



FACULTAD DE ARQUITECTURA  
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO  
ESPECIALIDAD EN VALUACION INMOBILIARIA

TESINA DE ESPECIALIZACION  
QUE PRESENTA EL ARQUITECTO

LUIS ENRIQUE ATALA ZAPATA

PARA OBTENER EL DIPLOMA DE  
ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA.

Tema de Estudio:

Normas de Financiamiento para  
Créditos en Zonas de Playa.



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.



**DIRECTOR DE TESINA:**

**ARQ. ALFONSO LUIS PENELA QUINTANILLA.**

**SINODALES:**

**ARQ. DANIEL SILVA TROOP.**

**ING. JUAN ANTONIO GOMEZ VELAZQUEZ.**



**A mi Familia, por todo su apoyo  
y tiempo en este Proyecto.**



**A las Personas e Instituciones  
involucradas en esta Especialización.**



<b>Introducción.....</b>	<b>01</b>
<b>Delimitación del Tema.....</b>	<b>02</b>
<b>Hipótesis de Trabajo.....</b>	<b>02</b>
<b>Justificación del Tema.....</b>	<b>02</b>
<b>Objetivo General.....</b>	<b>03</b>
<b>Metodología.....</b>	<b>04</b>
<b><u>1. Planteamiento del Problema.....</u></b>	<b>05</b>
Antecedentes año 2005.....	05
Acciones emprendidas 2006.....	05
Pronóstico 2006-2007.....	07
<b><u>2. Escenario Económico.....</u></b>	<b>10</b>
<b><u>3. Legislación Vigente.....</u></b>	<b>14</b>
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	15
Zona Federal Marítimo Terrestre.....	16
Solicitud de Títulos de Concesión.....	17
Seguros y Fianzas.....	22
<b><u>4. Escenario Financiero.....</u></b>	<b>25</b>
Instituciones Bancarias.....	25
Otros Esquemas de Financiamiento.....	28
<b><u>5. Análisis Caso Práctico .....</u></b>	<b>29</b>
Antecedentes.....	29
Consideraciones.....	29
Criterio Valuatorio.....	30
<b><u>Conclusiones y Recomendaciones de Estudio.....</u></b>	<b>32</b>
<b><u>Esquema de Revisión.....</u></b>	<b>32</b>



De la Empresa: Cualitativa.....	32
Financiera.....	33
Legal: Autorizaciones y Permisos.....	33
Técnica Especializada.....	34
Riesgos vs. Garantías.....	35
Comentarios y Recomendaciones.....	36
<b><u>Terminología Empleada</u></b> .....	<b>37</b>
<b><u>Bibliografía</u></b> .....	<b>49</b>
<b><u>Anexo Legal</u></b> .....	<b>41</b>
Ley de Aguas Nacionales.....	41
Ley Federal de Turismo y Reglamento.....	41
Ley de Puertos.....	42
Ley Federal del Mar.....	44
Ley de Navegación.....	46
Ley de Inversión Extranjera.....	47
Instrumentos Jurídicos ZOFEMAT.....	49
<b><u>Tablas y Gráficas</u></b> .....	<b>50</b>
<b><u>Anexo Fotográfico</u></b> .....	<b>55</b>



## **Introducción.**

### **¿Porqué?**

Experiencias como la del año pasado, en materia de daños por fenómenos meteorológicos en la península de Yucatán, difícilmente se repetirán en nuestro país a corto plazo, sin embargo, esta situación ha demostrado que ninguna de las partes involucradas en la industria turística estaba preparada para afrontar la situación vivida en los últimos nueve meses.

Es por eso que, a través del presente trabajo de investigación, se procurará llegar a conclusiones y recomendaciones a las instituciones de crédito con el fin de reducir en la medida de lo posible los riesgos de otorgamiento de crédito, estableciendo las mejores condiciones de financiamiento para las partes involucradas.

### **¿Como?**

Para llegar a nuestro objetivo, se presenta al lector cinco grandes capítulos en donde se analiza bajo los siguientes enfoques el problema, así como las condicionantes que se presentan en cada uno de ellos:

- ✚ *Enfoque General:* Visión histórica, actual y pronóstico del problema.
  
- ✚ *Económico:* Vista general del impacto generado en la economía del lugar, de la región y como ha incidido esta condición en los ingresos por concepto de la industria turística en nuestro país.
  
- ✚ *Legal:* Probablemente, el más complejo por la dispersión y falta de integración en materia normativa para regular predios de esta naturaleza.
  
- ✚ *Financiero:* No se puede perder de vista las condicionantes y políticas que reportan las instituciones de crédito en este momento para financiamientos de esta naturaleza.





✚ *Práctico:* En este capítulo, se establece, en la primera parte, una descripción de una muestra con una condición de afectación e inmediatamente se establece, en el segundo apartado, un breve análisis para referir un posible valor comercial del bien.

### **Delimitación del tema.**

En el presente estudio se abordará la metodología para el análisis de garantías hipotecarias en zonas de playa, así como la factibilidad financiera para los nuevos proyectos inmobiliarios en la Península de Yucatán, siendo delimitada nuestra área de estudio en el estado de Quintana Roo, dentro del corredor turístico Cancún-Tulum.

### **Hipótesis.**

#### **¿Que se Propone?**

Se pretende demostrar que, a través del establecimiento de criterios de revisión y normas de financiamiento interbancarias, se pueden reducir los riesgos en materia de colocación de crédito, mantener la calidad del producto inmobiliario y establecer valores de garantía vs. riesgo de crédito -loan to value- mejor soportados y analizados con la experiencia obtenida por zonas y sectores inmobiliarios.

### **Justificación del Tema.**

#### **¿Porqué un estudio de esta naturaleza?**

En una economía globalizada como la nuestra, es indudable que el financiamiento de los proyectos de inversión se convierte en la parte más importante para lograr la consecución de cualquier propuesta.

La industria turística, es quizás donde más se refleja debido a la enorme cantidad de recursos financieros que se requieren para poner en marcha cualquier proyecto inmobiliario.

De la rapidez y oportunidad con que se logre dicho financiamiento, dependerá el éxito y rentabilidad del proyecto a desarrollar.



Para lograr la obtención de estos empréstitos, en tiempo y forma, al día de hoy las instituciones y organismos de crédito requieren elementos de diagnóstico, ágiles, que ayuden en la toma de decisiones dimensionando los riesgos y estableciendo, con esto, las condiciones de participación en proyectos de inversión.

### **Objetivo General.**

#### **¿Que se quiere conseguir?**

A partir de nuestros conocimientos adquiridos como especialistas en valuación, la experiencia obtenida el año pasado ante los sucesos meteorológicos en el sector de estudio y las necesidades actuales en materia de desarrollo de proyectos inmobiliarios, estableceremos criterios para la toma de decisiones de proyectos inmobiliarios en garantía que se encuentren ubicados en zonas federales y definiremos, en base a la experiencia, una guía práctica interbancaria para la toma de decisiones en materia de riesgo de crédito loan to value.



### **Metodología.**

Se analizará el marco jurídico establecido que regula la gestión, promoción, y financiamiento de proyectos de inversión en zonas de playa.

Se determinará cuáles son las variables de la región que inciden en el mercado inmobiliario y se analizará su aplicación en la factibilidad financiera. Para esto, se revisaran los distintos esquemas de crédito vigentes para el financiamiento de proyectos de esta naturaleza en el sector de estudio.

A través de un caso práctico y real de la zona delimitada Puerto Juárez-Cancún -Conjunto Quintas del Mar-, se analizará la problemática encontrada y posibles soluciones para poder aplicar esta experiencia a *posteriori*.

Por último y como resultante, se demostrará que el perfil de los egresados de la Especialidad en Valuación de la Universidad Nacional Autónoma de México, poseen los conocimientos suficientes en el ámbito técnico y financiero para aplicarlos en un estudio de caso de esta región del país aportando, parámetros y reglas, para la prefactibilidad financiera de proyectos de inversión así como las medidas recomendables a tomar para bienes actualmente en garantía con riesgos latentes en esos sectores inmobiliarios.

Derivado de la experiencia compartida por parte del Claustro de Profesores de la Especialización se demostrará que, a lo largo de estos meses, se han formado profesionales especialistas en el ramo con la mayor capacidad técnica y ética profesional para discernir adecuadamente en la toma de decisiones llevadas a la práctica profesional.



## **1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.**

### **Antecedentes año 2005. ¿Que sucedió?**

Dada la situación geográfica de la Península de Yucatán, la región es particularmente sensible a la amenaza que año con año representa el período de huracanes. En el Atlántico Norte, la temporada de huracanes comienza el día 1 de junio y termina el 30 de noviembre siendo, el mes más activo, septiembre.

El estado de Quintana Roo se encuentra ubicado al sureste del país. Limita al norte con la península de Yucatán y el golfo de México, al sur con la republica de Belice y Guatemala, al oeste con Yucatán y Campeche y al este con el mar Caribe. Cuenta con una superficie total de 50,350 Km<sup>2</sup>, tiene aproximadamente, 1,078 Km. de litoral en 7 municipios que concentran a 41,090 km<sup>2</sup> y una población de 843,911 habitantes, de los cuales el 40.19% representa a la población económicamente activa.

En el año pasado el Estado de Quintana Roo, en particular el corredor Cancún-Tulum, fue drásticamente afectado por el paso de Huracanes en diversos aspectos físicos, sociales y socio-económicos.

Si bien las respuestas de emergencia han permitido atender las necesidades de la población, es imperativo realizar estudios para evaluar la magnitud de los daños causados por el Huracán y generar información técnica especializada que favorezca una adecuada toma de decisiones y el establecimiento de políticas y directrices para eliminar o mitigar los impactos causados por estos fenómenos.

### **Acciones emprendidas 2006. ¿Que se hizo?**

Finalmente, las labores de recuperación de las playas en el balneario mexicano de Cancún concluyeron el pasado mes de Abril, según anunció el Gobierno Federal.



En dicha obra para la recuperación de las playas del Caribe Mexicano se invirtieron según cifras reportadas por el Gobierno federal, 232 millones de pesos (unos 21 millones de dólares) y se concluyó en tres meses.

Los trabajos fueron hechos por la empresa belga Jan de Nul, que recuperó, en promedio, una franja de 25 metros de playa a lo largo de 11,5 kilómetros.

Como una medida de previsión y derivada de esta experiencia, el Gobierno Federal ha establecido un fideicomiso encargado de verificar periódicamente los trabajos de mantenimiento de esta obra para dar una protección a construcciones y zonas públicas en el área hotelera de esta zona turística.

#### **Apoyos Colaterales del Gobierno Federal para la Reactivación.**

De acuerdo a cifras proporcionadas por la Asociación de Hoteles de Cancún, se relaciona el paquete de apoyos, sin precedente, por parte del Gobierno Federal, orientado a impulsar la pronta reactivación económica de las zonas afectadas; entre los principales apoyos, por segmento, destacan:

##### *Infraestructura y Equipamiento:*

200 millones de pesos para infraestructura y equipamiento de Cancún.

217 millones de pesos para recuperar las playas de Cancún.

Adicionalmente, 13 millones de pesos para obras de infraestructura en los otros destinos turísticos afectados.

##### *Vivienda:*

400 millones de pesos para la reconstrucción de 22 mil 750 viviendas.

##### *Empleo:*

20 millones de pesos para el Programa de Empleo Temporal emergente y 75 millones de pesos para atender por Becas de Empleo Temporal a los trabajadores de las empresas afectadas.



3,450 millones de pesos en apoyos de financiamiento para las PYMES.


 *Apoyos fiscales:*

Se pospusieron 30 días los pagos de las cuotas patronales del IMSS para los meses de octubre y noviembre, sin recargo adicional.

Se otorgaron prórrogas de hasta 6 meses para cubrir la aportación de créditos por vivienda.

Se concedió a los prestadores de servicios turísticos y a los comercios, un plazo de 3 meses sin intereses a partir del 1º de enero del 2006, para liquidar el consumo de energía eléctrica de los meses de octubre y noviembre del presente año.

Aplazamiento de pagos provisionales del ISR e impuesto al activo; pago del IVA y del IEPS a contribuyentes, así como la deducción inmediata de la inversión en bienes nuevos de activo fijo.

 *Apoyos del sector bancario:*

Se tuvo información de que la Asociación de Bancos de México otorgó créditos al consumo, automotrices, tarjetas de crédito e hipotecas, así como apoyos a los créditos con condiciones preferenciales por parte de NAFIN y los dirigidos a las PYMES y empresas.

**Pronostico 2006-2007. ¿Que podemos esperar?**

En el 2006 se desarrollarán aproximadamente 17 ciclones tropicales, de los cuales, cinco serán de categoría 3, 4 y 5 en la escala Saffir-Simpson, explica el primer informe de Marsh Brockman y Schuh, respecto al pronóstico de ciclones en el 2006.

La temporada de huracanes y tormentas tropicales en el en el Atlántico, se espera con una actividad más alta a la del promedio registrado de 1950 al 2000, según detallan William Gray y Philip Klotzbach, investigadores de la Universidad Estatal de Colorado.



Cuadro Resumen Pronóstico, Huracanes 2006 1ª versión En/Feb 2006				
Clasificación	Pacífico		Atlántico	
	Pronóstico SMN 2006	Media Histórica 1966-2005	Pronóstico 2006	Media Histórica 1966-2005
Tormentas tropicales	6	6.9	8	4.9
Huracanes (Cat. 1y 2)	3	4.2	4	3.6
Huracanes intensos (Cat. 3,4,5)	2	4.1	5	2.5
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>15.2</b>	<b>17</b>	<b>11.0</b>
	Probabilidad del 60% de una temporada por debajo de lo normal		Probabilidad de 80% de una temporada por arriba de lo normal	

Fuente: Marsh Brockman y Schuh.

[http://www.marsh.com.mx/auto.cfm?myurl=marshregional/acerca\\_marsh.cfm](http://www.marsh.com.mx/auto.cfm?myurl=marshregional/acerca_marsh.cfm)

### Al día de hoy, ¿ que pasa en el Corredor Cancún-Tulum?

Como se observa en la gráfica a continuación, la industria hotelera esta de pie y, en un trimestre mas, estará operando muy cerca del 100% respecto a su inventario total.

En este momento el proyecto, respecto al relleno de los 12 kilómetros de las playas de la zona hotelera de Cancún, ha concluido exitosamente restituyendo una playa seca de 22-28 metros; no obstante, si no se continua con la segunda etapa del proyecto (por ejemplo; batimetrías, mediciones de oleaje corriente, búsqueda de nuevos bancos de arena), no se garantiza el éxito y mantenimiento de este litoral artificial. Ver anexo proyecto completo.

Por último, es esencial que la experiencia del año pasado en dicho corredor turístico nos sirva como punta de iceberg para continuar con el crecimiento de la inversión: las mejores condiciones para el desarrollador y el mejor escenario financiero y de riesgos para las áreas de crédito. Siendo esto, en beneficio de mantener el crecimiento en este segmento.



Considerando la información de 24,816 habitaciones de las 27,488 disponibles los datos globales de operación son los siguientes:

<b>Fecha Pronostico</b>	<b>Cuartos Hoteleros</b>	<b>% Disponibilidad</b>
En operación	19,999	72.60
15-Mayo-2006	20,060	72.90
01-Junio-2006	22,156	80.50
01-Julio-2006	23,132	84.00
15-Julio-2006	23,862	86.70
Ago-Dic 2006	26,261	95.40

*Fuente: Asociación de Hoteles de Cancún A.C.*





## 2. ESCENARIO ECONÓMICO.

La condición del estado de Quintana Roo, a partir del año pasado ha cambiado, tiene un foco rojo encendido y aunque es aparentemente un problema local, propio de la entidad; más vale ponerle un acento nacional porque del corredor turístico Cancún-Tulum se obtienen anualmente, como se observa en las gráficas de la Secretaria de Turismo, más del 30% de los ingresos turísticos del país por concepto de cuartos hoteleros.

PRINCIPALES INDICADORES EN HOTELES Y MOTELES  
POR CENTRO TURÍSTICO  
REPORTE MENSUAL: ENERO A DICIEMBRE DE 2005

Concepto	Total	2005											
		Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
<b>Cuartos registrados fin periodo</b>	<b>80658</b>	<b>101940</b>	<b>102049</b>	<b>102187</b>	<b>99738</b>	<b>99807</b>	<b>91472</b>	<b>91635</b>	<b>84578</b>	<b>83358</b>	<b>81464</b>	<b>80779</b>	<b>80658</b>
5 estrellas	34085	38513	38545	38645	38136	38196	36643	36735	34259	34315	34196	34085	34085
4 estrellas	17506	23988	23994	24027	23361	23361	20791	20694	18596	18466	17877	17644	17506
3 estrellas	14362	18609	18668	18838	18113	18195	16355	16498	15588	15169	14516	14362	14362
2 estrellas	8075	10787	10837	10826	10733	10657	9720	9731	8879	8385	8101	8058	8075
1 estrella	6630	10043	10005	9851	9395	9398	7963	7977	7256	7023	6774	6630	6630
<b>Cuartos disponibles promedio</b>	<b>63511</b>	<b>99830</b>	<b>99983</b>	<b>100142</b>	<b>97676</b>	<b>97681</b>	<b>90640</b>	<b>90502</b>	<b>83687</b>	<b>82003</b>	<b>70811</b>	<b>58489</b>	<b>63511</b>
5 estrellas	20277	37371	37402	37502	36992	37014	36393	36231	34008	33547	26289	16933	20277
4 estrellas	15095	23249	23282	23317	22601	22588	20377	20258	18148	18075	15908	13644	15095
3 estrellas	13463	18441	18510	18714	17987	18067	16227	16349	15435	15025	13791	13255	13463
2 estrellas	8070	10775	10832	10816	10727	10648	9710	9721	8872	8375	8067	8054	8070
1 estrella	6606	9994	9957	9793	9369	9364	7933	7943	7224	6981	6755	6603	6606
<b>Cuartos disponibles</b>	<b>31455063</b>	<b>3094734</b>	<b>2799530</b>	<b>3104402</b>	<b>2930461</b>	<b>3028105</b>	<b>2719214</b>	<b>2805583</b>	<b>2594302</b>	<b>2460069</b>	<b>2195130</b>	<b>1754692</b>	<b>1968841</b>
5 estrellas	11852812	1158501	1047256	1162562	1109760	1147434	1091790	1123178	1054248	1006420	815084	507992	628587
4 estrellas	7185831	720719	651896	722827	678207	700224	611310	628002	562588	542242	490547	409324	467945
3 estrellas	5937816	571671	518286	580134	539610	560075	486810	506819	478499	450756	430140	397663	417353
2 estrellas	3485174	334029	303296	335296	321814	330088	291300	301351	275023	251243	249941	241623	250170
1 estrella	2993430	309814	278796	303583	281070	290284	238004	246233	223944	209408	209418	198090	204786
<b>Cuartos ocupados</b>	<b>18166628</b>	<b>1643519</b>	<b>1713089</b>	<b>1895965</b>	<b>1663326</b>	<b>1612828</b>	<b>1655665</b>	<b>1824773</b>	<b>1611821</b>	<b>1329801</b>	<b>1239637</b>	<b>1002541</b>	<b>973663</b>
5 estrellas	8214804	730734	800828	867027	793579	768888	826144	848124	767595	600745	527219	349770	334151
4 estrellas	4203270	375713	394570	459976	371047	383517	381944	422352	363149	309824	296641	224548	219989
3 estrellas	2772457	261523	252407	283710	244299	234750	228408	267663	227751	205445	198162	182857	185482
2 estrellas	1756300	148792	157301	165784	143690	129821	123977	166702	145297	139857	132774	156196	146109
1 estrella	1219797	126757	107983	119468	110711	95852	95192	119932	108029	73930	84841	89170	87932

FUENTE:

SECTUR con base en información generada a través del Sistema Nacional de Información Turística (SNIT)- Sistemas de Información Turística I



PRINCIPALES INDICADORES EN HOTELES Y MOTELES  
DE CANCÚN  
REPORTE MENSUAL: ENERO A DICIEMBRE DE 2005

Concepto	Total	2005											
		Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
<b>Cuartos registrados fin periodo</b>	<b>27654</b>	<b>27690</b>	<b>27733</b>	<b>27750</b>	<b>27750</b>	<b>27750</b>	<b>27750</b>	<b>27822</b>	<b>27518</b>	<b>27629</b>	<b>27629</b>	<b>27654</b>	<b>27654</b>
5 estrellas	19075	19301	19301	19301	19301	19301	19301	19373	19069	19075	19075	19075	19075
4 estrellas	5144	5032	5032	5039	5039	5039	5039	5039	5039	5144	5144	5144	5144
3 estrellas	2463	2413	2453	2463	2463	2463	2463	2463	2463	2463	2463	2463	2463
2 estrellas	487	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	487	487
1 estrella	485	482	485	485	485	485	485	485	485	485	485	485	485
<b>Cuartos disponibles promedio</b>	<b>10525</b>	<b>25738</b>	<b>25817</b>	<b>25845</b>	<b>25841</b>	<b>25784</b>	<b>27030</b>	<b>26852</b>	<b>26775</b>	<b>26396</b>	<b>17011</b>	<b>5394</b>	<b>10525</b>
5 estrellas	5267	18159	18158	18158	18157	18119	19051	18896	18818	18307	11172	1923	5267
4 estrellas	2735	4330	4359	4365	4335	4335	4648	4645	4646	4778	3096	1148	2735
3 estrellas	1565	2338	2387	2409	2415	2396	2396	2377	2377	2377	1837	1366	1565
2 estrellas	485	461	461	461	461	461	461	461	461	461	432	487	485
1 estrella	473	450	452	452	473	473	474	473	473	473	473	470	473
<b>Cuartos disponibles</b>	<b>8177338</b>	<b>797878</b>	<b>722876</b>	<b>801195</b>	<b>775407</b>	<b>799304</b>	<b>810900</b>	<b>832426</b>	<b>830025</b>	<b>791890</b>	<b>527323</b>	<b>161839</b>	<b>326275</b>
5 estrellas	5597856	562929	508424	562898	544710	561689	571530	585790	583358	549220	346339	57692	163277
4 estrellas	1442218	134230	122052	135315	130227	134385	139440	143995	144026	143340	95979	34444	84785
3 estrellas	797753	72478	66836	74679	72450	74276	71880	73687	73687	71310	56962	40993	48515
2 estrellas	168878	14291	12908	14291	13830	14291	13830	14291	14291	13830	13380	14610	15035
1 estrella	170633	13950	12656	14012	14190	14663	14220	14663	14663	14190	14663	14100	14663
<b>Cuartos ocupados</b>	<b>6435191</b>	<b>645495</b>	<b>658956</b>	<b>733174</b>	<b>638994</b>	<b>618820</b>	<b>706642</b>	<b>727615</b>	<b>682779</b>	<b>466360</b>	<b>312776</b>	<b>80467</b>	<b>163113</b>
5 estrellas	4486248	452817	461376	518855	468830	445687	513223	514117	485837	314413	209776	23753	77564
4 estrellas	1167583	118289	116151	127500	106272	107875	123235	128173	124470	96632	58830	17436	42720
3 estrellas	568201	56153	59373	63255	47432	50174	52451	62271	54858	42412	31926	22671	25225
2 estrellas	99202	7836	11169	11603	7457	6681	8038	11106	7795	6099	5076	7760	8582
1 estrella	113957	10400	10887	11961	9003	8403	9695	11948	9819	6804	7168	8847	9022

FUENTE: SECTUR con base en información generada a través del Sistema Nacional de Información Turística (SNIT)- Sistemas de Información Turística Estatal (SITE).

La cuestión es de atención nacional para darle oxígeno financiero a las finanzas públicas locales, sin olvidar que los empresarios de la iniciativa privada, dueños de restaurantes, bares, zonas comerciales, hoteles y centros de diversión también se encuentran endeudados porque el paso de Wilma en la recta final del 2005 significó la "gota que derramó el vaso" de todo lo acumulado en años anteriores.

Es una realidad que ni la iniciativa privada, ni el sector público, están preparados para contrarrestar los efectos negativos que deja cada año la temporada de huracanes, cada vez más intensa. Las prioridades son además de organizar a la población civil, proteger a los activos físicos y a la naturaleza del lugar. Las aseguradoras concededoras de la situación están incrementando el costo de las pólizas, y poniendo más restricciones en las coberturas.

Fitch Ratings, prestigiada empresa calificadora del nivel de solvencia de empresas y gobiernos, analiza la "crisis financiera de Cancún" marcada por



un alza en los gastos de operatividad, incremento en la deuda bancaria del municipio de Benito Juárez, y aumento en la deuda no bancaria. Todos son aspectos que han dañado la calidad crediticia.

El análisis elaborado por Isaura Guzmán y Humberto Panti refiere que en 2005, el 38% de los ingresos de México en el sector turismo, por 11 mil 800 millones de dólares, correspondieron a los destinos del caribe mexicano.

Guzmán y Panti señalan que Cancún es un “ejemplo ilustrativo de que a pesar de que una entidad cuenta con una sólida y potencial estructura de ingresos, si no está acompañada por una política de gastos prudente, el resultado es un colapso en las finanzas públicas que limita su flexibilidad financiera y consecuentemente reduce su calidad crediticia.

Lo anterior, puede arrastrar a la entidad a un círculo vicioso, en donde se recurre al financiamiento bancario o vía proveedores para liquidar adeudos anteriores o incluso para operar, dado que no se es capaz de generar flujos o excedentes para tal efecto; llegando finalmente, al incumplimiento de sus obligaciones.

Por otro lado, de acuerdo a información recabada a través de la página web de la Asociación de Hoteles y Moteles, A.C. por primera vez, en cuatro años, México registró pérdidas en la llegada de turismo internacional.

Las divisas, el número de turistas y la balanza turística registraron una caída durante el primer bimestre del presente año, comparado con el mismo periodo de 2005, esto según cifras del Banco de México.

Las divisas que llegaron al país en enero y febrero por turismo internacional sumaron 2 mil 56 millones de dólares, 4.39 por ciento menos que el mismo periodo del año pasado.

En resumen, aunque se observan acciones inmediatas y concretas por parte de las autoridades para solucionar la problemática de garantías,



consideramos que la experiencia obtenida será de utilidad para normar bases sólidas y específicas para evitar, en la medida de lo posible, condiciones que frenen las inversiones y el crecimiento económico del segmento turístico.



### **3. LEGISLACIÓN VIGENTE.**

#### **Antecedente General.**

Hablar de un manejo integral de la zona costera requiere de un conocimiento exhaustivo de interacciones entre el medio oceánico, las fuentes de agua continentales, la atmósfera, la biodiversidad y la costa misma. El reconocimiento de estas interacciones es esencial y de suma importancia para el desarrollo de cualquier proyecto de inversión en zonas de playa ya que no podemos negar el impacto irreversible que provoca, dificultando su desarrollo sostenible.

En nuestro país el principal referente en materia de legislación marítima-costera se encuentra dentro de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, donde se define la propiedad del territorio nacional, tanto terrestre como marino, y se establece la soberanía y jurisdicción sobre los mismos.

Cabe señalar que siempre se ha visto desde un ángulo sectorial; por un lado, la parte terrestre se encuentra regulada por la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en lo que a ordenamiento ecológico e impacto ambiental se refiere por citar algunas. En tanto que, la parte marítima, está regida por otras regulaciones independientes como la Ley del mar, Ley de Pesca, etc. Documentos que a lo largo del presente estudio se enfocaran para establecer las condicionantes que se requieren para normar el desarrollo de proyectos en esos sectores.

De igual forma, desde el ámbito del derecho internacional encontramos que las disposiciones aplicables al mar han sufrido innumerables cambios por lo que se ha tenido que modificar nuestra Constitución. Hace 50 años, por ejemplo, se pensaba que los recursos naturales marinos eran inagotables, mientras que hoy en día se sabe con certeza que pueden acabarse y que, de hecho, están siendo en muchos de sus casos sobreexplotados.



Como consecuencia, los estados ribereños han intentado ampliar aquellas franjas de aguas sobre las que tienen jurisdicción o pueden ejercer su soberanía, al mismo tiempo que han tratado de establecer derechos especiales en alta mar, con objeto de reclamar recursos cada vez más reconocidos por su valor comercial, económico, o ecológico.

### **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.**

Referente al derecho de la propiedad de tierras y aguas, citamos:

**Artículo 27.** *La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.*

Sobre la participación de instituciones de crédito, citamos textualmente el marco legal que delimita la posesión de bienes raíces del territorio nacional:

**Artículo 27.V.** *Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos, sobre propiedades urbanas y rústicas de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo.*

### **Administración y Custodia de la Zona Federal Marítimo Terrestre.**

En el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos queda asentado que las autoridades municipales están facultadas para celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

De tal suerte, en el Artículo 22 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías navegables, Playas, Zona



Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar (REGZOFEMAT) se especifica que:

*“Las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal o de los gobiernos de los estados o de los municipios, que para el cumplimiento de los fines públicos a su cargo requieran se destinen a su servicio áreas de zona federal marítimo terrestre o de terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito de aguas marítimas, deberán presentar solicitud escrita a la Secretaría, precisando el área que requieran, así como el uso, aprovechamiento o explotación que vayan a darle, anexando el croquis de localización de las mismas, así como los proyectos y planos de las obras a ejecutarse y demás requisitos que conforme a las leyes y reglamentos sean necesarios.”*

#### **ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE.**

La zona federal marítimo terrestre (en lo sucesivo, "ZOFEMAT"), es la franja de veinte metros, transitable y contigua la mar, que se determina a partir de la cota de pleamar máxima.

La zona federal marítimo terrestre es regulada principalmente por:

- ✚ La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- ✚ Ley General de Bienes Nacionales.
- ✚ Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.
- ✚ Ley general de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

Esta zona, de acuerdo al artículo 29 de la ley general de bienes nacionales, es un bien de uso común del dominio público de la federación, y por lo tanto inalienable, imprescriptible e inembargable y no esta sujeto a acción de posesión definitiva o provisional. Los terrenos ganados al mar – TGM- son también considerados bienes de dominio público y por ello están sujetos a la misma regulación.



Los particulares y las instituciones públicas solo podrán usar, aprovechar y explotar los bienes de dominio público a través de una concesión o permiso de acuerdo a las reglas y condiciones que establezcan las leyes aplicables y el título de concesión. Independientemente de lo anterior es importante destacar que los bienes de uso común son libres para cualquier persona y solo los aprovechamientos especiales requieren de una concesión.

Así, para realizar un uso, aprovechamiento y explotación especial en la ZOFEMAT o de TGM, es necesario tener una concesión.

La importancia de tener una concesión para usar, aprovechar y explotar un área de la ZOFEMAT o de TGM, es la de contar con la seguridad jurídica para realizar el uso y aprovechamiento especial concesionado o autorizado en dichas áreas.

Así, si se desea llevar a cabo un desarrollo turístico frente al mar y no se desea que enfrente del mismo se establezcan palapas, restaurantes u otros prestadores de servicios que no estén vinculados con el proyecto; por medio de la obtención de una concesión de ZOFEMAT, se tiene el aprovechamiento especial para hacer uso y aprovechar dicha área.

De igual forma, la obtención de una concesión de ZOFEMAT y de TGM, es necesaria para aquellos casos, en donde es necesario llevar a cabo la construcción de infraestructuras como por ejemplo muelles, o incluso la introducción de tuberías que tengan su descarga en el mar.

### **SOLICITUD DE TÍTULOS DE CONCESIÓN.**

Todo aquel que se encuentre interesado en llevar en cabo un uso, aprovechamiento y explotación de la ZOFEMAT o de los terrenos ganados al mar TGM, tiene el derecho de solicitar que se le otorgue una concesión en dicha área. Sin embargo, el Reglamento de Uso y aprovechamiento – RUAMAT-, establece en su artículo 24 una orden de prelación, es decir, establece el orden de preferencia para otorgar la concesión en caso de que





diversas solicitudes sobre la misma superficie, se presenten simultáneamente.

Por su importancia en el tema, se cita textualmente:

*Artículo 24. Cuando en igualdad de circunstancias existan particulares interesados en usar, aprovechar o explotar la zona federal marítimo terrestre y los terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito de aguas marítimas, la Secretaría a fin de otorgar las concesiones o permisos correspondientes deberá observar el siguiente orden de prelación:*

*I. Últimos propietarios de los terrenos que como consecuencia de los movimientos marítimos hayan pasado a formar parte de la zona federal marítimo terrestre;*

*II. Solicitantes de prórroga de concesión o permiso, siempre y cuando hayan cumplido con las disposiciones de la Ley, del Reglamento y de la concesión o permiso;*

*III. Solicitantes cuya inversión sea importante y coadyuve al desarrollo urbano y socioeconómico del lugar y sea compatible con los programas maestros de control y aprovechamiento de la zona federal marítimo terrestre;*

*IV. Ejidos o comunidades colindantes;*

*V. Propietarios o legítimos poseedores de los terrenos colindantes con las áreas de que se trate;*

*VI. Cooperativas de pescadores;*

*VII. Concesionarios o permisionarios por parte de autoridad competente, para explotar materiales que se encuentren dentro de la zona federal marítimo terrestre; y*



*VIII. Los demás solicitantes.*

*Cuando concurren personas a las que en términos de este artículo les corresponda el mismo orden de preferencia, la Secretaría determinará a cuál de ellas otorgará la concesión o el permiso correspondiente, según la importancia de la actividad.*

Por lo anterior, es importante que cuando se tengan planes para llevar a cabo proyectos de los cuales se requiera tener una concesión de la ZOFEMAT o de los terrenos ganados al mar TGM, se haga el trámite de Solicitud de Concesión, pues contrario a lo que se cree, el propietario del terreno colindante al área que se solicito tiene el quinto lugar de preferencia.

**¿Que se requiere para tramitar un título de concesión de zona federal?**

Para solicitar la Concesión de zona Federal, es necesario presentar el formato debidamente requisitado y acompañado por el ROMAT.

Asimismo, es necesario presentar:

Formato oficial (SEMARNAT 01-001) debidamente requisitado, junto con la documentación señalada por el RUAMAT. Entre los documentos más relevantes que son necesarios presentar para la obtención del título de concesión, se encuentran:

- ✚ Plano de levantamiento topográfico del área solicitada.
- ✚ Un juego de fotografías, en las que se puede apreciar la superficie desde diferentes puntos cardinales.
- ✚ Comprobante del pago de derechos por la recepción y estudio de la solicitud de título de concesión.
- ✚ Constancia de las autoridades municipales, respecto a la congruencia del uso de suelo.
- ✚ En caso de que existieran obras o se plantee desarrollarlas, en el área en la que se pretenda obtener una concesión, también será



con detalle, al final, en el Anexo denominado Legal del presente documento:

**LEY DE AGUAS NACIONALES.**

Ver Anexo para detalle.

**LEY FEDERAL DE TURISMO**

Ver Anexo para detalle.

**LEY DE PUERTOS**

Ver Anexo para detalle.

**LEY FEDERAL DEL MAR.**

Ver Anexo para detalle.

**LEY DE NAVEGACIÓN.**

Ver Anexo para detalle.

**LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA.**

Ver Anexo para detalle.

**INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA OCUPACIÓN ZOFEMAT.**

Ver Anexo para detalle.

**4. ESCENARIO FINANCIERO.**

**ESQUEMAS Y CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO.**

Parte fundamental de nuestro estudio se basa en el conocimiento de los esquemas crediticios vigentes para proyectos turísticos en el mercado financiero actualmente.

Derivado de esta investigación, presentamos un breve resumen de las condiciones y políticas aplicables en las principales Instituciones de Crédito.



### Propósito.

Otorgar créditos en condiciones preferenciales de tasa y plazo, que favorezcan el desarrollo y consolidación de la oferta turística nacional.

### Sujetos de crédito.

Inversionistas, personas físicas y morales dedicadas al desarrollo y consolidación de centros turísticos competitivos, con la finalidad de promover el desarrollo regional e impulsar la inversión privada.

### Créditos a los que aplica.

Para capital de trabajo, construcción, ampliación, remodelación, equipamiento de Hoteles; construcción de condominios hoteleros y tiempo compartido; construcción y ampliación de campos de golf, marinas, casas rodantes, restaurantes, agencias de viajes, cascos de hacienda, centros de convenciones, medicina turística y reestructuración de pasivos.

### Plazos.

Se manejan diversos plazos de pago que varían de 12 a 20 años incluyendo hasta 4 años de gracia.

### Moneda.

Nacional y dólares (empresas generadoras de divisas).

### Tasa de interés al Cliente.

MONEDA NACIONAL			DOLARES		
DESTINO	PLAZO	TASA DE INTERES	DESTINO	PLAZO	TASA DE INTERES
Proyectos de inversión	Hasta 5 años	TIIE + 5.5	Proyectos de inversión	Hasta 10 años	Libor + 8
	Hasta 10 años	TIIE + 6.5			
Capital de Trabajo	Hasta 330 días	TIIE + 4.5	Capital de Trabajo	Hasta 330 días	Libor + 7



**Comisión de apertura.**

Variable: La determina el Ejecutivo de acuerdo con las políticas de la Institución.

**Forma de pago.**

Exclusivamente pagos mensuales, ya sea que se trate de moneda nacional o dólares.

**Esquema de pagos.**

Amortizaciones de capital iguales e intereses sobre saldos insolutos.

**Garantías reales.**

Hipotecarias y prendarias.

Nota: En el caso de garantías prendarias, debe contarse con el endoso de los títulos de crédito en propiedad a favor del Banco, nombrando depositario al cliente.

**Intereses moratorios.**

En el caso de mora, el monto total de la mensualidad devenga intereses a tasa contractual por 2.

**Prepago parcial y total.**

Permitido.

**Comisión por prepago.**

Ninguna.



## **OTROS ESQUEMAS DE FINANCIAMIENTO PARA HOTELES.**

*GE Commercial Finance.*

### **Garantía:**

Primeras hipotecas en hoteles con una historia operativa reconocida. Se prefiere carteras de hoteles. Solo préstamos en dólares.

### **Monto del préstamo:**

A partir de \$10,000,000 de dólares estadounidenses

### **Tasas:**

*Para préstamos en pesos:*

Tasa flotante sobre TIIE\* o tasa fija sobre el costo de fondos en pesos de GECC.

*Para préstamos en USD:*

Tasa variable sobre Libor\* o tasa fija sobre un SWAP o intercambio de tasas que varía de acuerdo al monto del préstamo, el crédito del inquilino y otros factores de riesgo.

### **Gastos de comisión:**

Hasta un 1% de comisión.

### **Valor del Préstamo:**

Del 50% al 70%.

### **Amortización:**

Hasta 20 años.

### **Plazos:**

5 a 7 años.

### **Prepago/cancelación:**

Plazos flexibles.

\* *TIIE o tasa de interés interbancaria de equilibrio.*

\* *London Interbank Offered Rate o tasa interbancaria de Londres.*



## **5. ANÁLISIS CASO PRÁCTICO. CONDOMINIO QUINTAS DEL MAR.**

### **ANTECEDENTES.**

El conjunto Quintas del Mar se encuentra localizado frente a la zona continental de Isla Mujeres, en la carretera federal Puerto Juárez-Punta Sam, en el estado de Quintana Roo.

Este proyecto fue desarrollado en el año de 1994 y cuenta con veinte departamentos agrupados en cuatro niveles; fue desarrollado a través de un financiamiento puente con la Banca de primer piso e individualizado con créditos bancarios.

Tomamos como caso de referencia el presente proyecto por ser un desarrollo inmobiliario, con frente de playa, que fue apalancado con recursos crediticios y con hipotecas individuales para su venta en el mercado inmobiliario de la región.

El proyecto, en su momento, se estableció como técnicamente viable sin embargo, al paso de los últimos años, el bien raíz en su conjunto ha perdido su zona de playa quedando diversas áreas del desarrollo dentro de la zona federal marítima.

Ante las condiciones mencionadas, establecemos los siguientes criterios técnicos y legales para la poder emitir un valor respecto a la garantía.

### **ASPECTOS LEGALES. CONSIDERACIONES.**

Se deberá redefinir la zona federal marítima bajo el criterio que marca el artículo 3 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre Y Terrenos Ganados Al Mar:

*Artículo 3o. La zona federal marítimo terrestre se deslindará y delimitará considerando la cota de pleamar máxima observada durante treinta días consecutivos en una época del año en que no se presenten huracanes,*



*ciclones o vientos de gran intensidad y sea técnicamente propicia para realizar los trabajos de delimitación.*

Una vez normalizada y redefinida, bajo mediciones, la Zona Federal Marítima se deberá solicitar la autorización de ampliación a la zona de concesión ante la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros a través de sus Unidades Administrativas de los Estados.

### **CRITERIO VALUATORIO. ¿COMO SE ASIGNA UN VALOR?**

Aunque no es el objeto del presente estudio, se estable un posible criterio de análisis para referir el valor comercial de un bien raíz con, una parte localizada en la zona federal marítima y la otra, en zona de propiedad privada.

Una vez habiendo establecido la delimitación y segmentación de nuestro lote, así como el área del conjunto localizada en la zona federal marítima, se propone el análisis como negocio en marcha, utilizando dos escenarios: con la concesión de la zona federal marítima terrestre y sin la concesión de la zona federal.

#### ***Con la Concesión de la ZOFEMAT:***

Se puede dar el caso de la perdida de una sección de mi terreno –inclusive con construcciones- por haberse recorrido la ZOFEMAT, sin embargo, si esta situación no afecta en las condiciones de accesibilidad para la zona de playa y por ende mi flujo de ingresos, no tendría porque afectarme como Institución de Crédito en la fuente de repago del financiamiento.

Sobre este tipo de bienes, bajo el enfoque asignado, lo que más interesa es la productividad con la condición para ser explotada y no necesariamente el valor físico del conjunto.





Por lo tanto, en este primer escenario es muy probable que las instituciones otorgantes de crédito estarían debidamente apalancadas, en la proporcionalidad de riesgo Saldo de Crédito vs. Valor de Garantía: loan to value.

***Sin la Concesión de la ZOFEMAT:***

Pero si esa pérdida real de una fracción del terreno implica la inaccesibilidad a la zona de Playa, como el caso de algunos predios residenciales y turísticos de Playacar, Quintana Roo -ver Anexo Fotográfico no.02- esta condición afectaría de manera directa en el valor ya que la propiedad pierde el atractivo turístico original y por ende el monto por concepto de mis ingresos hoteleros se reducirían prácticamente a las condiciones y tarifas de un hotel de ciudad.



## **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DE ESTUDIO.**

En el presente capítulo, se plantean las conclusiones obtenidas de nuestra investigación y las recomendaciones direccionadas a las entidades de crédito y áreas de riesgo interbancaria para ser consideradas al momento de la toma de decisiones sobre garantías localizadas en el sector de estudio.

Una vez habiendo abarcado todas las distintas vertientes que engloban el análisis integral para el estudio de un proyecto de inversión de esta naturaleza, segmentamos nuestra propuesta tipo Check-List en cuatro grandes capítulos de información:

- A. BÁSICA DE LA EMPRESA: CUALITATIVA.
- B. FINANCIERA.
- C. LEGAL: AUTORIZACIONES Y PERMISOS.
- D. TÉCNICA ESPECIALIZADA

Es importante hacer mención que la información que se le propone al lector en la guía básica del soporte de estudio para un proyecto de inversión en el giro que nos ocupa, no será limitativa, recomendando en todo momento, analizar cada caso según las condiciones y problemática técnica, legal y financiera.

### **A. DOCUMENTACIÓN BÁSICA DE LA EMPRESA.**

- ✚ Solicitud de Apoyo Financiero para fincar compromisos y límites de estudio entre ambas partes: Solicitante de Apoyo-Institución de Crédito.
- ✚ Curriculum de la empresa solicitante, así como de la empresa encargada de la construcción del proyecto.
- ✚ Estructura Organizacional del Grupo Empresarial: Empresas que lo componen y relación entre éstas.



- ✚ Acta constitutiva de la empresa solicitante así como también de la encargada del proyecto.
- ✚ En el caso de Hoteles de Franquicia, datos de la Marca Operadora: Currículo, experiencia, incidencia y participación de la operadora en los mercados turísticos nacionales y extranjeros.
- ✚ Principales Clientes y Proveedores.

#### **B. FINANCIERA.**

- ✚ Estados Financieros, auditados, respecto a los dos últimos ejercicios completos.

#### **C. AUTORIZACIONES Y PERMISOS.**

- ✚ Licencia de uso del suelo.
- ✚ Licencia de construcción y pago de derechos.
- ✚ Autorización de uso del suelo.
- ✚ Estudio de impacto ambiental.
- ✚ Título de concesión Zona Federal Marítima.
- ✚ Según sea el caso y condiciones del proyecto de inversión, Factibilidades o Autorizaciones de Servicios:  
Agua Potable; Energía Eléctrica, Drenaje y Alcantarillado, Secretaria de Comunicaciones y Transportes.



### **E. TÉCNICA ESPECIALIZADA.**

- ✚ Proyecto de inversión / necesidades de recursos.
  
- ✚ Memoria descriptiva del Proyecto.
  
- ✚ Plano(s) del predio que contenga: curvas de nivel, polígono de propiedad, ubicación de arbolados importantes, ubicación de caminos, escurrimientos, cuerpos de agua, líneas de instalaciones y obras de infraestructura existentes.
  
- ✚ Planos: arquitectónicos, de instalaciones, sembrado, localización; fachadas y cortes. Los necesarios para explicar, de acuerdo a la complejidad del proyecto sus características arquitectónicas, técnicas y de diseño.
  
- ✚ Escritura de propiedad del terreno.
  
- ✚ Constancia de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
  
- ✚ Especificaciones completas y detalladas de Construcción.
  
- ✚ Memoria de diseño estructural.
  
- ✚ Mecánica de Suelos.
  
- ✚ Calendario de obra, así como sus etapas de desarrollo.
  
- ✚ Flujo de Caja, presentando los ingresos y egresos globales por ejercicio, así como las utilidades de negocio pronosticadas.
  
- ✚ Tarifas de ingreso por cuarto hotelero: de origen y proyectadas.



- ✚ Boletas de pago de impuesto predial al corriente.
  
- ✚ Certificado de libertad de gravamen de cada inmueble.

### **REVISIÓN DE RIESGOS vs. GARANTÍAS**

En el caso de financiamientos ya comprometidos debe existir la administración y control de las garantías inmobiliarias con el fin de asegurar una adecuada calidad de cartera en operaciones de crédito respaldadas por bienes inmuebles.

Estas revisiones, con una periodicidad por lo menos anual, deben incluir los siguientes aspectos:

- ✚ Mercado inmobiliario de tierras.
  
- ✚ Calidad inmobiliaria de la (s) garantía(s).
  
- ✚ Estado de Conservación.
  
- ✚ Condiciones de Mantenimiento del inmueble, maquinaria y equipos especiales.
  
- ✚ Inversiones Adicionales al conjunto realizadas por parte del Propietario.
  
- ✚ Condiciones de ocupación, en el caso de proyectos de inversión turística.
  
- ✚ Ocupaciones reportadas históricas y proyectadas.



## COMENTARIOS FINALES Y RECOMENDACIONES.

Es importante, retomar los conceptos y objetivos externados al inicio del presente documento sobre el uso potencial que pudiera tener el presente trabajo de investigación para las Instituciones de Crédito y Grupos Empresariales involucrados en el desarrollo de proyectos en zonas de playa siendo conveniente, a juicio del que suscribe, la propuesta de normar, a través de los organismos rectores –por ejemplo, Comisión Nacional Bancaria y de Valores, Asociación Mexicana de Bancos, Comisión Nacional de Seguros y Fianzas- estos cuatro grupos de reglas –*Básica de la Empresa, Financiera, Legal, Técnica Especializada*- como un requisito documental para llevar a efecto una operación de análisis de riesgo inmobiliario.

- ✚ Apoyo financiero de un nuevo proyecto de inversión.
- ✚ Revisiones periódicas de Riesgos de Crédito, respecto a las Garantías Constituidas.
- ✚ Cartera contingente, en procesos legales de adjudicación o demanda
- ✚ Comercialización de Activos.

Es claro que el financiamiento y apoyo para proyectos de inversión de esta naturaleza continuará por las condiciones y necesidades de cada plaza, sin embargo, se considera que bajo la perspectiva de estudio planteada a lo largo de este documento es factible reducir los riesgos y poder establecer una cartera sana a lo largo de la vida crediticia.

Por último, derivado de la experiencia compartida con el Claustro de Profesores de la Especialización demostramos, con el presente estudio, la formación obtenida a lo largo de estos meses, amalgamando nuestras capacidades con la mayor capacidad técnica y ética profesional para discernir adecuadamente en la toma de decisiones, llevadas siempre a la práctica profesional como especialistas en valuación.



### **TERMINOLOGÍA EMPLEADA.**

**Playas Marítimas:** Partes de tierra que, por virtud de la marea, cubre y descubre el agua, desde los límites de mayor reflujo hasta los límites de mayor flujo anuales.

**Zona Federal Marítimo Terrestre:** Se denomina bajo este concepto, a la franja de veinte metros transitable y contigua al mar; esta se determina a partir de la cota de pleamar máxima.

**Terrenos Ganados al Mar:** Es la superficie de tierra que queda entre el límite de la actual Zona Federal Marítimo Terrestre y el límite de la Zona Federal original; esta puede ser originada por causas naturales (huracanes o ciclones) o artificiales (construcción de espigones, muelles, muros de contención y rellenos).

**Batimetría:** Es la ciencia que mide las profundidades marinas para determinar la topografía del fondo del mar; actualmente, las mediciones son realizadas por GPS diferencial para una posición exacta, y con sondadores hidrográficos mono o multihaz para determinar la profundidad exacta.

**Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros:** Tiene a su cargo la administración, conservación y aprovechamiento sustentable de las playas marítimas, la ZOFEMAT y los terrenos ganados al mar.

**RUAMAT:** Reglamento de uso y aprovechamiento de la zona federal marítima terrestre.

**Loan to Value:** Relación de riesgo existente entre el valor del activo con respecto al saldo de crédito en compromiso.



Valor Comercial o de Mercado: Cantidad de dinero estimada a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien valuado estarían dispuestos a aceptar en efectivo en un periodo razonable y sin ningún tipo de presión o apremio.

Crédito con Garantía Prendaria: Garantía real constituida sobre un bien mueble para asegurar el cumplimiento de una obligación por parte del deudor. En caso de que éste no cumpliera, el acreedor tiene derecho a enajenar el bien y recuperar así los fondos que le había prestado.

Fianza: Entrega de dinero o algún otro bien en depósito como garantía del cumplimiento de una obligación adquirida en virtud de un contrato. También se denomina fianza a lo entregado.

SWAP: También llamado Permuta Financiera; contrato por el cual dos partes se comprometen a intercambiar una serie de flujos de dinero en una fecha futura. Dichos flujos pueden, en principio, ser en función ya sea de los tipos de interés a corto plazo como del valor de índice bursátil o cualquier otra variable.





## **BIBLIOGRAFÍA.**

*Reglamento para el uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, zona federal marítima terrestre y terrenos ganados al mar –ROAMAT-. Marco Jurídico SEMARNAT. Consulte:*

[http://www.semarnat.gob.mx/marco\\_juridico/reglamentos/mar.shtml](http://www.semarnat.gob.mx/marco_juridico/reglamentos/mar.shtml)

*Ley de Aguas Nacionales. Marco Jurídico SEMARNAT. Consulte:*

[http://www.semarnat.gob.mx/marco\\_juridico/federal/aguas-nacionales.shtml](http://www.semarnat.gob.mx/marco_juridico/federal/aguas-nacionales.shtml)

*Listado de las concesiones emitidas durante el año hasta el mes inmediato anterior. Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Portal SEMARNAT, Consulte: <http://www.semarnat.gob.mx/zofematac/>*

*Requisito y proceso para Trámite de Concesión en Zona Federal Marítima.*

*Comisión Federal de Mejora Regulatoria. Portal COFEMER Consulte:*

[http://www.cofemertramites.gob.mx/intranet/co\\_dialog\\_PublishedTramite.asp?coNodes=1219550&num\\_modalidad=0](http://www.cofemertramites.gob.mx/intranet/co_dialog_PublishedTramite.asp?coNodes=1219550&num_modalidad=0)

*Ley Federal de Derechos. Reformas Diario Oficial de la Federación 21-Diciembre-2005. Capítulo 09, Artículo 232.*

*Fitch Ratings, Fitch México, S.A. de C. V. Organización enfocada esencialmente a prestar servicios de calificación financiera de diverso orden.*

*Fitch en la actualidad tiene presencia en 75 países, contando con 40 oficinas y más de 1,100 empleados dedicados al negocio de calificaciones financieras alrededor del mundo. Consulte:*

<http://www.fitchmexico.com/espanol/quienes2.aspx>

*Asociación de Hoteles de Cancún A.C. Indicadores Mensuales de Disponibilidad y Ocupación Turística. Consulte:*

<http://www.ahqr.com.mx/portal/index.php>



*Jean René Nogueras.* Asociación de Hoteles de Cancún. Acciones estratégicas para la reconstrucción y relanzamiento de los destinos turísticos del norte de Quintana Roo.

*Marsh Brockman y Schuh.* Agente de Seguros y de Fianzas S.A. de C.V. Torre Mayor Pisos 13,14. Col. Cuauhtémoc México, D. F.

Se trata de la primera firma mundial en Consultoría de Riesgos y Corretaje de Seguros. Consulte:

[http://www.marsh.com.mx/auto.cfm?myurl=marshregional/acerca\\_marsh.cfm](http://www.marsh.com.mx/auto.cfm?myurl=marshregional/acerca_marsh.cfm)

*GE Comercial Finance. Real Estate México.* Esquema crediticio para financiamiento de Hoteles. Consulte:

[http://mexico.gerealestate.com/cms/servlet/cmsview/GERealEstateMexico/prod/es-mx/financial\\_products/HotelProgram.html](http://mexico.gerealestate.com/cms/servlet/cmsview/GERealEstateMexico/prod/es-mx/financial_products/HotelProgram.html)

*Instrumentos Jurídicos.* Procuraduría Federal de Protección al Ambiente. Consulte:

<http://www.profepa.gob.mx/Profepa/RecursosNaturales/ZonaFederalMaritimoTerrestre/>

*Análisis y Recomendaciones del Marco Jurídico aplicable a Océanos y Costas.* Dirección General de Investigación en Política y Economía Ambiental. Instituto Nacional de Ecología.

Mayo, 2005.

*Cobertura de Seguros para Fenómenos Hidrometeorológicos Fernando Ibarra Posadas.* Grupo Nacional Provincial.

Presentación. Marzo-2006.



## **ANEXO LEGAL.**

### **LEY DE AGUAS NACIONALES.**

#### **¿A que se refiere y como repercute en la condición de estudio?**

*ARTICULO 1o.- La presente ley es reglamentaria del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de aguas nacionales; es de observancia general en todo el territorio nacional, sus disposiciones son de orden público e interés social y tiene por objeto regular la explotación, uso o aprovechamiento de dichas aguas, su distribución y control, así como la preservación de su cantidad y calidad para lograr su desarrollo integral sustentable.*

*ARTICULO 7o.- Se declara de utilidad pública:*

*VII. La prevención y atención de los efectos de los fenómenos meteorológicos extraordinarios que pongan en peligro las personas o instalaciones.*

### **LEY FEDERAL DE TURISMO**

La Secretaría de Turismo, conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo Social y en coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, formulará las declaratorias de zonas de desarrollo turístico prioritario a efecto de que las autoridades competentes expidan, conforme a los planes locales de desarrollo urbano, las declaratorias de uso del suelo turístico.

Lo anterior con el fin de crear o ampliar centros de desarrollo turístico prioritario, así como para la creación de centros dedicados al turismo social, en los términos de las leyes respectivas.

Podrán ser consideradas como zonas de desarrollo turístico prioritario aquéllas que, a juicio de la Secretaría, por sus características naturales, histórico monumentales o culturales, constituyan un atractivo turístico.



### **Reglamento de la Ley Federal de Turismo.**

*Artículo 1. El presente ordenamiento tiene por objeto reglamentar la Ley Federal de Turismo y sus disposiciones serán aplicadas por el Ejecutivo Federal, a través de la Secretaría de Turismo, a la que en lo sucesivo se le denominará la Secretaría.*

#### **¿Que se debe considerar respecto a esta ley?**

*Artículo 11. La Secretaría promoverá ante las autoridades locales competentes, que los usos y destinos del suelo previstos en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, sean compatibles con la vocación turística de las zonas de desarrollo turístico prioritario.*

*Artículo 12.*

*En las zonas de desarrollo turístico prioritario, la Secretaría promoverá acciones e inversiones con los sectores público, social y privado, para:*

- I. La dotación de infraestructura y equipamiento urbano para el desarrollo turístico;*
- II. La preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, así como la conservación, en su caso, de las áreas naturales protegidas;*
- III. El desarrollo socioeconómico y cultural de los habitantes de la región.*
- IV. La constitución de reservas territoriales.*
- V. El establecimiento de centros dedicados al turismo social.*
- VI. Las demás necesarias para el desarrollo turístico.*

### **LEY DE PUERTOS**

Esta Ley tiene por objeto regular los puertos, terminales, marinas e instalaciones portuarias, su construcción, uso, aprovechamiento, explotación, operación y formas de administración, así como la prestación de los servicios portuarios.

La autoridad competente para ejecutar esta ley es la Secretaria de Comunicaciones y Transportes (SCT).



La SCT, conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo Social, se coordinará con los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, a efecto de delimitar la zona de desarrollo portuario y que la zonificación que establezcan las autoridades competentes al respecto sea acorde con la actividad portuaria.

Para la explotación, uso y aprovechamiento de bienes del dominio público en los puertos, terminales y marinas, así como para la construcción de obras en los mismos y para la prestación de servicios portuarios, sólo se requerirá de concesión o permiso que otorgue la Secretaría conforme a lo siguiente:

- I. Concesiones para la administración portuaria integral;
- II. Fuera de las áreas concesionadas a una administración Portuaria integral podrán otorgarse:
  - a) Concesiones sobre bienes del dominio público que, además, incluirán la construcción, operación y explotación de terminales, marinas e instalaciones portuarias, y
  - b) Permisos para prestar servicios portuarios.

Para construir y usar embarcaderos, atracaderos, botaderos y demás similares en las vías generales de comunicación por agua, fuera de puertos, terminales y marinas, se requerirá de permiso de la Secretaría, sin perjuicio de que los interesados obtengan, en su caso, la concesión de la zona federal marítimo terrestre que otorgue la SEMARNAT.

La desvinculación existente entre esta ley y la Ley General de Bienes Nacionales y su reglamento es clara, una vez aprobada la concesión por la SCT, el incentivo para construir un puerto sin el permiso de la SEMARNAT es evidente, ya que la inversión del proyecto es más importante que el trámite de la concesión de la ZOFEMAT y su correspondiente evaluación de impacto ambiental.



## **LEY FEDERAL DEL MAR.**

Regula las zonas marinas contenidas en el territorio nacional:

- ✚ Mar Territorial, que se define como la franja adyacente a las costas nacionales, tanto insulares como continentales. La primera Constitución mexicana en legislar en la materia fue la de 1917 en donde se estipuló que eran propiedad de la Nación las aguas de los mares territoriales en la extensión y términos que fije el Derecho Internacional. Hoy en día su anchura es de 12 millas marinas, que equivalen a 22.2 kms, y en él ejerce el Estado su soberanía, extendiéndose incluso al espacio aéreo del mismo.

De conformidad con el derecho del mar internacional, es obligación del Estado ribereño permitir el paso inocente de embarcaciones extranjeras.

- ✚ Aguas Marinas Interiores, que son aquellas comprendidas entre las costas nacionales. Dentro de esta categoría se incluye a las bahías internas, las aguas de los puertos, las internas de los arrecifes y las de los deltas o desembocaduras de ríos, lagunas y estuarios comunicados permanentes o intermitentemente con el mar.
- ✚ Zona Contigua es aquella franja de 24 millas marinas de agua adyacente al Mar Territorial en donde el Estado costero ejerce algunas competencias limitadas en materia fiscal, migratoria, aduanera y sanitaria.
- ✚ Zona Económica Exclusiva es la que se extiende a 200 millas marinas (370.4 km.) desde la línea costera, y está fuera del Mar Territorial y adyacente a éste. En ella la Nación ejerce su soberanía sobre los recursos naturales (vivos y no vivos, renovables y no renovables), tanto en la columna de agua como en el lecho y en el subsuelo, y sobre otras actividades como la producción de energía derivada del



agua, de las corrientes y de los vientos. Las islas mexicanas gozan del estatus de Zona Económica Exclusiva, pero no así las rocas no aptas para mantener vida humana o actividades económicas propias.

El Poder Ejecutivo Federal está obligado a proponer medidas adecuadas para evitar que los recursos vivos no sean sobreexplotados, así como a establecer el nivel de cuota permisible de captura. De hecho, la ley prevé que en caso de existir un excedente a esta cuota se podrá permitir que embarcaciones extranjeras aprovechen el excedente permisible.

- ✚ Plataforma Continental e Insular que consisten en el lecho y el subsuelo submarino, que se extienden más allá del Mar Territorial y a lo largo de la prolongación natural del territorio nacional hasta el borde exterior del margen continental, o bien hasta una distancia de 200 millas marinas contadas desde la línea de la costa, en los casos en los que el borde exterior del margen continental no llegue a esa distancia, de acuerdo con el derecho internacional.

Ambas plataformas integran el territorio nacional por lo que la Nación se reserva el derecho de explorar y explotar sus recursos naturales, sin necesidad de ocuparlas física o virtualmente.

Esta Ley, también regula aquellas zonas definidas en la ley en donde la Nación es soberana.

La importancia de este ordenamiento radica en que reglamenta las disposiciones constitucionales en materia de soberanía, propiedad y jurisdicción sobre los espacios y ecosistemas marinos del país (Artículo 6, Fracciones I-VI) respecto a:

- ✚ Las obras, islas artificiales, instalaciones y estructuras marinas, bienes inmuebles dedicados a la exploración.



- ✚ La conservación y utilización de los recursos marinos vivos y no vivos; la protección y preservación del medio marino.
- ✚ La realización de actividades de investigación científica marina.

### **LEY DE NAVEGACIÓN.**

La Ley de Navegación mexicana tiene por objeto regular las vías generales de comunicación por agua, la navegación, la marina mercante mexicana y los hechos, bienes y actos relacionados con el comercio marítimo, en las aguas interiores y en las zonas marinas mexicanas. Se exceptúan embarcaciones y artefactos navales de la Secretaría de Marina.

La aplicación de esta Ley le corresponde a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT), y en casos específicos a otras dependencias según sus propias atribuciones.

En el Artículo 4 señala que las embarcaciones y artefactos navales mexicanos quedan sujetos a las disposiciones de la legislación mexicana aun cuando se encuentren en aguas fuera de la jurisdicción nacional, sin perjuicio de leyes extranjeras. El ejecutivo federal ejerce a través de la Secretaría de Marina la soberanía en aguas territoriales, así como la vigilancia de las costas del territorio, vías navegables, islas nacionales y la zona económica exclusiva.

Esta Ley establece la prohibición para toda embarcación arrojar lastre, escombros, basura, derramar petróleo o sus derivados, aguas residuales de minerales u otros elementos nocivos o peligrosos de cualquier especie que ocasionen daños o perjuicios en las aguas de jurisdicción mexicana. La vigilancia de este ordenamiento y de lo establecido en el MARPOL recae en la SCT sin perjuicio de lo establecido en la LGEEPA.

En lo que se refiere a descargas y derrames accidentales, la SCT se coordinará con la Secretaría de Marina, quien es quien debe hacer cumplir las disposiciones reglamentarias en las aguas de jurisdicción mexicana en





relación a los vertimientos deliberados y las medidas preventivas que se establecieron en Convenio Internacional sobre la Prevención de Contaminación del Mar por Vertimientos de Desechos y otras Materias.

Como se puede observar, las facultades para vigilar e inspeccionar el cumplimiento de la regulación en la zona marítima recae en varias dependencias, y no sólo eso, sino que las facultades entre ellas se traslapan ocasionando incertidumbre jurídica para los regulados, así como inconsistencias en el otorgamiento de concesiones y autorizaciones, ya que es fácil encontrar zonas que una dependencia ha declarado como protegidas y simultáneamente existen agentes y embarcaciones con permisos de aprovechamientos.

Es de vital importancia uniformar criterios y posiciones de las dependencias competentes para autorizar el uso y aprovechamiento de los bienes regulados por esta Ley a efecto de evitar daños ambientales.

#### **LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA.**

Tiene como objetivo fijar las reglas para canalizar la inversión extranjera hacia el país y propiciar que ésta contribuya al desarrollo nacional.

Para el tema que nos atañe la inversión extranjera en el sector turístico es muy alta. En cuanto a zonas costeras, este subsector representa un flujo constante de inversión extranjera directa y la tendencia es de crecimiento. Grandes proyectos de desarrollo turístico, principalmente en el Caribe Mexicano se financian mayoritariamente con capital extranjero.

Una de las aportaciones de esta ley es el concepto de Zona Restringida, que es la faja del territorio nacional de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta kilómetros a lo largo de las playas, a que hace referencia la fracción I del artículo 27 de la Constitución en donde por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre



tierras y aguas en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas.

Asimismo, establece el mecanismo legal para que extranjeros puedan ejercer derechos sobre bienes inmuebles en la misma y tienen como duración máxima 50 años y serán prorrogables a solicitud del interesado.

La inversión extranjera que corresponde a las actividades desarrolladas en las costas y mares se encuentra limitada por esta ley en un 49%. De manera particular sobresale que en las actividades económicas y sociedades que se mencionan a continuación:

- ✚ Pesca en agua dulce, costera y en la zona económica exclusiva, sin incluir acuacultura.
- ✚ Administración portuaria integral.

Se requiere resolución favorable de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras para que la inversión extranjera participe en un porcentaje mayor al 49% en las actividades económicas y sociedades que se mencionan a continuación:

- ✚ Construcción de ductos para la transportación de petróleo y sus derivados.
- ✚ Perforación de pozos petroleros y de gas.

Los extranjeros que pretendan adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida, u obtener concesiones para la exploración y explotación de minas y aguas en el territorio nacional, deberán presentar previamente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un escrito en el que convengan lo dispuesto en la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y obtener el permiso correspondiente de dicha dependencia.



**INSTRUMENTOS JURÍDICOS QUE AUTORIZAN LA LEGAL OCUPACIÓN DE LA ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE.**

**CONCESIÓN:** Es el título que otorga la SEMARNAT para el uso, aprovechamiento o explotación de la Zofemat, para uso exclusivo y por un tiempo preciso. Esta puede ser prorrogable.

**PERMISO:** Documento, otorgado por la SEMARNAT, que ampara el aprovechamiento de la Zofemat para una actividad específica por un año. No es prorrogable, pero es posible volver a solicitarlo.

**AUTORIZACIÓN:** Es la resolución de SEMARNAT respecto de la modificación de alguno de los términos de la concesión.

**ACUERDO DE DESTINO:** Lo emite la SEMARNAT para el uso y aprovechamiento de la Zofemat por parte de alguna entidad pública federal, estatal o municipal. No tiene fecha de vencimiento. No transmite la propiedad ni es transferible. No puede ocuparse en otra actividad que no sea la acordada.

**DESINCORPORACIÓN DE TGM:** Es cuando se autoriza la venta de los terrenos ganados al mar a favor del particular que los haya solicitado y cumpla con los requisitos previstos en la Ley.



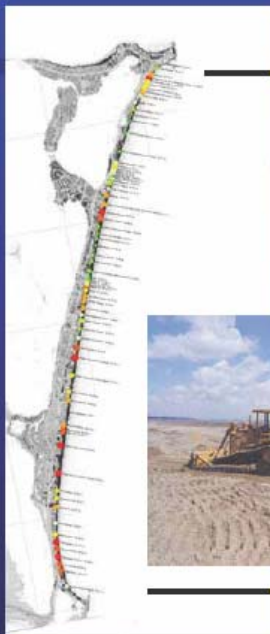
## Proyecto de emergencia



Relleno simple, sin ninguna estructura:

- Ancho de playa seca efectivo = 22-28 m
- 2.7 millones de m<sup>3</sup> de arena

## Avance de la Obra de Emergencia



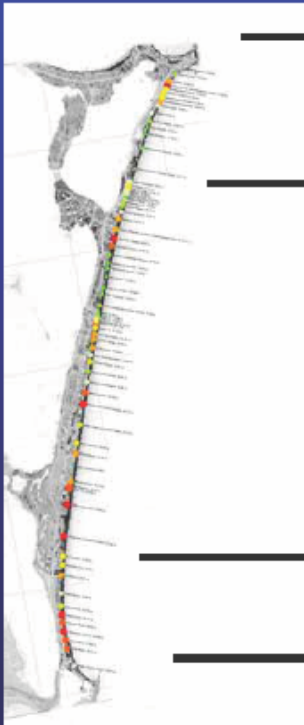
Se comienza en Punta Cancún

Avance de 0.9 km / semana

Longitud de cierre 12 km.



## ÁREAS DEL PROYECTO



Área A:  
Punta Cancún a Sheraton Towers

Área B:  
Sheraton Towers a Condos Solymar

Área C:  
Condos Solymar a Punta Nizuc



Evaluación del daño y perfiles de construcción con rango de ancho de playa efectivo, Punta Cancún.



Evaluación del daño y perfiles de construcción con rango de ancho de playa efectivo, Zona Central.

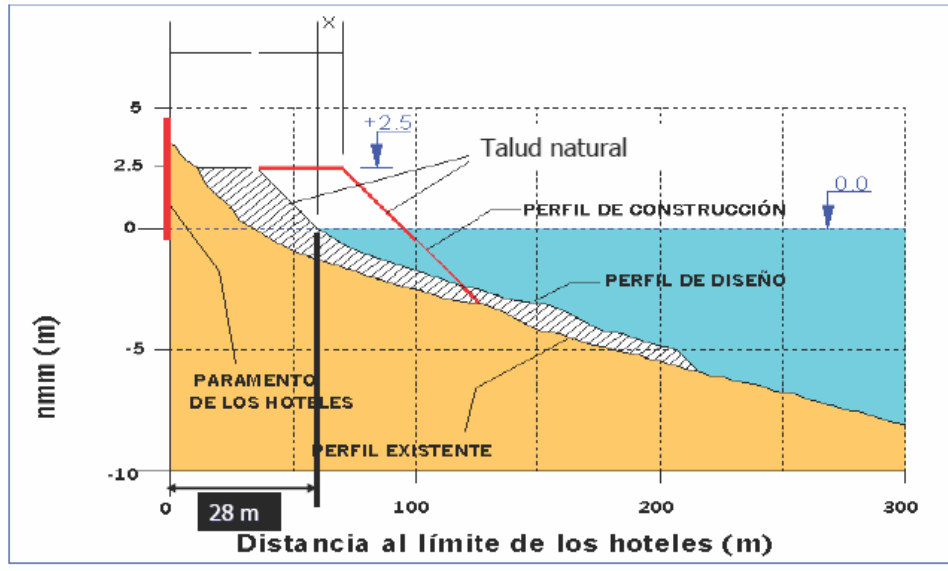


Evaluación del daño y perfiles de construcción con rango de ancho de playa efectivo, Punta Nizuc.



### Descripción de la obra de emergencia.

Ancho de playa seca efectivo 28 – 22 metros





## Conclusiones.

- El volumen de arena de relleno estimado corresponde al que se puede colocar con el presupuesto disponible.
- Esta es una obra de emergencia (Primera Etapa).
- Este relleno de emergencia, en algunas zonas no alcanzará a formar una playa seca similar a la existente antes del huracán Wilma.
- El ancho de playa seca efectivo oscila entre 22-28 m con una cota de +2.5 msnmm.
- El tiempo considerado para la ejecución de los trabajos es de 14 semanas a partir de la firma del contrato respectivo.

## ACTIVIDADES OBLIGATORIAS DESPUES DE LA PRIMERA ETAPA.

- Continuar con una segunda etapa que corresponde a un programa de monitoreo permanente del comportamiento del relleno (batimetrías, mediciones de oleaje-corrientes, búsqueda de nuevos bancos de arena, etc).
- Proseguir con el vertido de material de relleno, hasta completar un ancho efectivo de playa seca que restituya las condiciones de playa prevalecientes antes del huracán Gilberto.
- Analizar las diferentes obras de apoyo al relleno y seleccionar las más adecuadas, con el fin de proteger las condiciones ambientales actuales y reducir la pérdida de material.





Anexo Fotográfico. Histórico 2005. Cancún, Quintana Roo.



1.- Aspecto boulevard Kukulkan.



2.- Contexto zona Plaza Forum.



3.- Aspecto general.



4.- Vista blvrd. Kukulkan-Laguna Nichupté.



5.- Zona Federal Marítima.



6.- Otra vista zona federal marítima.



7.- Antes.



8.- Después.



Anexo Fotográfico. Quintas del Mar. Puerto. Juárez, Q. Roo. Julio-2006



1.- Contexto del conjunto.



2.- Vista desde carretera Federal.



3.- Aspecto general.



4.- Vista muro de contención.



5.- Zona Federal Marítima.



6.- Otra vista zona federal marítima.



7.- Trabajos adecuación y reforzamiento.



8.- Vista colindancia con ZOFEMAT:



## Anexo Fotográfico. Macro. Corredor-Cancun-Tulum.



1.- Aspecto playa Hotel Playacar Palace.



2.- Contexto zona Playacar.



3.- Diversas residencias fracc. Playacar.



4.- Vista general ZOFEMAT.



5.- Otro aspecto Zona Federal Marítima.



6.- Tipología inmuebles del sector.



7.- Playacar-Palace.



8.- Marina y áreas recreativas.



Anexo Fotográfico. Zona Hotelera. Cancún, Quintana Roo.



1.- Aspecto concesiones ZOFEMAT.



2.- Vista marinas en bulevar Kukulcan.



3.- Aspecto general.



4.- Vista Hotel Beach Palace.



5.-Restaurante Lorenzillos.



6.- Vista exterior restaurante en ZOFEMAT.



7.- Aspecto interior restaurante.



8.- Otro aspecto interior en ZOFEMAT.