vez aceptado, se formula el dictamen que contiene una síntesis de la memoria de los trabajos de investigación y análisis realizadas por los peritos.” (INDAABIN, 2021)

Una vez autorizado el trabajo valuatorio por el INDAABIN, se efectúa la entrega del trabajo, la cual puede ser por medio impreso o bien mediante el sistema de INDAABIN.

Por último, el proyecto de dictamen es sometido a la consideración del Cuerpo Colegiado del INDAABIN, integrado por representantes de los colegios de profesionistas seleccionados de acuerdo a la especialidad valuatoria que corresponda y de la Dirección General Adjunta de Avalúos y Dirección General de Avalúos y Obras. (INDAABIN, 2021)

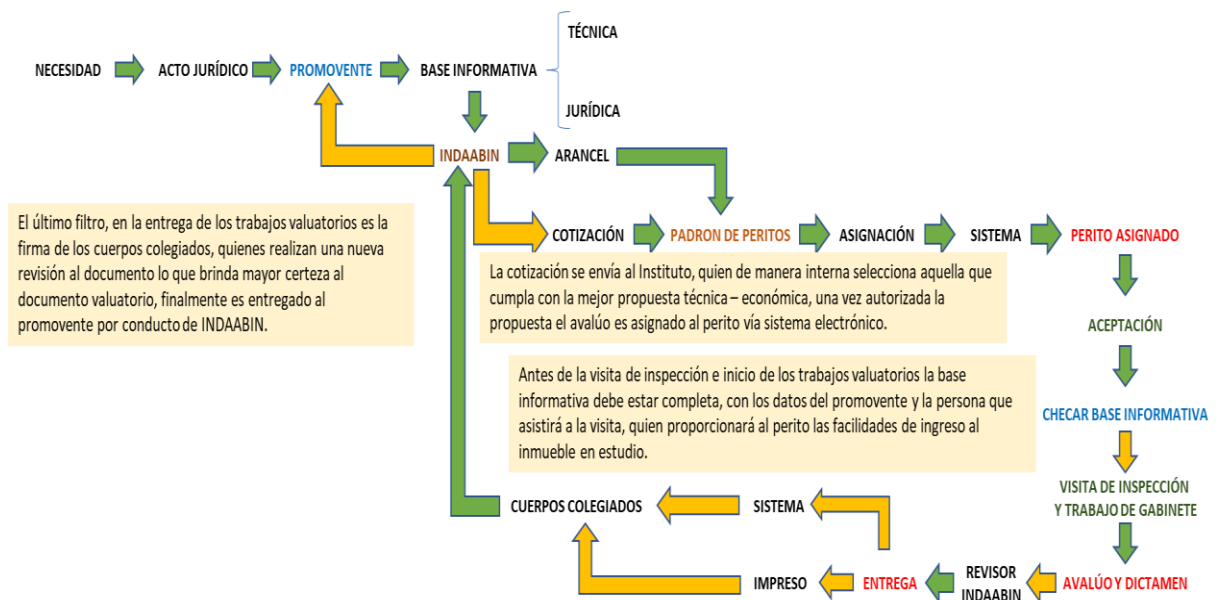
Este último paso se realiza de manera interna por personal del INDAABIN. (ver Figura 2)

El procedimiento técnico para llevar acabo los servicios valuatorios comienzan por la necesidad del promovente quién solicitará el dictamen valuatorio para ello, el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales emite la convocatoria, y envía la base informativa a los peritos con el fin de que estos generen las respectivas propuestas para la elaboración del trabajo solicitado de acuerdo con los requerimientos del promovente, estas propuestas serán evaluadas tanto en el aspecto técnico como

económico, la mejor propuesta será definir la asignación del perito por el Instituto para proceder a elaborar los trabajos correspondientes, el perito ganador es notificado vía sistema para aceptar el trabajo valuatorio, una vez aceptado el perito tendrá tres días a partir de la aceptación para formalizar la visita al inmueble, y a partir de esa fecha el perito deberá cumplir con la propuesta en cuanto a tiempo de entrega. El perito enviará a revisión en la fecha acordada vía sistema, el revisor por parte de Indaabin procederá a la revisión del trabajo, este ciclo se puede repetir de acuerdo con la complejidad del trabajo, una vez aceptado el trabajo, el dictamen valuatorio será aprobado por el cuerpo colegiado para su emisión.

Cabe mencionar que la asignación de los trabajos valuatorios también pueden ser asignados por arancel, para ellos solo se asignará al perito sin la necesidad de solicitar propuestas para la elaboración de los trabajos, y solo se notificará al perito la asignación mediante sistema.

Figura 2: Proceso para la elaboración de Dictámenes



Fuente: Propia - INDAABIN, 2021

2.4 METODOLOGÍA

Según ACUERDO por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, corresponde:

- Al **Valuador de Bienes Nacionales**¹¹ llevar a cabo los servicios valuatorios, en atención a sus respectivos ámbitos de valuación fijados en los términos de la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley de Expropiación, la Ley de Asociaciones Público Privadas, la Ley de Hidrocarburos y su Reglamento, la Ley de la Industria Eléctrica y su Reglamento, la Ley Agraria y su Reglamento, la Ley Minera, la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, el Código Fiscal de la Federación y su Reglamento, así como demás leyes relativas de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.
- A los **Valuadores de Bienes Nacionales distintos al INDAABIN**¹², podrán desempeñarse en las especialidades: Valuación Inmobiliaria; Valuación Agropecuaria; Valuación de Negocios; Maquinaria y Equipo o Propiedad Personal.
- Al **INDAABIN** emitir las metodologías que considere necesarias y adecuadas para la elaboración del Dictamen o el Reporte Conclusivo del servicio valuatorio, los criterios y procedimientos de carácter técnico que estime necesarios para la realización de servicios valuatorios regulados por dicho Instituto.
- Al **Promoviente** - La contratación de los Valuadores de Bienes Nacionales estará sujeta a los términos y condiciones establecidos en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público. (“Normas para avalúos y justipreciaciones de rentas”)

Será obligación del promovente, específicamente cuando se trate de una institución pública dar aviso, a su órgano interno de control cuando solicite un servicio valuatorio a un Valuador de Bienes Nacionales distinto al INDAABIN.

¹¹ Perito Valuador de Bienes Nacionales. - La persona física o moral con registro autorizado por el INDAABIN para realizar servicios valuatorios, que forma parte del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del Instituto (LGBN).

¹² las instituciones de crédito o a los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente (LGBN).

(“DOF - Diario Oficial de la Federación”) Además, deberá capturar la información del contrato de prestación de servicios con el Valuador de Bienes Nacionales distinto al INDAABIN, en el portal de Internet del INDAABIN, en un plazo no mayor a diez días hábiles, contado a partir de su firma, registrando los datos que de manera enunciativa mas no limitativa a continuación se señalan: (“61 - Normas Indaabin | PDF | Valoración (Finanzas) | México - Scribd”)

- a) Servicio solicitado;
- b) Uso del dictamen;
- c) Finalidad del dictamen;
- d) Ubicación del bien por valuar con sus coordenadas UTM;
- e) Superficie del bien inmueble o, en su caso, cantidad de bienes muebles;
- f) Régimen de propiedad;
- g) Responsable de la solicitud del servicio valuatorio;
- h) Nombre completo del Valuador de Bienes Nacionales;
- i) Archivo digitalizado del servicio valuatorio;
- j) Fecha de emisión del servicio valuatorio, y
- k) Cualquier otro que requiera el INDAABIN.

METODOLOGÍA

La METODOLOGÍA de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el **valor comercial de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios)**, bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal) y negocios, publicada en el Diario Oficial el día 6 de junio de 2017, establece las bases que permiten la utilización de conceptos, técnicas, principios básicos, enfoques establecidos, y directrices básicas a seguir para el cálculo estimación del valor comercial de los bienes mencionados, en cumplimiento a los **Estándares Internacionales de Valuación**, según Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y demás disposiciones aplicables.

Es una herramienta de trabajo obligatoria para los valuadores de bienes nacionales, por lo que “la aplicación de esta metodología permitirá la emisión de dictámenes valuatorios o reportes conclusivos con calidad técnica, certeza jurídica, oportunidad y transparencia (...) podrá utilizarse cuando el uso del servicio valuatorio corresponda a los siguientes actos jurídicos: adquisición, enajenación, indemnización, Re expresión de estados financieros, concesión, atención a diligencias judiciales, justipreciación de rentas, registro en contabilidad gubernamental y aseguramiento contra daños que requieran la estimación del valor comercial, ya sea para la conclusión del servicio valuatorio o para utilizarlo en la estimación de otros tipos de valores. (...) surtirá efectos legales únicamente para un solo uso, propósito y finalidad señalados en la solicitud.” (“DOF - Diario Oficial de la Federación”) (SHCP, 2016)

GENERALIDADES DE LA METODOLOGÍA.

- Características del Informe

El dictamen valuatorio o reporte conclusivo deberá elaborarse de conformidad con lo establecido en el Capítulo X Estándares de Valuación y Revisión de Avalúos del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de julio de 2016. (SHCP, 2016)

- Requerimientos básicos: de acuerdo con la información proporcionada por el promovente se define el uso, la finalidad y el propósito con que se llevará a cabo el servicio valuatorio requerido

1. Uso.

*Es el acto **para el cual se pretende utilizar el dictamen valuatorio o reporte conclusivo expresamente señalado por el solicitante del servicio***

(promovente), y en este caso exclusivamente se refiere a (...) enajenación, (...).

2. Propósito.

Dictaminar valor comercial de acuerdo a la solicitud.

3. Finalidad.

Es el concepto que determina la aplicación del resultado del dictamen valuatorio o reporte conclusivo como el valor mínimo, (...), derivado del uso definido por el promovente.

4. Alcance del servicio valuatorio.

Es el apartado en el cual se describen los supuestos extraordinarios, las condiciones hipotéticas y limitantes del servicio valuatorio, con base en el uso, propósito y finalidad expresados en la solicitud del promovente y considerados por el valuador de bienes nacionales. (“SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO - Gobierno de México”) (SHCP, 2016)

GUÍA TÉCNICA

2.4.1 Paso 1: identificación del problema.

En esta primera etapa se establecen los parámetros iniciales, mismos que identifican la problemática del trabajo valuatorio, para ello se requiere de información proporcionada por el solicitante.

Tabla 2. Paso 1 - Identificación del problema

Paso 1. Identificación del Problema		
Identificar el promovente y los usuarios	Los promovedores: serán los señalados en la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley de Expropiación, la Ley de Asociaciones Público-Privadas, la Ley de Hidrocarburos, la Ley de la Industria Eléctrica, la Ley Federal de Zonas Económicas Especiales, la Ley Agraria, la Ley Minera, la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, el Reglamento del Código Fiscal de la Federación y demás normativas aplicables.	Los usuarios por lo que se refiere a los usuarios serán aquellos que declaren los promovedores en su solicitud.

Paso 1. Identificación del Problema		
Identificar el Uso (uso y finalidad)	deberá corresponder con el acto establecido en la solicitud.	Será la aplicación del resultado del servicio valuatorio, en función del artículo 145 de la Ley General de Bienes Nacionales.
Identificar el propósito del Servicio Valuatorio (Tipo y definición de valor)	será el valor comercial por estimar	
Identificar la fecha que se requiere de valores	La fecha que se requiere de valores contenidos en los dictámenes valuatorios o reportes conclusivos por emitir y puede ser aquella del momento de la visita, de los valores de la investigación o de acuerdo con la solicitud.	
Identificar las características del bien	Las características del activo, debiendo ser aquellas que identifiquen por su: tipo, utilización o actividad, ubicación (domicilio o localización), el régimen de propiedad, propietario o poseionario, los derechos y/o obligaciones inherentes, etc.	
Identificar las condiciones del servicio valuatorio	Las condiciones del servicio valuatorio incluyendo en todas, las suposiciones extraordinarias, condiciones hipotéticas y todas aquellas limitantes que incidan sobre el análisis del valor que se esté calculando.	

Fuente: Indaabin (SHCP, 2016)

Es responsabilidad del promovente proporcionar la base informativa documental correspondiente al Indaabin quien, mediante sistema electrónico canalizara ésta al Perito Valuador, cabe mencionar que la información solicitada debe ser en acorde con los requerimientos planteados en la solicitud de servicio. Esta Información da cumplimiento a lo solicitado en los IVS.

2.4.2 Paso 2: Determinación del Alcance del trabajo para atender el Servicio Valuatorio.

En este apartado se define la amplitud del trabajo, resultado esperado al final del trabajo, así mismo se define el procedimiento llevado a cabo en la aplicación de los diferentes enfoques y métodos para la estimación del valor.

Tabla 3. paso 2 - Determinación del Alcance del Trabajo para atender el servicio valuatorio

Paso 2. Determinación del Alcance del trabajo para atender el Servicio Valuatorio
Es responsabilidad del promovente, en conjunto con el valuador de bienes nacionales, generar la definición de la amplitud del trabajo en términos de los tiempos de entrega, lo extenso de la investigación y el reporte, los fundamentos normativos, técnicos y teóricos, la calidad de la información y demás aspectos que se puedan considerar

Fuente: Indaabin (SHCP, 2016)

2.4.3 Paso 3: Recolección de Información y Descripción del Bien.

La recolección de la información se divide en cuatro secciones, yendo de lo general a lo particular, identificando primeramente la zona donde se localiza el inmueble, se describen las particularidades ambientales y físicas que rodean al inmueble en estudio. Como segundo punto, se identifican las particularidades del sujeto, que va relacionado a la superficie a valorar. El tercer punto, refiere a las características particulares del terreno, estas son características físicas y legales que pueden influir en la estimación del valor y; el cuarto punto se refiere a la descripción de los elementos constructivos, identificando cada uno de los tipos de construcción si fuera el caso.

Tabla 4. Paso 3 - Recolección de Información y Descripción del Bien

Paso 3. Recolección de Información y Descripción del Bien		
Información de mercado de la zona	Información sobre el sujeto a valorar	Información sobre los comparables
Para Inmuebles	Para Inmuebles	Para Inmuebles
Características generales de la región, ciudad, colonia y ubicación del predio, entre otros.	Características del sujeto, geográficas y geológicas del terreno, superficie, forma, ubicación, uso de suelo, servicios públicos, tipo de construcción, área construida, edad efectiva, estado de conservación, elementos de la construcción, mejoras, historial de los propietarios, información de costos y depreciación, y datos de ingresos y gastos entre otros	Ventas realizadas, condiciones de los cierres efectuados, ofertas listas de venta, vacantes, costos y depreciación, ingresos y gastos, intereses de capitalización, entre otros.
Para el caso de inmuebles, la información del sujeto se enfoca en características geográficas y geológicas del terreno, características de las mejoras (tipo de edificación, componentes físicos, legales y propiedad personal), historia de los propietarios, información de costos y depreciación, y datos de ingresos y gastos. Para el caso de inmuebles, la información de los comparables sobre sus características físicas y componentes legales, ofertas, rentas, información de costos y depreciación, ingresos y gastos, tasa de capitalización, oferta y demanda de los comparables, absorción del mercado.		

Fuente: Indaabin (SHCP, 2016)

2.4.4 Paso 4: Análisis de la Información

Dicho análisis se efectúa de acuerdo con los datos obtenidos en el enfoque de mercado para definir la situación del inmueble respecto a la oferta y demanda de inmuebles similares, en el caso de la falta de información de oferta de inmuebles similares en el mercado inmobiliario no es posible aplicar una capitalización directa en el enfoque de ingresos, por lo que dicho enfoque se podrá realizar mediante un análisis residual dinámico.

Tabla 5. Paso 4 - Análisis de la Información

Paso 4. Análisis de la Información	
Análisis del mercado	Mayor y Mejor uso (aplica para Inmuebles)
Para Inmuebles	Para Inmuebles
<ul style="list-style-type: none"> Estudios de la Demanda: Periodo de absorción. Análisis de precio de venta en pago de contado. Estudios de la Oferta: Volumen de comparables en un mercado abierto y competitivo. Rango de precios de venta de comparables. <p>Estudios de Mercado: Análisis integral de los mercados de acuerdo con la oferta y la demanda, así como de las características externas e internas de los bienes.</p>	<p>Es aquel estudio que genere un análisis para saber si su mejor uso es como está actualmente (con mejoras) o como terreno sin mejoras.</p> <p>Se analizarán distintos escenarios que sean físicamente posibles, legalmente permitidos, financieramente viables y brinde el máximo arrendamiento.</p>

Fuente: Indaabin (SHCP, 2016)

2.4.5 Paso 5: Opinión de Valor del Terreno (solo para inmuebles)

Se trata de analizar la información del mercado inmobiliario respecto a las ofertas de terrenos, dicho análisis sirve para el cálculo del valor físico del inmueble en el enfoque de costos. las ofertas deben ser vigentes o recientemente cerrados. Cuando no es posible obtener esta información para obtener el valor del terreno se emplean otras técnicas como el análisis residual estático o dinámico según convenga el caso.

Tabla 6. Paso 5 - Opinión de Valor del Terreno (solo para inmuebles)

Paso 5. Opinión de Valor del Terreno (solo para inmuebles)
Es responsabilidad del promovente, en conjunto con el valuador de bienes nacionales, generar la definición de la amplitud del trabajo en términos de los tiempos de entrega, lo extenso de la investigación y el reporte, la fundamentación normativa, técnica y teórica, la calidad de la información y demás aspectos que se puedan considerar

Fuente: Indaabin (SHCP, 2016)

2.4.6 Paso 6: Aplicación de los Enfoques de Valuación

La aplicación de los enfoques refiere a los diferentes enfoques, que en el caso particular del trabajo en cuestión debido a la falta de información de mercado de ventas y rentas de inmuebles similares en la zona, no es posible la aplicación del enfoque de mercado, así como también no es efectuar una capitalización

directa para la estimación del valor en el enfoque de ingresos, motivo por el cual el presente trabajo busca como alternativa viable para este enfoque de valuación, la elaboración de un análisis residual dinámico. El enfoque de costos se realiza tomando como base el valor del terreno obtenido con base en la investigación de mercado en la zona, así como el análisis de precios unitarios de acuerdo con los elementos constructivos de cada tipo de acuerdo con su clasificación.

Tabla 7. Paso 6 - Aplicación de los Enfoques de Valuación

Paso 6. Aplicación de los Enfoques de Valuación		
Enfoque de mercado	Enfoque de Costos	Enfoque de Ingresos
Para inmuebles	Para inmuebles	Para inmuebles
El enfoque comparativo de mercado es un indicador de valor que se obtiene a partir del análisis del precio de otros activos similares al activo en estudio. Este enfoque tiene su fundamento en el principio de sustitución y su objetivo es el comparar el bien en estudio contra otros activos similares existentes en el mercado, aplicable en los bienes siguientes:	El enfoque de costos se basa en el principio de sustitución ya que considera que un comprador bien informado no pagará más por un activo, que el precio de adquirir o reproducir un sustituto igual o semejantemente deseable.	A través de este enfoque se obtiene el indicador de valor fundamentado en el principio económico de anticipación el cual señala que el valor presente de los beneficios o ingresos futuros derivados de un activo, entendiéndose que cualquier persona está dispuesta a pagar por un activo un monto equivalente a los beneficios futuros que recibirá de dicho activo. Puede ser mediante el proceso de flujos descontados o de una capitalización directa.

Fuente: Indaabin (SHCP, 2016)

2.4.7 Paso 7: Conciliación de Valores y Opinión Final de Valor

Una vez obtenidos los valores correspondientes a los enfoques aplicados, el perito valuator tendrá que realizar un análisis para determinar el valor conclusivo del trabajo. Por lo que tendrá que tomar en consideración las premisas de requerimiento de trabajo en cuestión y seleccionará el valor más representativo del inmueble en estudio. Para dar una mejor precisión el perito podrá explicar el porqué de la determinación del valor seleccionado como conclusivo e incluso por qué no se tomaron en consideración los demás valores. De acuerdo con la metodología del INDAABIN, esta cantidad expresada en

millones deberá ser redondeada al millar, y las cantidades redondeadas en miles serán redondeadas a la centena.

Tabla 8. Paso 7 - Conciliación de Valores y Opinión de Valor

Paso 7. Conciliación de Valores y Opinión Final de Valor
El valor comercial de un bien se obtiene a partir de la conciliación del resultado de los tres enfoques valuatorios: de mercado, de costos y de ingresos, o bien de los enfoques que en su caso se apliquen.
La conciliación es un análisis de confiabilidad y de certeza de los enfoques valuatorios aplicados de acuerdo a la cantidad y calidad de la información recopilada.
El valor comercial conclusivo se obtendrá tomando en consideración aquellos factores o condiciones particulares que influyan en su estimación definiendo cuál de los enfoques empleados es más representativo derivado de la calidad de la información obtenida, explicando las razones por las que se descartan o no se emplean los otros enfoques. Dicho valor conclusivo deberá redondearse para reflejar el grado de precisión asociado con la valoración, de tal forma que se evite dar a entender una mayor precisión a la requerida. Cantidades conclusivas en millones, se deberán redondear al millar; y conclusivas en miles, se deberán redondear a la centena.

Fuente: Indaabin (SHCP, 2016)

2.4.8 Paso 8: Dictamen Valuatorio o Reporte Conclusivo

Por último, el ejercicio anterior se sintetiza en el documento llamado Dictamen Valuatorio, siendo este, el producto final del estudio, en él se señalarán todos los puntos identificados en la tabla anterior que refiere al paso 8. Los datos expuestos en este documento se extraen en su mayoría del trabajo llamado memoria de cálculo descritos en el paso 1 al paso 7 de la metodología.

Adicionalmente, el dictamen valuatorio o reporte conclusivo del servicio valuatorio deberá contemplar lo establecido en el Capítulo X Estándares de Valuación y Revisión de Avalúos del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de julio de 2016. (SHCP, 2016)

Tabla 9. Paso 8 - Dictamen Valuatorio o Reporte Conclusivo

Paso 8. Dictamen Valuatorio o Reporte Conclusivo
Características del Dictamen Valuatorio o Reporte Conclusivo
El contenido del dictamen valuatorio o reporte conclusivo del servicio valuatorio debe ser consistente con el uso de este, y como mínimo deberá contener lo siguiente:
a) Especificar la identidad del promovente y los posibles usuarios, por nombre o tipo

Paso 8. Dictamen Valuatorio o Reporte Conclusivo
b) Identificar las características de los bienes que son relevantes para su tipo y para la definición del valor;
c) Su ubicación, y sus atributos físicos, legales y económicos;
d) Los derechos del activo a ser valuado;
e) Cualquier propiedad personal, accesorios comerciales, partidas intangibles que no son bienes inmuebles pero que están incluidas en la valuación;
f) Cualquier servidumbre, restricción, gravamen, préstamos, reserva legal, convenios, contratos, declaraciones, cualquier reglamentación específica u otros ordenamientos de naturaleza similar;
g) Especificar la fecha del valor de los activos que se reflejan en el servicio valuatorio;
h) Mencionar si el activo en cuestión es valuado parcialmente en sus derechos, está segmentado físicamente o posesión parcial;
i) El valuador de bienes nacionales deberá verificar la exactitud de los datos que le proporcione el Promovente;
j) De manera clara y visible, indicar todos los supuestos extraordinarios y las condiciones hipotéticas; así como indicar que su uso podría haber afectado los resultados del servicio valuatorio; e
k) Incluir una certificación firmada según lo señalado en los estándares internacionales de valuación, de acuerdo con el formato que corresponda con base en la Norma Trigésima Quinta del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Fuente: Indaabin (SHCP, 2016)

El Valuador de Bienes Nacionales deberá: Identificar el problema a resolver, Definir el alcance del trabajo que se necesita para resolver, y Completar correctamente la investigación y los análisis necesarios para obtener una valuación confiable, dejando constancia en un Dictamen o Reporte Conclusivo, en el cual se establecerán los siguientes puntos:

- *La vigencia del Dictamen Valuatorio (la cual pudiera ser hasta de un año).*

- *La leyenda:*

“Una vez terminada la vigencia del presente dictamen valuatorio o reporte conclusivo del servicio valuatorio, éste no tendrá validez oficial ni legal para realizar acto jurídico alguno”. (“DOF - Diario Oficial de la Federación”)

- *Los responsables de emitir el **dictamen del servicio valuatorio**, serán el **perito valuador del padrón nacional de peritos valuadores del INDAABIN**, los **integrantes del respectivo Cuerpo Colegiado de Avalúos y el Perito Valuador o el Personal Técnico del propio Instituto** que hubiere realizado el respectivo servicio valuatorio; y en el caso de que el perito sea **persona moral integrante del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN**, el o los **Peritos Responsables Técnicos de la especialidad** que corresponda y que elabore el dictamen.*

- *Los responsables de emitir el **reporte conclusivo del servicio valuatorio**, serán:*

1. En las instituciones de crédito, el funcionario responsable del área de avalúos, así como el valuador encargado de su realización;

2. Cuando se trate de profesionistas con posgrado en valuación y en el caso de los corredores públicos, exclusivamente ellos. (SHCP, 2016)

De acuerdo con lo anterior, es importante tomar en consideración la diferencia entre dictamen y reporte conclusivo, ya que el primero corresponde únicamente a los avalúos solicitados directamente al INDAABIN y el segundo es emitido solo por las instituciones de crédito y particulares.

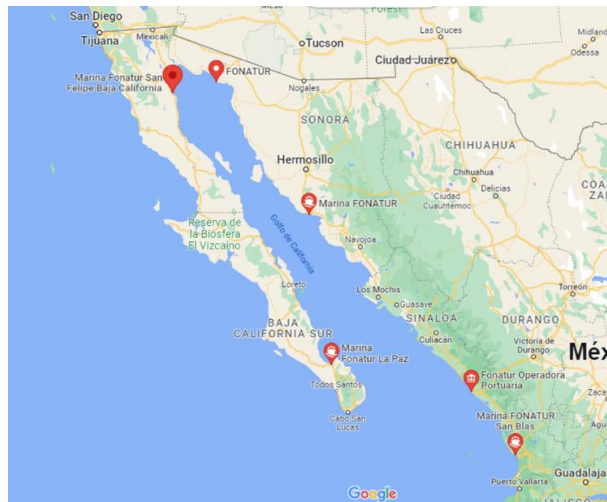
CAPITULO 3. CASO PRÁCTICO

3.1 LA MARINA TURÍSTICA LA PAZ

De acuerdo con la información contenida en el reporte de alcance, cobertura y contenido del Libro Blanco, respecto al proyecto Mar de Cortés se justifica lo siguiente:

El proyecto “MAR DE CORTÉS”, impulsado por FONATUR¹³, fue iniciado, al cierre de la administración de 1994 -2000, con el propósito desarrollar el turismo náutico en la región a través de la promoción de la riqueza natural y actividades como la pesca deportiva, aprovechando debidamente el valor escénico del litoral y las condiciones favorables de navegación. El Proyecto se concibió como el primer desarrollo turístico regional sustentable, mismo que fue realizado en el marco de una **planeación integral**, incluyente y participativa de largo plazo

Figura 3. Referencia de ubicación del Proyecto Mar de Cortés.



FUENTE: PROPIA, FONATUR / GOOGLE MAPS.

El objetivo del proyecto fue brindar una oferta integral de infraestructura y servicios de apoyo náutico, carretero y aéreo (“Marinas FONATUR | FONATUR Tren Maya | Gobierno | gob.mx”), por lo cual se consideró el desarrollo de un puente terrestre para el traslado de embarcaciones del Océano Pacífico al Mar de Cortés, el mejoramiento

¹³ Según documento publicado, de fecha 15 de noviembre de 2006, disponible en internet en: <chrome-extension://efaidnbnmnibpcjpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=http%3A%2F%2Fwww.fonatur.gob.mx%2Fgobmx%2Ftransparencia%2FLibrosBlancos%2F3%2520Proyecto%2520Mar%2520de%2520Cortés.pdf&clen=6558915&chunk=true>

de cinco zonas de acceso de fronterizo, la integración de la red aeroportuaria de apoyo y un sistema de abastecimiento de combustibles, entre otras acciones para facilitar la internación de turistas y equipos náuticos, que impulsaran el desarrollo de Proyectos náuticos turísticos, en los estados de Baja California, Baja California Sur, Sonora y Sinaloa Extendiéndose a lo largo del Golfo de California.

Con ello se pretendía **mantener la dinámica de los procesos ecológicos, conservar los hábitats críticos y la diversidad biológica y, al mismo tiempo, general oportunidades de desarrollo**. El proyecto se sustenta en tres programas básicos que son: Las Regiones Integrales (5 regiones turísticas en operación), **Las Escalas Náuticas SINGLAR (28 Escalas Náuticas en operación)**, y Las Localidades de la Costa (21 localidades rurales de la costa integralmente planeadas).

El “Programa de Escalas Náuticas SINGLAR”¹⁴, consideró el desarrollo de la infraestructura necesaria y la prestación de los servicios para facilitar la navegación segura de embarcaciones en tránsito a lo largo de los litorales del Pacífico y del Mar de Cortés, mediante la integración y operación de una red de Escalas Náuticas, las cuales constituyen las puertas de entrada a las regiones turísticas integrales y pretendiendo fueran los centros de intercambio de servicios con instalaciones de bajo impacto.

El programa involucró la construcción de 11 estaciones de servicio de **PEMEX**, por lo cual **FONATUR** y **PEMEX-Refinación** formalizaron un convenio de colaboración con el objeto de establecer las bases de cooperación entre ambas entidades para una gestión integral de la obtención de la franquicia PEMEX.

La operación eficiente de las marinas y concesiones a cargo de FONATUR Operadora Portuaria, S.A. de C.V. contribuyen al **desarrollo portuario náutico y turístico** del país, generando condiciones para **atraer inversiones público – privadas**, así como el **turismo nacional e internacional** posicionándose en el mercado de los servicios náuticos.

¹⁴ Programa cuya función es poner en valor e integrar en rutas y circuitos ecoturísticos de mar y tierra la oferta de atractivos naturales y culturales, nuevos productos y una amplia gama de servicios, transformando a la región en un recurso competitivo al alcance del turismo nacional e internacional (FONATUR-Proyecto Mar de Cortés)

3.2 ASPECTOS GENERALES.

3.2.1 Descripción del inmueble.

Se trata de una superficie plana de forma irregular, donde se desplantan las siguientes construcciones e instalaciones:

Edificio de servicios: integrado por 4 (cuatro) módulos; uno en tres niveles, uno en dos niveles y dos en un nivel. Estos módulos albergan 3 locales para oficinas, 8 locales comerciales, área de enfermería, cuartos para funcionamiento de las instalaciones, una bodega, área de snack bar, servicios sanitarios, asoleadero, canal de nado y jacuzzi.

Figura 4. Edificio de servicios.



FUENTE: MARCELO MARTÍNEZ S.

Marina Seca: Integrado por área de aparcamiento de marina seca, 4 talleres de servicio, mantenimiento y reparación de embarcaciones, servicios sanitarios para empleados y; 8 bodegas y estacionamiento de uso público.

Figura 5. Marina Seca.



FUENTE: MARCELO MARTÍNEZ S.

Estación de servicio de PEMEX: Integrado por un edificio que cuenta con cuarto de despacho, cuarto de control, cuarto de máquinas, oficina, baño para empleados, bodega y baños-vestidores para hombres y para mujeres, al exterior se observa una caseta de control, un despachador de combustible y dos tanques de almacenamiento de combustible de 40,000 lts. cada uno, así como un muelle flotante para suministro de combustible.

Figura 6. Estación de servicio, edificio, área de despacho, travel lift patio de maniobras.



FUENTE: MARCELO MARTÍNEZ S.

La Marina cuenta con una **superficie concesionada de 69,538.427 m²** integrada por **9,962.147 m² de área terrestre**, y **59,576.28 m² de área de agua** misma donde se localizan las instalaciones náuticas, entre las que se encuentran: área de navegación, un muelle flotante en peine para 37 posiciones de atraque, dos muelles flotantes de Cortesía uno de ellos para suministro de combustibles, rampa de botado y pórtico de grúa, para embarcaciones con esloras que fluctúan entre 38 y 59 pies.

Cabe mencionar que, durante la visita al inmueble, se detectaron variaciones entre la información señalada en el informe correspondiente¹⁵, esta última, utilizada para en la elaboración del presente, la visita técnica se llevó a cabo el día 21 de octubre de 2021.

Figura 7. Muelle flotante.



FUENTE: MARCELO MARTÍNEZ S.

3.2.2 Servicios que ofrece

Durante la visita técnica se pudieron verificar los servicios que ofrece la marina y que son los siguientes: atraque a muelle, marina seca, grúa pórtico, rampa de botado, pensión de remolque, arrendamientos de locales, talleres y bodegas, hidro lavado, descarga de sentinas, lavandería, Internet, información meteorológica, estacionamiento y pensión, carril de nado y jacuzzi, regaderas y baños, agua y luz en muelle.

¹⁵ Capítulo I Datos Generales del Proyecto, promovente y del responsable del Estudio de Impacto Ambiental, de la empresa Ecosistemas Planeación y Desarrollo, S.A. de C.V.

3.2.3 Localización Geográfica

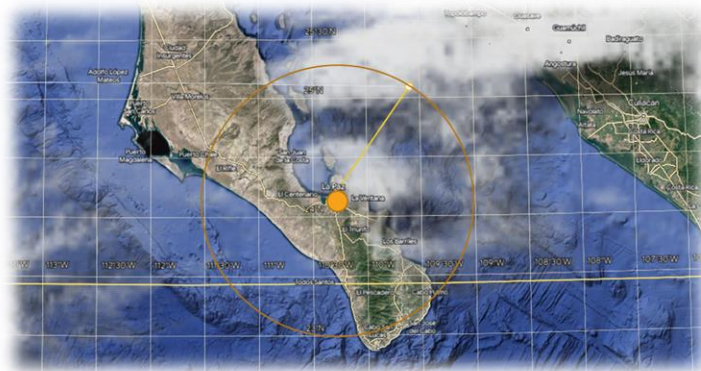
La Marina Turística La Paz (marina FIDEPAZ), motivo del presente trabajo, se localiza en las coordenadas 24° 7'30.68" latitud Norte y 110°20'46.46" longitud Oeste, al suroeste de la ciudad de La Paz, la principal vía de acceso a la marina es el Boulevard Constituyentes de 1975 (carretera transpeninsular) lado oeste con dirección al Zacatal, se encuentra la calle Boulevard de las Américas siendo esta la entrada principal a la Marina La Paz, en la colonia el Conchalito, municipio de La Paz, estado de Baja California Sur.

3.2.4 Zona de influencia

Como parte de las condicionantes que se impusieron al proyecto “Plan Maestro Escalas Náuticas SINGLAR” en la resolución en materia de impacto ambiental, se determinó un área de influencia de la Escala Náutica de La Paz, considerando los principales componentes ambientales de la zona especialmente el componente biótico.

Uno de los grandes logros en pro de la conservación de la región es la Coalición para la sustentabilidad del Golfo de California. De acuerdo con lo anterior, La Escala Náutica de la Paz, tiene un área de influencia de 70 millas náuticas, para lo cual fue tomada en cuenta todas las actividades económicas y las potencialidades producto de la construcción de la Escala Náutica.

Figura 8. Zona de influencia.



FUENTE: PROPIA, MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE ECOSISTEMAS DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO, S.A. DE C.V.

3.3 TERRENO.

3.3.1 Superficie del terreno

El inmueble cuenta con una superficie total acreditada de **56,140.27 m²**, según fuente (MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE ECOSISTEMAS DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO, S.A. DE C.V) fue acreditada en la escritura 513, de fecha 10 de diciembre de 2002, pasada ante la fe del Lic. Héctor Castro Castro, Notario Público No. 7 del Estado de Baja California Sur, quien formalizó el contrato de compra venta entre Nacional Financiera, S.N.C. como fiduciaria del Fideicomiso denominado “Ciudad El Recreo-La Paz como vendedora y la misma institución como fiduciaria del Fondo Nacional de Fomento al Turismo como compradora del Bien Raíz.

3.3.2 Concesión

El 10 de diciembre de 2003, se estableció un contrato de cesión parcial de derechos y obligaciones entre la entonces Administración Portuaria Integral de Baja California Sur, S.A. de C.V. (API) y Nacional Financiera, S.N.C., en su carácter de Institución fiduciaria en el fideicomiso público denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR). Donde API cede parcialmente los derechos y obligaciones que le fueron otorgadas respecto de la superficie total de 69,538.427 m² de zona federal de la poligonal 1 del recinto portuario de la Paz, Baja California Sur, conformado por 9,962.147 m² de superficie terrestre y 59,576.28 m² de superficie marítima, destinados a la construcción, uso, aprovechamiento explotación de una marina de uso particular. Adicionalmente, FONATUR solicitó como concesión una superficie de 25,999 m² de terrenos ganados al mar, ubicados al norte de los terrenos descritos. (MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE ECOSISTEMAS DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO, S.A. DE C.V)

La superficie utilizada incluye 11,341.583 m² consideradas áreas públicas, como son parte del malecón, la rampa de botado, la vialidad de acceso a la rampa, así como el arroyo el Cajoncito y 5 m a cada lado de este como derecho de vía las cuales forman parte de las obras de mejoramiento del proyecto.

Tabla 10. Tabla de superficies de construcciones en tierra.

CONCEPTO	SUPERFICIE EN m2
PROPIEDAD DE FONATUR	56,140.27
ÁREA PÚBLICA	11,341.583
SOLICITUD DE ZOFEMAT	25,000.00
CONCESION API	9,962.147
TOTAL, DE ÁREA TERRESTRE	102,444.00
ÁREA MARINA	59,576.28
TOTAL	162,020.28

FUENTE: PROPIA, MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE ECOSISTEMAS DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO, S.A. DE C.V.

De acuerdo con lo anterior la marina cuenta con una superficie total de tierra de 102,444.00 m², conformada por 56,140.27 m² de terreno no concesionado propiedad de FONATUR, 11,341.583 m² destinados como área pública, 25,000 m² solicitados en concesión a ZOFEMAT y, 9,962.147 m² concesionado por Administración Portuaria Integral de BCS (API BCS), y un área marítima concesionada de 59,376.28 m².

3.3.3 Uso de suelo

Uso de suelo Mixto Comercial y de Servicios. - con una intensidad de construcción hasta de 1.95 veces el área del terreno y hasta 3 niveles de altura, en donde se permite la mezcla de uso, comercial, de servicios, turístico y habitacional: a esta área corresponden 27,500.00 m² de los cuales 1,167.00 m² se encuentran ocupados por el edificio Administrativo, 163.60 m² son reservados a futuras ampliaciones, 2,376.40 m² destinados a jardines y estacionamiento y 23,793.00 a espacio libre para ser comercializados.

Uso Servicios. - con una intensidad de construcción hasta 0.4 veces el área del terreno y hasta 2 niveles de altura, aquí se permite la mezcla de uso de servicios para apoyo a la marina. En esta área se localizan los talleres de mantenimiento y reparación, las bodegas, el muelle de combustible, el travel lift, la marina seca con una

capacidad de 140 embarcaciones, el edificio administrativo y servicios de estacionamiento, a la cual corresponde una superficie de 27,626.00 m².

Uso Habitacional Residencial. - intensidad de construcción hasta 1.8 veces el área del predio y 3 niveles de edificación, aquí se permite la mezcla de uso habitacional con comercio y servicios. Esta zonificación se asigna frente al malecón y la avenida perimetral que delimita el polígono y que llega hasta la zona hotelera. La superficie que abarca este uso es de 19,090.00 m².

Uso Turismo. – con una intensidad de construcción de 1.5 veces el área del predio y 3 niveles de edificación, aquí se permite la mezcla de uso con servicios deportivos. Esta zonificación se asigna frente al malecón y la avenida perimetral que delimita el polígono y colindando con la zona hotelera ya en funciones. La superficie que abarca este uso es de 6,498.00 m².

Servicios. – con intensidad de construcción de 4.2 veces el área del predio y 6 niveles de edificación, aquí se permiten la mezcla de usos con oficinas, comercio y servicios. Esta zona se asigna en la intersección que forman la avenida principal y la avenida perimetral que delimita el polígono. La superficie que abarca este uso es de 800 m².

Espacio abierto. – áreas destinadas para el acceso, por diversos sitios, a la Escala Náutica, cuyo objetivo de esta zona es crear una ventana que permita ligar la Escala Náutica con la estructura de la ciudad, además de organizar el espacio entre los lotes para el desarrollo inmobiliario. Cuenta con una superficie de 6,942 m² la segunda se localiza entre el área destinada para turismo y la residencial, es un parque, es zona tiene una superficie de 1,032.00 m².

Malecón. – Es el área publicada de la Escala Náutica. En esta zona se podrá instalar una pista para correr, así como concesiones para pequeños kioscos de servicios comerciales. Cuenta con un área de 10,905.78 m².

Vialidades. – constituida por las vialidades actuales de acceso al hotel y acceso a la rampa de botado. La superficie que abarca la vialidad de 2,050.22 m². (Ver anexo figura 10)

Tabla 11. Tabla de superficies de construcciones en tierra.

USO DE SUELO	SUPERFICIE (m2)	PORCENTAJE DEL PREDIO (%)
Mixto Comercial-Servicios	27,500.00	26.84%
Residencial	19,090.00	18.63%
Servicios (marina seca)	27,626.00	26.97%
Servicios	800.00	0.78%
Turismo	6,498.00	6.34%
Malecón	10,905.76	10.65%
Espacio Abierto	7,974.00	7.78%
Vialidad	2,050.22	2.00%
Total	102,444.00	100.00%

FUENTE: PROPIA, MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE ECOSISTEMAS DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO, S.A. DE C.V.

3.4 CONSTRUCCIÓN.

3.4.1 Superficie construida.

Para el cálculo de las superficies construidas se tomó la información registrada en el Estudio de la Manifestación de Impacto Ambiental, elaborado para la marina La Paz. Cabe mencionar, que los datos utilizados en el análisis de las construcciones del inmueble en estudio fueron obtenidos de información pública referente al proyecto y no necesariamente coinciden con la infraestructura actual de la marina.¹⁶

Edificio de servicios: Se trata de un conjunto de 4 (cuatro) módulos, los cuales se describen a continuación:

Módulo 1: consta de planta baja destinado al uso de oficinas, primer nivel que aloja las oficinas de apoyo a miembros de la marina y segundo nivel donde se ubica la habitación harbor máster, el edificio consta de 213.15 m².

¹⁶ ECOSISTEMAS PLANEACIÓN Y DESARROLLO, S.A. DE C.V.
<http://sinat.semarnat.gob.mx/dgiraDocs/documentos/bcs/estudios/2005/03BS2005T0002.pdf>

Módulo 2: construido en un nivel en el cual se aloja una bodega de uso general, un cuarto de equipo de medidores, tres locales comerciales y un local para enfermería, en la planta alta se localiza un área de snack cuenta con una superficie de 147.60 m².

Módulo 3: edificio construido en dos niveles el cual cuenta en planta baja: un local comercial, área de baños públicos y lavandería y club náutico en primer nivel, cuenta con 338.53 m².

Módulo 4: construido en un nivel donde se ubican baños y cuatro locales comerciales, cuarto para caldera, cuarto para aire acondicionado, en la planta alta de este edificio se localiza un canal de nado y asoleadero, y cuenta con una superficie de 196.81 m².

El módulo de servicios cuenta con un pórtico techado de 265.21 m²

La superficie total del módulo de servicios es de **1,167.00 m²**.

Zona para Marina Seca: Edificio de servicios administrativos para marina seca, bodegas y talleres, superficie de 110.00 m².

Bodegas, cada bodega tiene una superficie de 33.62 m², al momento de la visita al lugar se constató que solo se cuentan con 8 bodegas y la superficie construida es de 268.96 m².

Talleres, en ellos se prestan servicios de reparación mecánica, carpintería, electricidad y otros, cuenta con instalaciones sanitarias y vestidores para empleados, actualmente cuenta con 4 talleres, la superficie destinada para esta instalación es de 1,307.00 m² y la superficie construida es de 835.00 m²

Marina seca, Espacio abierto para albergar 25 para el guardado y resguardo de embarcaciones marítimas en tierra, se trata de una explanada de concreto con un área de 10,879 m².

Estación de servicio para suministro de combustible: ocupa una superficie de 370.00 m² en la que se aloja un muelle flotante para suministro de combustible, un despachador doble manguera para gasolina magna, dos tanques de almacenamiento de combustible con capacidad de 40,000 lts. cada uno, y un edificio de despacho el

cual cuenta con oficina, servicios sanitarios para clientes, baños para empleados, bodega, cuarto de residuos peligrosos, la superficie construida del edificio es de 154.00 m².

Tabla 12. Tabla de superficies de construcciones en tierra.

Obras	planta baja	1er nivel	2do nivel	Total
Edificio de servicios				
Módulo 1	65.61 m ²	65.61 m ²	80.93 m ²	212.15 m ²
Módulo 2	147.60 m ²			147.60 m ²
Módulo 3	147.61 m ²	197.62 m ²		345.23 m ²
Módulo 4	196.81 m ²			196.81 m ²
Pórtico cubierto	265.21 m ²			265.21 m ²
Superficie total Módulo de servicios				1,167.00 m²
Zona de Marina Seca				
Edificio de servicios administrativos en marina seca	110.00 m ²			110.00 m ²
Bodegas	268.96 m ²			268.96 m ²
Talleres	835.00 m ²			835.00 m ²
Superficie total construida en zona de marina seca				1,213.96 m²
Estación de servicio				
Estación de servicio	154.00 m ²			154.00 m ²
Superficie total Estación de servicio				154.00 m²
Superficie total en tierra				2,534.96 m²

FUENTE: PROPIA, DATOS EXTRAÍDOS DEL DOCUMENTO DE MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE ECOSISTEMAS DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO, S.A. DE C.V.

3.4.2 Obras marítimas y obras complementarias

Travel lift (muelle para uso de grúa de pórtico), usado para sacar embarcaciones del mar por medios electromecánicos (grúa de pórtico) que ocupa un área de 491.00 m² la cual incluye un área de maniobras.

Rampa de botado, elemento de servicio para introducir embarcaciones al mar, cuenta con un área de 1,295.00 m².

Muelle flotante de estructura prefabricada, cuenta con una superficie de 562.96 m², cuenta con una capacidad de 39 embarcaciones, mismas que se describen a continuación: 1 de 36 m de longitud, 3 de 24 metros de longitud, 6 de 18 metros de longitud, 8 de 15 metros de longitud y 21 de 2 metros de longitud.

Estacionamiento, con capacidad para 42 autos en una superficie de 1,330 m².

Calle de acceso de control, vialidad de acceso controlado para marina seca área de 8,184.00 m².

Zona para servicios

Planta de tratamiento de aguas residuales, superficie construida 800.00 m².

Tabla 13. Tabla de superficies Obras marítimas y obras complementarias

CONCEPTO	UNIDAD	Cantidad
OBRAS COMPLEMENTARIAS		
Estacionamiento con capacidad para 42 autos	Cajón	1,330.00
Cisterna de 9 a 11 m ³ de capacidad	PZA	3.00
Calle de acceso de control	m ²	8,184.00
Planta de tratamiento de aguas residuales	Unidad	1.00
Barda perimetral	m	380.35
Reja corrediza	m	42.13
Caseta de vigilancia con baño	lote	2.00
Plaza marina seca; Piso de concreto, para albergar el guardado y resguardo de embarcaciones marítimas en tierra, capacidad de 140 embarcaciones.	m ²	10,879.00
Plaza estación de combustible y estacionamiento, incluye patios de maniobras de travel lift y rampa de botado.	m ²	3,116.00
Carril de nado	m ²	28.00
Jacuzzi	m ²	12.57
OBRAS EN ÁREA DE AGUA CONCESIONADA		
Travel lift	m ²	71.00
Muelle flotante 1	m ²	562.96
Muelle de Cortesía (cualquier longitud)	m ²	168.37
Muelle para carga de combustible (para 1 o 2 embarcaciones hasta de 24 m de longitud)	m ²	64.69

FUENTE: ECOSISTEMAS DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO, S.A. DE C.V.¹⁷

¹⁷ Las superficies referentes al muelle de Cortesía, barda perimetral, reja y caseta de vigilancia con baño, fueron calculados en GoogleMaps.

3.5 INFORMACIÓN FINANCIERA.

3.5.1 Ingresos y Egresos

Para efectos del presente trabajo, a razón de llevar a cabo el enfoque de ingresos, se obtuvieron datos de los informes de autoevaluación de los meses de enero a diciembre de los años de 2015 a 2020 de las marinas mexicanas que forman parte de la escalera náutica Mar de Cortés, información publicada por el INAI y FONATUR.

Tabla 14- Resumen de ingresos Marinas Turísticas Fonatur 2015 - 2020

Ingresos por Marina
(Cifras en pesos)

Marinas FONATUR	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Guaymas	4,103,051.00	4,264,736.00	5,701,009.00	9,128,439.00	9,942,963.00	5,052,664.00
La Paz	5,835,118.00	7,326,536.00	9,275,657.00	8,912,428.00	8,360,640.00	7,635,918.00
Mazatlán	6,562,660.00	7,407,448.00	8,230,547.00	9,164,055.00	8,929,026.00	9,759,775.00
Puerto Peñasco	2,212,703.00	2,918,068.00	3,900,043.00	5,359,148.00	3,433,542.00	1,995,132.00
San Felipe	3,922,698.00	745,944.00	5,875,929.00	8,113,838.00	6,308,633.00	3,671,474.00
Santa Rosalía	14,015,938.00	24,529,410.00	21,043,057.00	37,406,670.00	37,538,742.00	14,174,666.00
San Blas	4,545,460.00	4,279,865.00	6,439,486.00	6,378,951.00	8,427,337.00	4,718,587.00
Cozumel	176,095.00	741,176.00	2,213,421.00	4,285,562.00	4,671,322.00	4,700,733.00
Total, ingresos	41,373,723.00	52,213,183.00	62,679,149.00	88,749,091.00	87,612,205.00	51,708,949.00
Ingresos promedio de las Marinas	5,171,715.38	6,526,647.88	7,834,893.63	11,093,636.38	10,951,525.63	6,463,618.63

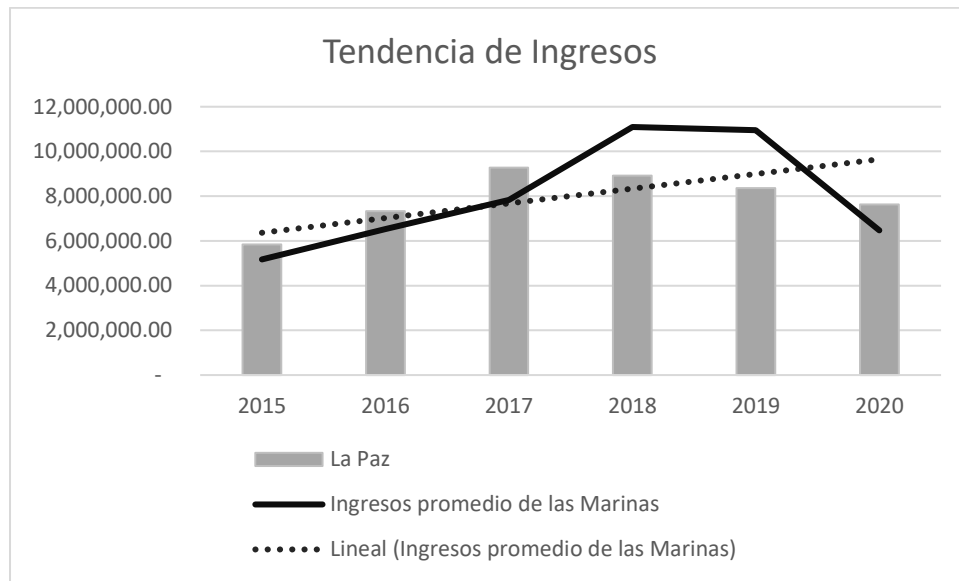
FUENTE: INFORMES DE AUTOEVALUACIÓN EJERCICIOS 2015 – 2020, (FONATUR/INAI)

El mayor ingreso registrado en el periodo de 2015 a 2020 se registró en el año de 2018, donde las marinas tuvieron un ingreso total de \$ 88,749,091.00, en este año se rompió una tendencia a la alza desde el año 2015, pues en 2019 tuvo una leve disminución de \$ 142,110.75, un 1.28% menos al año predecesor, y en el año 2020 como resultado de la pandemia que aún vigente de virus SARH-Cov2 causante de la enfermedad de COVID los ingresos generados por las marinas cayeron hasta los \$ 51,708,949.00, 41.74% menos que en 2018 y 40.98% menos que en 2019.

Con relación a lo anterior, es preciso señalar que existe la posibilidad de tomar una tendencia de recuperación de los ingresos, ya que a la fecha en lo que va del 2021 se registran buenos niveles de ocupación, por lo que se pretende alcanzar la ocupación anterior a la pandemia y continuar con un crecimiento.

En estos años la Marina Santa Rosalía registro los mayores ingresos, seguido por la Marina Mazatlán, la Marina La Paz, caso contrario en el comportamiento de las Marinas Cozumel, Puerto Peñasco y San Felipe que registraron los menores ingresos, lo cual pudiera deberse a la diferencia en cuanto a la infraestructura que poseen estas marinas.

Gráfica 1.- Tendencia (Ingresos 2015 - 2020 Marinas Fonatur).



FUENTE: INFORMES DE AUTOEVALUACIÓN EJERCICIOS 2015 – 2020, (FONATUR/INAI)

La Marina Santa Rosalía representa el 38.69 %, la Marina Mazatlán el 13.02%, la Marina La Paz 12.31%, la Marina Guaymas 9.94% y la Marina San Blas 9.05% estas marinas representan el 83.73% de los ingresos promedio reportados durante el periodo de 2015 a 2020.

Tabla 15.- Ingresos promedio por Marina en el periodo de 2015- a 2020.

Marinas FONATUR	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Guaymas	4,103,051.00	4,264,736.00	5,701,009.00	9,128,439.00	9,942,963.00	5,052,664.00
La Paz	5,835,118.00	7,326,536.00	9,275,657.00	8,912,428.00	8,360,640.00	7,635,918.00
Mazatlán	6,562,660.00	7,407,448.00	8,230,547.00	9,164,055.00	8,929,026.00	9,759,775.00
Santa Rosalía	14,015,938.00	24,529,410.00	21,043,057.00	37,406,670.00	37,538,742.00	14,174,666.00
Total, ingresos	30,516,767.00	43,528,130.00	44,250,270.00	64,611,592.00	64,771,371.00	36,623,023.00

FUENTE: INFORMES DE AUTOEVALUACIÓN EJERCICIOS 2015 – 2020, (FONATUR/INAI)

De acuerdo con los datos reportados en los informes de autoevaluación las marinas con mayores ingresos entre los años 2015 a 2020, fueron: la Marina Guaymas, la Marina La Paz, la Marina Mazatlán, las cuales se mantuvieron en un ingreso constante entre los 4 y los 9.5 millones de pesos, y la Marina Santa Rosalía que reporto ingresos a partir de los 14 y hasta 37 millones de pesos durante el mismo periodo. Según se muestra en el mismo informe, la mayor parte de los ingresos de estas marinas se efectúan por ventas de gasolinas.

En caso específico de la marina La Paz, en el año 2015 reporta ingresos por \$ 5,835,118.00, llegando a su nivel mas alto en el año 2017, donde se reportaron ingresos por \$ 9,275,657.00, 59% mas que en el año 2015 y 26.6% más que en 2016, donde se reportaron ingresos por \$ 7,326,536.00. Sin embargo, en el año 2018 comienza con una tendencia a la baja se captaron ingresos por \$8,912,428.00 y en 2019 \$ 8,360,640.00 4% y 10% respectivamente en comparación al año 2017, llegando el año 2020 los ingresos generados por la marina fueron de \$ 7,635,918.00, solo 31% mas altos que el nivel más bajo reportado en el año 2015 y 18% menos al nivel reportado en 2017.

Lo anterior puede atribuirse a diferentes factores principalmente externos, primeramente, de la incertidumbre política generada por las elecciones de 2018 y la pandemia generada por el virus Sars-Cov2 causante del COVID-19 que surgió en el año de 2019 y que se consolido durante el año de 2020 a nivel mundial.

CAPITULO 4. ANÁLISIS

De acuerdo con la información recabada se deduce lo siguiente:

FONATUR es propietario de 56,140.27 m², la entonces Administración Portuaria Integral de Baja California (hoy Administradora de Sistema Portuario Nacional de Baja California) otorgo en concesión a la escala náutica 69,538.427 m², de los cuales corresponden 9,962.147 m² de superficie federal terrestre y 59,576.28 m² de área de agua, destinados a la construcción, uso y aprovechamiento, explotación de la marina, así mismo se solito en concesión a ZOFEMAT 25,000.00 m² de superficie de terrenos ganados al mar, y 11,341.583 m² de área publica, como son parte del malecón, la rampa de botado, la vialidad de acceso a la rampa, así como el Arroyo el Cajoncito y 5 m a cada lado del mismo como derecho de vía. (ver anexo cartográfico – figura 9)

La Marina Turística la Paz, operada por "Fonatur", objeto de este avalúo tiene las siguientes instalaciones: Una estación de Servicio de Pemex con 2 tanques de almacenamiento de combustible de 40,000 litros c/u, un dispensario y un edificio de apoyo; Un área de servicios náuticos la cual cuenta con un muelle flotante en peine para 37 posiciones, marina seca con capacidad de 26 posiciones, rampa de botado y fosa de grúa de pórtico y; Un edificio de servicios náuticos distribuido en 4 módulos que ofrece 8 locales comerciales, 2 cajeros automáticos, snack bar, Restaurant bar, club náutico, una lavandería, una enfermería, 2 oficinas, harbor master, carril de nado y jacuzzi, baños y vestidores y terraza, a la marina 4 también la integran 4 talleres y 8 bodegas, y cuenta con malecón.

4.1 ENFOQUES APLICADOS.

4.1.1 Enfoque Comparativo de Mercado

Este método utiliza en los avalúos de bienes inmuebles que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. (“SECRETARIA DE LA FUNCION PÚBLICA - Gobierno de México”)

"El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado." ("PROCEDIMIENTO TECNICO PT-ARREDU - INDAABIN")

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR COMPARATIVO DE MERCADO.

De acuerdo con las características particulares del inmueble, no se detectaron registro de ofertas de inmuebles similares en el mercado abierto, motivo por el cual el enfoque de mercado no aplica para el presente trabajo valuatorio.

4.1.2 Enfoque de Costos

"El enfoque de costos se basa en el principio de sustitución ya que considera que un comprador bien informado no pagará más por un activo, que el precio de adquirir o reproducir un sustituto igual o semejantemente deseable. se obtiene a partir de la suma del valor individual de cada uno de los componentes que conforman el bien, es decir terreno, construcciones, instalaciones especiales, obras complementarias y accesorios, así como otros indirectos, obsolescencias y apreciaciones." ("DOF - Diario Oficial de la Federación 06/06/2017")

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR FÍSICO o VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

Con el fin de estimar el valor del terreno, se elaboró a cabo una investigación de mercado de terrenos ofertados en la zona, tomando como referencia una distancia de 5km a la redonda, esta información se obtuvo utilizando los medios electrónicos disponibles y fue verificada y vía telefónica, aplicando la homologación correspondiente de acuerdo con los factores de eficiencia del suelo aplicables al caso.

El Valor de las construcciones se calculó tomando como referencia la información de las superficies construidas contenidas en el estudio de impacto ambiental clasificando los diferentes tipos de construcción, obras complementarias, obras marítimas, elementos y accesorios e instalaciones especiales, los precios de las construcciones

fueron calculados tomando como base las publicaciones de Costos por metro cuadrado de construcción Vol. 1, Varela, enero de 2022, Costos de construcción pesada, Volumen I y II, de enero de 2022.

Tabla 16. Valor Físico (V.N.R.).

ENFOQUE DE COSTOS

a) DEL TERRENO:

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: 2,708.36 \$ / m² SUPERFICIE: 56,140.27 m²

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACCIÓN	SUPERFICIE: m ²	VALOR UNIT. \$/m ²	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR PARCIAL: \$
1	56,140.2700	2,708.36	1.00	ÍNTEGRO	2,708.36	152,048,061.66
TOTAL:					SUMA (a): \$	152,048,061.66
				INDIVISO	100.00%	
					SUBTOTAL \$	152,048,061.66

VALOR UNITARIO MEDIO: 2,708.36 \$ / m²

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	USO O DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	ÁREA (m2)	V.R.N. (Unitario)	V.R.N. TOTAL	FACTOR DE DEMERITO	V.N.R. (Unitario)	VALOR PARCIAL: \$
T-1	Módulo 1: Edificio en tres niveles PB: oficinas y servicios; 1er nivel: Of. Apoyo a...	212.15 m2	7,701.96	1,633,970.81	0.73	5,622.43	1,192,798.69
T-2	Módulo 2: Edificio en un nivel, bodega general, cuarto de equipo de medidores, locales comerciales 1, 2 y 3., y enfermería.	147.60 m2	9,789.02	1,444,859.35	0.73	7,145.98	1,054,747.33
T-3	Módulo 3: Edificio en dos niveles, en PB: local comercial 4, baños públicos, y lavandería y en PA: club náutico.	345.23 m2	10,887.90	3,758,829.72	0.73	7,948.17	2,743,945.69
T-4	Módulo 4: Edificio en un nivel, baños, locales comerciales 5, 6, 7 y 8, cuarto para caldera, cuarto de aire acondicionado.	196.81 m2	11,306.45	2,225,222.42	0.73	8,253.71	1,624,412.37
T-5	Pórtico cubierto	265.21 m2	5,860.02	1,554,135.90	0.73	4,277.81	1,134,519.21
T-6	Edificio de servicios en marina seca	110.00 m2	5,587.92	614,671.20	0.73	4,079.18	448,709.98
T-7	Bodegas	268.96 m2	4,575.22	1,230,551.17	0.73	3,339.91	898,302.35
T-8	Talleres	536.00 m2	5,683.42	3,046,313.12	0.73	4,148.90	2,223,808.58
T-9	Estación de servicio	154.00 m2	5,587.92	860,539.68	0.73	4,079.18	628,193.97
	TOTAL	2,235.96 m2	66,979.83 m2	6,369,093.38 m2		SUM A (b): \$	11,949,438.17
	VALOR UNITARIO MEDIO:		7,442.20			5,432.81	

c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS, OBRAS COMPLEMENTARIAS: (Ver desglose en A4. INST ESP)

SUMA (c): \$ 14,518,952.90

d) OTROS INDIRECTOS: (Ver desglose en A4. OTROS IND)

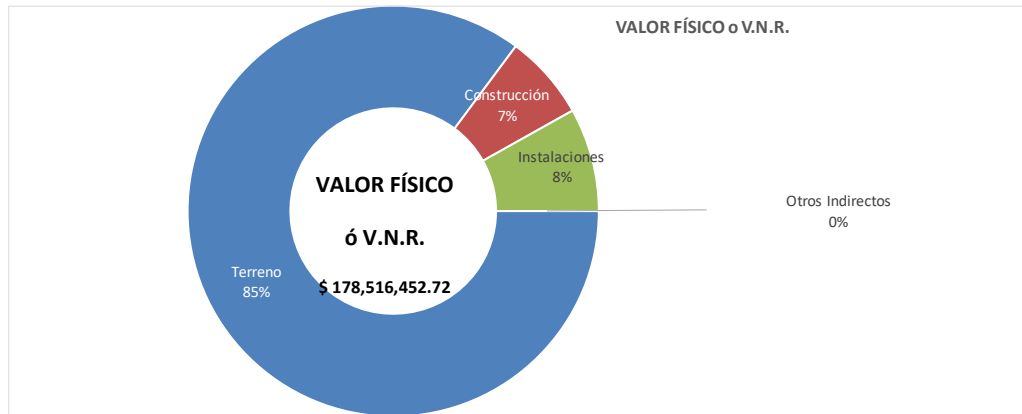
SUMA (d): \$ -

VALOR FÍSICO o V.N.R. : (a+b+c+d) \$ 178,516,452.72

FUENTE: PROPIA – ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS.

Composición del valor Físico o Valor Neto de Reposición

Gráfica 2.- Composición del Valor Físico.



FUENTE: PROPIA – TABLA 19. VALOR FÍSICO(V.N.R.).

4.1.3 Enfoque de Ingresos

Es el método considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor.

Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación. (“20170310204522_42269_58. PROCEDIMIENTO TECNICO PT-ARREDU PARA ... - Scribd”)

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

Dado que dentro del mercado abierto no se registran ofertas de inmuebles en venta o en renta similares al inmueble en estudio, no es posible realizar el enfoque por

capitalización directa, por lo que el enfoque de ingresos se elabora bajo el procedimiento de flujos descontados.

A través de este enfoque se obtiene el indicador de valor fundamentado en el principio económico de anticipación, el cual señala que el valor presente de los beneficios o ingresos futuros derivados del potencial productivo de un bien, entendiendo que cualquier persona estará dispuesta a pagar por un activo un monto equivalente al valor presente de los beneficios económicos futuros que dicho activo puede generar. "Puede ser mediante el proceso de flujos descontados o de una capitalización directa." ("DOF - Diario Oficial de la Federación")

Consiste en realizar un análisis de los flujos de efectivo futuros del negocio y traerlos a valor presente con una tasa de descuento acorde al riesgo del negocio analizado. "Para ello se debe partir del análisis del ambiente externo y el ambiente interno que afectan al negocio." ("DOF - Diario Oficial de la Federación")

Entendiendo que el ambiente externo se compone de todos aquellos factores que afectan al negocio, pero que están fuera de su control; y que el ambiente interno, se integra por factores que conforman el negocio, por lo que están dentro de su control. ("DOF - Diario Oficial de la Federación")

El ambiente externo, se divide en dos diferentes análisis, el primero a nivel macro ambiente (factores económicos, políticos y socioculturales) y el segundo corresponde al análisis del sector industrial (mercado, segmento, proveedores, compradores, competidores del sector y potenciales, sustitutos y perfil del usuario).

El ambiente interno, refiere al diagnóstico en lo relativo a aspectos técnicos, operativos, administrativos, comerciales, legales, fiscales y financieros.

Este análisis tiene por objeto el identificar las oportunidades que representa el negocio, tanto internas como externas y de ingeniería financiera, que finalmente inciden en el futuro del negocio y en su valor

4.1.3.1 Método del Flujo de Efectivo Descontado.

Este método parte del planteamiento de un **modelo financiero** construido con base en la **estructura de ingresos, estructura de costos y el pronóstico de la operación.**

Estructura del flujo de efectivo. - Se deberán definir claramente las premisas de valuación, dentro de las cuales se debe incluir el horizonte de proyecto a considerar para cada escenario. El horizonte de valuación debe ser ampliamente justificado en la memoria de cálculo del Valuador de Bienes Nacionales. ("DOF - Diario Oficial de la Federación")

De acuerdo con las premisas de cada escenario y el planteamiento de su flujo de efectivo:

- El flujo de efectivo será estructurado partiendo de los ingresos proyectados para el negocio, restándole los costos de producción o ventas y los gastos de administración y mantenimiento. ("DOF - Diario Oficial de la Federación")
- Dentro de la estructura del flujo de efectivo, se deberá tomar en cuenta la depreciación fiscal de los activos con que cuenta el negocio y las obligaciones fiscales, tales como el del Impuesto Sobre la Renta (ISR), la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) y demás aplicables.
- De igual manera, se deberán restar las inversiones para la adquisición y reposición del activo fijo y las variaciones en el capital de trabajo, derivadas del incremento o decremento de las ventas, en el horizonte del flujo de efectivo. Así mismo habrá que considerar el valor de recuperación del negocio al final del horizonte de valuación, considerando ya sea un valor continuo asumiendo su operación a perpetuidad, o el valor de rescate de los activos a su valor comercial. "El valor de reversión se aplica siempre y cuando la naturaleza del negocio lo requiera y debe determinarse mediante principios financieros generalmente aceptados." ("DOF - Diario Oficial de la Federación")

Una vez que se ha determinado el flujo de efectivo libre, para determinar el valor presente de dichos flujos, se debe definir la tasa de descuento, acorde al riesgo del negocio analizado.

De acuerdo con el objetivo del estudio, el valuador de bienes nacionales debe determinar la tasa de descuento, conforme a los distintos métodos financieros generalmente aceptados, como pueden ser: el Modelo para la Valoración de los Activos de Capital (CAPM, por sus siglas en inglés), Teoría de Fijación de Precios por Arbitraje, el Costo de Capital Promedio Ponderado (CPC o WACC de sus siglas en inglés), Costo del Capital por Comparables de Negocios del mismo Sector, entre otros.

4.1.3.2 Análisis de flujo de efectivo descontado

El valor del inmueble es calculado mediante el análisis de sus flujos de efectivo, para ello se aplica una tasa de descuento a una serie de ingresos en un período determinado (para efectos del presente análisis se consideran 20 años, El horizonte de proyecto considerado es de 20 años, el **periodo autorizado para la depreciación de las construcciones de acuerdo la Ley del Impuesto sobre la Renta**). El análisis consiste en **calcular los flujos remanentes después de incluir en los flujos de efectivo** del mejor proyecto que se puede implementar con el inmueble en cuestión incluyendo las utilidades. Con estos flujos remanentes se calcula un residuo, usualmente **el valor presente neto de los flujos remanentes es el valor desconocido del inmueble**.

Para efectos de análisis, se considera que la administración y operación de la Marina Turística estaría a cargo de un empresario privado, quien asumiría sus ingresos y costos, aportando el capital necesario, y apropiándose de los excedentes que genera la actividad.

De esta manera, el valor del inmueble estimado sería la que un inversionista estaría dispuesto a pagar por el usufructo de la Marina Turística, a fin de operar un negocio similar al analizado, y obtener de éste una utilidad razonable.

4.1.3.3 Modelo Financiero.

Para el análisis dinámico se plantean tres escenarios (**pesimista, medio y optimista**) tomando en consideración los ingresos de los últimos 5 (cinco) años reportados en los informes de autoevaluación, disponibles en INAI/FONANTUR. Una vez puestos en consideración diversos factores como la reciente pandemia por el virus SAR-Cov2

(COVID-19), se opta a considerar solo los ingresos registrados entre los años 2018 y 2019, para la elaboración de los escenarios correspondientes¹⁸.

De acuerdo con lo anterior, el escenario conservador se plantea según el ingreso reportado en el año 2019, para el escenario se plantea el ingreso promedio de los dos años a considerar y para el escenario optimista se optó por el valor de ingresos más alto de los dos años referidos.

Conservador	medio	Optimista
\$ 8,912,428.00	\$ 8,636,534.00	\$ 8,360,640.00

Es preciso mencionar, que el enfoque de ingresos se lleva a cabo mediante la aplicación del análisis de los flujos de efectivo (flujo de caja libre), ya que de acuerdo con las características propias del inmueble no se registran ofertas dentro del mercado inmobiliario en venta o renta, por lo que no es posible llevar a cabo una capitalización directa¹⁹.

Definidos los ingresos, se estructuró el modelo financiero para determinar el valor de la marina por el método de flujos descontados. Cabe mencionar, que al no contar con más información que los ingresos para elaborar el modelo financiero, se plantea la estructura de costos promedio tomada de la operación de marinas en la costa oeste de los Estados Unidos de acuerdo con la Fuente: Internacional-Marina-Instituto, the financiar & operación benchmark study for marina operators.

De acuerdo con el informe mencionado, se considera como base del modelo financiero la región IV correspondiente a la costa oeste de los Estados Unidos, y que considera una ganancia operativa de 31.7% de los ingresos, bajo esta premisa se lleva a cabo el análisis correspondiente.

¹⁸ De acuerdo con los datos obtenidos en los informes de autoevaluación, existe una gran dispersión en los ingresos señalados en los años de 2015 a 2017 y una baja considerable en el año 2020, por lo cual estos años no se consideran en el modelo financiero para analizar los beneficios futuros de la marina.

¹⁹ Capitalización directa. - Técnica empleada para convertir el estimado del ingreso de un solo año en valor, en un solo paso, dividiendo el ingreso estimado entre una tasa apropiada (tasa de capitalización).

Tabla 17.- Composición de estados de resultados de marinas de tamaño común por región.

Composición de estados de resultados de marinas de tamaño común por región.					
Datos financieros base 1999.					
Promedios					
Ingresos	All Manines	Región I	Región II	Región III	Región IV
Estación del barco	49.8%	38.8%	38.1%	46.7%	71.7%
Almacenamiento en seco / lanzamiento	3.4%	1.7%	5.8%	4.0%	3.4%
Almacenamiento en alto	2.3%	5.6%	0.9%	1.7%	0.0%
Restaurante/Concesiones	4.0%	2.5%	2.0%	3.9%	7.1%
Gasolina	10.0%	8.8%	26.1%	7.8%	2.2%
Tienda de barcos	4.9%	6.5%	10.4%	3.0%	0.8%
Estacionamiento	1.3%	0.4%	1.9%	0.2%	2.8%
Transporte/reparación	12.1%	21.6%	4.5%	20.9%	0.9%
Ingresos por lanzamiento de barcos	0.6%	0.2%	0.4%	0.6%	1.1%
Todos los demás ingresos	11.4%	13.8%	9.9%	11.1%	9.9%
Total de Ingresos	99.8%	99.9%	100.0%	99.9%	99.9%
Costos de operación					
Muelle de combustible	7.6%	6.3%	20.4%	5.9%	1.7%
Barcos Tienda-costo de la mercancía	3.4%	4.2%	7.0%	2.1%	0.9%
Servicio de Reparación Marítima	4.1%	5.6%	1.1%	10.8%	0.1%
Todos los demás costos directos	4.8%	6.9%	3.0%	10.7%	0.2%
Total costo de operación	19.9%	23.0%	31.5%	29.5%	2.9%
Beneficio bruto	79.9%	76.9%	68.5%	70.4%	97.0%
Los gastos de explotación					
Gastos laborales	20.9%	22.3%	17.6%	19.4%	22.3%
Gastos por créditos fallidos	2.3%	6.3%	0.3%	0.0%	0.6%
Cargos por servicios bancarios	0.1%	0.2%	0.0%	0.4%	0.0%
Licencias y permisos comerciales	0.1%	0.2%	0.2%	0.1%	0.0%
Descuentos con tarjeta de crédito	0.3%	0.3%	0.7%	0.4%	0.1%
Cuotas y suscripciones	0.1%	0.1%	0.1%	0.2%	0.1%
Impuestos sobre beneficios para empleados	3.1%	3.9%	2.5%	4.6%	1.6%
Renta de equipos	0.2%	0.1%	0.1%	0.4%	0.1%
Seguro - responsabilidad del autobús	2.2%	3.1%	2.5%	1.9%	1.3%
Servicios profesionales	2.1%	2.4%	1.5%	1.2%	2.9%
Promoción de marketing	1.2%	1.5%	1.2%	1.1%	0.8%
Material de oficina	0.7%	0.8%	0.7%	0.9%	0.5%
Impuestos a la propiedad	1.5%	2.4%	1.7%	1.6%	0.3%
Reparaciones y mantenimiento	7.1%	5.5%	4.4%	3.8%	12.5%
Gastos de alquiler y arrendamiento	3.5%	1.3%	4.6%	3.9%	5.0%
Comunicación telefónica	0.5%	0.6%	0.8%	0.6%	0.2%
Viajes y entretenimiento	0.3%	0.3%	0.5%	0.2%	0.1%
Utilidades	3.9%	3.3%	4.0%	3.3%	4.9%
Otros gastos	8.5%	8.3%	4.3%	7.8%	12.1%
Gasto total de la operación	58.6%	62.9%	47.7%	51.8%	65.4%
Ganancia (pérdida) operativa	21.3%	14.0%	20.8%	18.6%	31.6%
Otros ingresos/gastos					
Otros Ingresos y gastos	2.1%	2.9%	1.8%	1.5%	1.9%
Depreciación y Amortización -	-8.3%	-9.3%	-9.8%	-6.0%	-7.3%
Gastos por intereses -	-4.3%	-5.2%	-5.3%	-5.1%	-2.1%
Gastos de arrendamiento de capital-	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Reservas para reposición -	-1.2%	-0.6%	-0.2%	-0.3%	-3.2%
Total otros gastos/inc.	-11.7%	-12.2%	-13.5%	-9.9%	-10.7%
Beneficio antes de impuestos	9.6%	1.8%	7.3%	8.7%	20.9%
impuestos sobre la renta-	-0.3%	-0.2%	-0.9%	-0.1%	-0.2%
El beneficio neto después de impuestos	9.3%	1.6%	6.4%	8.6%	20.7%

FUENTE: PROPIA - (INTERNACIONAL-MARINA-INSTITUTO, THE FINANCIAR & OPERACIÓN BENCHMARK STUDY FOR MARINA OPERATORS.)

4.1.3.4 Inversiones

Respecto a la estimación de las inversiones, estas fueron calculadas con base en la información registrada en el estudio de Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular de la Escala Náutica de la Marina La Paz.

De acuerdo con lo anterior, respecto al análisis del Costo de Reposición, cabe mencionar que la información contenida en dicho estudio no necesariamente coincide con la infraestructura actual del inmueble en estudio de acuerdo con lo observado en la visita de inspección.

Para dicho análisis se utilizó el libro de costo por m² de construcción, Varela 1^a Edición, enero de 2022, lo cual se documenta en el análisis del avalúo.

Tabla 18- Resumen de inversiones

Cronograma de Inversiones	
INVERSIÓN FIJA	
Construcción	\$ 27,194,018
Mobiliario y equipo	\$ 815,821
Equipo de transportes	\$ 1,359,701
Maquinaria	\$ 2,719,402
TOTA INVERSIÓN FIJA	\$ 32,088,942

FUENTE: PROPIA, PORCENTAJES ESTIMADOS A PARTIR DEL CÁLCULO DEL V.N.R.

4.1.3.5 Depreciación

La depreciación de las inversiones fue estimada de acuerdo con la Ley del I.S.R.

Tabla 19- Depreciaciones

Concepto	Depreciación Anual (\$)			
	Valor Original	%	Años	Cargo Anual
DEPRECIACIONES				
Construcción	\$ 27,194,018	5%	20	\$ 1,359,701
Mobiliario y equipo	\$ 815,821	10%	10	\$ 81,582
Equipo de transportes	\$ 1,359,701	25%	4	\$ 339,925
Maquinaria	\$ 2,719,402	10%	10	\$ 271,940
Sub-total	\$ 32,088,942			\$ 2,053,148
TOTAL				\$ 5,262,042

FUENTE: PROPIA, DE CONFORMIDAD CON LA LEY DEL I.S.R VIGENTE.

Para el presente avalúo, se consideró el promedio de los ingresos reflejados en los informes de autoevaluación de 2015 a 2020, publicados por INAI/FONATUR para la marina La Paz.

A este respecto, tomando en cuenta que las condiciones derivadas de la pandemia por el virus SARH-Cov2, que provoca la enfermedad de COVID-19, solo se consideran los datos de los años 2018 y 2019²⁰ pues se considera la operación normal de la marina de acuerdo con su capacidad.

El modelo planteado considera una estructura de costos promedio tomada de la operación de marinas que operan en la costa oeste de los Estados Unidos (FUENTE: international-marina-institute, the financial & operation benchmark study for marina operators), como referente de una operación financieramente sana.

Las corridas del modelo se hicieron en tres escenarios: Conservador, Medio y Optimista, cuyas diferencias se muestran a continuación.

4.1.3.6 Explicación del Modelo financiero.

Tabla 20. Modelo financiero.

CONCEPTOS	ESCEMARIOS		
	CONSERVADOR	MEDIO	OPTIMISTA
(+) INGRESOS			
Estación de barcos	Ingresos correspondientes al año 2018	Ingresos correspondientes a los valores promedio de los años de 2018 y 2019	Ingresos correspondientes al año 2019
Suma de ingresos	Suma de ingresos		
(-) EGRESOS			
Costos de Operación (68.3%)	Costo que corresponde al considerado en las marinas de la costa oeste de Estados Unidos. (Fuente: international-marina-institute, the financial & operation benchmark study form marina operators)		
(=) UTILIDAD DE LA OPERACIÓN	INGRESOS - EGRESOS		
(-) Depreciación	De acuerdo con la Ley ISR los porcentos se deprecian las inversiones en edificios 5% anual, mobiliario y equipo 10%, equipo de transportes 25% y 10% en maquinaria y equipo.		
(=) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	UTILIDAD DE LA OPERACIÓN MENOS DEPRECIACIÓN		
(=) UTILIDAD ACUMULADA	VERIFICADOR PARA EL PAGO DE IMPUESTOS (Si hay pérdida, no paga impuestos)		
I.S.R.	30 % de la utilidad (antes de impuestos o la acumulada) la que resulte menor, siempre y cuando la del ejercicio sea positiva		

²⁰ De acuerdo con los datos obtenidos en los informes de autoevaluación, existe una gran dispersión en los ingresos señalados en los años de 2015 a 2017 y una baja considerable en el año 2020, por lo cual estos años no se consideran en el modelo financiero para analizar los beneficios futuros de la marina.

CONCEPTOS	ESCEMARIOS		
	CONSERVADOR	MEDIO	OPTIMISTA
P.T.U.	10% de Participación de los Trabajadores en la Utilidades, cuando la UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS del ejercicio sea positiva		
(-) IMPUESTOS	Si, la UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS y la UTILIDAD ACUMULADA son positivas aplica sobre la menor de estas (suma 30% ISR y 10% PTU)		
(=) UTILIDAD NETA	Resultado de la UTILIDA ANTES DE IMPUESTOS - LOS IMPUESTOS (I.S.R. y P.T.U.)		
INVERSIONES			
Construcción	El Valor Neto de Reposición de las construcciones, calculado a partir de la información registrada en el estudio de impacto ambiental, visita de inspección y ensambles de precios unitarios (Costos por m ² de construcción, Varela enero 2022) ajustado en proporción, a fin de que el valor de las inversiones no exceda el valor como unidad económica.		
Mobiliario y equipo	Para el presente ejercicio por falta de información se considera a criterio el 3% del valor total de las construcciones.		
Equipo de transportes	Para el presente ejercicio por falta de información se considera a criterio el 5% del valor total de las construcciones.		
Maquinaria	Para el presente ejercicio por falta de información se considera a criterio el 10% del valor total de las construcciones.		
Capital de trabajo	Refiere al 13.2% de la diferencia de los ingresos del ejercicio siguiente y el actual. La suma del Capital de trabajo se recupera al final del horizonte de análisis		
FLUJO DE EFECTIVO	Utilidad neta + Total Depreciación - Total Inversiones - Capital de trabajo El flujo de efectivo en el año 20 corresponde al valor terminal de negocio, calculado a partir del último flujo de efectivo capitalizado a perpetuidad.		
VPN=VNA=VALOR PRESENTE NETO	Calculado con una Tasa Real de Descuento = 6.5%		

FUENTE: PROPIA

El horizonte de proyecto considerado es de 20 años, considerando el periodo autorizado para la depreciación de las construcciones de acuerdo la Ley del Impuesto sobre la Renta, y de las concesiones de áreas de agua y ZFMT.

La tasa de descuento se calculó mediante el modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model), a partir de una tasa libre de riesgo tomada del rendimiento de los Treasury Bonds de los Estados Unidos y al rendimiento promedio de la bolsa de Nueva York de acuerdo con los datos de Standard & Poors 500, correspondiente al periodo 2001 a 2020. El factor beta utilizado es el promedio del ramo industrial de la Industria Marítima, en el mercado global, según datos actualizados al 5 de enero de 2021, tomados de la página Beta, Unlevered Beta and other Risk Measures (adamodar@stern.nyu.edu).

Dado que la información sobre rendimientos del mercado en nuestro país es escasa y muy variable, se partió de datos del mercado extranjero, tanto para el rendimiento libre de riesgo como para el de mercado, por lo cual hubo que adicionar a Costo de Capital

calculado, un premio por riesgo país para México tomado así mismo de la página Country & Equity Risk Premiums actualizada al 31 de enero de 2021 (adamodar@stern.nyu.edu).

Con la finalidad de realizar el análisis en pesos constantes, la tasa de descuento es calculada como tasa real (CAPM Real), para este caso el porcentaje de inflación esperado corresponde al pronosticado en la Encuesta sobre las Expectativas de los Especialistas en Economía del Sector Privado: noviembre de 2021 publicada por el Banco de México, que provee una inflación en el mediano plazo del 3.5% anual.

El cálculo se muestra a continuación:

CAPM con variables de EU para valuar proyectos en pesos

$$CAPM = R_f + Beta (R_m - R_f) + R_c + \text{ajuste por diferencial de inflación}$$

Por lo tanto: $CAPM\ real = \frac{R_f + B(R_m - R_f) + R_c}{inflación} - 1$

Donde: Sustituyendo: $CAPM\ real = \frac{5.22 + 0.99(8.94 - 5.22) + 1.58}{1 + 0.0350} - 1$

Rf= 5.22%

Beta= 0.99

Rm= 8.94%

Rc= 1.58%

Inflación = 3.50%

(ver Soporte de cálculo)

$$CAPM\ real = 6.80\ %$$

4.2 VALOR CONCLUSIVO

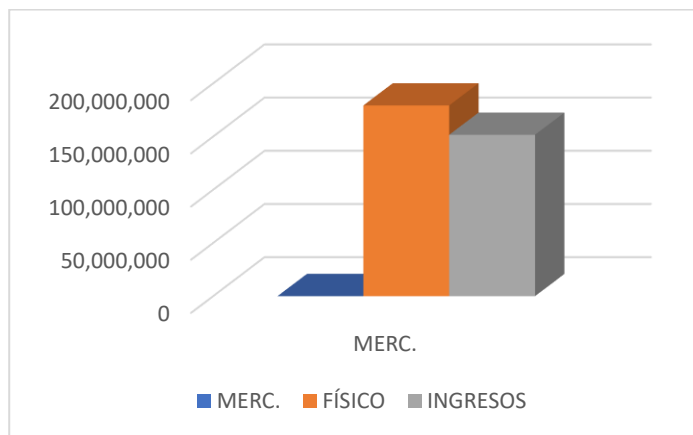
De acuerdo con el análisis de los diferentes enfoques, se obtuvieron los siguientes resultados:

Indicador de valor del Enfoque de mercado: No aplica.

Indicador de valor del Enfoque de Costos: \$ 178,516,452.72

Indicador de valor del Enfoque de Ingresos: \$ 151,715,834.41

Gráfica 3.- Valor de los enfoques.



FUENTE: PROPIA – RESULTADOS DE LOS ANÁLISIS.

Cabe mencionar que el valor obtenido por el enfoque de costos y el valor obtenido por el enfoque de ingresos refiere una dispersión del 15%

Dadas las condiciones y perspectivas de operación y rentabilidad de la marina, de los resultados obtenidos en las corridas realizadas, a partir de sus perspectivas, se selecciona como conclusivo el valor neto de reposición de los terrenos y construcciones e instalaciones en tierra, en virtud de que su potencial es superior al valor obtenido derivado de su aprovechamiento y explotación como negocio.

Por lo cual, El Valor Mínimo de Enajenación, con base al Valor Comercial del activo descrito en el presente documento asciende a: **\$178,576,000.00** (CIENTOSESENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.).

CAPITULO 5. CONCLUSIONES

Una vez que se ha concluido el avalúo objeto del presente trabajo, y al haber obtenido el valor comercial correspondiente, es importante mencionar las siguientes observaciones:

En el universo de los bienes nacionales se considera una amplia gama de inmuebles con características muy particulares que manifiestan un tipo de construcción específico orientado a su uso y destino.

La Marina Turística La Paz, administrada por FONATUR, localizada en el municipio de la Paz, posee una construcción orientada a brindar servicios turísticos y náuticos, y tiene el objetivo ser un detonante del sector turístico de la zona de la península de Baja California Sur, promoviendo el arribo de visitantes a través del corredor náutico del mar de Cortes.

Una vez elaborado el presente trabajo se concluye lo siguiente:

- 1.- Para llevar a cabo el avalúo de la marina turística La Paz, siendo este un inmueble administrado por una entidad pública, de acuerdo con lo establecido en Ley General de Bienes Nacionales y el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, corresponde al INDAABIN dictaminar el valor del inmueble en cuestión.
- 2.- El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, se ha consolidado a lo largo de su historia como una autoridad en el tema de valuación, las diferentes metodologías emitidas por el Instituto brindan certeza y confianza a los usuarios (dependencias, entidades y unidades administrativas del gobierno federal) que solicitan dictámenes valuatorios para diversos actos jurídicos dentro de los cuales se encuentra la **enajenación** de bienes públicos, caso específico del presente trabajo.
- 3.- De conformidad con lo establecido en el artículo 144, fracción III de la Ley General de Bienes Nacionales, señala que previo a la celebración de actos jurídicos donde intervengan las dependencias, unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, éstas podrán solicitar a la Secretaría, a las instituciones de crédito o a los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida

por autoridad competente, que determinen el valor del patrimonio de las unidades económicas agropecuarias, industriales, comerciales o de servicios que por cualquier concepto adquieran o enajenen las entidades. Así mismo, la norma Vigésima Cuarta del ACUERDO por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de julio de 2016, señala que: Los responsables de emitir el Dictamen de servicio valuatorio, serán el **Perito Valuador del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN**, los integrantes del respectivo Cuerpo Colegiado de Avalúos y el Perito Valuador o el Personal Técnico del propio Instituto que hubiere realizado el respectivo servicio valuatorio, y en el caso de que el perito sea persona moral integrante del Padrón Nacional de Peritos Valuadores del INDAABIN, el o los Peritos Responsables Técnicos de la especialidad que corresponda y que elabore el dictamen. Lo anterior justifica así, la elaboración del presente trabajo.

4.- En la metodología utilizada en el presente trabajo para llevar a cabo el avalúo, se toman en consideración los aspectos legales de acuerdo con el acto jurídico que corresponde, en el caso del presente trabajo es la “enajenación” de un inmueble sujeto del Dominio Público de la Federación destinado a ofrecer servicios turísticos de tipo Náutico, denominado “Marina Turística La Paz”.

5.- La Metodología utilizada en el presente trabajo, es una metodología flexible que permite al valuador emplear alternativas viables en la estimación del valor, pues brinda la posibilidad de desarrollar planteamientos de solución acorde a las problemáticas específicas según sea el caso. Así mismo, el revisor del INDAABIN puede conocer dicho procedimiento empleado en la elaboración de los enfoques realizados. Del mismo modo, la metodología cumple con las disposiciones establecidas en los estándares internacionales de valuación.

6.- El informe final o dictamen sintetiza el trabajo elaborado, garantiza y da certeza al promovente en la negociación correspondiente.

7.- En el presente trabajo objeto de tesina, referente a la “valuación de una marina turística” se han empleado los conocimientos adquiridos en la especialidad en

valuación inmobiliaria al emplear la metodología establecida por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, realizar o elaborar los análisis correspondientes a los diferentes enfoques de valuación.

8.- Respecto a la conclusión del avalúo, cabe mencionar que existen factores que indican que existe una viabilidad para el comprador ya que, si bien es cierto el valor como negocio esta bajo con relación al valor físico, al cambiar las condiciones de estadía en muelle y almacenaje es posible incrementar en un cierto porcentaje en los precios actuales.

9.- Los resultados obtenidos mediante la aplicación de la metodología propuesta por el INDAABIN, demuestran que el valor estimado es un confiable y el trabajo presentado cumple con el objetivo establecido, al obtener el Valor Comercial del Inmueble (Marina Turística La Paz) mismo que representa el Valor Mínimo de Enajenación del mismo, mediante la aplicación de la Metodología para llevar a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor comercial de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal) y negocios. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de junio de 2017.

CAPITULO 6. AVALÚO

De acuerdo con la metodología del INDAABIN, la elaboración y entrega de los avalúos deben cumplir con dos componentes: el primer componente refiere a la “memoria de cálculo”, que es el documento que refiere el procedimiento mismo en la elaboración del avalúo y es definido por la metodología con los nombres de “PASO” numerados del 1 al 7, y el segundo componente, nombrado como “dictamen valuatorio”, que refiere al documento que resumen el procedimiento y que constituye el elemento principal que INDAABIN presenta como resultado final al promovente, mismo que usará para el acto jurídico correspondiente.

Para ejemplificar el presente trabajo, el análisis de las construcciones y la ubicación del inmueble, se tomaron las referencias contenidas en la Manifestación de Impacto Ambiental, elaborado por la empresa “Ecosistemas de Planeación y Desarrollo, S.A. de C.V., disponible en internet en:

<http://sinat.semarnat.gob.mx/dgiraDocs/documentos/bcs/estudios/2005/03BS2005T0002.pdf>

Lo anterior para obtener una consistencia en los resultados finales del estudio.

MEMORIA DE CÁLCULO

PROMOVENTE: Fondo Nacional de Fomento al Turismo

POSIBLES USUARIOS: Fondo Nacional de Fomento al Turismo

FECHA: 19 de octubre de 2021



ANTECEDENTES DE LA SOLICITUD

Mediante solicitud de servicio número (no aplica), con fecha de pago registrado el (no aplica) y oficio número (no aplica), de fecha (no aplica), el Servidor público, representante, del dependencia o entidad, solicita la elaboración del servicio valuatorio del activo que se describe.

CONSIDERACIONES GENERALES

METODOLOGÍA:	VALOR COMERCIAL. Metodología: Valor Comercial, el presente trabajo se lleva a cabo de acuerdo con la de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales para estimar el valor comercial de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal) y negocios. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de junio de 2017.
FUNDAMENTO LEGAL:	Este servicio se fundamenta en: El presente trabajo se fundamenta en: Artículo 144, fracción II y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales, y 3 fracción IV del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. Conforme a lo previsto por el artículo 148 de la Ley General de Bienes Nacionales, el presente Dictamen Valuatorio tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión. Como lo señala la Norma Vigésima Séptima del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, el Promovente podrá solicitar al INDAABIN, a través de la Dirección General de Avalúos y Obras, la reconsideración de los dictámenes cuando existan circunstancias que lo ameriten dentro de los 60 días naturales siguientes a su entrega.
DEFINICIONES:	ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS: Existen actualmente tres enfoques de valuación comúnmente aceptados: el Comparativo de Mercado, el de Costos y el de Ingresos y es en función del bien a valorar y el tipo de valor requerido, la aplicación de todos o algunos de ellos. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: Ese utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR COMPARATIVO DE MERCADO . ENFOQUE DE COSTOS: Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del Valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador. Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR FÍSICO o VALOR NETO DE REPOSICIÓN.. ENFOQUE DE INGRESOS: Es el método para estimar el valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación. Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS . VALOR COMERCIAL: (Valor Justo de Mercado): Es el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión. Se considera que el valor comercial representa el precio justo para la operación entre el comprador y el vendedor. Es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado.

I. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

PROMOVENTE:	Fondo Nacional de Fomento al Turismo
USUARIOS:	Fondo Nacional de Fomento al Turismo
USO:	Enajenación.
FINALIDAD:	Determinar el valor mínimo de enajenación de los activos, que hayan dejado de ser del interés de la Administración Pública Federal.
PROPÓSITO:	Estimar el valor comercial de una marina turística.
FECHA REQUERIDA DE VALORES:	19 de octubre de 2021
PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES:	L.E. Marcelo Martínez Santiago
ESPECIALIDAD:	Valuación Inmobiliaria.
FECHA DE INSPECCIÓN:	19 de octubre de 2022
<u>CARACTERÍSTICAS DEL BIEN:</u>	
ACTIVO QUE SE VALUA:	Marina Turística
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	Dominio Público de la Federación.
PROPIETARIO DEL ACTIVO:	Fondo Nacional de Fomento al Turismo
UBICACIÓN DEL ACTIVO:	Calle: Boulevard de las Américas (calle pirámides) Número: S/N Colonia: El Conchalito Ciudad o Población: La Paz Delegación o Municipio: La Paz Código Postal: 23090 Entidad Federativa: Baja California Sur
NÚMERO DE CUENTA PREDIAL:	No proporcionado.
NÚMERO DE CUENTA DE AGUA:	No proporcionado.
CONDICIONES DEL SERVICIO VALUATORIO:	Dominio Pleno.
DERECHOS DEL ACTIVO:	Dominio Pleno.

**SUPUESTOS, SUPUESTOS EXTRAORDINARIOS, CONDICIONES HIPOTÉTICAS
Y CONDICIONES LIMITANTES USADAS EN EL SERVICIO VALUATORIO**

- SUPUESTOS:** El presente trabajo se elabora como ejercicio para obtener un grado académico por lo que no tendrá validez para acto jurídico alguno.
- El presente servicio valuatorio se desarrolla con fundamento en las políticas, normas, criterios técnicos y metodologías autorizadas por el INDAABIN y la documentación pública, la cual forma parte de la base informativa para el presente trabajo, consistente en:
- Presentación del Proyecto Mar de Cortés, publicado por FONATUR disponible en: <http://www.fonatur.gob.mx/gobmx/transparencia/LibrosBlancos/3%20Proyecto%20Mar%20de%20Cort>
 - Estudio del Impacto Económico de la Industria de las Marinas en Estados Unidos, publicado por la Asociación de la Industria de Marinas, de mayo de 2018.
 - Análisis de Mercado para Marinas en el Noroeste de México, publicado por The Packard Foundation, año 2002.
 - Datos Generales del Proyecto, Promoviente y del Responsable del Estudio de Impacto Ambiental; de la Manifestación de Impacto Ambiental, para la Escala Náutica SINGLAR la Paz, administrada por FONATUR, disponible en: <http://sinat.semarnat.gob.mx/dgiraDocs/documentos/bcs/estudios/2005/03BS2005T0002.pdf>
 - Libro Blanco del Proyecto Mar de Cortes, de fecha 15 de noviembre de 2006.
 - Informes de autoevaluación de los ejercicios 2015 a 2020
 - ACUERDO por el que se aprueba el Programa Institucional 2013-2018 de FONATUR Operadora Portuaria, S.A. de C.V. de fecha 14 de mayo de 2014, publicado en el DOF.
- No se investigaron gravámenes o reservas de dominio que pueda tener el activo objeto de este Dictamen Valuatorio.
- SUPUESTOS EXTRAORDINARIOS:** Se plantea que, el presente avalúo se solicita para determinar el valor mínimo de enajenación de la marina Turística La Paz, ubicada en localizada en la zona Mar de Cortes, en el municipio de La Paz, en el estado de Baja California Sur, el análisis se elabora tomando como base el estudio de MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE ECOSISTEMAS DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO, S.A. DE C.V. disponible en: <http://sinat.semarnat.gob.mx/dgiraDocs/documentos/bcs/estudios/2005/03BS2005T0002.pdf>
- CONDICIONES HIPOTÉTICAS:** El presente avalúo presupone la operación continua del inmueble en estudio (Marina Turística La Paz).
- CONDICIONES LIMITANTES:** El presente trabajo valuatorio se elabora bajo el supuesto de que el inmueble presenta una superficie de terreno de 56,140.27 m2, propiedad de FONATUR, que el inmueble cuenta con una superficie total construida de 2,534.96 m2 en donde se incluye un edificio de servicios, una zona de marina seca y una estación de servicio para venta de combustible. Que El 10 de diciembre de 2003, se estableció un contrato de cesión parcial de derechos y obligaciones entre la entonces Administración Portuaria Integral de Baja California Sur, S.A. de C.V. (API) y Nacional Financiera, S.N.C., en su carácter de Institución fiduciaria en el fideicomiso público denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR). Donde API cede parcialmente los derechos y obligaciones que le fueron otorgadas respecto de la superficie total de 69,538.427 m2 de zona federal de la poligonal 1 del recinto portuario de la Paz, Baja California Sur, conformado por 9,962.147 m2 de superficie terrestre y 59,576.28 m2 de superficie marítima, destinados a la construcción, uso, aprovechamiento explotación de una marina de uso particular. Adicionalmente, FONATUR solicitó como concesión una superficie de 25,000 m2 de terrenos ganados al mar, y cuenta con un área pública de 11.341.58 m2 que corresponden a pasillos y malecón.

II. DETERMINACIÓN DEL ALCANCE DE TRABAJO

DEFINICIÓN DE LA AMPLITUD DEL TRABAJO:	<p>El presente trabajo refiere la estimación del valor mínimo de enajenación del inmueble denominado Marina Turística La Paz, ubicada en el municipio del mismo nombre, en el estado de Baja California Sur, para su enajenación.</p> <p>Para determinar el valor comercial de referencia, se consideró como base de análisis a la unidad económica en operación, mediante el análisis de los siguientes aspectos:</p> <p>La evaluación de las inversiones que representan las instalaciones existentes, las cuales fueron calculados de acuerdo con la información registrada en el estudio de manifestación de impacto ambiental modalidad particular, de la empresa Ecosistemas Planeación y Desarrollo, S.A. de C.V. publicado por FONATUR.</p> <p>La Evaluación de las inversiones en equipo existentes y programadas, requeridas para la operación del área cedida.</p> <p>El análisis mediante un modelo dinámico de flujos de efectivo, para determinar la rentabilidad actual y futura del negocio y el valor comercial de referencia de los bienes, base para el cálculo del monto que garantice una tasa interna de retorno acorde al riesgo del mismo, considerando los distintos escenarios de planeación.</p>
PROCEDIMIENTO:	<p>Para la elaboración del presente servicio valuatorio se empleó la METODOLOGÍA de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, para estimar el valor comercial de los activos: bienes inmuebles (urbanos, en transición y agropecuarios), bienes muebles (maquinaria y equipo o propiedad personal) y negocios, publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 6 de junio de 2017.</p> <p>Para la elaboración del presente trabajo se recolectó información pública relacionada con el inmueble, la cual sirvió como base informativa para la elaboración del avalúo; Durante la visita de inspección al inmueble, se pudo constatar la información recabada e identificar las condiciones físicas, así como el entorno social, económico, y ambiental que lo rodea al mismo y como pudieran influir en la estimación del valor.</p> <p>Enfoque de mercado: De acuerdo con las características particulares del inmueble, no se detectaron registro de ofertas de inmuebles similares en el mercado abierto, motivo por el cual el enfoque de mercado no aplica para el presente trabajo valuatorio.</p> <p>Enfoque de costos: Con el fin de estimar el valor del terreno, se elaboró a cabo una investigación de mercado de terrenos ofertados en la zona, tomando como referencia una distancia de 5km a la redonda, esta información se obtuvo utilizando los medios electrónicos disponibles y fue verificada vía telefónica.</p> <p>El Valor de Reposición Nuevo de las construcciones se calculó tomando como referencia la información de las superficies construidas contenidas en el estudio de impacto ambiental clasificando los diferentes tipos de construcción, obras complementarias, obras marítimas, elementos y accesorios e instalaciones especiales, los precios de las construcciones fueron elaborados con apoyo de las publicaciones de Costos por metro cuadrado de construcción Vol. 1, Varela, enero de 2022, Costos de construcción pesada, Volumen I y II, de enero de 2022.</p> <p>Enfoque de Ingresos: Dado que dentro del mercado abierto no se registran ofertas de inmuebles en venta o en renta similares al activo, no es posible realizar el enfoque por capitalización directa, por lo que el presente enfoque de ingresos se elabora bajo el procedimiento de flujos descontados.</p> <p>A través de este enfoque se obtiene el indicador de valor fundamentado en el principio económico de anticipación, el cual señala que el valor presente de los beneficios futuros o ingresos futuros derivados del potencial productivo de un bien, entendiéndose que cualquier persona estará dispuesta a pagar por un activo un monto equivalente al valor presente de los beneficios económicos futuros que dicho activo puede generar. Puede ser mediante el proceso de flujos descontados o de una capitalización directa.</p> <p>Dentro del enfoque de ingresos, el método más utilizado para la valuación de negocios es el método de flujo de efectivo descontado, el cual consiste en realizar un análisis de los flujos de efectivo futuros del negocio y traerlos a valor presente con una tasa de descuento acorde al riesgo del negocio analizado. Para ello se debe partir del análisis del ambiente externo y el ambiente interno que afectan al negocio.</p> <p>El ambiente externo se compone de todos aquellos factores que afectan al negocio, pero que están fuera de su control; el ambiente interno, se compone de los factores que conforman el negocio, por lo que están dentro de su control.</p>

Respecto al ambiente externo, éste se divide en dos, el análisis del macro ambiente (factores económicos, políticos y socioculturales) y el análisis del sector industrial (mercado, segmento, proveedores, compradores, competidores del sector y potenciales, sustitutos y perfil del usuario).

Para el análisis del ambiente interno del negocio, se realiza un diagnóstico en lo relativo a aspectos técnicos, operativos, administrativos, comerciales, legales, fiscales y financieros.

Este análisis tiene por objeto el identificar las oportunidades que representa el negocio, tanto internas como externas y de ingeniería financiera, que finalmente inciden en el futuro del negocio y en su valor

Método del Flujo de Efectivo Descontado.

Este método parte del planteamiento de un modelo financiero construido con base en la estructura de ingresos, estructura de costos y el pronóstico de la operación.

Estructura del flujo de efectivo. - Se deberán definir claramente las premisas de valuación, dentro de las cuales se debe incluir el horizonte de proyecto a considerar para cada escenario. El horizonte de valuación debe ser ampliamente justificado en la memoria de cálculo del Valuador de Bienes Nacionales.

De acuerdo con las premisas de cada escenario y el planteamiento de su flujo de efectivo.

El flujo de efectivo será estructurado partiendo de los ingresos proyectados para el negocio, restándole los costos de producción o ventas y los gastos de administración y mantenimiento.

Dentro de la estructura del flujo de efectivo, se deberá tomar en cuenta la depreciación fiscal de los activos con que cuenta el negocio y las obligaciones fiscales, tales como el del Impuesto Sobre la Renta (ISR), la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) y demás aplicables.

De igual manera, se deberán restar las inversiones para la adquisición y reposición del activo fijo y las variaciones en el capital de trabajo, derivadas del incremento o decremento de las ventas, en el horizonte del flujo de efectivo. Así mismo habrá que considerar el valor de recuperación del negocio al final del horizonte de valuación, considerando ya sea un valor continuo asumiendo su operación a perpetuidad, o el valor de rescate de los activos a su valor comercial. El valor de reversión se aplica siempre y cuando la naturaleza del negocio lo requiera y debe determinarse mediante principios financieros generalmente aceptados.

Valuación por flujos descontados.

Una vez que se ha determinado el flujo de efectivo libre, para determinar el valor presente de dichos flujos, se debe definir la tasa de descuento, acorde al riesgo del negocio analizado.

De acuerdo con el objetivo del estudio, el valuador de bienes nacionales debe determinar la tasa de descuento, conforme a los distintos métodos financieros generalmente aceptados, como pueden ser: el Modelo para la Valoración de los Activos de Capital (CAPM, por sus siglas en inglés), Teoría de Fijación de Precios por Arbitraje, el Costo de Capital Promedio Ponderado (CPC o WACC de sus siglas en inglés), Costo del Capital por Comparables de Negocios del mismo Sector, entre otros.

III. RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL BIEN

INFORMACIÓN DE MERCADO DE LA ZONA:

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Mixta, Turística-Habitacional y de servicios.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA CALLE:	Casas habitación tipo turístico residencial hasta de dos niveles, edificios de servicios turísticos todos de buena calidad en la zona.
INDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:	70%, según lo observado en visita de inspección.
DENSIDAD DE POBLACIÓN:	Baja, fija y flotante, según lo observado en la visita de inspección.
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	Baja en general, sólo la generada por la actividad local de los prestadores de servicios.
USO DEL SUELO:	Mixto, Habitacional y Comercial de tipo turístico según lo observado.
VÍA DE ACCESO, IMPORTANCIA Y CONDICIONES DE LAS MISMAS:	carretera transpeninsular en su tramo Blvd. Constituyentes de 1975, ubicada al oriente de inmueble, y la calle Blvd. De las Américas misma que da acceso al inmueble como secundaria, ambas en buenas condiciones a la circulación.
SERVICIOS PÚBLICOS:	Completos y funcionando, abastecimiento de agua, drenaje y alcantarillado, red de electrificación, alumbrado público, red telefónica, banquetas y guarniciones de concreto, nomenclatura y señalización.
EQUIPAMIENTO URBANO:	En la zona existen iglesias, mercados, hospitales hasta 3er nivel, planteles educativos hasta nivel medio básico, oficinas gubernamentales, canchas deportivas, parques recreativos.

INFORMACIÓN SOBRE EL SUJETO A VALUAR:

USO ACTUAL:	Marina de servicios náuticos y turísticos.
SUPERFICIE DEL TERRENO: 56,140.2700 m ²	De acuerdo con información contenida en Manifestación de Impacto Ambiental de modalidad particular de la Empresa Ecosistemas Planeación y Desarrollo, S.A. de C.V., disponible en: http://sinat.semarnat.gob.mx/dgiraDocs/documentos/bcs/estudios/2005/03BS2005T0002.pdf
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 2,534.9600 m ²	
ÁREA VENDIBLE: 56,140.2700 m ²	
INDIVISO: No aplica.	
HISTORIAL DE PROPIETARIOS:	No se proporcionaron.
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: No aplica.

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMÍTROFES Y ORIENTACIÓN:

Calle Pirámides, la de su ubicación como principal vía de acceso, acera que ve al norte y calle de las Américas al oriente, cerrando la manzana en su colindancia sur y oeste al Mar de Cortés.

LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

No se proporcionaron

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:

Terreno sensiblemente plano, de forma irregular.

NÚMERO DE FRENTES:

2 (dos), a calle y 2 (dos) frentes a Zona Federal Marítimo Terrestre.

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

Casas habitación tipo turístico residencial hasta de dos niveles, edificios de servicios turísticos todos de buena calidad en la zona.

SERVICIOS PÚBLICOS:

Completos y funcionando, abastecimiento de agua, drenaje y alcantarillado, red de electrificación, alumbrado público, red telefónica, banquetas y guarniciones de concreto, nomenclatura y señalización.

USO DE SUELO AUTORIZADO:

CUR uso MIXTO - Corredor Urbano en zona de Marina y EQ Equipamiento en la zona de estación de servicio para venta de combustible. De acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población del municipio, escala 1:30 000, de febrero de 2017.

USO DE SUELO ACTUAL:

Marina Turística, servicios turísticos de uso privado.

DENSIDAD HABITACIONAL:

No aplica.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:

No aplica.

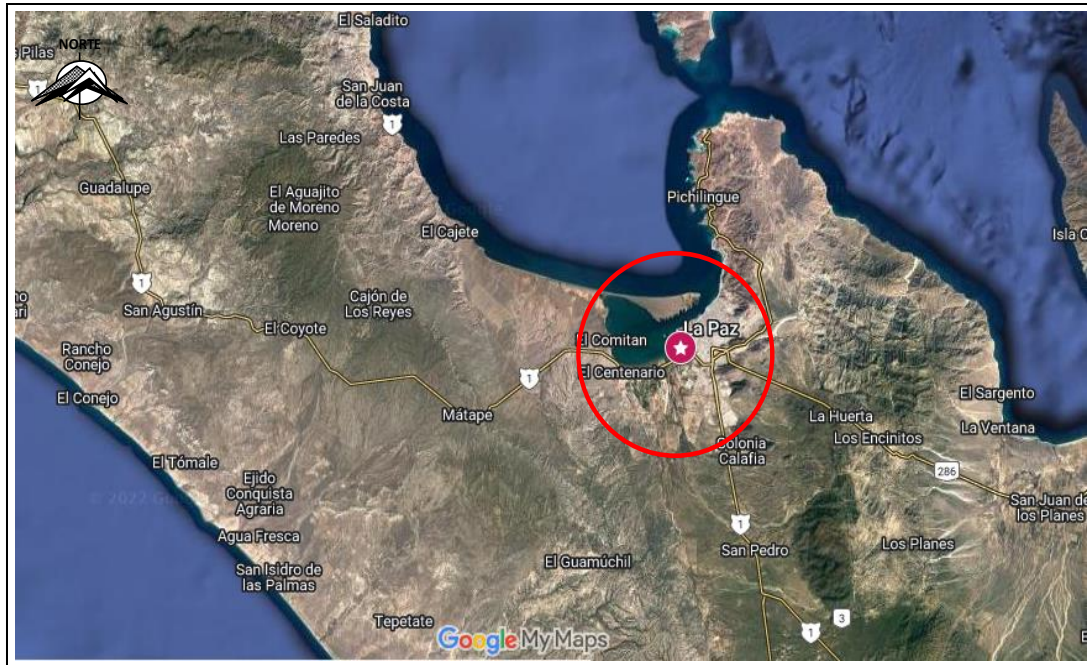
SERVIDUMBRES, RESTRICCIONES Y/O AFECTACIONES:

Las señaladas en los contratos vigentes y reglas de operación, así como las que señale el plan municipal de desarrollo urbano.

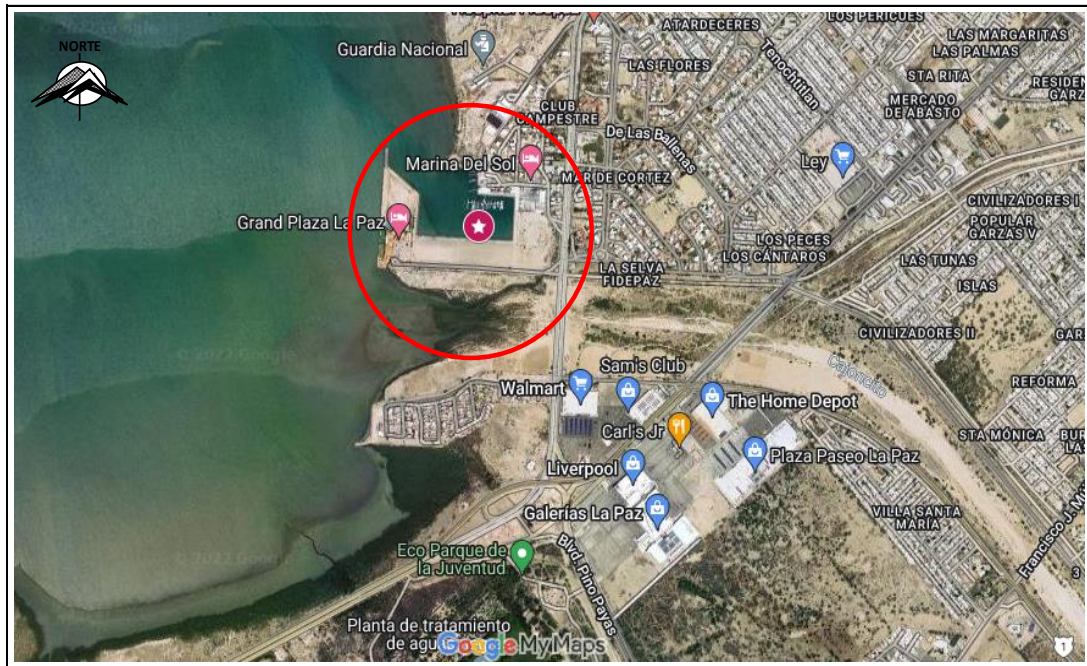
GEORREFERENCIAS:

Latitud: 24.125290°
Longitud: -110.346240°

CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



CROQUIS DE MICROLOCALIZACIÓN



CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO:

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:

Se identificaron 9 (nueve) tipos de construcción:

T1. Módulo 1: Edificio en tres niveles PB: oficinas y servicios; 1er nivel: oficina de Apoyo a miembros de marina; 2do. Nivel: Habitación Harbor Máster.

T2. Módulo 2: Edificio en un nivel, bodega general, cuarto de equipo de medidores, locales comerciales 1, 2 y 3., y enfermería.

T3. Módulo 3: Edificio en dos niveles, en PB: local comercial 4, baños públicos, y lavandería y en PA: club náutico.

T4. Módulo 4: Edificio en un nivel, baños, locales comerciales 5, 6, 7 y 8, cuarto para caldera, cuarto de aire acondicionado.

T5. Pórtico cubierto.

T6. Edificio de servicios en marina seca.

T7. Bodegas.

T8. Talleres.

T9. Estación de servicio.

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN:

T1. Moderno de buena calidad, en tres niveles, con uso de oficinas.

T2. Moderno de buena calidad, en un nivel, de uso comercial y de servicios.

T3. Moderno de buena calidad en dos niveles, de uso comercial y servicios.

T4. Moderno de buena calidad, en un nivel, de uso servicios.

T5. Moderno de buena calidad, en un nivel, tipo terraza.

T6. Moderno de buena calidad, en un nivel de uso de servicios.

T7. Moderno de buena calidad, con uso comercial.

T8. Moderno de buena calidad, tipo industrial.

T9. Moderno de buena calidad, con uso de servicio.

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN:

Buena, adecuado a su uso y destino.

CLASE DE EDIFICIO:

No aplica.

NÚMERO DE NIVELES:

Tres en T1, uno en el resto de las construcciones.

EDAD APROXIMADA:

16 años

VIDA ÚTIL REMANENTE:

44 años

VIDA TOTAL:

60 años

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Bueno en general.

CALIDAD DEL PROYECTO:

Bueno, adecuado a su uso y destino.

UNIDADES SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:

Una, la Marina Turística La Paz.

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMIENTOS:	Se supone a base de zapatas aisladas de concreto armado y trabes de liga en T1, T2, T3, T4, T5 y T6; Se supone, losa de cimentación en T7 y T8.
ESTRUCTURA:	A base de marcos rígidos de concreto armado en T1 y T6; a base de marcos rígidos de acero en T2, T3, T4, T5 y T7 y Estructura a base de acero en T8.
MUROS:	A base de block de cemento en general, con refuerzos de concreto armado.
ENTREPISOS:	Losa plana de concreto en T1 y T3, claros medianos.
TECHOS:	Losa plana de concreto armado en T1, T2, T3, T4, T6 y T7; a base de madera de la región en T5 y lámina estructural en T8.
AZOTEAS:	Impermeabilizadas en T1, T3, T6 y T7; madera aparente en T2, T4 y T5; lámina aparente en T8.
BARDAS:	A base de block de cemento recubierto con mezcla cemento - arena acabado pulido, y perfiles tubulares empotrados sobre refuerzos de concreto armado.

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS INTERIORES:	Tirol planchado en edificio de T1, locales comerciales de T2, T3 y T4, en oficinas administrativas de de T6; aplanado de mezcla cemento - arena acabado pulido en el resto de las construcciones.
APLANADOS EXTERIORES:	Cemento-arena acabado pulido en general.
PLAFONES:	Yeso aparente en T1, locales comerciales de T2, T3 y T4, en edificio de T6, madera aparente en T5, lámina aparente en T8, cemento pulido en el resto de las construcciones.
LAMBRINES:	Azulejo de buena calidad en zonas húmedas de sanitarios en baños y vestidores de T3, T4, T6 y T8, canal de nado y jacuzzi en T4.
PISOS:	Loseta cerámica en pisos de T1, locales comerciales de T2, T3, T4, en sanitarios de T3, T4, T6 y T8, cemento pulido en T5 y área administrativa de T6, en bodegas y talleres de T7 y T8.
ESCALERAS:	A base de perfiles tubulares de herrería y escalones forjados de madera en edificios de T1, T2, T3, T4 y T5.
PINTURA:	Vinílica en general y esmalte en herrería.
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	No aplica.

c) CARPINTERIA:	Puertas de intercomunicación tipo tambor esmaltadas en edificio de T1 y T6.
d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:	Completa, ocultas por muros y pisos, alimentaciones en tubo de cobre, desagües y bajadas de aguas pluviales de PVC, albañal en tubo de 15 cm en edificio T1, T3, T4, T6 y T8.
e) MUEBLES DE BAÑO / COCINA:	Blancos en T3, T4, T6 y T8.
f) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:	Completas, ocultas por muros, luminarias incandescentes con salidas a centros de claros, apagadores y contactos completos y funcionando de mediana calidad, en general.
g) PUERTAS Y VENTANERÍA:	De lámina troquelada y ventanas de lámina tubular en T1, T2, T3, T4, T6; cortina de herrería en T7 y porton corredizo en T8.
h) HERRERÍA:	De lámina troquelada y ventanas de lámina tubular en T1, T2, T3, T4, T6; cortina de herrería en T7 y porton corredizo en T8.
i) VIDRIERÍA:	Comercial de 6 mm en T1, T2, T3, T4 y T6.
j) CERRAJERÍA:	Del país de buena calidad en general.
k) FACHADA:	Rectilínea, moderno, detalle de aluminio y vidrio en edificios de T1, T2, T3, T4; rectilínea, moderno a base muros repellados y pintados con pintura vinílica y ventanerías a base de perfiles de herrería, en T6 y baños vestidores de T8; cortinas de herrería en T7 y portones de lámina negra y lamina estructural en T8.
l) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	Equipo aire acondicionado de ventana , Subestación eléctrica de 23 kv 500 kva) , Sistema con 50 detectores de incendio , Cisterna 26 a 28 m 3 capacidad 3 x 3 x 3.6 m altura inc. excavación y acarreo , Planta de tratamiento aguas residuales , Planta de emergencia 250 kw , Caldera 14 lph 968750 kilo cal entrada, 775000 kilo cal salida, incluye: tanque 1532 lr marca reledvne laars LC 4 20 , Sistema circuito cerrado tv

IV. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

ESTUDIOS DE LA DEMANDA: El activo se encuentra en una zona rústico residencial, cuenta con todas las facilidades de infraestructura y servicios urbanos, posee 2 frentes a calle y 2 frentes de agua destinados a instalaciones náuticas.

PERIODO DE ABSORCIÓN: De acuerdo con las características propias del inmueble, no se encontraron registros de transacciones en el mercado inmobiliario, por tal motivo no es posible aplicar el análisis correspondiente.

ANÁLISIS DE PRECIO DE VENTA EN PAGO DE CONTADO: No aplica.

ESTUDIOS DE LA OFERTA:

VOLUMEN DE COMPARABLES EN UN MERCADO ABIERTO Y COMPETITIVO: No existen comparables en el mercado abierto para este tipo de inmuebles.

RANGO DE PRECIOS DE VENTA DE COMPARABLES: No aplica.

ESTUDIO DE MERCADO:

ANÁLISIS INTEGRAL DE LOS MERCADOS DE ACUERDO A LA OFERTA Y LA DEMANDA, ASÍ COMO, A LAS CARACTERÍSTICAS EXTERNAS E INTERNAS DE LOS BIENES: De acuerdo con las características propias del inmueble, no se encontraron registros de transacciones en el mercado inmobiliario. Por lo cual, no se aplica una capitalización de

De acuerdo con la información recabada FONATUR es propietario de 56,140.27 m², la entonces Administración Portuaria Integral de Baja California hoy (Administradora de Sistema Portuario Nacional de Baja California) otorgó en concesión a la escala náutica 69,538.427 m², de los cuales corresponden 9,962.147 m² de superficie federal terrestre y 59,576.28 m² de área de agua, destinados a la construcción, uso y aprovechamiento, explotación de la marina, así mismo se solito en concesión a ZOFEMAT 25,000.00 m² de superficie de terrenos ganados al mar, y 11,341.583 m² de área publica, como son parte del malecón, la rampa de botado, la vialidad de acceso a la rampa, así como el Arroyo el Cajoncito y 5 m cada lado del mismo como derecho de vía.

Situación actual de la Marina Turística La Paz

La Marina Turística la Paz, operada por "Fonatur", objeto de este avalúo tiene las siguientes instalaciones: Una estación de Servicio de Pemex con 2 tanques de almacenamiento de combustible de 40,000 litros c/u, un dispensario y un edificio de apoyo; Un área de servicios náuticos la cual cuenta con un muelle flotante en peine para 37 posiciones, marina seca con capacidad de 26 posiciones, rampa de botado y fosa de grúa de pórtico y; Un edificio de servicios náuticos distribuido en 4 módulos que ofrece 8 locales comerciales, 2 cajeros automáticos, snack bar, Restaurant bar, club náutico, una lavandería, una enfermería, 2 oficinas, 1 harbor master, carril de nado y jacuzzi, baños y vestidores y terraza, a la marina 4 también la integran 4 talleres y 8 bodegas, y cuenta con malecón.

MAYOR Y MEJOR USO:

LEGALMENTE PERMISIBLE: No existen restricciones o regulaciones que impidan este tipo de proyecto en el sitio, el cual cumple con el uso permitido en la zona, por lo que se determina que es legalmente permisible.

FÍSICAMENTE POSIBLE: El terreno posee una superficie plana y configuración irregular, características que permite tener 4 frentes 2 a calle y 2 a zona matirítima. Características físicas óptimas para el desarrollo del proyecto, cabe mencionar que no se observan restricciones físicas que impidan el desarrollo del mismo. Por lo cual, se considera físicamente posible.

FINANCIERAMENTE VIABLE: De acuerdo con el análisis financiero del inmueble respecto a los ingresos promedio que generan las marinas, el proyecto genera una utilidad considerable de acuerdo con el uso y destino del inmueble, por lo que se considera que es un proyecto viable.

MAYOR PRODUCTIVIDAD DE ACUERDO A SU USO: Derivado de las condiciones económicas y sociales de la zona, y después de haber realizado el análisis financiero del negocio, éste refleja un flujo de efectivo satisfactorio de este inmueble, por lo que el mejor aprovechamiento del bien es como un inmueble destinado a proporcionar servicios náuticos. El sitio en cuestión refleja las condiciones adecuadas para llevar a cabo este tipo de negocio, no existen impedimentos legales o físicos y permiten la obtención de una ganancia económica al desarrollador. Por lo cual, se concluye que el mayor y mejor uso del inmueble es como Marina Turística.

V. OPINIÓN DE VALOR DEL TERRENO

ANÁLISIS COMPARATIVO DEL VALOR DEL TERRENO

TERRENOS SIMILARES EN VENTA:

	MUY ALTA	ALTA	MEDIA	MEDIA BAJA	BAJA	NULA
NIVEL DE OFERTA OBSERVADA DURANTE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO:				X		

Colonia / Municipio / Estado	Calle	No.	Teléfono	Informante	
Colonia Los Olivos, municipio de La Paz, B.C.S.	Boulevard 5 de Febrero casi esquina con Boulevard Padre Kino	SN	6121211060	Claudia Moreno, anuncio en propiedades.com	
No.	Características			Frentes	Uso de suelo
1	Terreno de uso turístico, en calle secundaria, de superficie plan, de forma irregular.			1	Corredor Turístico
Colonia / Municipio / Estado	Calle	No.	Teléfono	Informante	
Inalámblica, municipio de La Paz, B.C.S.	Sinaloa	SN	6121044404 +526121044404	OMAR GARCIA Baja Real Estate Services	
No.	Características			Frentes	Uso de suelo
2	Terreno sin construcción, de forma irregular y superficie plana, todos los servicios., con vista al mar.			2	Mixto Habitacional y de servicios
Colonia / Municipio / Estado	Calle	No.	Teléfono	Informante	
El zacatal, Parque Industrial, municipio de La Paz, B.C.S.	Carretera al sur km.7	SN	612128-5581612128-5581	Remax Del Mar	
No.	Características			Frentes	Uso de suelo
3	Terreno sin construcción, de forma irregular y superficie plana, todos los servicios.			1	Corredor Turístico
Colonia / Municipio / Estado	Calle	No.	Teléfono	Informante	
Fidepaz, municipio de La Paz, B.C.S.	Avenida las garzas y Av tiburón	SN	6121245427	GIB Real Estate	
No.	Características			Frentes	Uso de suelo
4	Terreno sin construcción, de forma irregular, y superficie plana, con servicios basicos de agua y luz a pie de lote.			2	Mixto Habitacional y de servicios

No.	Oferta \$	Sup. m ²	\$/m ²	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							\$/m ²
				NEG.	UBIC.	ZONA	FORMA	SUP.	ACCESO	FR e	
1	4,550,000	1,096.00	4,151.46	0.90	1.15	1.20	1.00	0.52	1.00	0.64	2,675.54
2	58,000,000	14,354.00	4,040.69	0.90	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	0.72	2,897.21
3	14,000,000	4,000.00	3,500.00	0.90	1.15	1.20	1.00	0.64	1.00	0.80	2,798.90
4	16,229,390	4,711.00	3,445.00	0.90	1.00	1.20	1.00	0.66	1.00	0.71	2,461.80

NOTA: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad, denota que LA OFERTA es mejor que EL TERRENO VALUADO.

VALOR HOMOLOGADO:

\$/m ² :	2,708.36
Superficie total del Terreno (m ²):	56,140.27 m ²
SUBTOTAL: \$	152,048,061.66

FACTORES UTILIZADOS:

Negociación: Corresponde a la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de oferta de una operación y el precio de cierre de la misma, sobre la base de una negociación a precio de contado (pago en efectivo y a corto plazo) en condiciones normales en donde el vendedor y comprador actúan libremente y sin presiones.
Ubicación: Este factor dependerá de la posición del terreno en estudio, dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo.
Zona: Es el factor que afecta el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específica. Para la aplicación de este factor, se entenderá por calle tipo o predominante a la calle cuyas características de tránsito vehicular, anchura y calidad de carpetas, aceras, camellones y mobiliario urbano, en su caso, se presentan con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el activo.
Forma: Este factor califica la irregularidad de un predio con respecto al lote tipo o predominante.
Superficie: Con este factor se obtiene un ajuste entre los lotes con diferentes superficies.
Otro: Especificar el motivo del factor. En el caso de que éste sea de aspecto político, económico o social, se deberá comentar ampliamente en el Anexo 1 (soporte técnico).

Valor comparativo de mercado: **152,048,061.66**

VI. APLICACIÓN DE LOS ENFOQUES DE VALUACIÓN.

ENFOQUE DE COSTOS

a) DEL TERRENO:

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: \$ / m² SUPERFICIE: m²
ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACCIÓN	SUPERFICIE: m ²	VALOR UNIT. \$/m ²	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR PARCIAL: \$
1	56,140.2700	2,708.36	1.00	ÍNTEGRO	2,708.36	152,048,061.66
TOTAL:					SUMA (a): \$	152,048,061.66
					INDIVISO	<input type="text" value="100.00%"/>
					SUBTOTAL \$	152,048,061.66

VALOR UNITARIO MEDIO: \$ / m²

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	USO O DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES	ÁREA (m ²)	V.R.N. (Unitario)	V.R.N. TOTAL	FACTOR DE DEMERITO	V.N.R. (Unitario)	VALOR PARCIAL: \$
T-1	Módulo 1 Edificio en tres niveles PB: oficinas y servicios; 1er nivel: Of. Apoyo a	212.16 m ²	7,701.96	1,633,970.81	0.73	5,622.43	1,192,798.69
T-2	Módulo 2: Edificio en un nivel, bodega general, cuarto de equipo de medidores, locales comerciales 1,2 y 3., y enfermería.	417.60 m ²	9,789.02	1,444,859.35	0.73	7,145.98	1,054,747.33
T-3	Módulo 3: Edificio en dos niveles, en PB: local comercial 4, baños públicos, y lavandería y en PA: club náutico.	345.23 m ²	10,887.90	3,758,829.72	0.73	7,948.17	2,743,945.69
T-4	Módulo 4: Edificio en un nivel, baños, locales comerciales 5, 6, 7 y 8, cuarto para caldera, cuarto de aire acondicionado.	196.81 m ²	11,306.45	2,225,222.42	0.73	8,253.71	1,624,412.37
T-5	Pórtico cubierto	265.21 m ²	5,860.02	1,554,135.90	0.73	4,277.81	1,134,519.21
T-6	Edificio de servicios en marina seca	110.00 m ²	5,587.92	614,671.20	0.73	4,079.18	448,709.98
T-7	Bodegas	268.96 m ²	4,575.22	1,230,551.17	0.73	3,339.91	898,302.35
T-8	Talleres	536.00 m ²	5,683.42	3,046,313.12	0.73	4,148.90	2,223,808.58
T-9	Estación de servicio	154.00 m ²	5,587.92	860,539.68	0.73	4,079.18	628,193.97
TOTAL		2,235.96 m²	66,979.83 m²	16,369,093.38 m²		SUM A (b): \$	11,949,438.17
VALOR UNITARIO MEDIO:			<input type="text" value="7,442.20"/>			<input type="text" value="5,432.81"/>	

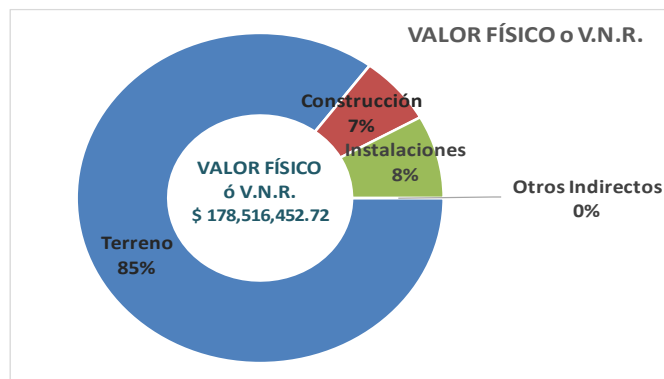
c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS, OBRAS COMPLEMENTARIAS: (Ver desglose en A4. INST ESP)

SUMA (c): \$

d) OTROS INDIRECTOS: (Ver desglose en A4. OTROS IND)

SUMA (d): \$

VALOR FÍSICO o V.N.R. : (a+b+c+d) \$



VI. APLICACIÓN DE LOS ENFOQUES DE VALUACIÓN.

ENFOQUE DE INGRESOS

ANÁLISIS DE FLUJO DE EFECTIVO DESCONTADO

Derivado de la falta de información de mercado, no es posible llevar a cabo una capitalización directa. Por lo que, el valor del inmueble es calculado mediante el análisis de sus flujos de efectivo, para ello se aplica una tasa de descuento a una serie de ingresos en un período determinado (para efectos del presente análisis se consideran 20 años). El análisis consiste en calcular los flujos remanentes después de incluir en los flujos de efectivo del mejor proyecto que se puede implementar con el inmueble en cuestión incluyendo las utilidades. Con estos flujos remanentes se calcula un residuo, usualmente el valor presente neto de los flujos remanentes es el valor desconocido del inmueble.

Para efectos de análisis, se considera que la administración y operación de la Marina Turística estaría a cargo de un empresario privado, quien asumiría sus ingresos y costos, aportando el capital necesario, y apropiándose de los excedentes que genera la actividad.

De esta manera, el valor del inmueble como negocio sería la que un inversionista estaría dispuesto a pagar por el usufructo de la Marina Turística, a fin de operar un negocio similar al analizado, y obtener de éste una utilidad razonable.

Modelo Financiero.

Para el análisis dinámico se plantean tres escenarios (pesimista, medio y optimista) tomando en consideración los ingresos de los últimos 5 (cinco) años reportados en los informes de autoevaluación, disponibles en INAI/FONANTUR. Una vez puestos en consideración diversos factores como la reciente pandemia por el virus SAR-Cov2 (COVID-19), se opta a considerar solo los ingresos registrados entre los años 2018 y 2019, para la elaboración de los escenarios correspondientes.

El modelo planteado considera una estructura de costos promedio tomada de la operación de marinas que operan en la costa oeste de los Estados Unidos (FUENTE: international-marina-institute, the financial & operation benchmark study for marina operators), como referente de una operación financieramente sana.

Las corridas del modelo se hicieron en tres escenarios: Conservador, Medio y Optimista, cuyas diferencias se muestran a continuación.

El modelo consta de la siguiente información.

CONCEPTOS	ESCENARIOS		
	CONSERVADOR	MEDIO	OPTIMISTA
(+) INGRESOS			
Estación de barcos	Ingresos correspondientes al año 2018	Ingresos correspondientes a los valores promedio de los años de 2018 y 2019	Ingresos correspondientes al año 2019
Suma de ingresos	Suma de ingresos		
(-) EGRESOS			
Costos de Operación (68.3%)	Costo que corresponde al considerado en las marinas de la costa oeste de Estados Unidos. (Fuente: international-marina-institute, the financial & operation benchmark study for marina operators)		
(=) UTILIDAD DE LA OPERACIÓN	INGRESOS - EGRESOS		
(-) Depreciación	De acuerdo a la Ley ISR los porcentajes se deprecian las inversiones en edificios 5% anual, mobiliario y equipo 10% equipo de transportes 25% y 10% en maquinaria y equipo.		
(=) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	UTILIDAD DE LA OPERACIÓN MENOS DEPRECIACIÓN		
(=) UTILIDAD ACUMULADA	VERIFICADOR PARA EL PAGO DE IMPUESTOS (Si hay pérdida, no paga impuestos)		
(-) IMPUESTOS	Si, la UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS y la UTILIDAD ACUMULADA son positivas aplica sobre la menor de estas (suma 30% ISR y 10% PTU)		
I.S.R.	30 % de la utilidad (antes de impuestos o la acumulada) la que resulte menor, siempre y cuando la del ejercicio sea positiva		
P.T.U.	10% de Participación de los Trabajadores en la Utilidades, cuando la UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS del ejercicio sea positiva		
(=) UTILIDAD NETA	Resultado de la UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS - LOS IMPUESTOS (I.S.R. y P.T.U.)		

INVERSIONES	
Construcción	El Valor Neto de Reposición de las construcciones, calculado a partir de planos proporcionados, visita de inspección y ensambles de precios unitarios (Costos por m ² de construcción, Varela Enero 2022) ajustado en proporción, a fin de que el valor de las inversiones no exceda el valor como unidad económica.
Mobiliario y equipo	Para el presente ejercicio por falta de información se considera a criterio el 3% del valor total de las construcciones.
Equipo de transportes	Para el presente ejercicio por falta de información se considera a criterio el 5% del valor total de las construcciones.
Maquinaria	Para el presente ejercicio por falta de información se considera a criterio el 10% del valor total de las construcciones.
Capital de trabajo	Refiere al 13.2% de la diferencia de los ingresos del ejercicio siguiente y el actual. La suma del Capital de trabajo se recupera al final del horizonte de análisis
FLUJO DE EFECTIVO	Utilidad neta + Total Depreciación - Total Inversiones - Capital de trabajo El flujo de efectivo en el año 20 corresponde al valor terminal de negocio, calculado a partir del último flujo de efectivo capitalizado a perpetuidad.
VPN=VNA=VALOR PRESENTE NETO	Calculado con una Tasa Real de Descuento = 6.5%

El horizonte de proyecto considerado es de 20 años, el periodo autorizado para la depreciación de las construcciones de acuerdo la Ley del Impuesto sobre la Renta, y de las concesiones de áreas de agua y ZFMT.

La tasa de descuento se calculó mediante el modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model), a partir de una tasa libre de riesgo tomada del rendimiento de los Treasury Bonds de los Estados Unidos y al rendimiento promedio de la bolsa de Nueva York de acuerdo a los datos de Standard & Poors 500, correspondiente al periodo 2001 a 2020. El factor beta utilizado es el promedio de el ramo industrial de la Industria Marítima, en el mercado global, según datos actualizados al 5 de enero de 2021, tomados de la página Beta, Unlevered Beta and other Risk Measures (adamodar@stern.nyu.edu).

Dado que la información sobre rendimientos del mercado en nuestro país es escasa y muy variable, se partió de datos del mercado extranjero, tanto para el rendimiento libre de riesgo como para el de mercado, por lo cual hubo que adicionar a Costo de Capital calculado, un premio por riesgo país para México tomado así mismo de la página Country & Equity Risk Premiums actualizada al 31 de enero de 2021 (adamodar@stern.nyu.edu).

Con la finalidad de realizar el análisis en pesos constantes, la tasa de descuento es calculada como tasa real (CAPM Real), para este caso el porcentaje de inflación esperado corresponde al pronosticado en la Encuesta sobre las Expectativas de los Especialistas en Economía del Sector Privado: Noviembre de 2021 publicada por el Banco de México, que provee una inflación en el mediano plazo del 3.5% anual.

El calculo se muestra a continuación:

CAPM con variables de EU para valuar proyectos en pesos

$$\begin{aligned}
 \text{"CAPM} &= R_f + \text{Beta} (R_m - R_f) + R_c + \text{ajuste por diferencial de inflación"} && \text{Por lo tanto: } \text{CAPM Real} = \frac{R_f + \text{Beta}(R_m - R_f) + R_c}{\text{Inflación}} - 1 \\
 \text{Donde:} & && \text{Sustituyendo:} \\
 R_f &= 5.22\% && \\
 \text{Beta} &= 0.99 && \\
 R_m &= 8.94\% && \\
 R_c &= 1.58\% && \\
 \text{Inflación} &= 3.50\% && \\
 & && \text{CAPM Real} = \frac{5.22 + 0.99(8.94 - 5.22) + 1.58}{1 + 0.0350} - 1 \\
 & && \text{CAPM Real} = 6.80\%
 \end{aligned}$$

RESULTADOS DE LAS CORRIDAS FINANCIERAS.

De las corridas realizadas, en los tres escenarios planteados, se obtuvieron los resultados siguientes:

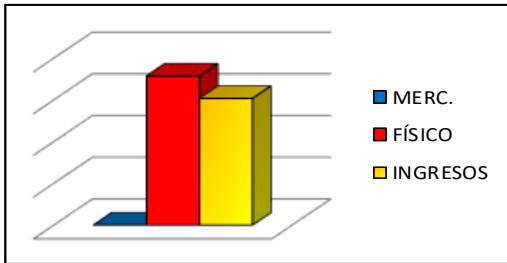
CUADRO RESUMEN			
ESCENARIOS	INGRESOS	TASA	VALOR DEL INMUEBLE
CONSERVADOR	\$ 8,360,640.00	6.80%	\$ 34,815,618.36
MEDIO	\$ 8,636,534.00	6.80%	\$ 35,573,232.53
OPTIMISTA	\$ 8,912,428.00	6.80%	\$ 36,330,846.71

Una vez concluido el análisis por el enfoque de ingresos se considera que el escenario MEDIO es el que mejor refleja el potencial del inmueble.

Como complemento del resultado del análisis se agrega el valor de los terrenos disponibles para ser comercializados::

Valor del terreno por m ² :		\$ 2,708.36
Terrenos habitacionales para comercializar	19,090.00 m ²	\$ 51,702,592.40
Terrenos de uso mixto para comercializar	23,793.00 m ²	\$ 64,440,009.48
Total de terrenos para comercializar	42,883.00 m ²	\$116,142,601.88
Valor del inmueble + terrenos en venta		\$151,715,834.41

VII. CONCILIACIÓN DE VALORES Y OPINIÓN FINAL DE VALOR



INDICADOR DE VALOR ENFOQUE DE MERCADO: \$	No aplica.
INDICADOR DE VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: \$	178,516,452.72
INDICADOR DE VALOR DEL ENFOQUE DE INGRESOS: \$	151,715,834.41

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA OPINIÓN FINAL DE VALOR

CONCEPTO	VALOR COMERCIAL \$
Marina Turística	178,516,452.72

EL VALOR COMERCIAL (En números redondos) \$ 178,516,000.00

El valor comercial conclusivo se obtuvo tomando en consideración aquellos factores o condiciones particulares que influyen en su estimación, definiendo cuál de los enfoques empleados es más representativo. Derivado de la calidad de la información, se analizan las razones por las que se descartan o no se emplean los diferentes enfoques.

El valor conclusivo es redondeado para reflejar el grado de precisión asociado con la valoración, evitando dar a entender una mayor precisión a la requerida. Cantidades conclusivas en millones, se deberán redondear al millar; y conclusivas en miles, se deberán redondear a la centena.

DECLARACIONES:

La conclusión y opinión sobre la propiedad que se valuó, ha sido preparada por el valuador que firma el Servicio Valuatorio y cada una de sus hojas. El valuador no tendrá responsabilidad por ningún cambio realizado en el reporte sin su autorización. La información, los estimados y valores asentados en el reporte se obtuvieron de fuentes que el valuador considera confiables y correctas. El valuador declara que no tiene interés presente o futuro en la propiedad valuada.

OPINIÓN FINAL DE VALOR

VALOR COMERCIAL	\$ 178,516,000.00	(CIENTOSETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS DIECISEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)
------------------------	--------------------------	---

Los valores estimados en el presente servicio valuatorio, están calculados con cifras al: 19 de octubre de 2022

PERITO VALUADOR

L.E. Marcelo Martínez Santiago
Para obtener diploma en la especialidad en Valuación Inmobiliaria
UNAM

DICTAMEN VALUATORIO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN DEL DICTAMEN VALUATORIO: Ciudad de México a

PROMOVENTE: Fondo Nacional de Fomento al Turismo

USUARIOS: Fondo Nacional de Fomento al Turismo

ACTIVO (S) QUE SE VALÚA(N): Marina Turística

PROPIETARIO DEL ACTIVO: Fondo Nacional de Fomento al Turismo

REGIMEN DE PROPIEDAD: Dominio Público de la Federación.

DOMICILIO DEL ACTIVO (S):			
UBICACIÓN:	Boulevard de las Américas (calle pirámides)		
NÚMERO EXTERIOR:	S/N	NÚMERO INTERIOR:	S/N
COLONIA O EJIDO:	El Conchalito	CÓDIGO POSTAL:	23090
CIUDAD O POBLACIÓN:	La Paz	ENTIDAD FEDERATIVA:	Baja California Sur
DELEGACIÓN O MUNICIPIO:	La Paz		

ALCANCES DEL DICTAMEN VALUATORIO

USO: Enajenación.

PROPÓSITO: Estimar el valor comercial de una marina turística.

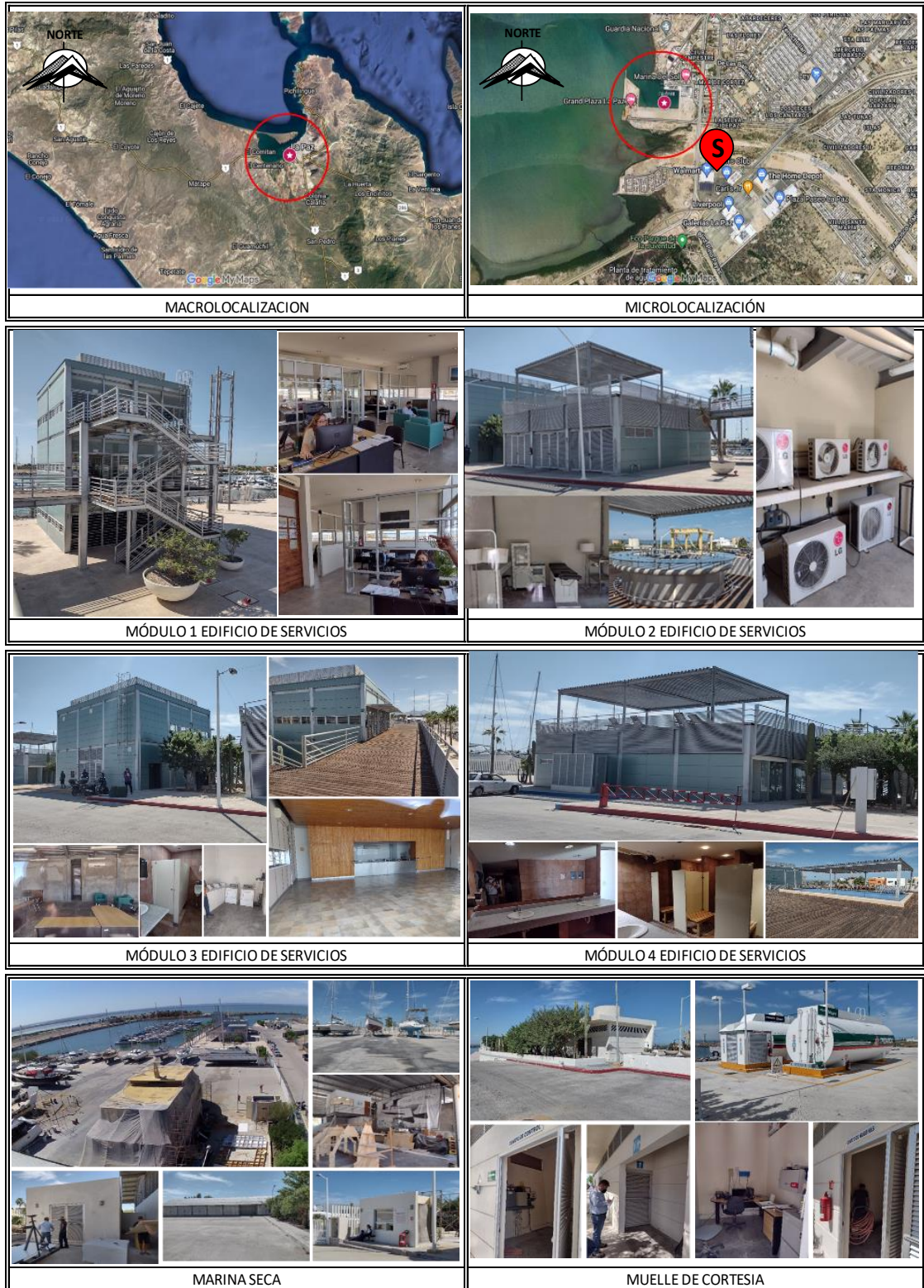
FINALIDAD: Determinar el valor mínimo de enajenación de los activos, que hayan dejado de ser del interés de la Administración Pública Federal.

FECHA EFECTIVA DEL VALOR: 19 de octubre de 2021

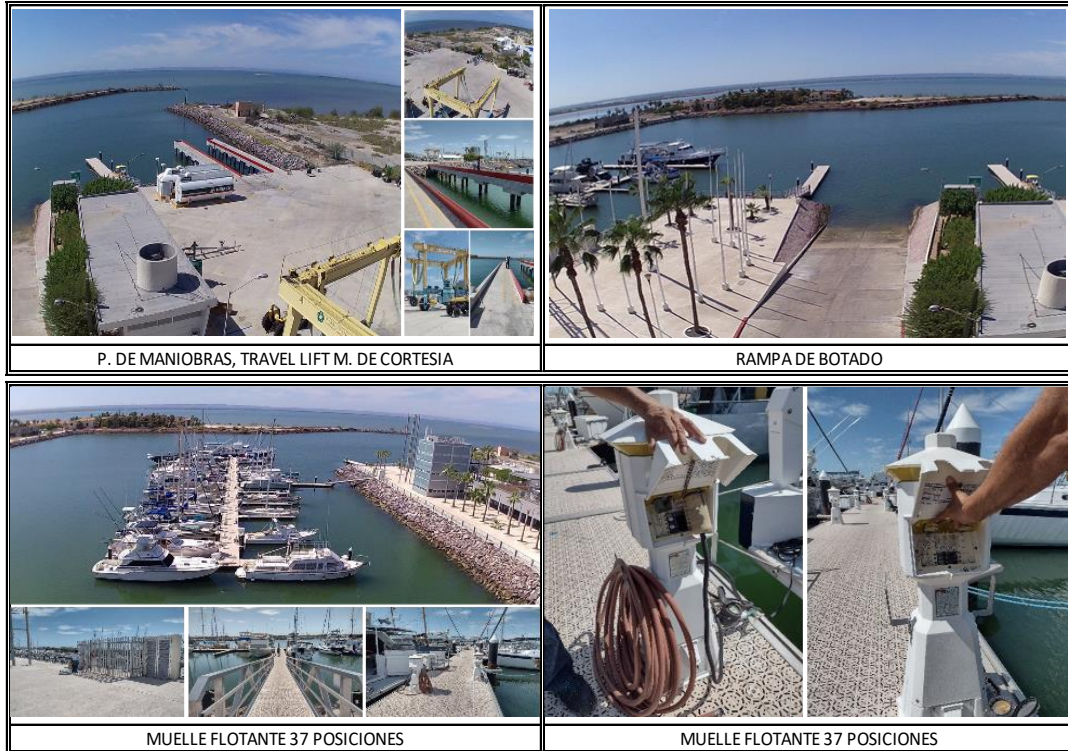
DATOS DEL ACTIVO

SUPERFICIE TERRENO:	56,140.270000 m2		
LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN:	No se proporcionaron		
USO DE SUELO:	CUR uso MIXTO - Corredor Urbano en zona de Marina y EQ Equipamiento en la zona de estación de servicio para venta de combustible. De acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población del municipio, escala 1:30 000, de febrero de 2017.		
ÁREA CONSTRUIDA:	2,534.960000 m2		
ÁREA VENDIBLE:	56,140.270000 m2		
ÁREA RENTABLE:	No aplica.	ESTACIONAMIENTOS:	No aplica. cajón (es)
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Mixta, Turística-Habitacional y de servicios.		
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:	Casas habitación tipo turístico residencial hasta de dos niveles, edificios de servicios turísticos todos de buena calidad en la zona.		
DESCRIPCIÓN Y USO DEL	Inmueble de servicios náuticos y turísticos (Marina turística). El cual consta de de las siguientes instalaciones: Edificio de servicios que consta de cuatro módulos Módulo 1: Edificio en tres niveles PB: oficinas y servicios; 1er nivel: Of. Apoyo a miembros de marina; 2do. Nivel: Habitación Harbor Master., Módulo 2: Edificio en un nivel, bodega general, cuarto de equipo de medidores, locales comerciales 1, 2 y 3., y enfermería., Módulo 3: Edificio en dos niveles, en PB: local comercial 4, baños públicos, y lavandería y en PA: club náutico. y, Módulo 4: Edificio en un nivel, baños, locales comerciales 5, 6, 7 y 8, cuarto para caldera, cuarto de aire acondicionado.; Pórtico cubierto; Edificio de servicios en marina seca; 8 Bodegas; 4 Talleres y; Estación de servicio		

FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



FOTOGRAFÍAS Y CROQUIS:



MAYOR Y MEJOR USO:	
LEGALMENTE PERMISIBLE:	No existen restricciones o regulaciones que impidan este tipo de proyecto en el sitio, el cual cumple con el uso permitido en la zona, por lo que se determina que es legalmente permisible.
FÍSICAMENTE POSIBLE:	El terreno posee una superficie plana y configuración irregular, características que permite tener 4 frentes 2 a calle y 2 a zona marítima. Características físicas óptimas para el desarrollo del proyecto, cabe mencionar que no se observan restricciones físicas que impidan el desarrollo del mismo. Por lo cual, se considera físicamente posible.
FINANCIERAMENTE VIABLE:	De acuerdo con el análisis financiero del inmueble respecto a los ingresos promedio que generan las marinas, el proyecto genera una utilidad considerable de acuerdo con el uso y destino del inmueble, por lo que se considera que es un proyecto viable.
MAYOR PRODUCTIVIDAD DE ACUERDO A SU USO:	Derivado de las condiciones económicas y sociales de la zona, y después de haber realizado el análisis financiero del negocio, éste refleja un flujo de efectivo satisfactorio de este inmueble, por lo que el mejor aprovechamiento del bien es como un inmueble destinado a proporcionar servicios náuticos. El sitio en cuestión refleja las condiciones adecuadas para llevar a cabo este tipo de negocio, no existen impedimentos legales o físicos y permiten la obtención de una ganancia económica al desarrollador. Por lo cual, se concluye que el mayor y mejor uso del inmueble es como Marina Turística.

SUPUESTOS, SUPUESTOS EXTRAORDINARIOS, CONDICIONES HIPOTÉTICAS Y CONDICIONES LIMITANTES USADAS EN EL SERVICIO VALUATORIO	
SUPUESTOS:	<p>El presente trabajo se elabora como ejercicio para obtener un grado académico por lo que no tendrá validez para acto jurídico alguno.</p> <p>No se investigaron gravámenes o reservas de dominio que pueda tener el activo objeto de este Dictamen Valuatorio.</p> <p>Se plantea que, el presente avalúo se solicita para determinar el valor mínimo de enajenación de la marina Turística La Paz, ubicada en localizada en la zona Mar de Cortes, en el municipio de La Paz, en el estado de Baja California Sur, el análisis se elabora tomando como base el estudio de MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE ECOSISTEMAS DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO, S.A. DE C.V. disponible en: http://sinat.semarnat.gob.mx/dgiraDocs/documentos/bcs/estudios/2005/03BS2005T0002.pdf</p>
SUPUESTOS EXTRAORDINARIOS:	<p>El presente avalúo presupone la operación continua del inmueble en estudio (Marina Turística La Paz).</p> <p>El presente trabajo valuatorio se elabora bajo el supuesto de que el inmueble presenta una superficie de terreno de 56,140.27 m2, propiedad de FONATUR, que el inmueble cuenta con una superficie total construida de 2,534.96 m2 en donde se incluye un edificio de servicios, una zona de marina seca y una estación de servicio para venta de combustible. Que El 10 de diciembre de 2003, se estableció un contrato de cesión parcial de derechos y obligaciones entre la entonces Administración Portuaria Integral de Baja California Sur, S.A. de C.V. (API) y Nacional Financiera, S.N.C., en su carácter de Institución fiduciaria en el fideicomiso público denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR). Donde API cede parcialmente los derechos y obligaciones que le fueron otorgadas respecto de la superficie total de 69,538.427 m2 de zona federal de la poligonal 1 del recinto portuario de la Paz, Baja California Sur, conformado por 9,962.147 m2 de superficie terrestre y 59,576.28 m2 de superficie marítima, destinados a la construcción, uso, aprovechamiento explotación de una marina de uso particular. Adicionalmente, FONATUR solicitó como concesión una superficie de 25,000 m2 de terrenos ganados al mar, y cuenta con un área pública de 11.341.58 m2 que corresponden a pasillos y malecón.</p>
CONDICIONES HIPOTÉTICAS:	<p>El presente avalúo presupone la operación continua del inmueble en estudio (Marina Turística La Paz).</p>
CONDICIONES LIMITANTES:	<p>El presente trabajo valuatorio se elabora bajo el supuesto de que el inmueble presenta una superficie de terreno de 56,140.27 m2, propiedad de FONATUR, que el inmueble cuenta con una superficie total construida de 2,534.96 m2 en donde se incluye un edificio de servicios, una zona de marina seca y una estación de servicio para venta de combustible. Que El 10 de diciembre de 2003, se estableció un contrato de cesión parcial de derechos y obligaciones entre la entonces Administración Portuaria Integral de Baja California Sur, S.A. de C.V. (API) y Nacional Financiera, S.N.C., en su carácter de Institución fiduciaria en el fideicomiso público denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR). Donde API cede parcialmente los derechos y obligaciones que le fueron otorgadas respecto de la superficie total de 69,538.427 m2 de zona federal de la poligonal 1 del recinto portuario de la Paz, Baja California Sur, conformado por 9,962.147 m2 de superficie terrestre y 59,576.28 m2 de superficie marítima, destinados a la construcción, uso, aprovechamiento explotación de una marina de uso particular. Adicionalmente, FONATUR solicitó como concesión una superficie de 25,000 m2 de terrenos ganados al mar, y cuenta con un área pública de 11.341.58 m2 que corresponden a pasillos y malecón.</p>

RESUMEN DE INFORMACIÓN ANALIZADA, MÉTODOS Y TÉCNICAS DE VALUACIÓN EMPLEADAS
<p>El presente trabajo refiere la estimación del valor mínimo de enajenación del inmueble denominado Marina Turística La Paz, ubicada en el municipio del mismo nombre, en el estado de Baja California Sur, para su enajenación.</p>
<p>El presente servicio valuatorio se desarrolla con fundamento en las políticas, normas, criterios técnicos y metodologías autorizadas por el INDAABIN y la documentación pública, la cual forma parte de la base informativa para el presente trabajo, consistente en:</p>
<ul style="list-style-type: none">• Presentación del Proyecto Mar de Cortés, publicado por FONATUR disponible en: http://www.fonatur.gob.mx/gobmx/transparencia/LibrosBlancos/3%20Proyecto%20Mar%20de%20Cortes.pdf• Estudio del Impacto Económico de la Industria de las Marinas en Estados Unidos, publicado por la Asociación de la Industria de Marinas, de mayo de 2018.• Análisis de Mercado para Marinas en el Noroeste de México, publicado por The Packard Foundation, año 2002.• Datos Generales del Proyecto, Promovente y del Responsable del Estudio de Impacto Ambiental; de la Manifestación de Impacto Ambiental, para la Escala Náutica SINGLAR la Paz, administrada por FONATUR, disponible en: http://sinat.semarnat.gob.mx/dgiraDocs/documentos/bcs/estudios/2005/03BS2005T0002.pdf• Libro Blanco del Proyecto Mar de Cortes, de fecha 15 de noviembre de 2006.• Informes de autoevaluación de los ejercicios 2015 a 2020• ACUERDO por el que se aprueba el Programa Institucional 2013-2018 de FONATUR Operadora Portuaria, S.A. de C.V. de fecha 14 de mayo de 2014, publicado en el DOF.
<p>ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS:</p>
<p>Existen actualmente tres enfoques de valuación comúnmente aceptados: el Comparativo de Mercado, el de Costos y el de Ingresos y es en función del bien a valorar y el tipo de valor requerido, la aplicación de todos o algunos de ellos.</p>
<p>Enfoque de mercado: De acuerdo con las características particulares del inmueble, no se detectaron registros de ofertas de inmuebles similares en el mercado abierto, motivo por el cual el enfoque de mercado no aplica para el presente trabajo valuatorio.</p>
<p>Enfoque de costos: Con el fin de estimar el valor del terreno, se elaboró a cabo una investigación de mercado de terrenos ofertados en la zona, tomando como referencia una distancia de 5km a la redonda, esta información se obtuvo utilizando los medios electrónicos disponibles y fue verificada y vía telefónica.</p>
<p>El Valor de Reposición Nuevo de las construcciones se calculó tomando como referencia la información de las superficies construidas contenidas en el estudio de impacto ambiental clasificando los diferentes tipos de construcción, obras complementarias, obras marítimas, elementos y accesorios e instalaciones especiales, los precios de las construcciones fueron elaborados con apoyo de las publicaciones de Costos por metro cuadrado de construcción Vol. 1, Varela, enero de 2022, Costos de construcción pesada, Volumen I y II, de enero de 2022.</p>
<p>Enfoque de Ingresos: Dado que dentro del mercado abierto no se registran ofertas de inmuebles en venta o en renta similares al activo, no es posible realizar el enfoque por capitalización directa, por lo que el presente enfoque de ingresos se elabora bajo el procedimiento de flujos descontados.</p>
<p>A través de este enfoque se obtiene el indicador de valor fundamentado en el principio económico de anticipación, el cual señala que el valor presente de los beneficios futuros o ingresos futuros derivados del potencial productivo de un bien, entendiendo que cualquier persona estará dispuesta a pagar por un activo un monto equivalente al valor presente de los beneficios económicos futuros que dicho activo puede generar. Puede ser mediante el proceso de flujos descontados o de una capitalización directa.</p>
<p>Dentro del enfoque de ingresos, el método más utilizado para la valuación de negocios es el método de flujo de efectivo descontado, el cual consiste en realizar un análisis de los flujos de efectivo futuros del negocio y traerlos a valor presente con una tasa de descuento acorde al riesgo del negocio analizado. Para ello se debe partir del análisis del ambiente externo y el ambiente interno que afectan al negocio.</p>
<p>El ambiente externo se compone de todos aquellos factores que afectan al negocio, pero que están fuera de su control; el ambiente interno, se compone de los factores que conforman el negocio, por lo que están dentro de su control.</p>
<p>Respecto al ambiente externo, éste se divide en dos, el análisis del macro ambiente (factores económicos, políticos y socioculturales) y el análisis del sector industrial (mercado, segmento, proveedores, compradores, competidores del sector y potenciales, sustitutos y perfil del usuario).</p>
<p>Para el análisis del ambiente interno del negocio, se realiza un diagnóstico en lo relativo a aspectos técnicos, operativos, administrativos, comerciales, legales, fiscales y financieros.</p>
<p>Este análisis tiene por objeto el identificar las oportunidades que representa el negocio, tanto internas como externas y de ingeniería financiera, que finalmente inciden en el futuro del negocio y en su valor</p>
<p>Método del Flujo de Efectivo Descontado.</p>
<p>Este método parte del planteamiento de un modelo financiero construido con base en la estructura de ingresos, estructura de costos y el pronóstico de la operación.</p>
<p>Planteamiento de escenarios. - Respecto al pronóstico de operación, se parte de proyecciones derivadas de la identificación de las oportunidades de creación de valor al negocio, internas, externas y de ingeniería financiera. La identificación de oportunidades da origen a diferentes escenarios a considerar en la valuación.</p>
<p>Los escenarios establecen los posibles valores potenciales del negocio: valor en condiciones actuales, valor con explotación de oportunidades internas, valor con explotación de oportunidades externas y valor con oportunidades de ingeniería financiera, seleccionando aquel o aquellos que reflejen de mejor manera el valor del negocio en relación al contexto, uso, propósito y finalidad del servicio valuatorio.</p>
<p>Estructura del flujo de efectivo. - Se deberán definir claramente las premisas de valuación, dentro de las cuales se debe incluir el horizonte de proyecto a considerar para cada escenario. El horizonte de valuación debe ser ampliamente justificado en la memoria de cálculo del Valuador de Bienes Nacionales.</p>
<p>De acuerdo con las premisas de cada escenario y el planteamiento de su flujo de efectivo.</p>
<p>El flujo de efectivo será estructurado partiendo de los ingresos proyectados para el negocio, restándole los costos de producción o ventas y los gastos de administración y mantenimiento.</p>

Dentro de la estructura del flujo de efectivo, se deberá tomar en cuenta la depreciación fiscal de los activos con que cuenta el negocio y las obligaciones fiscales, tales como el del Impuesto Sobre la Renta (ISR), la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) y demás aplicables.

De igual manera, se deberán restar las inversiones para la adquisición y reposición del activo fijo y las variaciones en el capital de trabajo, derivadas del incremento o decremento de las ventas, en el horizonte del flujo de efectivo. Así mismo habrá que considerar el valor de recuperación del negocio al final del horizonte de valuación, considerando ya sea un valor continuo asumiendo su operación a perpetuidad, o el valor de rescate de los activos a su valor comercial. El valor de reversión se aplica siempre y cuando la naturaleza del negocio lo requiera y debe determinarse mediante principios financieros generalmente aceptados.

Valuación por flujos descontados.

Una vez que se ha determinado el flujo de efectivo libre, para determinar el valor presente de dichos flujos, se debe definir la tasa de descuento, acorde al riesgo del negocio analizado.

De acuerdo con el objetivo del estudio, el valuador de bienes nacionales debe determinar la tasa de descuento, conforme a los distintos métodos financieros generalmente aceptados, como pueden ser: el Modelo para la Valoración de los Activos de Capital (CAPM, por sus siglas en inglés), Teoría de Fijación de Precios por Arbitraje, el Costo de Capital Promedio Ponderado (CPC o WACC de sus siglas en inglés), Costo del Capital por Comparables de Negocios del mismo Sector, entre otros.

Obtenidos los indicadores de valor por cada uno de los enfoques valuatorios aplicados, se analizaron las fortalezas y debilidades de cada uno de ellos de acuerdo a la certidumbre de la información utilizada, se determina que el resultado obtenido por el enfoque de costos es el que mejor sustenta las condiciones actuales del inmueble. Por lo tanto, el resultado de este análisis es la conclusión del Dictamen Valuatorio con el Valor Comercial para el inmueble que se valúa.

FUNDAMENTO LEGAL

El presente trabajo se fundamenta en: Artículo 144, fracción II y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales, y 3 fracción IV del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Conforme a lo previsto por el artículo 148 de la Ley General de Bienes Nacionales, el presente Dictamen Valuatorio tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión. Como lo señala la Norma Vigésima Séptima del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, el Promovente podrá solicitar al INDAABIN, a través de la Dirección General de Avalúos y Obras, la reconsideración de los dictámenes cuando existan circunstancias que lo ameriten dentro de los 60 días naturales siguientes a su entrega.

Una vez terminada la vigencia del presente dictamen valuatorio, éste no tendrá validez oficial ni legal para realizar acto jurídico alguno.

El presente Dictamen Valuatorio se firma de conformidad con lo que señala el artículo 15, fracciones II y III, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y las Normas Décima Octava, fracción III, y Décima Novena, del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, así como el oficio circular DGAO/1120/2014, emitido por la Dirección General de Avalúos y Obras de fecha 4 de Junio de 2014.

REPORTE DE VALOR

CONCEPTO	VALOR COMERCIAL \$
Marina Turística	178,516,452.72
TOTAL:	178,516,452.72

EL VALOR COMERCIAL CONCLUSIVO (en números redondos)	178,516,000.00
--	----------------

CONCLUSION

El Valor Mínimo de Enajenación, con base al Valor Comercial del activo descrito en el presente documento asciende a:	
\$178,516,000.00	(CIENTOSETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS DIECISEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)

PERITO VALUADOR

L.E. Marcelo Martínez Santiago
Para obtener diploma en la especialidad en Valuación Inmobiliaria
UNAM

CERTIFICACIÓN DEL PERITO VALUADOR DE BIENES NACIONALES

Certifico bajo protesta de decir verdad que:

Las declaraciones de hechos contenidas en este Dictamen Valuatorio son verdaderas y correctas.

Los análisis, las opiniones y conclusiones vertidas son limitadas sólo por los supuestos reportados y por las condiciones limitantes y son mi personal e imparcial análisis profesional, opiniones y conclusiones.

No tengo interés presente o futuro en la propiedad objeto de este Dictamen Valuatorio y tampoco tengo interés personal con respecto a las partes involucradas.

No he realizado servicios como Valuador ni en cualquier otro concepto, sobre la propiedad que es objeto de este Dictamen Valuatorio en el plazo de tres años anteriores a la aceptación de este servicio valuatorio para promoventes distintos al INDAABIN.

He sido imparcial con respecto a la propiedad que es objeto de este Dictamen Valuatorio y con las partes involucradas en el mismo.

Mi compromiso en este servicio valuatorio no está supeditado a desarrollar o reportar resultados predeterminados.

Mi contraprestación por completar este servicio valuatorio no está supeditada al desarrollo del Dictamen Valuatorio con un valor predeterminado o en dirección de un valor que favorezca la causa del promovente, el monto de la opinión de valor, la obtención de un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente directamente relacionado con el uso previsto de este servicio valuatorio.

Mis análisis, opiniones y conclusiones y este Dictamen Valuatorio fueron desarrollados y han sido preparados, de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación.

He hecho personalmente, la inspección física de la propiedad que es objeto de este Dictamen Valuatorio.

Nadie prestó asistencia significativa en la valuación de la propiedad a la persona que firma esta certificación.

DECLARACIONES

Certifico bajo protesta de decir verdad que he cumplido en su totalidad el Código de Ética de acuerdo a los Estándares Internacionales de Valuación, establecido en las reglas Trigésima Tercera y Trigésima Cuarta del Acuerdo por el que se establecen las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 25 de Julio de 2016.

PERITO VALUADOR

L.E. Marcelo Martínez Santiago

Para obtener diploma en la especialidad en Valuación Inmobiliaria
UNAM

ANEXO 1. SOPORTE TÉCNICO

ANEXO 1.- SOPORTE TÉCNICO

1. JUSTIFICACIÓN DEL USO DE LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN:

FACTORES DE MERCADO DE TERRENOS

NEGOCIACIÓN		
Con base a los comentarios de los vendedores de las zonas donde se encuentran las ofertas, se consideran los siguientes factores de negociación.		
	FACTOR	MOTIVO
MUESTRA 1	0.90	SE CONSIDERA UN 10% DE DESCUENTO SOBRE LA BASE DE UNA NEGOCIACIÓN A PRECIO DE CONTADO.
MUESTRA 2	0.90	
MUESTRA 3	0.90	
MUESTRA 4	0.90	
MUESTRA 5	0.90	

UBICACIÓN		
Este factor califica la localización física de la oferta respecto de la ubicación física del activo valuado.		
	FACTOR	MOTIVO
MUESTRA 1	1.15	MUESTRA CON UN FRENTE A VIALIDAD.
MUESTRA 2	1.00	MUESTRA CON DOS FRENTES A VIALIDAD.
MUESTRA 3	1.15	MUESTRA CON UN FRENTE A VIALIDAD.
MUESTRA 4	1.00	MUESTRA CON DOS FRENTES A VIALIDAD.
MUESTRA 5	0.85	MUESTRA CON TRES FRENTES A VIALIDAD.

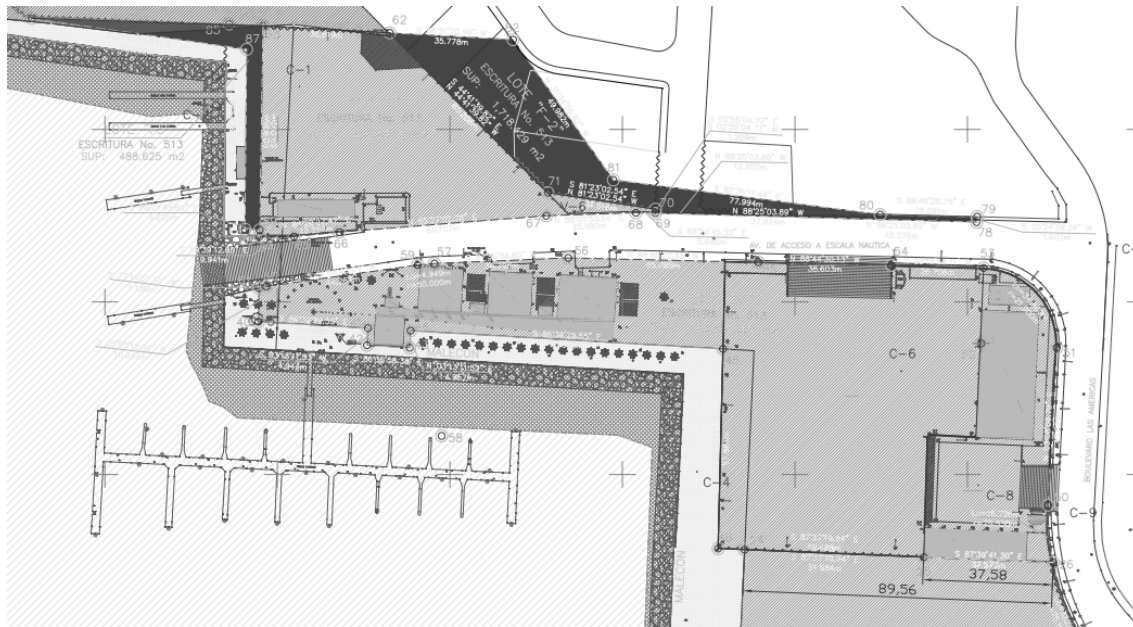
ZONA		
Califica la ubicación dentro de un área de valor específica.		
	FACTOR	MOTIVO
MUESTRA 1	1.20	ZONA DE MENOR APROVECHAMIENTO RESPECTO AL INMUEBLE RELACIÓN 1.2/1
MUESTRA 2	1.00	TERRENO EN ZONA DE SIMILAR APROVECHAMIENTO RESPECTO AL SUJETO RELACIÓN 1.2/1.2
MUESTRA 3	1.20	ZONA DE MENOR APROVECHAMIENTO RESPECTO AL INMUEBLE RELACIÓN 1.2/1
MUESTRA 4	1.20	ZONA DE MENOR APROVECHAMIENTO RESPECTO AL INMUEBLE RELACIÓN 1.2/1
MUESTRA 5	1.00	TERRENO EN ZONA DE SIMILAR APROVECHAMIENTO RESPECTO AL SUJETO RELACIÓN 1.2/1.2

FORMA		
Califica la forma del terreno de la oferta vs El activo valuado.		
	FACTOR	MOTIVO
MUESTRA 1	1.00	TERRENO CON FORMA SIMILAR AL DEL ESTUDIO.
MUESTRA 2	1.00	TERRENO CON FORMA SIMILAR AL DEL ESTUDIO.
MUESTRA 3	1.00	TERRENO CON FORMA SIMILAR AL DEL ESTUDIO.
MUESTRA 4	1.00	TERRENO CON FORMA SIMILAR AL DEL ESTUDIO.
MUESTRA 5	1.00	TERRENO CON FORMA SIMILAR AL DEL ESTUDIO.

SUPERFICIE		
Califica la diferencia de superficie entre el activo valuado y los comparables.		
	FACTOR	MOTIVO
MUESTRA 1	0.52	EN ESTE CASO SE CONSIDERO A LA RAÍZ DOCEAVA DEBIDO A QUE ES LA QUE MAS SE AJUSTA AL COMPORTAMIENTO ACTUALIZADO $Fa=(AT/AS)^{(1/6)}$.
MUESTRA 2	0.80	
MUESTRA 3	0.64	
MUESTRA 4	0.66	
MUESTRA 5	1.16	

OTRO		
	FACTOR	MOTIVO
MUESTRA 1	1.00	NO APLICA.
MUESTRA 2	1.00	NO APLICA.
MUESTRA 3	1.00	NO APLICA.
MUESTRA 4	1.00	NO APLICA.
MUESTRA 5	1.00	NO APLICA.

PLANO GENERAL



Fuente: (Ecosistemas, Planeación y Desarrollo, S.A. de C.V.)

EDIFICIO DE SERVICIOS

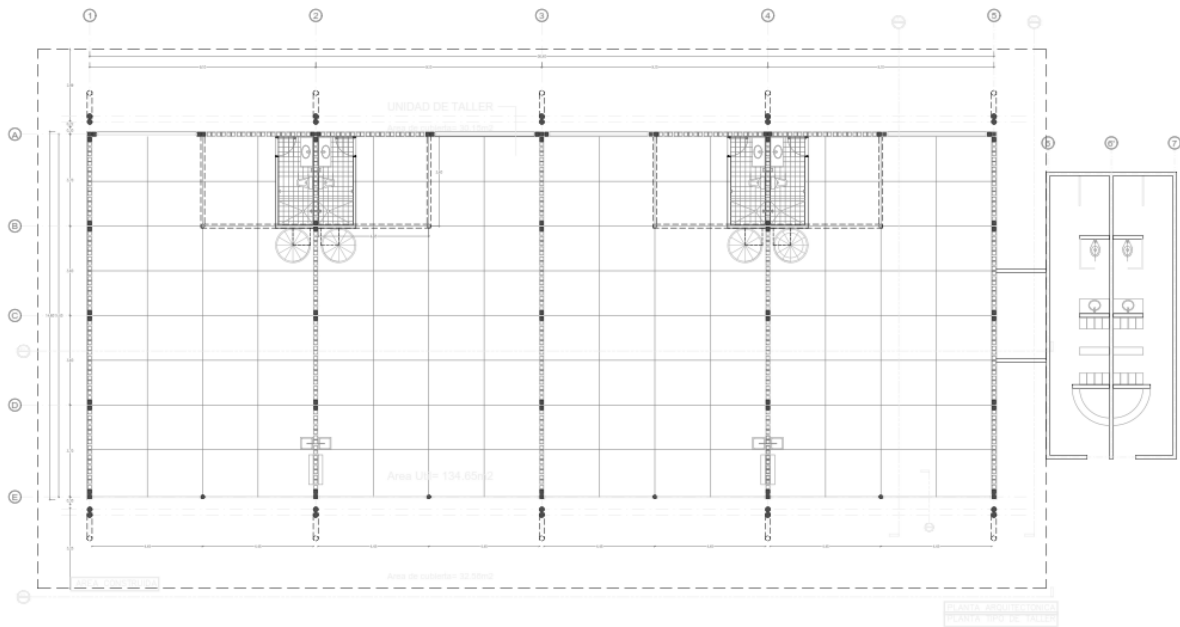
Cuadro 10: Relación de áreas a construir en el edificio de servicios.

ESTRUCTURA	SUPERFICIE (m ²)	ESTRUCTURA	SUPERFICIE (m ²)	ESTRUCTURA	SUPERFICIE (m ²)
P.B.		PRIMER NIVEL		SEGUNDO NIVEL	
Módulo 1					
Oficinas y servicios	65.61	Of. Apoyo a miembros de marina	65.61	Habitación Harbor Master	80.93
TOTAL	65.61		65.61		80.93
Módulo 2					
Bodega general	16.40				
Cuarto de equipo de medidores	16.40				
Local comercial 1	32.80				
Local comercial 2	32.80				
Local comercial 3	16.40				
Enfermería	16.40				
TOTAL	147.60				
Módulo 3					
Local comercial 4	114.81	Club náutico	197.62		
Baños públicos	16.40				
Lavandería	16.40				
TOTAL	147.61		197.62		
Módulo 4					
Baños	106.35				
Local comercial 5	16.40				
Local comercial 6	16.40				
Local comercial 7	16.40				
Local comercial 8	16.40				
Cuarto para caldereta	12.43				
Cuarto para aire acondicionado	12.43				
TOTAL	196.81				
TOTAL CONSTRUIDO	557.63		263.23		80.93
Pórtico cubierto	265.21				
TOTAL EN C/PLANTA	822.84		263.23		80.93
GRAN TOTAL			1,167.00		

De la superficie restante (2,540.30 m²) 163.60 se mantendrán como superficie libre para posibles ampliaciones del edificio, adicionalmente, 2,376.40 m², serán utilizados para jardines y estacionamiento.

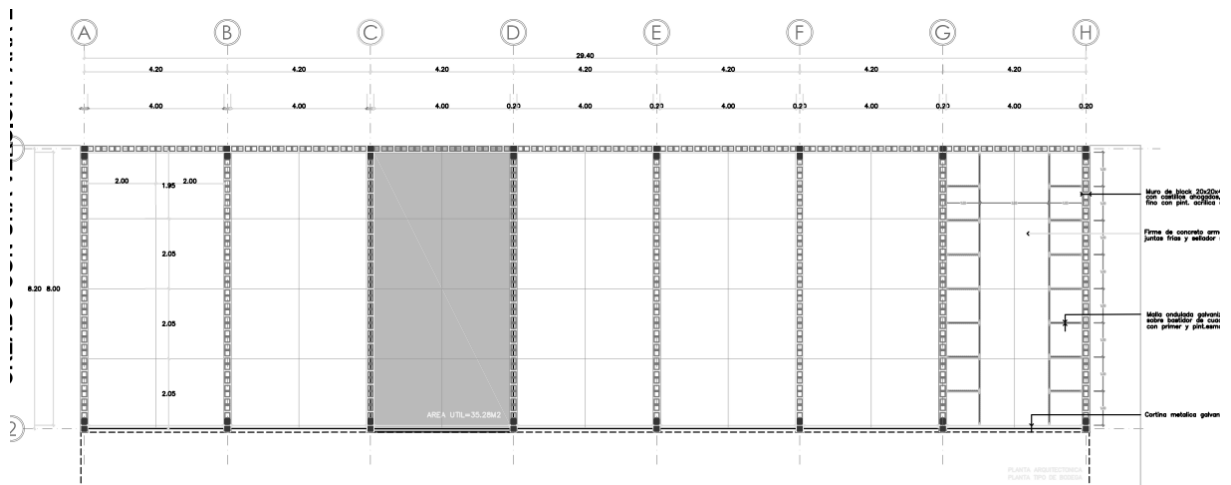
Fuente: (Ecosistemas, Planeación y Desarrollo, S.A. de C.V.)

TALLERES



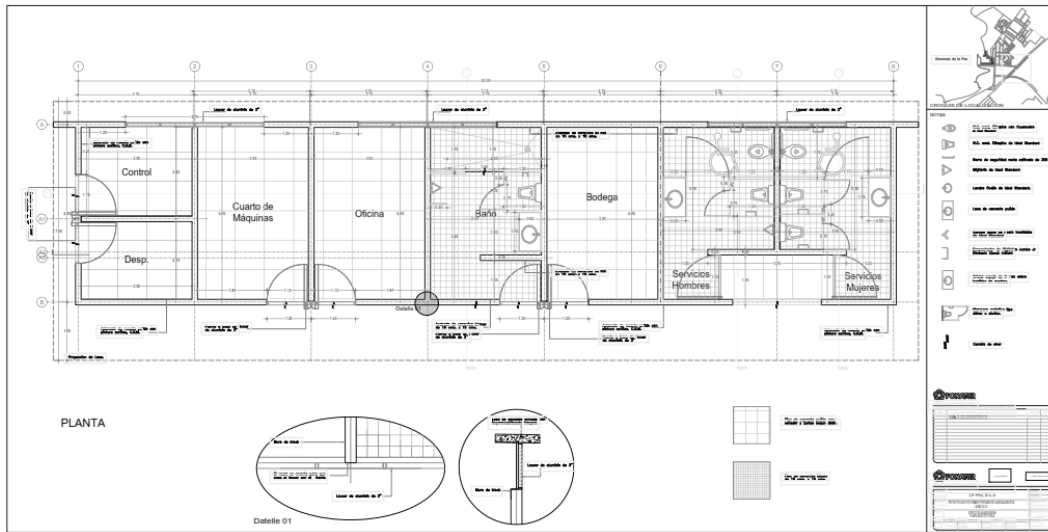
Fuente: (Ecosistemas, Planeación y Desarrollo, S.A. de C.V.)

BODEGAS



Fuente: (Ecosistemas, Planeación y Desarrollo, S.A. de C.V.)

ESTACIÓN DE SERVICIO



Fuente: (Ecosistemas, Planeación y Desarrollo, S.A. de C.V.)

Construcciones

ESTRUCTURA	SUP. DESTINADA (m ²)	SUP. DE CONSTRUCCIÓN TECHADA (m ²)	% DEL TOTAL EN CONSTRUCCIÓN TECHADA
USO DE SUELO MIXTO, COMERCIAL Y DE SERVICIOS			
Ed. administrativo	1,167.00	1,167.00	
Reserva para ampliaciones	163.60		
Jardines y estacionamiento	2,376.40		
Sup. libre	23,793.00		PARA COMERCIALIZAR
SUBTOTAL	27,500.00	1,167.00	1.14
USO DE SUELO RESIDENCIAL			
Sup. libre	19,090.00		PARA COMERCIALIZAR
SUBTOTAL	19,090.00		
USO DE SUELO SERVICIOS (MARINA SECA)			
Administración PEMEX	163.00	110.00	
Bodegas	1,253.00	1,253.00	
Talleres	1,307.00	835.00	
Marina seca	10,879.00		
Travel LIR	491.00		
Rampa de botado	1,295.00		
Muelle procombustible	370.00	103.00	
Estacionamiento público	1,365.00		
Est. Para remolque	426.00		
Estacionamiento Talleres	182.00		
Estacionamiento Bodegas	400.00		
Calle de acceso controlado	6,184.00		
Faro	155.00	15.00	
Caseta de control	137.00	14.00	
Plaza para servicios	1,017.00	400.00	
SUBTOTAL	27,626.00	2,730.00	2.66
USO DE SUELO SERVICIOS			
PTAR y Subestación	800.00	800.00	
SUBTOTAL	800.00	800.00	0.76
USO DE SUELO TURISTICO			
Sup. libre	6,498.00		
SUBTOTAL	6,498.00		
USO DE SUELO MALECON			
Malecón	10,905.78		
SUBTOTAL	10,905.78		
USO DE SUELO ESPACIO ABIERTO			
Parque y plaza	7,974.00		
SUBTOTAL	7,974.00		
USO DE SUELO VIALIDADES			
Vialidades	2,050.22		
SUBTOTAL	2,050.22		
TOTAL DE SUPERFICIE UTILIZADA	53,063.00	4,697.00	4.58
TOTAL DE SUPERFICIE LIBRE (pocomercializar)	49,361.00		
TOTAL	102,444.00		

Fuente: (Ecosistemas, Planeación y Desarrollo, S.A. de C.V.)

CONCEPTO	UNIDAD	Cantidad	PRECIO UNITARIO	TOTAL
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Estacionamiento con capacidad para 42 autos	Cajon	1,330.00	985.98	1,311,353.40
Cisterna de 9 a 11 m3 de capacidad	pza	3.00	35,078.67	105,236.01
Calle de acceso de control	m2	8,184.00	924.46	7,565,780.64
Planta de tratamiento de aguas residuales	Unidad	1.00	1,346,245.85	1,346,245.85
Barda perimetral	m	380.35	2,678.74	1,018,858.76
Reja corrediza	m	42.13	2,186.79	92,129.46
Caseta de vigilancia con baño	lote	2.00	3,307.66	6,615.32
Plaza marina seca; Piso de concreto, para albergar el guardado y resguardo de embarcaciones marítimas en tierra, capacidad de 140 embarcaciones.	m2	10,879.00	747.20	8,128,788.80
Plaza estación de combustible y estacionamiento, incluye patios de maniobras de travel lift y rampa de botado.	m2	3,116.00	1,948.73	6,072,242.68
Carril de nado	m2	28.00	11,312.90	316,761.20
Jacuzzi	m2	12.57	11,312.90	142,203.15
Total, Obras complementarias.				26,106,215.27
OBRAS EN ÁREA DE AGUA CONCESIONADA				
Travel lift	m2	71.00	9,545.92	677,760.32
Muelle flotante 1	m2	562.96	16,100.47	9,063,918.61
Muelle de cortesía (cualquier longitud)	m2	168.37	16,100.47	2,710,835.54
Muelle para carga de combustible (para 1 o 2 embarcaciones hasta de 24 m de longitud)	m2	64.69	16,100.47	1,041,539.18
Total, Obras marítimas.				13,494,053.65

Fuente: Propia - (Varela, 2022)

CONSTRUCCIONES ÁREA TERRESTRE					
TIPO	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	P.U. (\$)	IMPORTE (\$)
T-1	Módulo 1: Edificio en tres niveles PB: oficinas y servicios; 1er nivel: Of. Apoyo a miembros de marina; 2do. Nivel: Habitación Harbor Master.	m ²	212.15	7,701.96	\$ 1,633,970.81
T-2	Módulo 2: Edificio en un nivel, bodega general, cuarto de equipo de medidores, locales comerciales 1, 2 y 3., y enfermería.	m ²	147.60	9,789.02	\$ 1,444,859.35
T-3	Módulo 3: Edificio en dos niveles, en PB: local comercial 4, baños públicos, y lavandería y en PA: club náutico.	m ²	345.23	10,887.90	\$ 3,758,829.72
T-4	Módulo 4: Edificio en un nivel, baños, locales comerciales 5, 6, 7 y 8, cuarto para caldera, cuarto de aire acondicionado.	m ²	196.81	11,306.45	\$ 2,225,222.42
T-5	Pórtico cubierto	m ²	265.21	5,860.02	\$ 1,554,135.90
T-6	Edificio de servicios en marina seca	m ²	110.00	5,587.92	\$ 614,671.20
T-7	Bodegas	m ²	268.96	4,575.22	\$ 1,230,551.17
T-8	Talleres	m ²	536.00	5,683.42	\$ 3,046,313.12
T-9	Estación de servicio	m ²	154.00	5,587.92	\$ 860,539.68
	TOTAL	m²	2,235.96	66,979.83	\$ 16,369,093.38

Fuente: Propia - (Varela, 2022)

ANEXO 2. REPORTE FOTOGRÁFICO DEL ACTIVO VALUADO

ANEXO 2 - REPORTE FOTOGRÁFICO DEL ACTIVO VALUADO



MACROLOCALIZACIÓN



MICROLOCALIZACIÓN



MÓDULO 1 EDIFICIO DE SERVICIOS



MÓDULO 2 EDIFICIO DE SERVICIOS



SNACK BAR EN AZOTEA DE MÓDULO 2



MÓDULO 3 EDIFICIO DE SERVICIOS



CLUB NÁUTICO NIVEL 2, MÓDULO 3



MÓDULO 4 EDIFICIO DE SERVICIOS



C. DE NADO JACUZZI Y ASOLEADERO MÓDULO 4



MARINA SECA



TALLERES



SANITARIOS EN ÁREA DE TALLERES



ÁREA DE BODEGAS



ACCESO A MARINA SECA, CALLE PIRAMIDES



INTERIOR MARINA SECA



CASETA DE VIGILANCIA



P. DE MANIOBRAS, TRAVELIFT M. DE CORTESIA



ESTACIÓN DE SEERVICIO



TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE COMB.



TRAVELIFT



RAMPA DE BOTADO



MUELLE DE CORTESIA



MUELLE FLOTANTE 37 POSICIONES



TERRENOS SUBSEPTIBLES DE COMERCIALIZAR



TERRENOS SUBSEPTIBLES DE COMERCIALIZAR



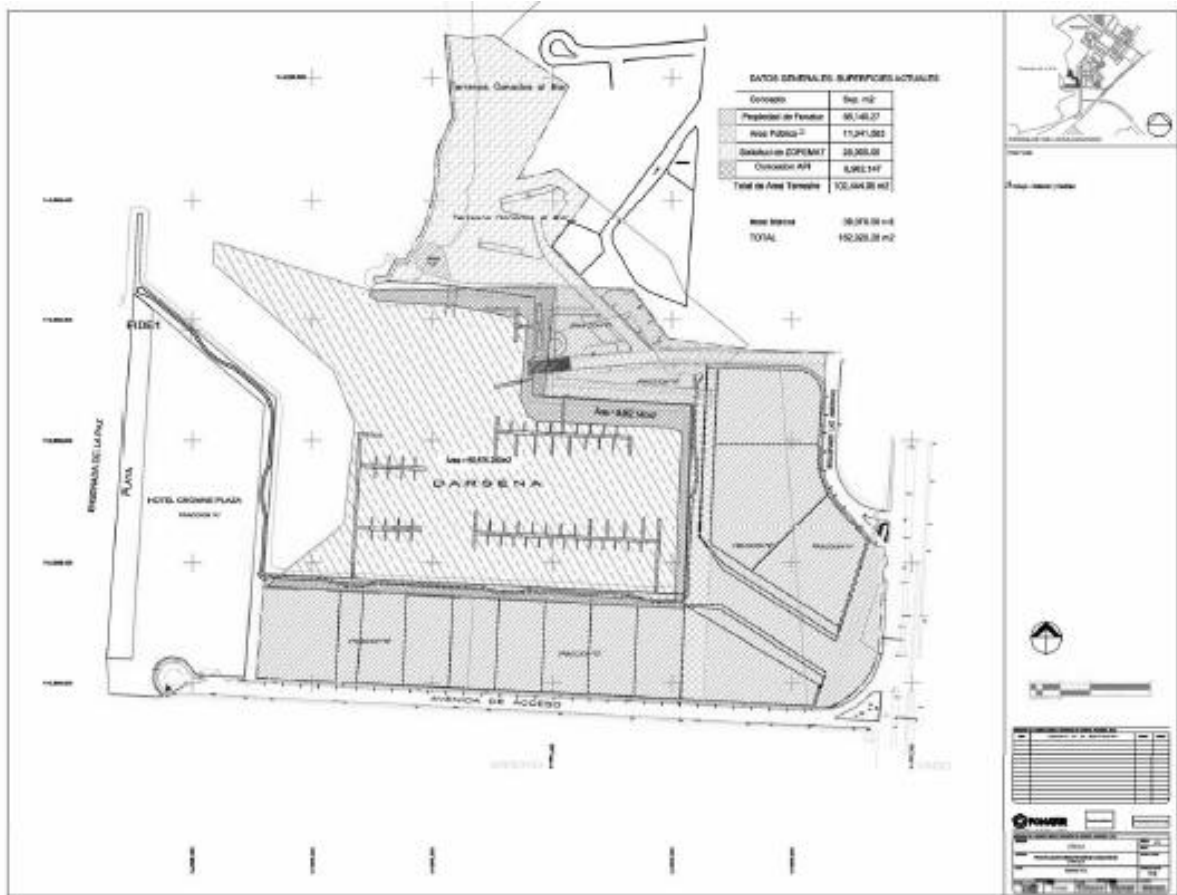
TERRENOS SUBSEPTIBLES DE COMERCIALIZAR



TERRENOS SUBSEPTIBLES DE COMERCIALIZAR

ANEXO 3. REPORTE CARTOGRÁFICO

Figura 9. Polígono de la Escala Náutica de La Paz.



Fuente: Escala Náutica La Paz | FONATUR

ANEXO 4. FOTOS DE OFERTAS DE TERRENOS Y CROQUIS DE COMPARABLES



MUESTRA 1



MUESTRA 2



MUESTRA 3



MUESTRA 4



MUESTRA 5

**ANEXO 5. INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS
COMPLEMENTARIAS**

ANEXO 4 - INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

P/C	INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	CANTIDAD	EDAD	V.N.R. (Unitario)	FACTOR DE DEMÉRITO				V.N.R. (Unitario)	VALOR PARCIAL
						CONS.	EDAD	OTRO	Fre		
C	Equipo aire acondicionado de ventana	pz	13.00	15	11,122.48	0.69	0.63	1.00	0.43	4,779.19	62,129.48
C	Subestación eléctrica de 23 kv 500 kva)	PZ	2.00	15	927,304.00	0.80	0.73	1.00	0.58	539,522.33	1,079,044.65
C	Sistema con 50 detectores de incendio	lote	1.00	15	303,208.41	0.69	0.63	1.00	0.43	130,284.86	130,284.86
C	Cisterna 26 a 28 m 3 capacidad 3 x 3 x 3.6 m altura inc. excavación y acarreo	pz	2.00	15	159,295.00	0.77	0.70	1.00	0.54	85,860.01	171,720.01
C	Planta de emergencia 250 kw	lote	1.00	15	1,336,199.04	0.44	0.40	1.00	0.18	235,171.03	235,171.03
C	Caldera 14 lph 968750 kilo cal entrada, 775000 kilo cal salida, incluye: tanque 1532 lr marca reledvne laars LC 4 20	pz	1.00	15	117,765.43	0.44	0.40	1.00	0.18	20,726.72	20,726.72
C	Sistema circuito cerrado tv	cámara	15.00	15	31,421.13	0.69	0.63	1.00	0.43	13,501.27	202,519.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

SUMA PRIVATIVA: -

SUMA COMÚN: 1,901,595.76

SUMA: 1,901,595.76

P/C	ELEMENTOS ACCESORIOS	UNIDAD	CANTIDAD	EDAD	V.N.R. (Unitario)	FACTOR DE DEMÉRITO				V.N.R. (Unitario)	VALOR PARCIAL
						CONS.	EDAD	OTRO	Fre		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

SUMA PRIVATIVA: 0.00

SUMA COMÚN: 0.00

SUMA: 0.00

Fuente: Propia - (Varela, 2022)

LIC. MARCELO MARTÍNEZ SANTIAGO
VALUACIÓN DE UNA MARINA TURÍSTICA

P/C	OBRAS COMPLEMENTARIAS	UNIDAD	CANTIDAD	EDAD	V.N.R. (Unitario)	FACTOR DE DEMÉRITO				V.N.R. (Unitario)	VALOR PARCIAL
						CONS.	EDAD	OTRO	Fre		
C	Estacionamiento con capacidad para 42 autos	Cajon	1,330	15	985.98	0.73	0.66	1.00	0.48	476.03	633,117.32
C	Cisterna de 9 a 11 m3 de capacidad	pza	3	15	35,078.67	0.83	0.75	1.00	0.63	21,968.81	65,906.44
C	Calle de acceso de control	m2	8,184	15	924.46	0.73	0.66	1.00	0.48	446.33	3,652,735.25
C	Planta de tratamiento de aguas residuales	Unidad	1	15	1,346,245.85	0.80	0.73	1.00	0.59	789,155.85	789,155.85
C	Barda perimetral	m	380	15	2,678.74	0.80	0.73	1.00	0.59	1,570.25	597,244.82
C	Reja corrediza	m	42	15	2,186.79	0.51	0.46	1.00	0.23	509.00	21,444.05
C	Caseta de vigilancia con baño	lote	2	15	3,307.66	0.51	0.46	1.00	0.23	769.89	1,539.78
C	Plaza marina seca; Piso de concreto, para albergar el guardado y resguardo de embarcaciones marítimas en tierra, capacidad de 140 embarcaciones.	m2	10,879	15	747.20	0.73	0.66	1.00	0.48	360.75	3,924,553.83
C	Plaza estación de combustible y estacionamiento, incluye patios de maniobras de travel lift y rampa de botado.	m2	3,116	15	1,948.73	0.73	0.66	1.00	0.48	940.84	2,931,659.79
C	Carril de nado	m2	28	15	11,312.90	0.36	0.33	1.00	0.12	1,314.42	36,803.69
C	Jacuzzi	m2	13	15	11,312.90	0.36	0.33	1.00	0.12	1,314.42	16,522.23

SUMA PRIVATIVA:

SUMA COMÚN:

SUMA:

Nota: Indicar P=Privativas; C=Comunes.

SUBTOTAL PRIVATIVAS: \$

SUBTOTAL COMUNES: \$

INDIVISO:

TOTAL: \$

Fuente: Propia - (Varela, 2022)

ANEXO 6. Corridas financieras
Escenario conservador

Flujo de neta de efectivo	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
AÑOS (n)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS (+)											
Ingresos	\$ 8,360,640.00	\$ 8,360,640.00	\$ 8,360,640.00	\$ 8,360,640.00	\$ 8,360,640.00	\$ 8,360,640.00	\$ 8,360,640.00	\$ 8,360,640.00	\$ 8,360,640.00	\$ 8,360,640.00	\$ 8,360,640.00
Suma Ingresos	\$ 8,360,640.00	\$ 8,360,640.00	\$ 8,360,640.00	\$ 8,360,640.00	\$ 8,360,640.00	\$ 8,360,640.00	\$ 8,360,640.00	\$ 8,360,640.00	\$ 8,360,640.00	\$ 8,360,640.00	\$ 8,360,640.00
EGRESOS (-)											
Costo de operación 68.3 %	\$ 5,710,317.12	\$ 5,710,317.12	\$ 5,710,317.12	\$ 5,710,317.12	\$ 5,710,317.12	\$ 5,710,317.12	\$ 5,710,317.12	\$ 5,710,317.12	\$ 5,710,317.12	\$ 5,710,317.12	\$ 5,710,317.12
Suma Egresos	\$ 5,710,317.12	\$ 5,710,317.12	\$ 5,710,317.12	\$ 5,710,317.12	\$ 5,710,317.12	\$ 5,710,317.12	\$ 5,710,317.12	\$ 5,710,317.12	\$ 5,710,317.12	\$ 5,710,317.12	\$ 5,710,317.12
UTILIDAD DE LA OPERACIÓN (+)											
Depreciación (-)	\$ 2,650,322.88	\$ 2,650,322.88	\$ 2,650,322.88	\$ 2,650,322.88	\$ 2,650,322.88	\$ 2,650,322.88	\$ 2,650,322.88	\$ 2,650,322.88	\$ 2,650,322.88	\$ 2,650,322.88	\$ 2,650,322.88
Depreciación (-)	\$ 2,053,148.00	\$ 2,053,148.00	\$ 2,053,148.00	\$ 2,053,148.00	\$ 2,053,148.00	\$ 2,053,148.00	\$ 2,053,148.00	\$ 2,053,148.00	\$ 2,053,148.00	\$ 2,053,148.00	\$ 2,053,148.00
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS (+)											
	\$ 597,174.88	\$ 597,174.88	\$ 597,174.88	\$ 597,174.88	\$ 597,174.88	\$ 597,174.88	\$ 597,174.88	\$ 597,174.88	\$ 597,174.88	\$ 597,174.88	\$ 597,174.88
UTILIDAD ACUMULADA											
	\$ 597,174.88	\$ 1,194,349.76	\$ 1,791,524.64	\$ 2,388,699.52	\$ 2,985,874.40	\$ 3,583,049.28	\$ 4,180,224.16	\$ 4,777,399.04	\$ 5,374,573.92	\$ 5,971,748.80	\$ 6,568,923.68
IMPUESTOS											
30% I.S.R. (-)	\$ 179,152.46	\$ 179,152.46	\$ 179,152.46	\$ 179,152.46	\$ 179,152.46	\$ 179,152.46	\$ 179,152.46	\$ 179,152.46	\$ 179,152.46	\$ 179,152.46	\$ 179,152.46
10% P.U. (-)	\$ 59,717.49	\$ 59,717.49	\$ 59,717.49	\$ 59,717.49	\$ 59,717.49	\$ 59,717.49	\$ 59,717.49	\$ 59,717.49	\$ 59,717.49	\$ 59,717.49	\$ 59,717.49
Suma Impuestos	\$ 238,869.95	\$ 238,869.95	\$ 238,869.95	\$ 238,869.95	\$ 238,869.95	\$ 238,869.95	\$ 238,869.95	\$ 238,869.95	\$ 238,869.95	\$ 238,869.95	\$ 238,869.95
UTILIDAD NETA (+)											
	\$ 358,304.93	\$ 358,304.93	\$ 358,304.93	\$ 358,304.93	\$ 358,304.93	\$ 358,304.93	\$ 358,304.93	\$ 358,304.93	\$ 358,304.93	\$ 358,304.93	\$ 358,304.93
INVERSIONES FIJAS Y D.F. (-)											
Construcción	\$ 27,194,017.58										
Mobiliario y equipo	\$ 815,821.00										
Equipo de transportes	\$ 1,359,701.00										
Máquinaria	\$ 2,719,402.00										
CAPITAL DE TRABAJO (-) 13.2% Ing.	\$ 1,103,604.48										
Suma Impuestos	\$ 33,192,546.06										
Flujo Neto Efectivo (-)	\$ 33,192,546.06	\$ 2,411,452.93	\$ 2,411,452.93	\$ 2,411,452.93	\$ 2,411,452.93	\$ 2,411,452.93	\$ 2,411,452.93	\$ 2,411,452.93	\$ 2,411,452.93	\$ 2,411,452.93	\$ 2,411,452.93
Flujo de efectivo acumulado	\$ 33,192,546.06	\$ 30,781,093.13	\$ 28,369,640.20	\$ 25,958,187.28	\$ 23,546,734.35	\$ 21,135,281.42	\$ 18,723,828.49	\$ 16,312,375.56	\$ 13,900,922.64	\$ 11,489,469.71	\$ 9,078,016.78
Valor Actual	\$ 33,192,546.06	\$ 2,257,914.73	\$ 2,114,152.37	\$ 1,979,543.41	\$ 1,853,505.07	\$ 1,738,491.64	\$ 1,624,992.17	\$ 1,521,528.25	\$ 1,424,651.92	\$ 1,333,943.74	\$ 1,249,011.00
Valor Presente Neto	\$ 34,815,618.36										
DESCUENTO											
											6.80%

Flujo de neto de efectivo	2021	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
ANOS (n)	0	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
INGRESOS (+)											
Ingresos	\$	8.636,534.00	8.636,534.00	8.636,534.00	8.636,534.00	8.636,534.00	8.636,534.00	8.636,534.00	8.636,534.00	8.636,534.00	8.636,534.00
Suma Ingresos	\$	8.636,534.00	8.636,534.00	8.636,534.00	8.636,534.00	8.636,534.00	8.636,534.00	8.636,534.00	8.636,534.00	8.636,534.00	8.636,534.00
EGRESOS (-)											
Costo de operación 68.3 %	\$	5.898,752.72	5.898,752.72	5.898,752.72	5.898,752.72	5.898,752.72	5.898,752.72	5.898,752.72	5.898,752.72	5.898,752.72	5.898,752.72
Suma Egresos	\$	5.898,752.72	5.898,752.72	5.898,752.72	5.898,752.72	5.898,752.72	5.898,752.72	5.898,752.72	5.898,752.72	5.898,752.72	5.898,752.72
UTILIDAD DE LA OPERACION (+)	\$	2,737,781.28	2,737,781.28	2,737,781.28	2,737,781.28	2,737,781.28	2,737,781.28	2,737,781.28	2,737,781.28	2,737,781.28	2,737,781.28
Depreciación (-)	\$	2,053,148.00	2,053,148.00	2,053,148.00	2,053,148.00	2,053,148.00	2,053,148.00	2,053,148.00	2,053,148.00	2,053,148.00	2,053,148.00
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS (+)	\$	684,633.28	684,633.28	684,633.28	684,633.28	684,633.28	684,633.28	684,633.28	684,633.28	684,633.28	684,633.28
UTILIDAD ACUMULADA	\$	7,530,966.06	8,215,599.34	8,900,232.61	9,584,865.89	10,269,499.17	10,954,132.45	11,638,765.73	12,323,399.00	13,008,032.28	13,692,665.56
IMPUESTOS											
30% (I.S.R. (-))	\$	205,389.98	205,389.98	205,389.98	205,389.98	205,389.98	205,389.98	205,389.98	205,389.98	205,389.98	205,389.98
10% (PTU (-))	\$	68,463.33	68,463.33	68,463.33	68,463.33	68,463.33	68,463.33	68,463.33	68,463.33	68,463.33	68,463.33
Suma Impuestos	\$	273,853.31	273,853.31	273,853.31	273,853.31	273,853.31	273,853.31	273,853.31	273,853.31	273,853.31	273,853.31
UTILIDAD NETA (+)	\$	410,779.97	410,779.97	410,779.97	410,779.97	410,779.97	410,779.97	410,779.97	410,779.97	410,779.97	410,779.97
INVERSIONES FIJAS Y D.F. (-)											
Construcción	\$	27,194,017.58									
Mobiliario y equipo	\$	815,821.00									
Equipo de transportes	\$	1,359,701.00									
Maquinaria	\$	2,719,403.00									
CAPITAL DE TRABAJO (+) 13.2% Inj.	\$	1,140,022.49									
Suma Impuestos	\$	33,228,964.07									
Flujo Neto Efectivo (+)	\$	33,228,964.07	2,463,927.97	2,463,927.97	2,463,927.97	2,463,927.97	2,463,927.97	2,463,927.97	2,463,927.97	2,463,927.97	2,463,927.97
Flujo de efectivo acumulado	\$	33,228,964.07	6,125,756.43	3,661,828.47	1,197,900.50	1,266,027.47	3,729,955.43	6,193,883.40	8,657,811.37	11,121,739.33	13,585,667.30
Valor Actual	\$	33,228,964.07	1,194,934.85	1,118,852.86	1,047,615.03	980,912.95	918,457.82	859,979.23	805,224.00	753,955.06	705,950.43
Valor Presente Neto	\$	35,573,232.53									
DESCUENTO											
											6.80%

Fuente: Propia – (INAI/FONATUR 2015-2020)

Resultado del Enfoque de Ingresos.

De las corridas realizadas, en los tres escenarios planteados, se obtuvieron los resultados siguientes:

Tabla 21. Resumen de corridas financieras.

CUADRO RESUMEN			
ESCENARIOS	INGRESOS	TASA	VALOR DEL INMUEBLE
CONSERVADOR	\$ 8,360,640.00	6.80%	\$ 34,815,618.36
MEDIO	\$ 8,636,534.00	6.80%	\$ 35,573,232.53
OPTIMISTA	\$ 8,912,428.00	6.80%	\$ 36,330,846.71

FUENTE: PROPIA – DERIVADO DE LAS CORRIDAS FINANCIERAS

Del análisis anterior, se considera como conclusivo el valor obtenido en el escenario medio como el resultado del enfoque de ingresos.

Cabe mencionar, que como complemento del análisis se suma el valor del escenario correspondiente el valor de los terrenos considerados no productivos pero que forman parte de la propiedad escriturada a favor de FONATUR (terrenos de uso habitacional y de uso mixto) los cuales serán destinados a su comercialización, por lo que:

Valor del terreno por m ² :		\$2,708.36
Terrenos habitacionales para comercializar	19,090.00 m ²	\$51,702,592.40
Terrenos de uso mixto para comercializar	23,793.00 m ²	\$64,440,009.48
Total, terrenos para comercializar	42,883.00 m²	\$116,142,601.88
Valor del inmueble + terrenos en venta		\$151,715,834.41

Gráfica 4.- Ingresos 2015 - 2020 Marinas Fonatur.



FUENTE: PROPIA – ANÁLISIS DE INGRESOS.

ANEXO 6. Soporte de cálculo

Ingresos

Ingresos por Marina

(Cifras en pesos)

Marinas FONATUR	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Guaymas	4,103,051.00	4,264,736.00	5,701,009.00	9,128,439.00	9,942,963.00	5,052,664.00
La Paz	5,835,118.00	7,326,536.00	9,275,657.00	8,912,428.00	8,360,640.00	7,635,918.00
Mazatlán	6,562,660.00	7,407,448.00	8,230,547.00	9,164,055.00	8,929,026.00	9,759,775.00
Santa Rosalía	14,015,938.00	24,529,410.00	21,043,057.00	37,406,670.00	37,538,742.00	14,174,666.00
Total, ingresos	30,516,767.00	43,528,130.00	44,250,270.00	64,611,592.00	64,771,371.00	36,623,023.00

Conservador	medio	Optimista
\$ 8,360,640.00	\$ 8,636,534.00	\$ 8,912,428.00

Fuente: Propia – (INAI/FONATUR 2015-2020)

Inversiones

Cronograma de Inversiones

INVERSIÓN FIJA	
Construcción	\$ 27,194,018
Mobiliario y equipo	\$ 815,821
Equipo de transportes	\$ 1,359,701
Maquinaria	\$ 2,719,402
TOTA INVERSIÓN FIJA	\$ 32,088,942

FUENTE: PROPIA, PORCENTAJES ESTIMADOS A PARTIR DEL CÁLCULO DEL V.N.R.

Depreciaciones

Depreciación Anual (\$)				
Concepto	Valor Original	%	Años	Cargo Anual
DEPRECIACIONES				
Construcción	\$ 27,194,018	5%	20	\$ 1,359,701
Mobiliario y equipo	\$ 815,821	10%	10	\$ 81,582
Equipo de transportes	\$ 1,359,701	25%	4	\$ 339,925
Maquinaria	\$ 2,719,402	10%	10	\$ 271,940
Subtotal	\$ 32,088,942			\$ 2,053,148
TOTAL				\$ 5,262,042

FUENTE: PROPIA, DE CONFORMIDAD CON LA LEY DEL I.S.R VIGENTE.

Composición de estados de resultados de marinas de tamaño común por región.					
Datos financieros base 1999.					
Promedios					
Ingresos	All Manines	Región I	Región II	Región III	Región IV
Estación del barco	49.8%	38.8%	38.1%	46.7%	71.7%
Almacenamiento en seco / lanzamiento	3.4%	1.7%	5.8%	4.0%	3.4%
Almacenamiento en alto	2.3%	5.6%	0.9%	1.7%	0.0%
Restaurante/Concesiones	4.0%	2.5%	2.0%	3.9%	7.1%
Gasolina	10.0%	8.8%	26.1%	7.8%	2.2%
Tienda de barcos	4.9%	6.5%	10.4%	3.0%	0.8%
Estacionamiento	1.3%	0.4%	1.9%	0.2%	2.8%
Transporte/reparación	12.1%	21.6%	4.5%	20.9%	0.9%
Ingresos por lanzamiento de barcos	0.6%	0.2%	0.4%	0.6%	1.1%
Todos los demás ingresos	11.4%	13.8%	9.9%	11.1%	9.9%
Total de Ingresos	99.8%	99.9%	100.0%	99.9%	99.9%
Costos de operación					
Muelle de combustible	7.6%	6.3%	20.4%	5.9%	1.7%
Barcos Tienda-costo de la mercancía	3.4%	4.2%	7.0%	2.1%	0.9%
Servicio de Reparación Marítima	4.1%	5.6%	1.1%	10.8%	0.1%
Todos los demás costos directos	4.8%	6.9%	3.0%	10.7%	0.2%
Total costo de operación	19.9%	23.0%	31.5%	29.5%	2.9%
Beneficio bruto	79.9%	76.9%	68.5%	70.4%	97.0%
Los gastos de explotación					
Gastos laborales	20.9%	22.3%	17.6%	19.4%	22.3%
Gastos por créditos fallidos	2.3%	6.3%	0.3%	0.0%	0.6%
Cargos por servicios bancarios	0.1%	0.2%	0.0%	0.4%	0.0%
Licencias y permisos comerciales	0.1%	0.2%	0.2%	0.1%	0.0%
Descuentos con tarjeta de crédito	0.3%	0.3%	0.7%	0.4%	0.1%
Cuotas y suscripciones	0.1%	0.1%	0.1%	0.2%	0.1%
Impuestos sobre beneficios para empleados	3.1%	3.9%	2.5%	4.6%	1.6%
Renta de equipos	0.2%	0.1%	0.1%	0.4%	0.1%
Seguro - responsabilidad del autobús	2.2%	3.1%	2.5%	1.9%	1.3%
Servicios profesionales	2.1%	2.4%	1.5%	1.2%	2.9%
Promoción de marketing	1.2%	1.5%	1.2%	1.1%	0.8%
Material de oficina	0.7%	0.8%	0.7%	0.9%	0.5%
Impuestos a la propiedad	1.5%	2.4%	1.7%	1.6%	0.3%
Reparaciones y mantenimiento	7.1%	5.5%	4.4%	3.8%	12.5%
Gastos de alquiler y arrendamiento	3.5%	1.3%	4.6%	3.9%	5.0%
Comunicación telefónica	0.5%	0.6%	0.8%	0.6%	0.2%
Viajes y entretenimiento	0.3%	0.3%	0.5%	0.2%	0.1%
Utilidades	3.9%	3.3%	4.0%	3.3%	4.9%
Otros gastos	8.5%	8.3%	4.3%	7.8%	12.1%
Gasto total de la operación	58.6%	62.9%	47.7%	51.8%	65.4%
Ganancia (pérdida) operativa	21.3%	14.0%	20.8%	18.6%	31.6%
Otros ingresos/gastos					
Otros Ingresos y gastos	2.1%	2.9%	1.8%	1.5%	1.9%
Depreciación y Amortización -	-8.3%	-9.3%	-9.8%	-6.0%	-7.3%
Gastos por intereses -	-4.3%	-5.2%	-5.3%	-5.1%	-2.1%
Gastos de arrendamiento de capital-	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Reservas para reposición -	-1.2%	-0.6%	-0.2%	-0.3%	-3.2%
Total otros gastos/inc.	-11.7%	-12.2%	-13.5%	-9.9%	-10.7%
Beneficio antes de impuestos	9.6%	1.8%	7.3%	8.7%	20.9%
impuestos sobre la renta-	-0.3%	-0.2%	-0.9%	-0.1%	-0.2%
El beneficio neto después de impuestos	9.3%	1.6%	6.4%	8.6%	20.7%

Fuente: Propia – (INAI/FONATUR 2015-2020)

Beta

Date updated:	05-ene-22					
Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu					
What is this data?	Total Beta (beta for completely undiversified investor)				US companies	
Home Page:	http://www.damodaran.com					
Data website:	https://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html					
Companies in each industry:	https://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls					
Variable definitions:	https://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm					
Industry Name	Number of firms	Average Unlevered Beta	Average Levered Beta	Average correlation with the market	Total Unlevered Beta	Total Levered Beta
Shipbuilding & Marine	8	0.80	0.99	32.42%	2.47	3.06

Fuente: <http://damodaran.com/>

Capital de trabajo

Date updated:	05-ene-21					
Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu					
What is this data?	Key working capital numbers as a percent of sales				Emerging Markets	
Home Page:	http://www.damodaran.com					
Data website:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html					
Companies in each industry:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls					
Variable definitions:	http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm					
Industry Name	Number of firms	Acc Rec/ Sales	Inventory/Sales	Acc Pay/ Sales	Non-cash WC/ Sales	
Shipbuilding & Marine	232	13.20%	4.78%	13.48%	-1.76%	

Fuente: <http://damodaran.com/>

Riesgo País

To look up the equity risk premium for a country, use this worksheet			
Country	Mexico	<i>If you cannot find a country on this list, it is because that country does not have a sovereign rating or a sovereign CDS spread. Try the PRS worksheet in this spreadsheet for an alternate estimate.</i>	
Moody's sovereign rating	Baa1	Local currency	
S&P sovereign rating	BBB	Local currency	
CDS spread	1.58%		
Excess CDS spread (over US CDS)	1.39%		
Country Default Spread (based on rating)	1.36%		
Country Risk Premium (Rating)	1.58%		
Equity Risk Premium (Rating)	5.82%		
Country Risk Premium (CDS)	1.62%		
Equity Risk Premium (CDS)	5.86%		
To look up the equity risk premium for a region, use this worksheet			
Region	Caribbean		
Country Risk Premium (simple average)	3.80%		
Total Equity Risk Premium (simple average)	8.04%		
Country Risk Premium (GDP weighted)	6.83%		
Total Equity Risk Premium (GDP weighted)	11.07%		
<i>To construct your own regional ERP, use the data on GDP and ERP for countries in the Regional Weighted Averages Worksheet</i>			

Tasa CAPM

Arithmetic Average Historical Return					
1928-2021	11.82%	3.33%	5.11%	7.19%	4.36%
1972-2021	12.47%	4.42%	7.00%	9.29%	5.41%
2001-2020	8.94%	0.51%	5.22%	6.28%	7.38%
Geometric Average Historical Return					
1928-2021	9.98%	3.28%	4.84%	6.93%	4.18%
1972-2021	11.06%	4.37%	6.60%	9.01%	5.25%
2012-2021	16.40%	0.51%	2.40%	6.10%	7.31%

Risk Premium		Standard Error	
Stocks - T.Bills	Stocks - T.Bonds	Stocks - T.Bill	Stocks - T.Bonds
8.49%	6.71%	2.05%	2.17%
8.04%	5.47%	2.44%	2.76%
8.43%	3.72%	3.88%	4.59%
Risk Premium			
Stocks - T.Bills	Stocks - T.Bonds		
6.69%	5.13%		
6.70%	4.47%		
15.89%	14.00%		

Fuente: <http://damodaran.com/>

Tasa de descuento CAPM Real

Rf =	5.22%	Cuadro 5. Expectativas de largo plazo para la inflación Por ciento <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">Inflación general</th> <th colspan="2">Inflación subyacente</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Encuesta</th> <th colspan="2">Encuesta</th> </tr> <tr> <th></th> <th>octubre</th> <th>noviembre</th> <th>octubre</th> <th>noviembre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Promedio anual</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>De uno a cuatro años¹</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Media</td> <td>3.63</td> <td>3.70</td> <td>3.59</td> <td>3.65</td> </tr> <tr> <td>Mediana</td> <td>3.60</td> <td>3.68</td> <td>3.56</td> <td>3.60</td> </tr> <tr> <td>De cinco a ocho años²</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Media</td> <td>3.51</td> <td>3.57</td> <td>3.46</td> <td>3.52</td> </tr> <tr> <td>Mediana</td> <td>3.50</td> <td>3.50</td> <td>3.50</td> <td>3.50</td> </tr> </tbody> </table> <p>1/ Corresponde al promedio anual de 2022 a 2025. 2/ Corresponde al promedio anual de 2026 a 2029.</p> <p>Fuente: Banxico, 2021. Encuesta sobre las Expectativas de los Especialistas en Economía del Sector Privado: Noviembre de 2021.</p>		Inflación general		Inflación subyacente		Encuesta		Encuesta			octubre	noviembre	octubre	noviembre	Promedio anual					De uno a cuatro años¹					Media	3.63	3.70	3.59	3.65	Mediana	3.60	3.68	3.56	3.60	De cinco a ocho años²					Media	3.51	3.57	3.46	3.52	Mediana	3.50	3.50	3.50	3.50
	Inflación general			Inflación subyacente																																															
	Encuesta		Encuesta																																																
	octubre		noviembre	octubre	noviembre																																														
Promedio anual																																																			
De uno a cuatro años¹																																																			
Media	3.63		3.70	3.59	3.65																																														
Mediana	3.60		3.68	3.56	3.60																																														
De cinco a ocho años²																																																			
Media	3.51		3.57	3.46	3.52																																														
Mediana	3.50	3.50	3.50	3.50																																															
Rm =	8.94%																																																		
Rm-Rf =	3.72%																																																		
Beta =	0.99																																																		
Capm EU =	8.91%																																																		
Riesgo País =	1.58%																																																		
Capm Mex =	10.49%																																																		
Inflación =	3.50%																																																		
Capm Real =	6.80%																																																		

GLOSARIO DE TÉRMINOS

ACTIVO FIJO. - Es un recurso no monetario tangible o intangible de larga vida, que se mantiene en una entidad con el propósito de utilizarse en la producción de productos o servicios y que no se vende en el periodo normal de las actividades de una entidad. En una empresa, el activo fijo está constituido principalmente por activos tangibles distribuidos en dos grandes categorías, es decir planta y equipo, (terrenos y construcciones), y equipo, además de otros activos de larga duración.

ANÁLISIS DE FLUJO DE EFECTIVO DESCONTADO. - Es el procedimiento usado para calcular el valor presente o los beneficios de un flujo de efectivo al futuro. La aplicación más usada del análisis FED son la tasa interna de retorno (TIR) y el valor presente neto (VPN). Ambas son técnicas usadas para la valuación de la tierra o un negocio y la evaluación de proyectos de inversión.

AVALÚO. - Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es asimismo un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

BETA. - El coeficiente Beta (β) es una medida de la volatilidad de un activo (una acción o un valor) relativa a la variabilidad del mercado, de modo que valores altos de Beta denotan más volatilidad y cuando Beta es igual a 1.0 es la equivalencia con el mercado. El coeficiente Beta mide únicamente el riesgo sistemático, es decir aquel riesgo que no es posible eliminar diversificando una cartera en distintos tipos de activos.

BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO. - Denominamos bienes del dominio público al conjunto de muebles e inmuebles propiedad del Estado o sujetos a su administración y control, afectos a la prestación de un servicio público, al uso

común, o por su valor cultural; la ley los declara inalienables, imprescriptibles e inembargables.

CAPITAL DE TRABAJO. - Cantidad de dinero que se estima una entidad requiere para su operación diaria y se calcula como la diferencia de activos circulantes menos pasivos circulantes.

CONCESIÓN. - Acto administrativo a través del cual, la Administración Pública Federal otorga a las personas físicas o morales, el derecho para explotar un bien propiedad del estado, un servicio público, una fuente de riqueza o cualquier otro bien o derecho privativo del estado, o para la ejecución de obras.

DEPRECIACIÓN. - Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionado por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional-técnica, (interna), y/o la obsolescencia económica (externa). En contabilidad, depreciación se refiere a las deducciones periódicas hechas para permitir la recuperación real o supuesta del costo (valor) de un activo, durante un período establecido.

DOMINIO PÚBLICO. - Es el conjunto de bienes y derechos de titularidad pública, no poseídos de forma privativa, destinados al uso público, como las plazas y caminos públicos, o cuya concesión corresponde a la Administración Pública, como las minas, las aguas terrestres y las aguas continentales.

GASTOS DE OPERACIÓN. - Son los gastos en que se incurre al generar un ingreso. En bienes raíces, estos gastos incluyen, pero no necesariamente se limitan al impuesto predial, seguros, reparaciones, mantenimiento y a los honorarios administrativos.

NEGOCIO EN MARCHA. - Es la entidad comercial que continua en operación en el futuro previsible. Por lo tanto, se supone que la empresa genera utilidades y que no tiene la intención ni la necesidad de liquidar o de reducir materialmente la escala de sus operaciones. Los negocios en marcha pueden valuarse

mediante el enfoque basado en los costos, el enfoque de ingreso, o mediante el enfoque de comparativo de mercado.

TASA DE DESCUENTO. - 1. Es un índice usado para convertir una cantidad de dinero pagadero o cobrable en el futuro a valor presente. 2. Es un ajuste utilizado para convertir una cantidad de dinero pagadero o cobrable en el futuro a valor presente.

UNIDAD ECONÓMICA. - Es un negocio con actividad económica realizada con el fin de obtener una ganancia, lucro o utilidad; se constituye por un conjunto de activos fijos (terrenos, construcciones, instalaciones, maquinaria, mobiliario y equipo), vinculados a activos intangibles e integrados conforme a un conjunto de tecnologías que le permiten producir bienes o prestar servicios en condiciones estándares de calidad y costo. A diferencia del negocio en marcha, la unidad económica puede tener o no utilidades; por lo tanto, puede valuarse para operación continua o para liquidación.

VALOR PRESENTE NETO (VPN). - Es un método que se emplea en el análisis de flujo de efectivo descontado para encontrar la suma de dinero que representa la diferencia entre el valor presente de todos los flujos de entrada y de salida de efectivo asociados con el proyecto, descontando cada uno una tasa de rendimiento específico.

ZONA FEDERAL. - Propiedad pública cuya titularidad la ejerce el Estado, a través de sus dependencias o entidades competentes; se encuentra incorporada al patrimonio federal; por regla general su administración corresponde a la Secretaría de la Función Pública por conducto del Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

La zona federal puede ser marítimo-terrestre, de derechos de vía en materia de comunicaciones, de seguridad nacional, para la conducción de energía eléctrica, para la explotación y conducción de hidrocarburos, además de todos aquellos terrenos que fueron expropiados y que pertenecen al gobierno federal.

REFERENCIAS

- C.V., F. T. (2019). *Informe de Autoevaluación correspondiente al periodo enero - diciembre 2019*.
- CÁMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN . (2013). *LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA* . MÉXICO.
- CÁMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN. (2021). *LEY FEDERAL DE DERECHOS* . MÉXICO.
- Camara de Diputados H. Congreso de la Unión. (2021). *LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA*.
- CDMX. (2020). *ANUARIO ESTADÍSTICO DE TURISMO 2020*. MÉXICO.
- DATATUR, SECRETARIA DE TURISMO. (2020). *COMPENDIO ESTADÍSTICO DEL TURISMO EN MÉXICO 2020*.
- DOF. (2012). *REGLAMENTO DEL INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES*.
- DOF. (2021). *CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS*.
- DOF. (2021). *LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES*.
- Ecosistemas, Planeación y Desarrollo, S.A. de C.V. (s.f.). *Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular*. Fonatur.
- Francia, J. A. (2012). *Ocupación del territorio litoral en ciudades turísticas de México*. Bogota, Colombia: Universidad Nacional de Colombia.
- Gerard H. McDonough, M. (2019). *Marina Valuation*.
- GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR. (2020). *INFORMACIÓN ESTRATÉGICA, LA PAZ 2020*.
- Imef. (2002). *Valuación de Empresas y Creación del Valor*. México: Price Water House.
- INAI/FONATUR. (2015). *INFORME DE AUTOEVALUACIÓN* . MÉXICO.
- INAI/FONATUR. (2016). *INFORME DE AUTOEVALUACIÓN* . MÉXICO.
- INAI/FONATUR. (2018). *INFORME DE AUTOEVALUACIÓN* . MÉXICO.
- INAI/FONATUR. (2019). *INFORME DE AUTOEVALUACIÓN* . MÉXICO.
- INAI/FONATUR. (2020). *INFORME DE AUTOEVALUACIÓN* . MÉXICO.
- INDAABIN. (2011). *INDAABIN, NORMATIVA DE CARACTER TÉCNICO EN MATERIA DE AVALÚOS*. MEXICO: INDAABIN.
- INDAABIN. (2021). *PROCESO PARA LA ELABORACIÓN DE LOS DICTÁMENES* .

INTERNACIONAL-MARINA-INSTITUTO, THE FINANCIAR & OPERACIÓN BENCHMARK STUDY FOR MARINA OPERATORS. (s.f.). Estado de resultados de tamaños común, todas la marinas por región.

Juárez, I. R. (1986). *HISTORIA MODERNA DE LA VALUACIÓN EN LA*. México: Indaabin.

Rubinoff, P. (2002). *Análisis del mercado para marinas en el noroeste de México*. Packard Foundation.

Secretaría de Hacienda y Crédito Público.- Subsecretaría de Ingresos.- Unidad de Política de Ingresos.- 349-A-000566. (2008). *OFICIO mediante el cual se da a conocer el esquema de aprovechamiento que enterarán los concesionarios de bienes y servicios portuarios distintos de las concesiones para las Administraciones Portuarias Integrales (API's) para el presente ejercicio fiscal*.

SECRETARIA DE TURISMO, ECONOMIA Y SUSTENTABILIDAD. (2020). *GOBIERNO DE BAJA CALIFORNIA SUR MEJOR FUTURO*.

SHCP. (2016). *METODOLOGÍA de los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes*. DOF.

The Association of Marina Industries . (2018). *U.S. Marina Industry Economic Impact Study*.

Urbina, G. V. (2016). *Evaluación de Proyectos*. México: Mc Graw Hill.

Varela, L. (2022). *Costo por M2 de Construcción Vol. II*. México: Varela Ingenieria de Costos, S.A. de C.V.