

# AEROPUERTOS Y SERVICIOS AUXILIARES

## Estudios de Mayor y Mejor Uso

Aeropuerto de Cd. del Carmen

Aeropuerto de Cd. Obregón

Aeropuerto de Matamoros

Aeropuerto de Tepic

Aeropuerto de Pto. Escondido



# Contenido

<b>1. Resumen Ejecutivo</b>	<b>1</b>
1.1 Objetivo y Propósito de nuestra colaboración .....	1
1.2 Inpección de las Superficies Disponibles .....	1
1.3 Consideraciones del principio de Mayor y Mejor Uso .....	1
1.4 Enfoque de Valuación .....	2
<b>2. Antecedentes</b>	<b>3</b>
2.1 Perfil del Cliente .....	3
<b>3. Descripción del Alcance</b>	<b>4</b>
3.1 Descripción del Alcance / Proyecto .....	4
3.2 Reporte de valores .....	4
<b>4. Descripción de las Superficies Disponibles</b>	<b>5</b>
4.1 Características Urbanas .....	5
4.2 Superficies Disponibles .....	17
<b>5. Metodología y Desarrollo</b>	<b>31</b>
5.1 Metodología .....	31
5.2 Procedimiento .....	33
5.3 Desarrollo .....	34
<b>6. Consideraciones Previas a la Conclusión</b>	<b>63</b>
<b>7. Conclusiones y Sugerencias</b>	<b>64</b>
7.1 Aeropuerto de Ciudad del Carmen .....	64
7.2 Aeropuerto de Ciudad del Obregón .....	66
7.3 Aeropuerto de Matamoros .....	68
7.4 Aeropuerto de Tepic .....	71
7.5 Aeropuerto de Puerto Escondido .....	74
<b>8. Limitaciones al Alcance</b>	<b>76</b>
<b>Anexo Reporte fotográfico</b>	<b>78</b>
A.1. Aeropuerto de Ciudad del Carmen .....	78
A.2. Aeropuerto de Ciudad Obregón .....	79
A.3. Aeropuerto de Matamoros .....	79
A.4. Aeropuerto de Tepic .....	80
A.5. Aeropuerto de Puerto Escondido .....	81

# 1. Resumen Ejecutivo

## 1.1 Objetivo y Propósito de nuestra colaboración

Nuestro trabajo consistió en asesorar a Aeropuertos y Servicios Auxiliares (en lo sucesivo “ASA” o el “Cliente”, indistintamente) en el análisis de valor de rentas de mercado bajo el principio de “Mayor y Mejor Uso”<sup>1</sup> para identificar el uso que maximice el valor de ciertas superficies disponibles de los aeropuertos de Cd del Carmen, Cd Obregón, Matamoros, Tepic y Puerto Escondido (en lo sucesivo, “Superficies Disponibles”).

Para llevar a cabo la Valuación de Inmuebles se aplicaron metodologías de valuación a los posibles usos de las Superficies Disponibles considerando las características urbanas de las zonas (infraestructura), características de los predios y de la obtención de valores que maximicen el valor de las Superficies Disponibles por medio de los enfoques de valuación usualmente utilizados en la valuación inmobiliaria según aplique para cada caso en particular (enfoque de ingreso).

## 1.2 Inpección de las Superficies Disponibles

Durante la inspección de las Superficies Disponibles se pudo observar:

- La ubicación, vías de acceso y puntos importantes a través de distancias y orientaciones, reforzando su localización mediante croquis.
- Las colindancias, mencionando las medidas de la periferia de los predios conforme a escrituras u otro documento oficial (catastral) que emitió la autoridad competente que permitió su plena identificación.
- Las áreas Totales, con información que emitió la autoridad competente.
- La configuración y Topografía, señalando la configuración de los predios así como sus accidentes topográficos (pendientes, depresiones, etc.).
- La Densidad Ocupacional Permitida, obtenida de los planes de desarrollo expedidos por la autoridad competente.
- Las servidumbres o restricciones, señalando todas aquellas restricciones a considerar ya sean públicas, privadas o de mercado.
- El Uso Actual, describiendo el uso actual de los predios conforme a la inspección llevada a cabo mencionando la las condiciones apreciadas.

## 1.3 Consideraciones del principio de Mayor y Mejor Uso

En el análisis y valuación de las Superficies Disponibles, se investigó el mayor y mejor uso ya sea para desarrollos comerciales u otro tipo de desarrollos atendiendo a la vocación y factibilidad de proyectos de acuerdo con el análisis de las zonas y de los predios.

---

<sup>1</sup> Se refiere al uso probable más apto, que sea físicamente posible, apropiadamente justificado, legalmente permitido y financieramente factible, de manera que se establezca el Valor Comercial más alto.

## 1.4 Enfoque de Valuación

En la valuación de las Superficies Disponibles se utilizó el método de valuación mencionado a continuación:

- **Enfoque de Ingresos:** Determinando el valor mediante la estimación de las principales variables relativas a la renta de predios analizando la vocación de los mismos para proyectos que consideren su “Mayor y Mejor Uso” (desarrollos turísticos, desarrollos comerciales, etc.).

Nuestro trabajo comprende en la emisión del presente reporte sobre el posible valor de renta las Superficies Disponibles bajo el principio de “Mayor y Mejor Uso”. Este contiene una referencia técnica sobre los enfoques de valuación y los resultados consideran ciertas sensibilidades con respecto a los cálculos de parametrización y homologación de proyectos en predios comparables.

## 2. Antecedentes

Este estudio fue preparado con base en la carta propuesta de servicios profesionales relacionada con la estimación de valor de renta mediante la utilización del principio de Mayor y Mejor Uso de las Superficies Disponibles propiedad del Cliente, que el área Asesoría Financiera de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., proporcionó a ASA como propietarios de las Superficies Disponibles localizadas en Ciudad del Carmen, Cd Obregón, Matamoros, Tepic y Puerto Escondido.

### 2.1 Perfil del Cliente

Entendemos que ASA es un organismo descentralizado del gobierno federal, que cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propio. Desde su creación en 1965 ha contribuido al fortalecimiento de la industria aeroportuaria en México, aportando el diseño y elaboración de mobiliario y equipo destinado a atender las necesidades de las terminales aéreas, la integración del Sistema Metropolitano de Aeropuertos, la implementación del Sistema de Gestión de Combustibles y la operación del Programa de Protección Ambiental, entre muchas otras cosas. También entendemos que sus funciones principales son las de diseñar, construir y operar terminales aeroportuarias.

De igual manera, entendemos que ASA tiene las siguientes líneas de negocio.

- ASA consultoría. Ésta línea de negocio brinda asesoría en materia de estudios de planeación y desarrollo de proyectos para la mejor operación de instalaciones aeroportuarias, todo esto con los mejores estándares internacionales de seguridad y protección ambiental.
- ASA operaciones. Ésta línea de negocio proporciona servicios operacionales comerciales y complementarios de alta calidad para fomentar la modernización, conservación y fortalecimiento de las operaciones e infraestructura aeroportuaria.
- ASA combustibles. Ésta línea de negocio es la encargada de suministrar y comercializar de combustible para la aviación.

Actualmente, ASA cuenta con ciertas superficies disponibles para comercializar en 18 aeropuertos en el interior de la república mexicana, de los cuales 12 se clasifican como internacionales y 6 nacionales. Entendemos que en total se cuenta con aproximadamente 310 hectáreas para comercializar entre todas las superficies disponibles de los aeropuertos.

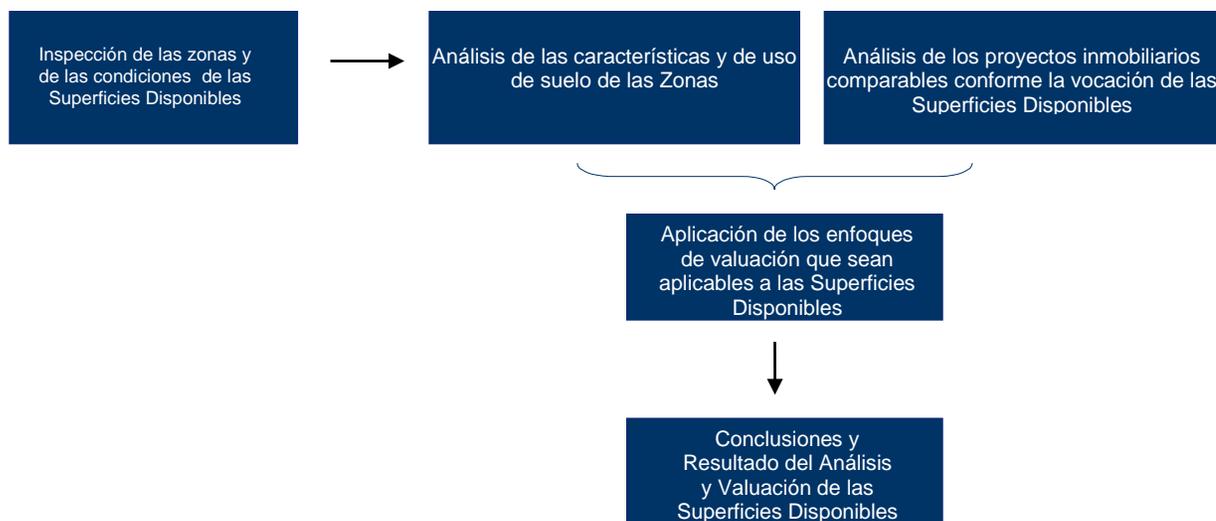
# 3. Descripción del Alcance

Nuestro trabajo se realizó en todo momento en coordinación con el Cliente, manteniéndoles permanentemente informados del desarrollo y resultados del mismo, y sometiendo a su consideración previa y aprobación todo aspecto que suponga la adopción de decisiones de cualquier tipo.

El Cliente nos ayudó en la etapa de inspección realizando el recorrido de las Superficies Disponibles en conjunto con nosotros, observando y recorriendo los terrenos a analizar. El Cliente nos brindó su apoyo en el desarrollo de nuestro trabajo.

## 3.1 Descripción del Alcance / Proyecto

Nuestros servicios comprendieron la inspección de las Superficies Disponibles conforme a la información proporcionada por el Cliente.



## 3.2 Reporte de valores

El presente Reporte incluye las conclusiones de nuestros servicios de valuación, describiendo la metodología empleada para la determinación de valores, para renta de las superficies disponibles propiedad del Cliente.

Las actividades arriba mencionadas describen, en forma general, los servicios de valuación que fueron prestados al Cliente en relación con la determinación de valores comerciales de renta de las Superficies Disponibles pertenecientes a ASA y no necesariamente incluyen toda la asesoría que el Cliente requiere.

# 4. Descripción de las Superficies Disponibles

## 4.1 Características Urbanas

### Aeropuerto de Ciudad del Carmen

#### Características de la Ciudad

Ciudad del Carmen es la cabecera del municipio de Carmen, Campeche. Se localiza al suroeste de la península de Yucatán, en la parte occidente de la Isla del Carmen, que está situada entre el Golfo de México y la Laguna de Términos.

Destaca por ser un importante centro de operaciones de Petróleos Mexicanos, que mantiene en la Sonda de Campeche el área de explotación de hidrocarburos más importante de México. Además, se localiza en una de las regiones del sureste del país con mayor potencial turístico, al contar con importantes atractivos naturales.

Ciudad del Carmen ha sido de gran importancia para el desarrollo del estado de Campeche y del país, por su posición geográfica y la riqueza de los recursos naturales que le rodean; en un primer momento, vino la bonanza derivada de la explotación del palo de tinte y del chicle, más tarde, esta llegó con la pesca del camarón. En la actualidad, conserva su posición estratégica en la economía, pero ahora generada por una fuente diferente, el petróleo. El petróleo es extraído de la Sonda de Campeche, teniendo como principal base de operaciones a Ciudad del Carmen, esta situación la convierte en un centro donde se requieren de servicios complementarios para las actividades de exploración y producción de crudo que desarrolla la empresa paraestatal Petróleos Mexicanos.

Actualmente, se está en una etapa de planeación de la actividad económica a largo plazo, enfocada a la consolidación de los servicios relacionados con la explotación del petróleo y al pleno desarrollo de actividades económicas paralelas, como el Turismo.

Ciudad del Carmen se convirtió en 1979 en una población desquiciada por los efectos del petróleo. Hoteles sin habitaciones para alquilar, precios que se dispararon inesperadamente, alquileres caros, calles y escarpas deshechas a causa del rodamiento de gigantescos remolques cargados de maquinaria y equipo, desenfrenado y artificial encarecimiento de los predios urbanos y rurales, explosión demográfica que ocupó hasta las tierras pantanosas, servicios municipales sobrecargados, aumento en el consumo de bebidas alcohólicas y, como consecuencia, más delitos y prostitución. Estas fueron algunas de las consecuencias de la inesperada presencia de Petróleos Mexicanos y de las compañías perforadoras, que utilizaron la antigua Isla de Tris como base para sus operaciones en los yacimientos submarinos de la Sonda de Campeche.

La subsiguiente explotación petrolera ha beneficiado notablemente la economía de la ciudad pero también ha contribuido a un incontrolado crecimiento urbano que amenaza al frágil ecosistema de la isla y sus alrededores.

En 2009, el Instituto Municipal de Planeación, organismo creado para promover el desarrollo integral y de largo plazo, dirigiendo los procesos de información y planeación estratégica del municipio de Carmen,

presentó el Programa Director Urbano de Ciudad del Carmen, denominado: "Por una ciudad bella, competitiva, sustentable e incluyente", con un horizonte de ejecución de proyectos en el corto, mediano y largo plazo y un periodo de revisión de cada tres años.

Entre las temáticas que se abordan en el Programa Director Urbano se encuentra el ordenamiento de los usos y destinos del suelo, las políticas por áreas y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento y las políticas y lineamientos de desarrollo urbano para la prevención de riesgos por fenómenos naturales y provocados por el hombre.

También se tomaron en cuenta las normas de desarrollo urbano sobre la estructura vial, transporte, infraestructura y servicios públicos y la zonificación secundaria de los usos y destinos del suelo a los que se podrán dedicar las áreas y predios urbanos susceptibles de urbanización. De igual manera, las normas de zonificación que regulan en cada una de las zonas que se establezcan: los usos y destinos permitidos y prohibidos del suelo, la densidad e intensidad en el aprovechamiento del suelo, superficie mínimas de lotes urbanos, superficie y la altura máxima que se pueden construir, las restricciones laterales de construcción, los requerimientos de estacionamiento y demás normas de estructura urbana. Entre otras cosas.

El planteamiento del ordenamiento establecido en el nuevo Programa Director Urbano considera que:

Isla del Carmen se delimita como el centro de población de Ciudad del Carmen e incluye el área urbana de la ciudad con su reserva, la Lagartera o Isla Media y Puerto Real. La ciudad se puede considerar como un centro industrial y de turismo de negocios, incluirá la zona urbana y áreas de actividades económicas como los servicios relacionados con la explotación del petróleo, pero también el gobierno local desea impulsar áreas para actividades económica paralelas a la del Petróleo como el turismo y la pesca; en la zona de la Lagartera o Isla Media prevalecerá el uso turístico, la pesca y actividades relacionadas con estas actividades.

**De acuerdo a lo antes mencionado y por la ubicación estratégica de los terrenos de ASA, es importante buscar desarrollarlos con uso comercial, para oficinas y/o para hoteles.**

NOTA : Datos obtenidos del Instituto Municipal de Planeación de Carmen (IMPLAN)

## Plan de Desarrollo Urbano

A continuación se muestra el Plan de desarrollo urbano de Cd del Carmen:



### HABITACIONAL

- H** Habitacional
- HM** Habitacional Mixto
- MC** Mixto Controlado
- HMS** Habitacional Mixto Sustentable
- HT** Habitacional Turístico

### EQUIPAMIENTO, COMERCIO Y SERVICIOS

- SCU** Subcentro Urbano
- CD** Centro de Distrito
- CB** Centro de Barrio
- E** Equipamiento
- SAP** Servicios de Apoyo al Puerto
- ST** Servicios Turísticos

### EQUIPAMIENTO, COMERCIO Y SERVICIOS

- C/S** Comercios y Servicios
- I** Infraestructura
- AV** Áreas Verdes
- A** Aeropuerto

### INDUSTRIA

- BT** Bodegas y Talleres
- I.B.I** Industria de Bajo Impacto
- R/P** Actividad Pesquera

### RESERVAS NATURALES

- CAU** Conservación en Área Urbana
- ZPE** Zona de Preservación Ecológica

### CORREDORES

- CO-1** Corredor Urbano 10/40 (Habitacional Plurifamiliar Vertical, Comercio y Servicios)
- CO-2** Corredor Urbano 8/40
- CO-3** Corredor Urbano 6/40
- CT-1** Corredor Turístico 5/40
- CT-2** Corredor Turístico 4/40
- C-4** Calle Comercial 4/40
- CI** Corredor Industrial
- CRV** Corredor Recreativo Verde

### VIALIDADES

- D** Distribuidor Vial
- R** Regional
- P** Primaria
- S** Secundaria

### PROGRAMAS Y PROYECTOS

- PCZ** Programa Parcial "Zona Centro"
- PAAL** Programa Parcial "Arroyo La Caleta"
- PAC** Polígono de Actuación Concertada Puerto Industrial Laguna Azul
- PPN** Programa Parcial Playa Norte

### DATOS GENERALES

- T** Túnel
- M** Malecón
- LAT** Línea de Alta Tensión
- TU** Traza Urbana

## Descripción del Aeropuerto de Cd del Carmen

El Aeropuerto Internacional de Ciudad del Carmen (CME) se encuentra a 5 kilómetros de la ciudad, beneficiando a una población de aproximadamente 380 mil habitantes. El aeropuerto cubre una superficie de 191-94-72.00 hectáreas y tiene una elevación de 1.5 metros sobre el nivel medio del mar.

El aeropuerto, incorporado a Aeropuertos y Servicios Auxiliares en 1965, es de tipo regional, categoría quinta y clasificación internacional. La ubicación exacta del aeropuerto es latitud 18° 39' 08" N y longitud 91° 48' 04" W, con una temperatura de referencia de 35 °C.

Su principal vía de acceso es la Av. 31, la cual consta de 2 carriles, camellón, iluminación y pavimentación asfáltica de 500.00 mts. Los aeropuertos más cercanos son: Villahermosa, Tab. a 180 km, Campeche, Camp. a 200 km y Mérida, Yuc. a 370 km.

## Aeropuerto de Ciudad Obregón

### Características de la Ciudad

Ciudad Obregón es la cabecera municipal del Municipio de Cajeme. El Municipio localizado al sur de la entidad, es considerado el corazón agrícola de Sonora y cuenta con una superficie de 2,058 millas cuadradas. Este municipio, centro de desarrollo del sur de Sonora, cuenta con una población estimada de 470,000 habitantes.

Los agronegocios continúan siendo la principal fuente de recursos de Cajeme, sin embargo se están descubriendo nuevas fuentes de ingresos como las maquiladoras de alta tecnología, la acuicultura, la industria automotriz, la industria textil, la aeronáutica y el desarrollo de software, entre otras.

Cajeme cuenta con todos los servicios necesarios: una importante reserva de agua potable, destacable infraestructura eléctrica y comunicación a través del aeropuerto internacional así como de importantes autopistas.

Para el desarrollo de negocios existen ubicaciones de primer nivel para cualquier tipo de empresas, contando con una población joven con un alto nivel educativo. Ciudad Obregón cuenta con una gran oferta de centros de estudios superiores entre los que se encuentran el Instituto Tecnológico de Sonora, la Universidad La Salle Noroeste, la Universidad del Valle de México, el Tec de Monterrey, el Instituto Tecnológico Superior de Cajeme, la Universidad Tec Milenio, la Universidad Durango Santander, la Universidad CNCI, la Universidad Tecnológica del sur de Sonora, la Universidad Vizcaya de las Américas y la Universidad del Desarrollo Profesional, entre otras.

Se cuenta con importante infraestructura hotelera y servicios, que actualmente comprenden 35 establecimientos con una oferta de 1,268 habitaciones.

Las actividades comerciales en el Municipio ocupan el primer plano como fuente generadora de empleos e ingresos para la población. El crecimiento del comercio en términos de abasto y unidades comerciales se muestra satisfactorio para atender las necesidades de consumo de la población, ya que se cuenta con infraestructura suficiente de acopio agrícola y pesquero, abasto, mercados municipales y tianguis, así como diversos giros comerciales de los cuales corresponden en un 95 por ciento al sector privado y 5 por ciento al sector social.

Como complemento al crecimiento de las actividades productivas, está el desarrollo inmobiliario. En la actualidad se construyen 42 fraccionamientos que representan una expansión aproximada de 10 mil casas habitación, para satisfacer la demanda de vivienda. Estos fraccionamientos han sido planeados con un adecuado programa de crecimiento. El Parque Industrial de Cd. Obregón tiene una superficie de 219.8159 hectáreas distribuidas en manzanas y lotes.

Actualmente se está construyendo en el aeropuerto de Cd. Obregón un recinto fiscalizado, el cual apenas será el tercero en operar en todo México. Cabe mencionar que será el único operado por el Gobierno estatal. El Recinto Fiscalizado funciona como una aduana con las ventajas que conlleva para los empresarios y productores en lo que refiere a importación y exportación. Además las instalaciones contarán con un área comercial para la instalación de todo tipo de empresas, desde bancos, restaurantes, tiendas, etcétera, todo sin IVA por tratarse de un recinto fiscal.

**De acuerdo a lo antes mencionado y por la ubicación estratégica de los terrenos propiedad de ASA, es importante buscar desarrollarlos con uso industrial, para oficinas aduanales y/o posiblemente para Hotel y comercios vinculados a los servicios aeroportuarios y que puedan servir de complemento para el recinto fiscalizado.**

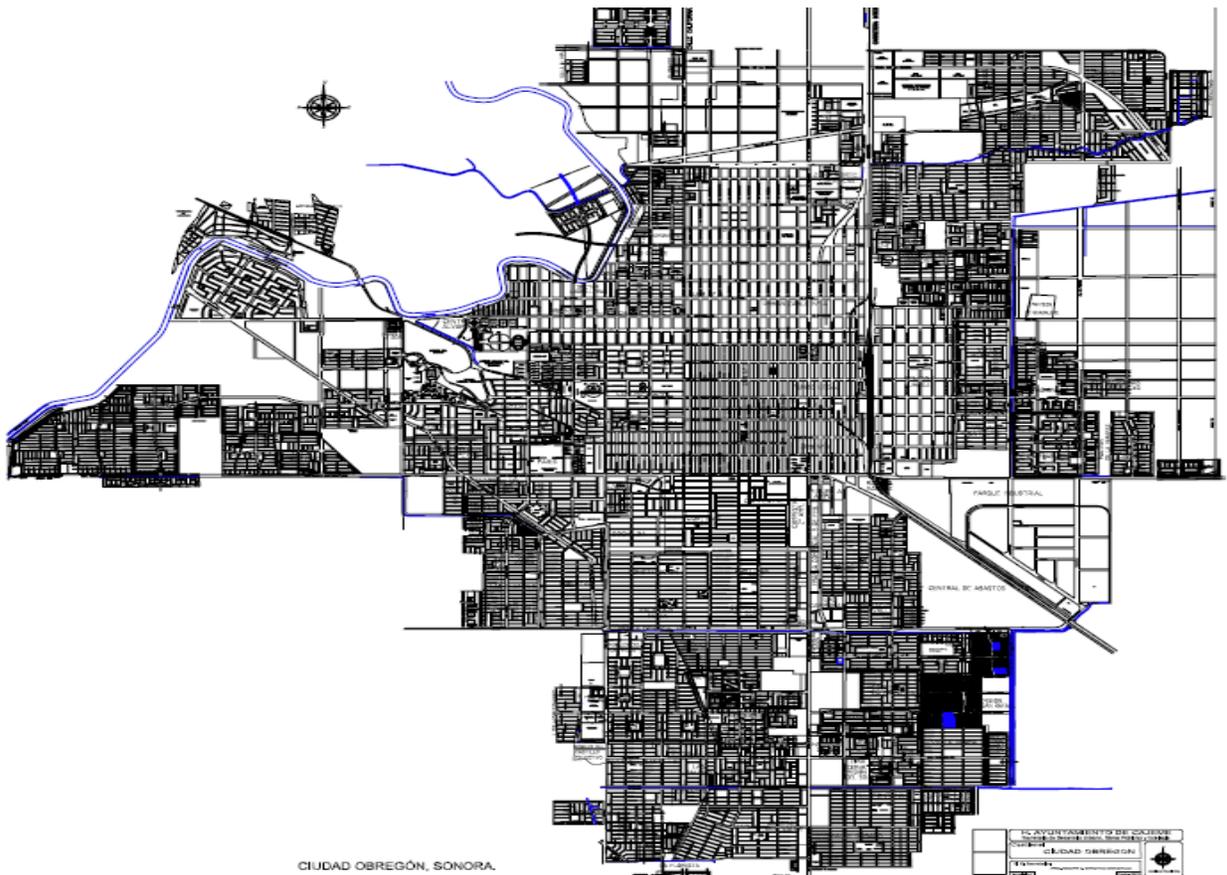
NOTA: Información obtenida a través de las siguientes fuentes:

[www.ocvobregon.com.mx/economia.htm](http://www.ocvobregon.com.mx/economia.htm)

[www.cajeme.gob.mx/en/Cajeme](http://www.cajeme.gob.mx/en/Cajeme)

## Plan de Desarrollo Urbano

A continuación se muestra el Plan de desarrollo urbano de Ciudad Obregón:



### Descripción del Aeropuerto de Cd Obregón

El Aeropuerto de Ciudad Obregón se encuentra a 18 km de Ciudad Obregón, Sonora, beneficiando a una población de aproximadamente 470 mil habitantes. El aeropuerto cubre una superficie de 385-63-78.399 hectáreas y tiene una elevación de 74 metros sobre el nivel medio del mar.

El aeropuerto, incorporado a Aeropuertos y Servicios Auxiliares en 1965, es de tipo regional, categoría quinta y clasificación internacional. La ubicación exacta del aeropuerto es latitud 27° 23' 34" N y longitud 109° 50' 05" W, con una temperatura de referencia de 28 °C.

Su principal vía de acceso es la carretera internacional No. 15, de cuatro carriles de pavimento asfáltico y 20 metros de ancho. Los aeropuertos más cercanos son: Los Mochis, Sin. a 228 km, Guaymas, Son. a 127 km y Hermosillo, Son. a 257 km.

## Aeropuerto de Matamoros

### Características de la Ciudad

Matamoros es un municipio altamente competitivo que atrae la inversión en las diferentes actividades económicas, donde destaca la industria, y es foco de atención del turismo nacional y extranjero.

Su situación geográfica, sus recursos productivos, naturales e históricos, infraestructura, carreteras, puentes internacionales, energía eléctrica, ferrocarril, aeropuerto internacional, agua, gas natural, parques industriales, instituciones educativas y sobre todo una mano de obra calificada y entrenada en empresas de clase mundial, lo hacen muy atractivo para invertir, visitar y disfrutar.

La región goza de una ubicación estratégica, es frontera con los Estados Unidos de Norteamérica, el mercado más grande del mundo y está en la costa del Golfo de México, donde cuenta con 117 kms. de playa. Es el punto más cercano que une un poco más del 75 % de los mercados de Estados Unidos, Canadá y México.

La riqueza actual y potencial del municipio se encuentra en 4 microrregiones, la ciudad de H. Matamoros, su zona agrícola, la Playa Bagdad y la Laguna Madre.

Actualmente se cuenta con 1 kilómetro de un Boulevard Costero y se construyen 9 kms. más, lo que provocará inversión en los rubros de hoteles, restaurantes, comercio, servicios y vivienda. Es de señalar que la playa cuenta con un fuerte potencial de crecimiento en materia de turismo, mismo que se desarrollará en los próximos años.

Actualmente se habilita el Puerto de Matamoros que vendrá a ser un detonador de esta microrregión y de fuerte apoyo a las actividades productivas de la ciudad.

Matamoros cuenta con una población de 530,000 habitantes de los cuales el 90 % reside en la zona urbana, principalmente en la ciudad y el 10 % en su zona rural.

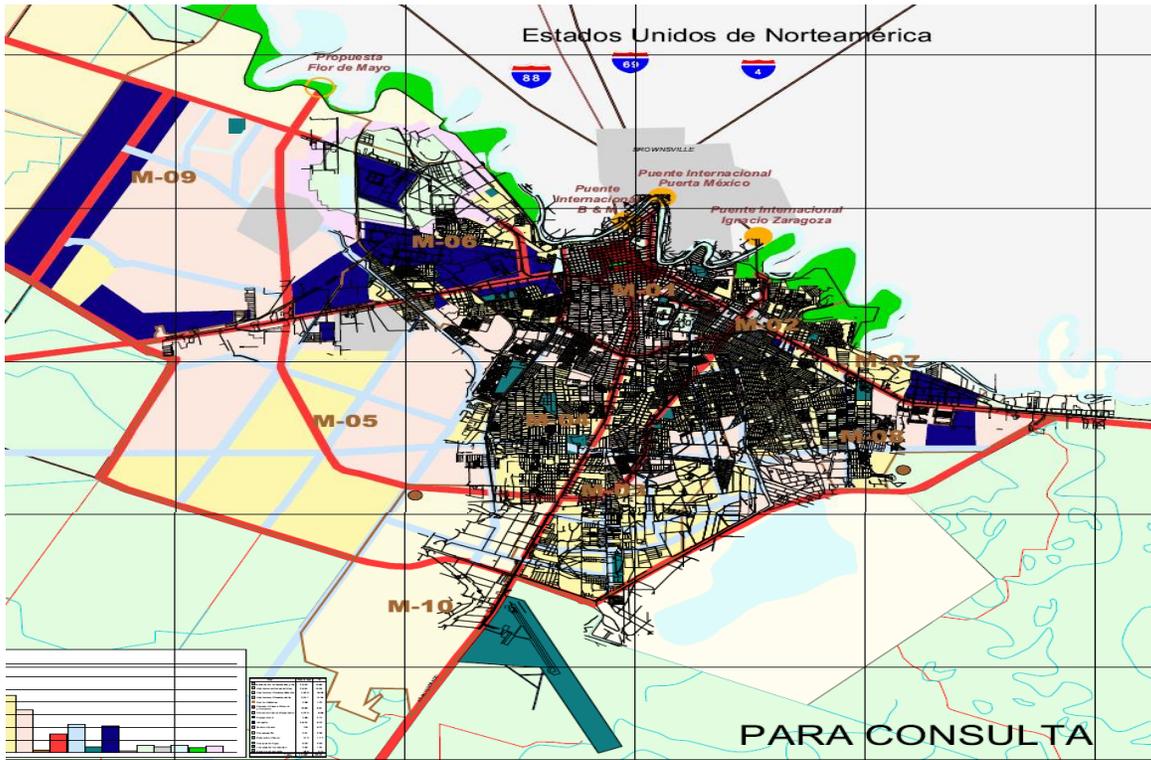
**De acuerdo a lo antes mencionado y por la ubicación de los terrenos propiedad de ASA, es importante buscar para los lotes desarrollos industriales vinculados a los servicios aeroportuarios (bodegas, centros de distribución y/o naves industriales).**

NOTA: Información obtenida a través de la siguiente fuente:

[www.matamoros.gob.mx/municipio](http://www.matamoros.gob.mx/municipio)

## Plan de Desarrollo Urbano

A continuación se muestra el Plan de desarrollo urbano de Matamoras:



SIMBOLOGÍA			
	HABITACIONAL DENSIDAD MUY BAJA		CUERPOS DE AGUA
	HABITACIONAL DENSIDAD BAJA		ACTA 253. CILA: ÁREA RESTRINGIDA PARA CONSTRUCCIONES
	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA		ZONA DE SALVAGUARDA
	HABITACIONAL DENSIDAD ALTA		LÍMITE DE DISTRITO URBANO (D)
	CORREDOR URBANO PRIMARIO Y COMERCIO		LÍMITE MUNICIPAL
	CORREDOR URBANO SECUNDARIO		VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO PROPUESTA
	EQUIPAMIENTO		VIALIDAD PRIMARIA PROPUESTA
	INDUSTRIA		VIALIDAD SECUNDARIA PROPUESTA
	CENTRO URBANO		PLANTAS DE TRATAMIENTO
	CONSERVACIÓN	<b>CRUCE FRONTERIZO</b>	
	SUBCENTRO URBANO		ACTUAL
	CENTRO HISTÓRICO		FUTURO

## Descripción del Aeropuerto de Matamoras

El Aeropuerto de Matamoras “Gral. Servando Canales”, se encuentra a 9.5 kilómetros de la ciudad de Matamoras, Tamaulipas, beneficiando a una población de aproximadamente 419 mil habitantes. El aeropuerto cubre una superficie de 468-80-06.52 hectáreas y tiene una elevación de 8 metros sobre el nivel medio del mar.

El aeropuerto, incorporado a Aeropuertos y Servicios Auxiliares en 1965, es de tipo fronterizo, categoría quinta y clasificación internacional. La ubicación exacta del aeropuerto es latitud 25° 46' N y longitud 97° 37' W, con una temperatura de referencia de 37 °C.

Sus principales vías de acceso son: La carretera Matamoras, Ciudad Victoria, de cuatro carriles de pavimento asfáltico de 20 metros de ancho aproximadamente. Los aeropuertos más cercanos son Reynosa, Tamps. a 86 km, Brownsville a 15 km, HRL a 36 km, Cd. Victoria, Tamps. a 310 km y Monterrey, N. L. a 317 km.

## Aeropuerto de Tepic

### Características de la Ciudad

El Estado de Nayarit se localiza en el noroeste de la República Mexicana; colinda al norte con los Estados de Sinaloa y Durango, al sur con Jalisco, al este con Zacatecas y Jalisco y al oeste con el Océano Pacífico. Cuenta con una superficie de 28,874 km<sup>2</sup>., una altitud de 913 metros sobre el nivel del mar y 299 kilómetros de litoral con el Océano Pacífico. En Nayarit convergen la Sierra Madre Occidental, la Llanura Costera del Pacífico, el Eje Neo volcánico Transversal y la Sierra del Sur. Esto hace que la entidad cuente con Sierras, Valles, Bosques, Tierras de Cultivo y Pastizales, Volcanes, Ríos, Lagunas, Marismas, Esteros, Playas y Llanuras.

Al estado lo conforman 20 municipios que juntos contienen un poco más de un millón de habitantes; Siendo Tepic, la capital del estado, donde se presenta la mayor concentración demográfica (aprox. 419 mil habitantes), política y económica.

Tepic es la capital del estado de Nayarit y la ciudad más grande del estado de Nayarit, sede de los tres poderes de la entidad, el Ejecutivo representado por el Gobernador Constitucional del Estado en Palacio de Gobierno, el Legislativo representado por el H. Congreso del Estado y el Poder Judicial con los Tribunales de Distrito y cabecera del municipio de Tepic donde se encuentra la Presidencia Municipal en la cual despacha el Presidente Municipal y el Cabildo.

Debido a su extensión y ubicación conforma la llamada Zona Metropolitana con el poblado de Xalisco, formando la Zona Metropolitana de Tepic.

Xalisco es un municipio del Estado de Nayarit. Tiene una superficie de 290,6 km<sup>2</sup>. Limita al Norte con el municipio de Tepic. Las cabeceras municipales de ambos municipios están conurbadas y conforman conjuntamente el núcleo de la Zona Metropolitana de Tepic, al este y sur con Santa María del Oro, al sur con Compostela, y; al oeste con San Blas. Es un importante productor ganadero, de maíz y caña de azúcar. En este poblado se encuentra la Universidad Tecnológica de Nayarit.

Tepic cuenta con hoteles hasta de cinco estrellas y restaurantes donde se preparan deliciosos platillos típicos de la región elaborados a base de mariscos y pescados.

Además, por su privilegiada ubicación geográfica, Tepic es el punto de partida ideal hacia prácticamente todos los destinos turísticos del Estado de Nayarit, playas, presas, manglares, lagos y lagunas, sitios para acampar y escalar, y zonas arqueológicas, etc., todo a pocos minutos de la ciudad a través de autopistas, carreteras y caminos transitables en cualquier época del año.

En cuanto a la industrialización, Tepic sólo cuenta con fábricas ubicada en las cercanías de la zona centro, que es el Molino de Menchaca, una fábrica especializada en extraer y comercializar el azúcar, la salsa huichol, la embotelladora de la coca cola, las tostadas norteñas, salsas tepicor, etc.

La zona metropolitana de Tepic cuenta con 17.592 hectáreas cultivables en el estado, las cuales se utilizan principalmente para los cultivos de aguacate, caña de azúcar, café, chile, mango, plátano y tabaco, siendo la caña y el tabaco los más generadores de ingresos.

En la ganadería, se cría ganado bovino con 60.088 cabezas, ovino con 1.664, caprino con 37.454 y porcino con 46.302, principalmente. Por lo que se refiere a las aves, se crían 803.444 y se tienen en el ámbito municipal 9.065 colmenas para la producción de miel.

En Tepic se concentra aproximadamente el 50% de la actividad industrial del estado, que ha recibido un gran impulso desde la década de los 70's. En la ciudad de Tepic se encuentra el ingenio El Molino de menchaca, y en la localidad de Francisco I. Madero se localiza el ingenio de Puga, siendo grandes

fuentes de empleo para familias campesinas de todo el estado. En materia de energía eléctrica destaca la presa Aguamilpa. En Tepic también se pueden encontrar diversas Embotelladoras y otros comercios de marcas Internacionalmente reconocidas. Aunque la mayoría de estas empresas asentadas se dedica principalmente a la distribución y no a la fabricación de los productos. Tepic además cuenta con 11 supermercados de importantes cadenas nacionales.

**De acuerdo a lo antes mencionado y por la ubicación de los terrenos propiedad de ASA, es importante buscar para los lotes desarrollos industriales vinculados a los servicios aeroportuarios (bodegas, centros de distribución y/o naves industriales).**

NOTA: Información obtenida a través de las siguientes fuentes:

[www.tepic.gob.mx/tur-loc.php](http://www.tepic.gob.mx/tur-loc.php)

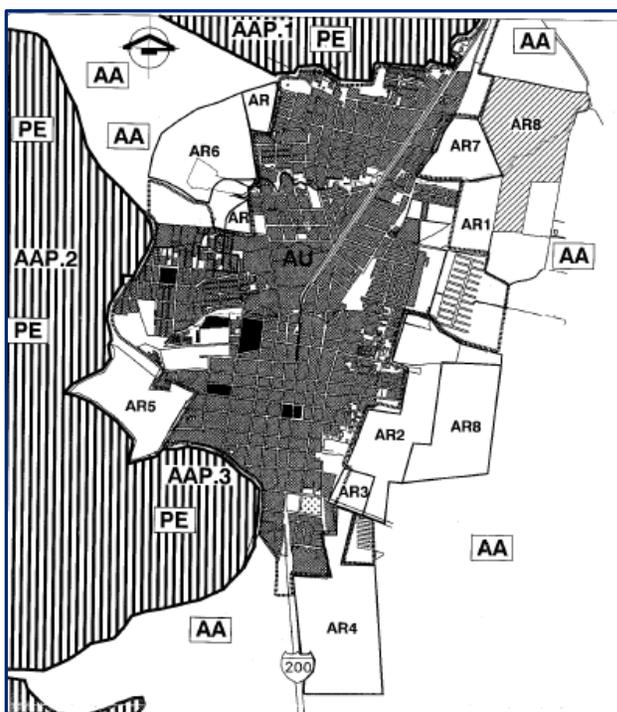
[www.mexicolindoyquerido.com.mx](http://www.mexicolindoyquerido.com.mx)

[www.domotica.us/Tepic](http://www.domotica.us/Tepic)

### Plan de Desarrollo Urbano

A continuación se muestran los Planes de desarrollo urbano de la Zona Metropolitana de Tepic:

Plan de desarrollo Urbano de Xalisco:



#### SIMBOLOGIA

<b>PE</b>	PRESERVACION ECOLÓGICA		AREAS VERDES		LIMITE DE AREAS DE RESERVA URBANA
<b>AA</b>	APROVECHAMIENTO AGRÍCOLA		ÁREA URBANA ACTUAL		
<b>AAP</b>	AREAS DE APROVECHAMIENTO PECUARIO				LIMITE DEL AREA URBANA ACTUAL
<b>AR</b>	AREAS DE RESERVA URBANA				



## Descripción del Aeropuerto de Tepic

El Aeropuerto fue incorporado a la red ASA en 1991, cuenta con una superficie de 414 hectáreas aproximadamente y su plataforma para la aviación comercial es de 16,200 metros cuadrados; además tiene tres posiciones y una pista de 2.3 km de longitud, apta para recibir aviones tipo Boeing 737.

Posee estacionamiento propio, con capacidad de 144 lugares. Además ofrece el servicio de transportación terrestre. Es de tipo regional, categoría VI y clasificación nacional. La ubicación es latitud 21° 24' 39" N y longitud 104° 50' 20" W, con una temperatura de referencia de 24° C.

Su vía de acceso principal es la carretera libre Tepic-Guadalajara con una desviación de 5 km, con dos carriles y acotamiento, pavimento asfáltico y 7 m de ancho aproximadamente. Los aeropuertos más cercanos son: Guadalajara, Jal. a 239 km, Puerto Vallarta, Jal. a 171 km y Mazatlán, Sin. a 278 km. En el 2008, Tepic recibió a 91,800 pasajeros, mientras que en el 2009 recibió a 45,000 pasajeros, según datos publicados por Aeropuertos y Servicios Auxiliares (ASA).

Fue declarado oficialmente como aeropuerto internacional el 15 de diciembre de 2009 en el Diario Oficial de la Federación. Su horario de operación oficial es de las 6:00 a las 18:00 horas. El Aeropuerto cuenta con una sala VIP de Aeromar, el Salón Diamante abierta a todos los pasajeros de la misma. Este aeropuerto es el más importante de todo el estado de Nayarit y recibe su nombre del poeta Amado Nervo, nacido en la ciudad.

## Aeropuerto de Puerto Escondido

### Características de la Ciudad

Puerto Escondido es una ciudad y puerto mexicano del estado de Oaxaca. Se localiza a unos 800 km al sur de la Ciudad de México y a 290 km de la capital, Oaxaca de Juárez, entre Huatulco y Acapulco, en la costa sur mexicana del Océano Pacífico. Su infraestructura es mayoritariamente turística, aunque también es centro comercial e incipiente zona de acopio de la costa de Oaxaca, principalmente para las zonas cafetaleras.

La ciudad de Puerto Escondido se localiza en las coordenadas geográficas 15°51'43"N 97°04'18"O 15.86194, -97.07167, a una altitud de 60 msnm. Cuenta con un clima cálido con lluvias en verano semitemplado en invierno. Con un clima cálido subhúmedo, y una temperatura promedio de 27 °C. Es un lugar visitado todas las temporadas del año.

Según el Censo de Población y Vivienda de 2005, realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, la población de Puerto Escondido es de 20,178 habitantes, de los cuales 9,609 son hombres y 10,569 son mujeres. La conurbación de Puerto Escondido hace referencia a las comunidades que rodean este importante centro turístico en un radio de 14 km, pero que tienden a unirse con el incremento de la población y las manchas urbanas y semiurbanas. Las comunidades cercanas a conurbarse son Bajos de Chila, El Tomatal, Barra de Navidad, La Reforma, Río Grande, Tututepec de Melchor Ocampo, Las Negras, San Pedro Mixtepec y Santa María Colotepec.

Puerto Escondido cuenta con una versatilidad poco común, donde encontrará hoteles tanto con categorías de 2, 3 y 4 estrellas así como cabañas acogedoras y bungalows. Lo mismo ocurre con la comida típica de la costa que puede saborearse en diferentes lugares. Existe variedad de estilo en los restaurantes del lugar ya que puede encontrarse desde comida auténtica prehispánica hasta los más sofisticados platillos internacionales. La carretera federal 200 o costera y el camino a Oaxaca se cruzan en este lugar eso ha ayudado al crecimiento del puerto, también tiene un aeropuerto internacional. Puerto Escondido tiene un aeropuerto internacional pequeño con las conexiones al aeropuerto internacional Benito Juárez de la Ciudad de México.

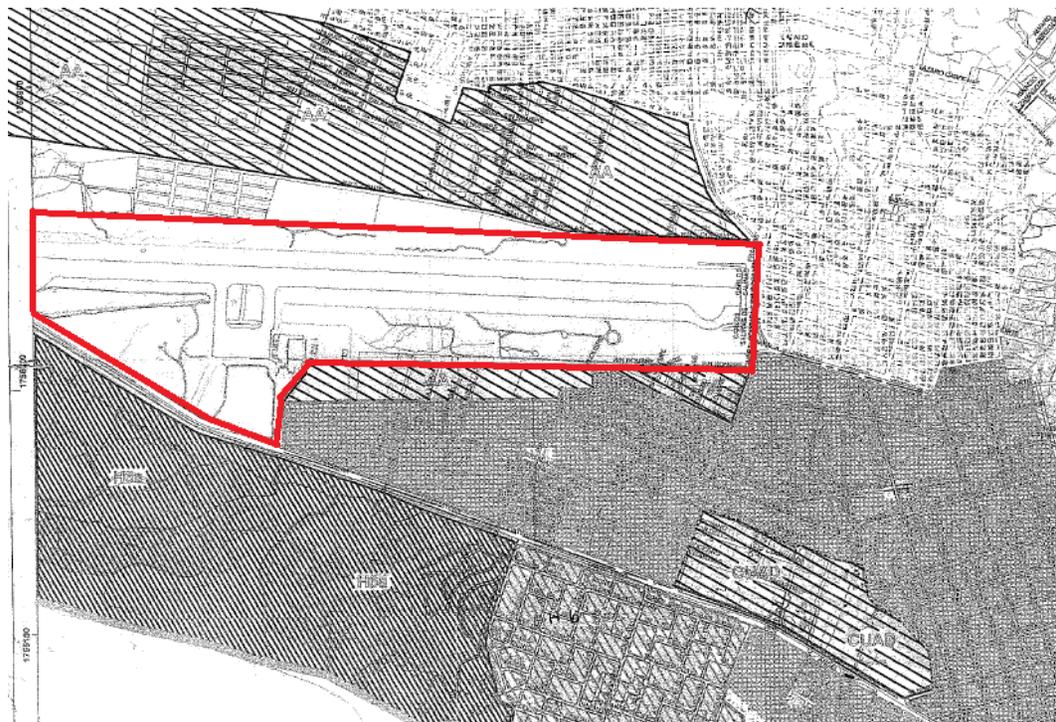
**De acuerdo a lo antes mencionado y por la ubicación estratégica de los terrenos de ASA, es importante buscar desarrollarlos con uso comercial, para oficinas y/o para hoteles.**

NOTA: Información obtenida a través de las siguientes fuentes:

<http://www.ptoescondido.com.mx/Ubicacion/ubicacion.htm>  
[es.wikipedia.org/wiki/Puerto\\_Escondido\\_\(México\)](http://es.wikipedia.org/wiki/Puerto_Escondido_(México))

### Plan de Desarrollo Urbano

A continuación se muestra el Plan de desarrollo urbano de Puerto Escondido:



#### UM USOS MIXTOS:

**USOS DE SUELO:** Habitacional departamental, habitacional unifamiliar, hoteles de categoría económica, hoteles de 1,2 y 3 estrellas, casa de huéspedes, cafeterías, restaurante, loncherías, fonda, fuente de sodas, comida rápida, bares, boliche, billar, cine, teatro, auditorio, casa de cultura, galerías, sala de conciertos, oficinas públicas, oficinas privadas, consultorios, veterinarios, escuela secundarias, preparatorias, escuelas comerciales y técnicas, bibliotecas abarrotes, panaderías, alimentos preparados, tiendas de autoservicio, joyerías, artículos fotográficos, regalos, salchichoneras, depósito de cerveza, vinaterías, tienda de deportes, tabaquerías, expendio de revistas y periódico, máquinas de juegos electrónicos, discos, bancos, agencias de viajes, casas de cambio, baños públicos, lavanderías, tintorerías, servicios funerarios, gimnasios, dulcerías, tienda de ropa, zapaterías, tienda de computación, plazas y jardines, telégrafo, correo, oficina de teléfonos, floristerías, alquiler de automóviles, oficina de boletos de transporte público, venta y reparación de aparatos domésticos, mensajería, videoclub, ferreterías, neverías, iglesias, centros de copiado, tienda de artesanías, carnicerías y refaccionarias.

**DENSIDAD NETA:** Lotes mínimos de 150.00 m<sup>2</sup>, máximo 2 niveles ó 6.00 MTS de altura.

**RESTRICCIONES DE CONSTRUCCION:** Superficie máxima de desplante del 70% del predio.

### Descripción del Aeropuerto de Puerto Escondido

El Aeropuerto de Puerto Escondido, PXM se encuentra a 2 km de la ciudad de Puerto Escondido, Oaxaca, beneficiando a una población de aproximadamente 45 mil habitantes. El aeropuerto cubre una superficie de 125-87-15.722 hectáreas y tiene una elevación de 88 metros sobre el nivel medio del mar.

El aeropuerto, incorporado a Aeropuertos y Servicios Auxiliares en 1985, es de tipo turístico, categoría quinta y clasificación internacional. La ubicación exacta del aeropuerto es latitud 15° 52' 21" N y longitud 97° 05' 10" W, con una temperatura de referencia de 22 °C. La principal vía de acceso es la carretera federal Puerto Escondido-Pinotepa Nacional de 2 carriles, pavimento asfáltico de 10.00 metros de ancho y una longitud de 500.00 metros. Los aeropuertos más cercanos son: Bahías de Huatulco, Oax. a 120 km, Oaxaca, Oax. a 380 km y Acapulco, Gro. a 420 km.

## 4.2 Superficies Disponibles

### Aeropuerto de Ciudad del Carmen

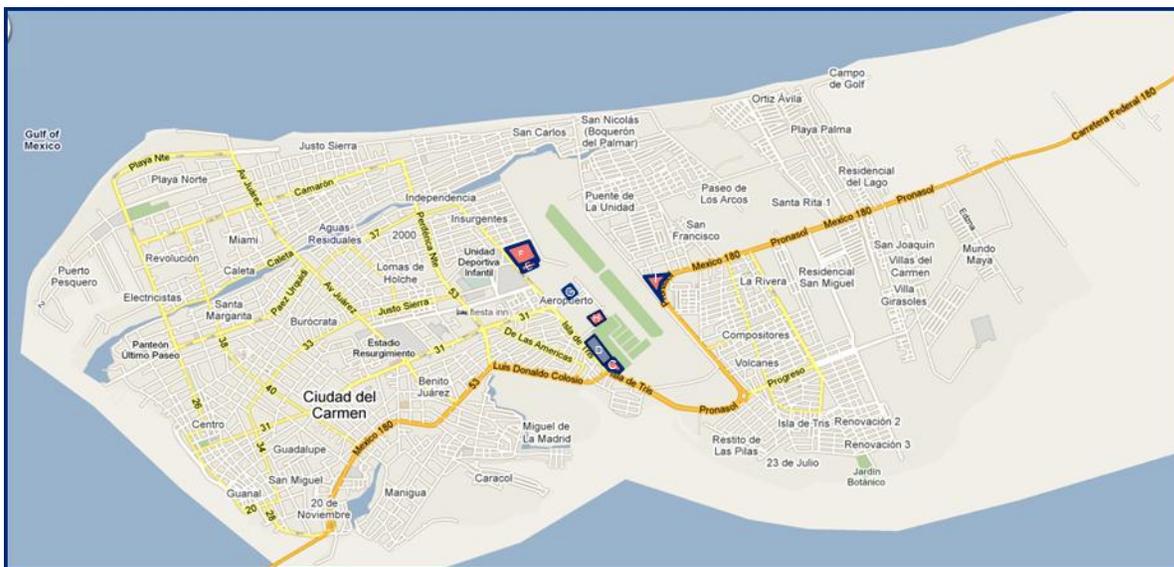
#### Datos de las Superficies Disponibles

Solicitante:	Aeropuertos y Servicios Auxiliares
Domicilio:	Avenida 602-A 16_1 C. T. M. Aragón, Gustavo A. Madero, 15620 Ciudad de México, Distrito Federal
Inmuebles:	Terrenos en Cd del Carmen
Régimen de Propiedad:	Particular Privada
Propietario:	Aeropuertos y Servicios Auxiliares
Ubicación de La Nave:	Terrenos adyacentes al Aeropuerto Int. De Cd del Carmen
Objeto:	Mayor y Mejor Uso
Fecha de Inspección	04 y 05 de Noviembre del 2010
Propósito o destino del Avalúo:	Estimar valor de renta

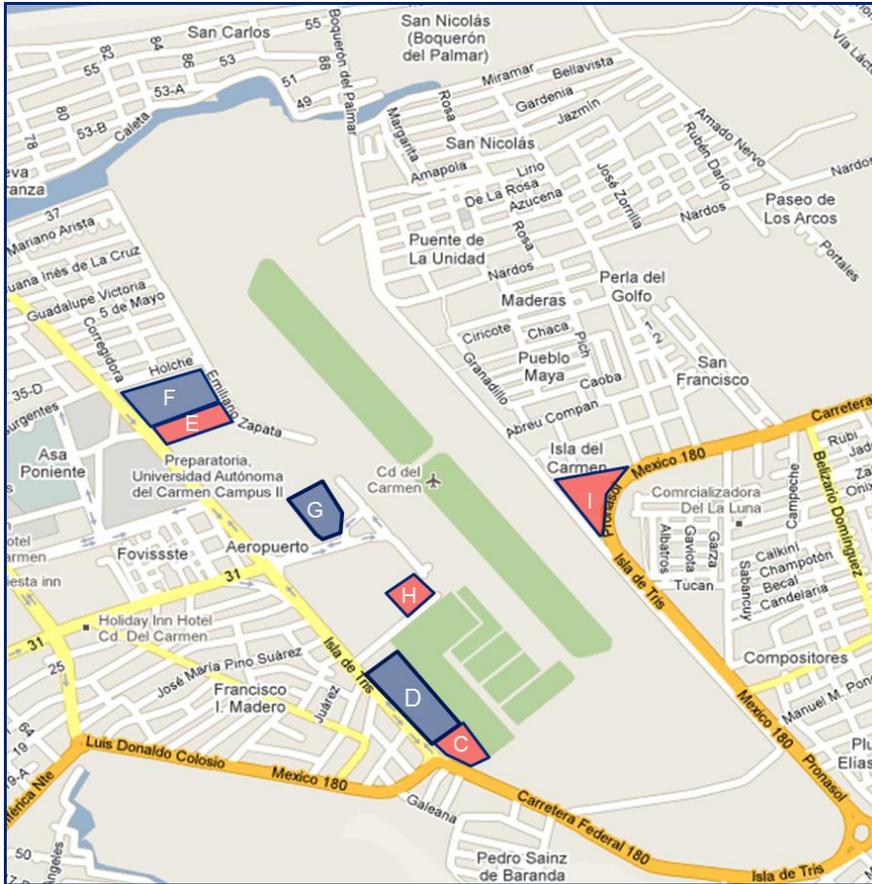
#### Croquis de Localización

Las superficies disponibles sujetas a estudio se muestran a continuación:

#### Croquis del Municipio



## Croquis del Aeropuerto



### Características de las Superficies Disponibles

Las superficies disponibles del cliente en el aeropuerto de ciudad del Carmen tienen las siguientes áreas:

Superficies		
No. DTT	Terrenos ASA	Superficie m <sup>2</sup>
1	F	91,171.55
2	E	14,489.23
3	H	7,000.00
4	C	9,807.00
5	I	14,700.00
6	G	8,009.00
7	D	32,045.00

Las colindancias de las Superficies Disponibles son las siguientes:

<b>Medidas y Colindancias</b>					
<b>No. DTT</b>	<b>Terrenos ASA</b>	<b>Norte</b>	<b>Sur</b>	<b>Este</b>	<b>Oeste</b>
1	F	Calle Holche	Terreno E	Aeropuerto	Av. Hermanos Flores Magón
2	E	Terreno F	Soriana	Aeropuerto	Av. Hermanos Flores Magón
3	H	Futura Zona de Combustibles	Calle para acceso de Pemex	Aeropuerto (Pemex)	Sport City/ Sanborns
4	C	Walmart	Area de Seguridad	Aeropuerto (Pemex)	Carretera Federal 180
5	I	Terrenos privados	Carretera Cd del Carmen- Puerto Real	Aeropuerto	-
6	G	Soriana	Acceso al Aeropuerto	Estacionamiento Aeropuerto	Soriana
7	D	Acceso Empleados de Pemex	Terreno C	Aeropuerto (Pemex)	Av. Hermanos Flores Magón

Nota:

Terrenos Disponibles

**Terrenos Recientemente Rentados**

**Aeropuerto de Ciudad Obregón**

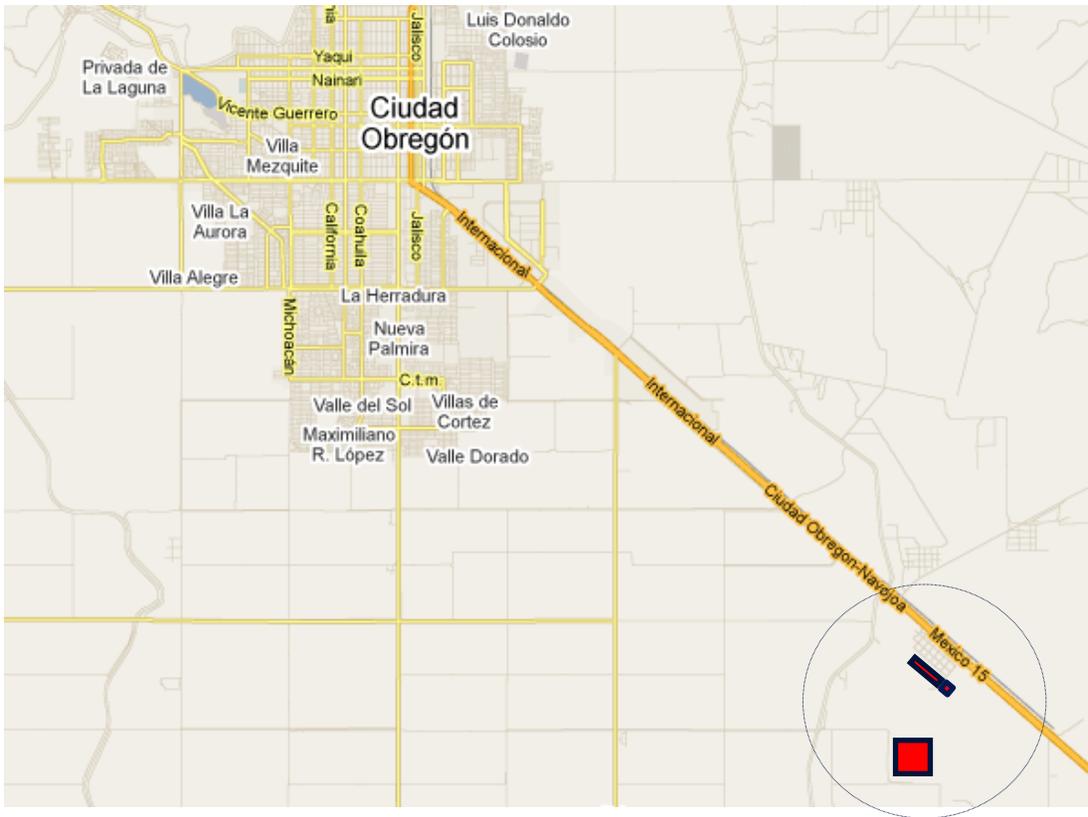
**Datos de las Superficies Disponibles**

Solicitante:	Aeropuertos y Servicios Auxiliares
Domicilio:	Avenida 602-A 16_1 C. T. M. Aragón, Gustavo A. Madero, 15620 Ciudad de México, Distrito Federal
Inmuebles:	Terrenos en Cd Obregón
Régimen de Propiedad:	Particular Privada
Propietario:	Aeropuertos y Servicios Auxiliares
Ubicación de las Superficies:	Terrenos adyacentes al Aeropuerto Int. de Cd. Obregón
Objeto:	Mayor y Mejor Uso
Fecha de Inspección:	09 y 10 de Noviembre del 2010
Propósito o destino del Avalúo:	Estimar valor de renta

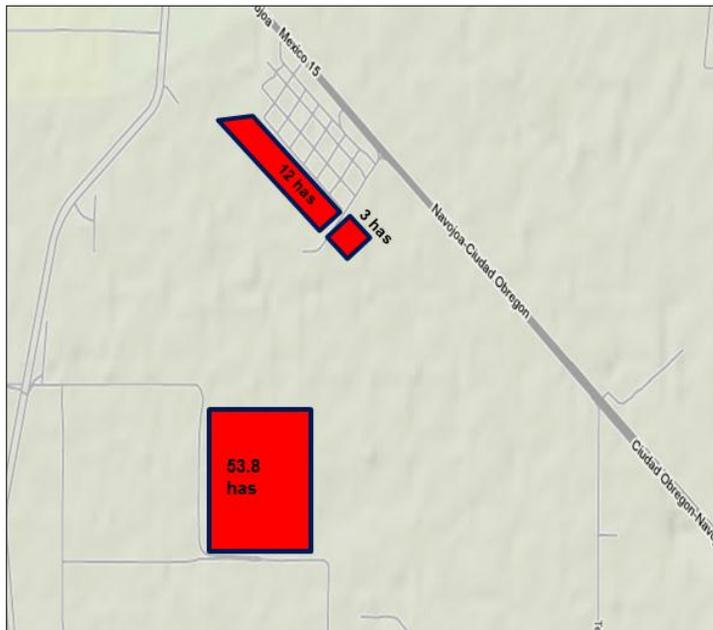
## Croquis de Localización

Las superficies disponibles sujetas a estudio se muestran a continuación:

### Croquis del Municipio



### Croquis del Aeropuerto

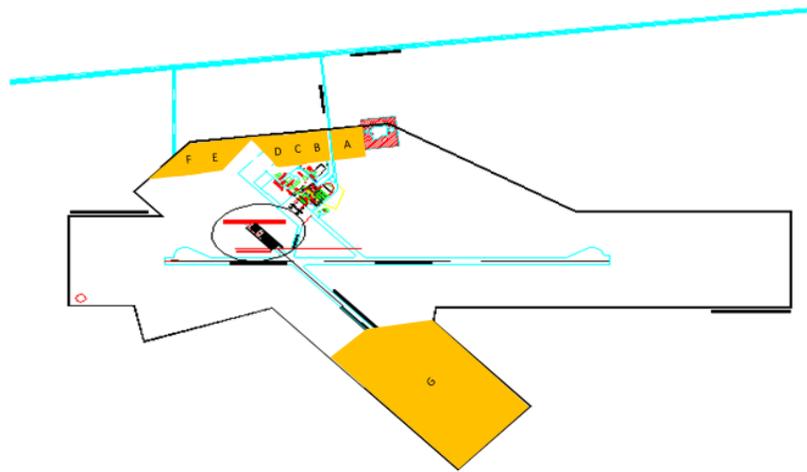


## Características de las Superficies Disponibles

El aeropuerto de Cd. Obregón cuenta con tres grandes áreas disponibles para ser rentadas; la primera con 12 has localizadas al frente del aeropuerto, la segunda con 3 has también al frente del aeropuerto y colindando con el Recinto Fiscalizado y la tercera con 53.8 has en la parte de atrás. Se decidió dividir el terreno de 12 has en 5 lotes, para poder tener lotes más pequeños que se aproximen al tamaño promedio de los comparables que existen en el mercado. El terreno de 53 has no se dividió, pues su acceso limitado dificulta la competitividad del lote en el mercado.

Debido a que las superficies disponibles en Cd. Obregón son expropiadas, estas únicamente pueden ser arrendadas para cualquier uso que esté vinculado a servicios aeroportuarios. El uso que puede ser vinculado con mayor facilidad es el uso industrial, sin embargo con el desarrollo del recinto fiscalizado será posible vincular el uso de oficinas, hotel y comercios a los servicios aeroportuarios. Por lo anterior se desarrolló en el presente estudio la estimación de la renta de los terrenos como industria vinculada a los servicios aeroportuarios principalmente, y además se incluyó la estimación de la renta de los terrenos como oficinas, comercios y Hotel vinculados a los servicios aeroportuarios, para que dichos valores puedan servir como marco de referencia en un futuro.

Superficies Disponibles	
No. DTT	Superficie m2
A	30,000
B	21,700
C	21,700
D	21,700
E	27,500
F	27,500
G	538,000.00



Las colindancias de las Superficies Disponibles son las siguientes:

Colindancias					
No. DTT	Fracciones	Norte	Sur	Este	Oeste
1	A	Recinto Fiscalizado	Aeropuerto	Planta Aeropuerto	Fracción B
2	B	Ejido- Habitacional	Aeropuerto	Fracción A	Fracción C
3	C	Ejido- Habitacional	Aeropuerto	Fracción B	Fracción D
4	D	Ejido- Habitacional	Aeropuerto	Fracción C	Aeropuerto
5	E	Ejido- Habitacional	Aeropuerto	Aeropuerto	Fracción F
6	F	Ejido- Habitacional	Aeropuerto	Fracción E	Terreno privado
7	G	Aeropuerto	Terreno privado-uso agrícola/industrial	Terreno privado-uso agrícola/industrial	Terreno privado-uso agrícola/industrial

### Servicios y Desarrollos en la zona:

En la periferia del Aeropuerto se pueden encontrar los siguientes desarrollos y servicios:

- Hay unas vías de tren (FF.CC. Sud-Pacífico) que pasan a un costado del aeropuerto, las vías son paralelas a la Carretera Internacional México 15.

### Hacia Ciudad Obregón:

- En frente del Aeropuerto hay una industria que fabrica alimento para mascotas (Vimifo), además en los lotes aledaños se están vendiendo terrenos para uso industrial.
- A unos cuantos metros del Aeropuerto sobre la Carretera Internacional México 15 hacia ciudad obregón, hay un complejo con 3 gasolineras un Oxxo y un espacio de estacionamiento y esparcimiento para trailereros.
- En el predio siguiente a la gasolinera hacia Ciudad Obregón hay una fábrica de blocks para la construcción. (Econoblock)
- A 2 Kms de Econoblock hacia Cd. Obregón hay un Motel llamado Motel Aeropuerto.

### Hacia Navojoa:

- Aproximadamente a 7 km hacia Navojoa hay un parque acuático que cuenta con Motel.

### Aeropuerto de Matamoros

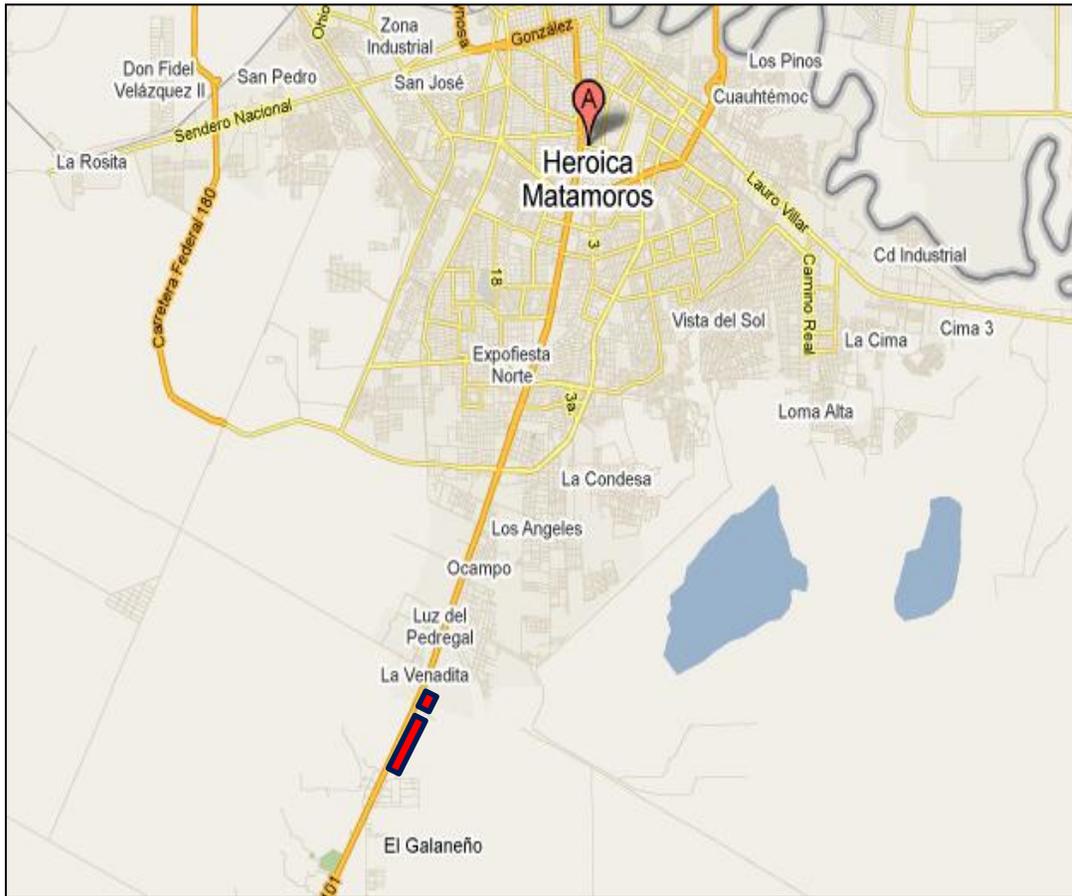
#### Datos de las Superficies Disponibles

Solicitante:	Aeropuertos y Servicios Auxiliares
Domicilio:	Avenida 602-A 16_1 C. T. M. Aragón, Gustavo A. Madero, 15620 Ciudad de México, Distrito Federal
Inmuebles:	Terrenos en Matamoros, Tamaulipas
Régimen de Propiedad:	Particular Privada
Propietario:	Aeropuertos y Servicios Auxiliares
Ubicación de las Superficies:	Terrenos adyacentes al Aeropuerto Int. De Matamoros
Objeto:	Mayor y Mejor Uso
Fecha de Inspección:	24 y 25 de Noviembre del 2010
Propósito o destino del Avalúo:	Estimar valor de renta

### Croquis de Localización

Las superficies disponibles sujetas a estudio se muestran a continuación:

### Croquis de Matamoros:



### Croquis del Aeropuerto

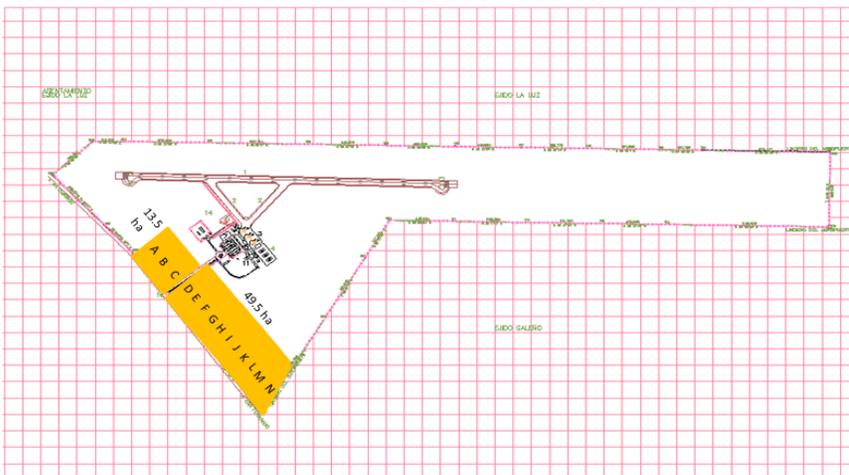


## Características de las Superficies Disponibles

El aeropuerto de Matamoros cuenta con un área total de 63 has disponibles para renta. Todos los lotes están localizados al frente del aeropuerto sobre la carretera Internacional México 101. Se decidió dividir la superficie total en lotes de 4.5 hectáreas cada uno. Para el área de 13.5 has (lotes A, B y C) se dividieron los terrenos en lotes de 134 m de frente por 335 m de largo. El espacio de 49.5 has (lotes D a N) fue dividido en lotes de 102.5 m de frente por 438 m de largo cada uno, para poder tener lotes más pequeños que se aproximen al tamaño promedio de los comparables que existen en el mercado.

Debido a que las superficies disponibles en Matamoros son expropiadas, estas únicamente pueden ser arrendadas para cualquier uso que esté vinculado con los servicios aeroportuarios. El uso que puede ser ligado con mayor facilidad es el uso industrial ya que el tamaño de la ciudad y del aeropuerto dificulta la vinculación de comercios, oficinas u hoteles con las actividades y servicios que requiere el aeropuerto. Sin embargo es posible que en un futuro cuando la ciudad haya crecido, las necesidades del aeropuerto requieran algún otro tipo de uso que se pueda ligar con los servicios aeroportuarios. Por ende se desarrolló en el presente estudio la estimación de la renta de los terrenos como industria vinculada a los servicios aeroportuarios principalmente, y además se incluyó la estimación de la renta de los terrenos como oficinas, comercios y Hotel vinculados a los servicios aeroportuarios, para que dichos valores puedan servir como marco de referencia en un futuro.

Las superficies disponibles del cliente en el aeropuerto de Matamoros, de acuerdo a la división propuesta tienen las siguientes áreas:



### Servicios y Desarrollos en la Zona:

En la periferia del Aeropuerto se pueden encontrar los siguientes desarrollos y servicios:

#### Hacia el Sur (Ciudad Victoria):

- En frente del Aeropuerto (y al sur de las superficies disponibles) hay diversos servicios entre los que se encuentran 2 gasolineras, un corralón para autos, un Seven-Eleven y una gasera.
- Aproximadamente a 3 km sobre la carretera hay un fraccionamiento en desarrollo que cuenta con campo de golf.
- 1 Km más hacia el sur hay una zona residencial y administrativa de la Marina.
- Más adelante a 1 km hacia el sur hay un pequeño fraccionamiento y está la salida hacia el Puerto marítimo El mezquital.

#### Hacia Matamoros:

- A unos cuantos km hay varios Moteles.
- Hay una gasolinera casi llegando a Matamoros.
- El aeropuerto se encuentra sólo a 9.5 km de la Ciudad de Matamoros.

## Aeropuerto de Tepic

### Datos de las Superficies Disponibles

Solicitante:	Aeropuertos y Servicios Auxiliares
Domicilio:	Avenida 602-A 16_1 C. T. M. Aragón, Gustavo A. Madero, 15620 Ciudad de México, Distrito Federal
Inmuebles:	Terrenos en Tepic, Estado de Nayarit.
Régimen de Propiedad:	Particular Privada
Propietario:	Aeropuertos y Servicios Auxiliares
Ubicación de La Nave:	Terrenos adyacentes al Aeropuerto Int. Tepic.
Objeto:	Mayor y Mejor Uso
Fecha de Inspección:	22 y 23 de Noviembre del 2010
Propósito o destino del Avalúo:	Estimar valor de renta

### Croquis de Localización

Las superficies disponibles sujetas a estudio se muestran a continuación:

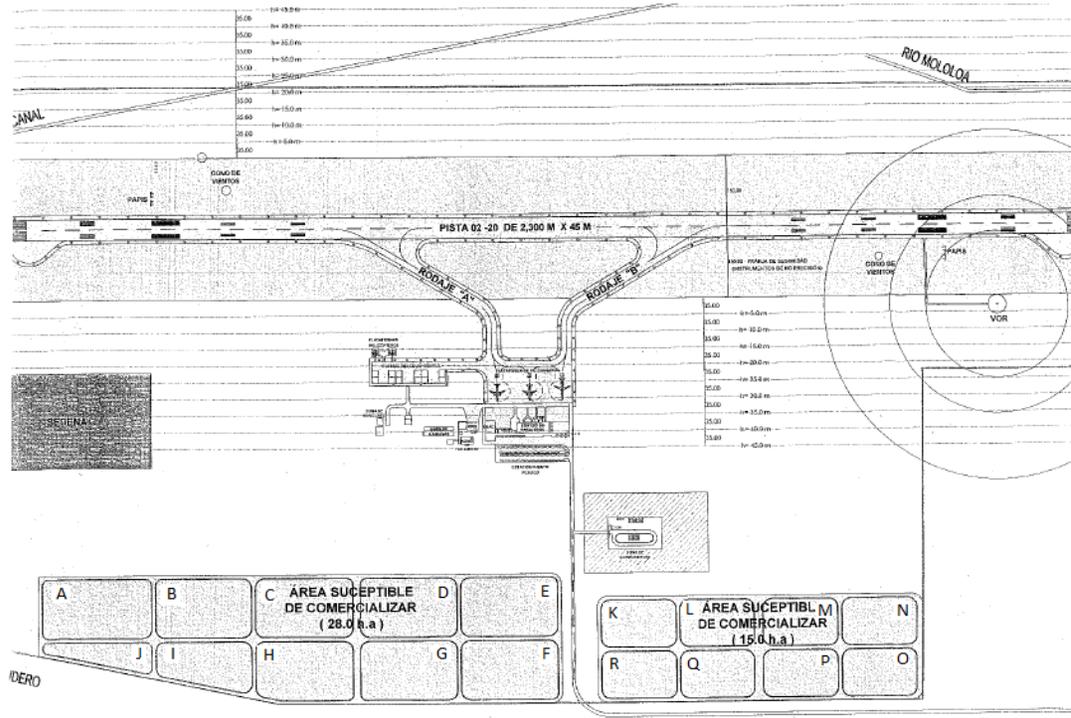
#### Croquis del Municipio



### Croquis del Aeropuerto



### Croquis del Aeropuerto y División de Lotes



## Características de las Superficies Disponibles

Debido a que las superficies disponibles en Tepic son expropiadas, estas únicamente pueden ser arrendadas para cualquier uso que esté vinculado con los servicios aeroportuarios. El uso que puede ser ligado con mayor facilidad es el uso industrial ya que el tamaño del aeropuerto, de la Ciudad, y la distancia que los separa a ambos, dificulta la vinculación de comercios con las actividades y servicios que requiere el aeropuerto.

Sin embargo es posible que en un futuro cuando la ciudad haya crecido, las necesidades del aeropuerto requieran algún otro tipo de uso que se pueda ligar con los servicios aeroportuarios. Por ende se desarrolló en el presente estudio la estimación de la renta de los terrenos como industria vinculada a los servicios aeroportuarios principalmente, y además se incluyó la estimación de la renta de los terrenos como comercial vinculados a los servicios aeroportuarios, para que dichos valores puedan servir como marco de referencia en un futuro.

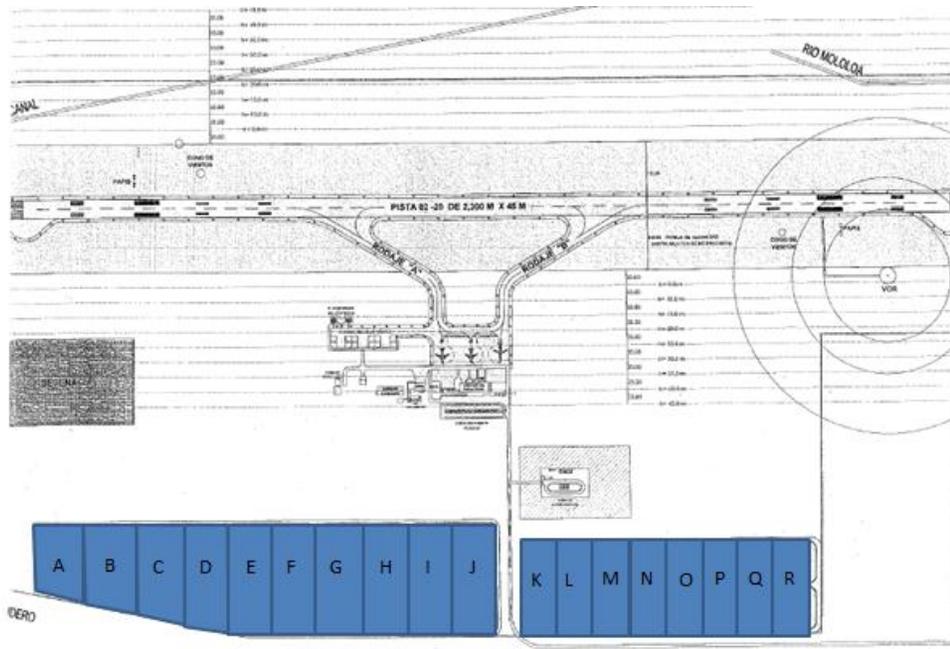
Finalmente por las razones anteriormente expuestas, en el presente estudio descartamos el estudio de los terrenos para renta de Hoteles y Oficinas ya que creemos que es muy poco factible que haya interés en su desarrollo.

Las superficies disponibles del cliente en el aeropuerto de Tepic tienen las siguientes áreas:

Medidas			
No. DTT	Terrenos ASA	Superficie m <sup>2</sup>	No.Lotes propuestos DTT
1	A, B, C, D, E, F, G, H, I, J	280,000.00	10
2	K, L, M, N, O, P, Q, R	150,000.00	8

Propusimos una configuración diferente a aquella establecida por ASA, ya que de esta forma logramos darle un mayor aprovechamiento a los lotes y al mismo tiempo orientarlos hacia el acceso principal del aeropuerto. Los terrenos se dividieron en lotes de entre 20,000 y 30,000 m<sup>2</sup> para tener lotes con dimensiones similares a los comparables que existen en el mercado.

Las superficies propuestas por DTT para efectos del estudio son las siguientes:



Medidas - Terreno de 28 Hectareas	
No. Lote	Superficie m <sup>2</sup>
A	19,837.50
B	24,837.50
C	27,717.50
D	29,557.50
E	29,675.00
F	29,675.00
G	29,675.00
H	29,675.00
I	29,675.00
J	29,675.00

Medidas - Terreno de 15 Hectareas	
No. Lote	Superficie m <sup>2</sup>
K	18,750.00
L	18,750.00
M	18,750.00
N	18,750.00
O	18,750.00
P	18,750.00
Q	18,750.00
R	18,750.00

Las colindancias de las Superficies Disponibles son las siguientes:

Medidas y Colindancias							
No. DTT	Terrenos ASA	Superficie m <sup>2</sup>	No.Lotes propuestos DTT	Norte	Sur	Este	Oeste
1	A ,B ,C ,D ,E ,F ,G ,H ,I ,J	280,000.00	10	Camino al Aeropuerto	Propiedad Privada	Aeropuerto	Propiedad Privada
2	K ,L ,M ,N ,O ,P ,Q ,R	150,000.00	8	Aeropuerto	Camino al Aeropuerto	Aeropuerto	Camino al Aeropuerto

### Aeropuerto de Puerto Escondido

#### Datos de las Superficies Disponibles

Solicitante:	Aeropuertos y Servicios Auxiliares
Domicilio:	Avenida 602-A 16_1 C. T. M. Aragón, Gustavo A. Madero, 15620 Ciudad de México, Distrito Federal
Inmuebles:	Terrenos en Puerto Escondido
Régimen de Propiedad:	Particular Privada
Propietario:	Aeropuertos y Servicios Auxiliares
Ubicación de La Nave:	Terrenos adyacentes al Aeropuerto Int. Puerto Escondido
Objeto:	Mayor y Mejor Uso
Fecha de Inspección:	22 y 23 de noviembre del 2010
Propósito o destino del Avalúo:	Estimar valor de renta

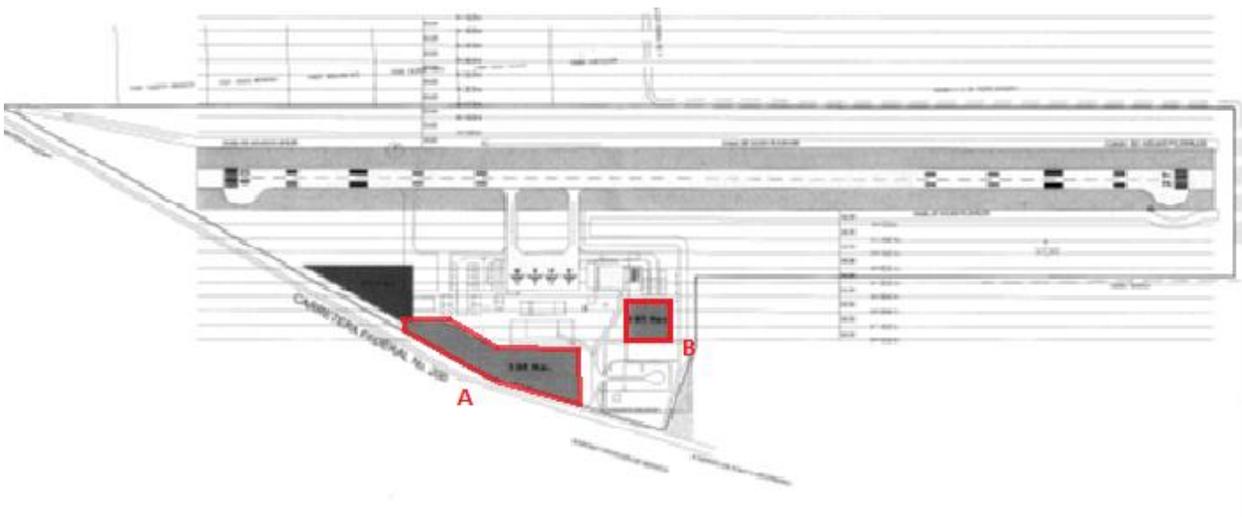
## Croquis de Localización

Las superficies disponibles sujetas a estudio se muestran a continuación:

### Croquis del Municipio



### Croquis del Aeropuerto



### Características de las Superficies Disponibles

Las superficies disponibles del cliente en el aeropuerto de Puerto Escondido tienen las siguientes áreas:

Terrenos		
No. DTT	Terrenos ASA	Superficie m <sup>2</sup>
1	A	35,000.00
2	B	9,800.00

Las colindancias de las Superficies Disponibles son las siguientes:

Medidas y Colindancias						
No. DTT	Terrenos ASA	Superficie m <sup>2</sup>	Norte	Sur	Este	Oeste
1	A	35,000.00	Aeropuerto	Carretera Federal #200	Calle Acceso Aeropuerto	Terreno Sedena
2	B	9,800.00	Aeropuerto y Estacionamiento	Terreno Valdio	Calle 12 Octubre	Calle Acceso Aeropuerto

# 5. Metodología y Desarrollo

## 5.1 Metodología

En primera instancia, se realizó una búsqueda de terrenos sin desarrollar en renta para llevar a cabo una valuación por el método de mercado. La utilización de este método depende de que los activos valuados cuenten con las siguientes características:

- Tener un grado de comparabilidad entre los activos valuados y las observaciones de mercado;
- Tiempo razonable de exposición a la venta;
- Observación y verificación de las ventas de mercado;
- La ausencia de condiciones especiales de mercado (subastas o liquidaciones).

Sin embargo, no se pudo encontrar ningún comparable que cumpliera con las características antes mencionadas. Por esta complicación, se llevó a cabo una búsqueda de terrenos sin desarrollar en venta para posteriormente aplicar la siguiente metodología:

### **Estimación del Valor de los Terrenos**

El valor del terreno se obtiene comparando ventas recientes u ofertas de predios comparables con información actualizada que permita llevar a cabo una homologación de sus características por zona y tipo de predio, analizando la vocación del Inmueble.

#### *Cálculo del valor de los terrenos*

Para el cálculo de dicho valor se tomó en cuenta el área total de los predios y conforme a la descripción de áreas contenidas según los planos proporcionados por el Cliente.

#### *Factores de Homologación*

Homologación se entiende como el procedimiento para calcular el valor del terreno a analizar, a partir de un sujeto comparable con nuestro sujeto a estudio. Para poder calcular el valor de nuestro sujeto a estudio, se requieren aplicar varios factores que sirven para poder llegar al valor comercial aplicable al terreno objeto de estudio.

Para la estimación valor de las superficies disponibles del Cliente se utilizaron diferentes factores para homologar de los valores resultantes, los cuales se muestran a continuación:

- **Factor de 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 por sus características y mobiliario urbano, en su caso, se presentan con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique el Terreno Objeto de estudio;
- **Factor de Ubicación:** Este factor dependerá de la posición del terreno dentro de la manzana en que se ubica, considerando el número de frentes y su relación con el mercado inmobiliario respectivo;
- **Factor de Forma;** Es el factor que califica el la forma del terreno con respecto a sus comparables
- **Factor de Aprovechamiento;** Tiene la función de ofrecer un factor de ajuste entre terrenos con diferentes proyectos inmobiliarios.

- **Factor de 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;
- **Factor de Superficie:** Es el factor que ajusta el valor entre dos lotes o terreno con diferentes áreas;
- **Factor Resultante.** Es el factor que se obtiene de multiplicar todos los factores antes mencionados.

### Capitalización de Ingresos

Este enfoque estima valores con relación al valor presente de los beneficios derivados del bien y es generalmente medido a través de la capitalización de los ingresos obtenidos (rentas netas del inmueble).

Para calcular los ingresos netos anuales que produce o puede producir un inmueble se obtiene una tasa de capitalización o descuento acorde con el riesgo del proyecto, y se debe de obtener la renta real o renta estimada de mercado.

La estimación de la renta se hace en forma unitaria para cada tipo de terreno apreciado, o en su caso, por unidad rentable, sustentando el mercado de ofertas de rentas de bienes comparables.

Una vez que se tiene la renta bruta mensual del inmueble, se deben considerar las deducciones correspondientes a los gastos de operación de un inmueble (energía, mantenimiento, administración, etc). Las deducciones de renta mensual bruta dependen del uso y del tipo de negocio. En este caso no hay un negocio fijo, por lo que se utilizó un estándar del 20%, es decir, según lo marca el mercado inmobiliario, los gastos fijos promedio de las Superficies Disponibles son de aproximadamente del 20%.

#### Tasa de Capitalización

La Tasa de Capitalización (Cap. Rate), es la relación entre los ingresos netos de explotación producidos por un activo y un costo de capital. La tasa se calcula de la siguiente manera:

$$\text{Tasa de capitalización} = \frac{\text{Ingresos netos de explotación}}{\text{Costo (Valor)}}$$

En la inversión de bienes raíces, los bienes inmuebles son valuados de acuerdo a tasas de capitalización proyectadas usadas con criterios de inversión. Esto se realiza con la manipulación algebraica de la formula mostrada anteriormente.

Por ejemplo, valuando el precio de venta proyectado de un departamento que produce unos ingresos de \$10,000 anuales, si nosotros ponemos una tasa de capitalización proyectada de 7%, entonces el valor del inmueble (o el precio que pagaríamos para poseerlo) sería \$142,857 ( $142,857 = 10,000 / 0.07$ ).

Esto es comúnmente llamado como capitalización directa y es comúnmente utilizada para valuar el ingreso que generará una propiedad en un avalúo inmobiliario.

Para este ejercicio se tomaron 3 tasas de capitalización, una por cada tipo de uso propuesto:

Tasas de Capitalización	
Uso	Cap. Rate
Comercial	8.25%
Oficinas y Hoteles	8.75%
Industrial	9.25%

Estas se tomaron de la publicación Revista Real Estate Markets & Lifestyle (*El autor tiene más de ocho años de experiencia en el sector inmobiliario comercial. Actualmente se desempeña como Marketing and*

*Leasing Manager de Hines Interests Mexico*), la cual señala que debido a la presión que ha ejercido la mayor competencia en el desarrollo de nuevos centros comerciales, tiendas comerciales, oficinas, hoteles, naves industriales, parques industriales, entre otros desarrollos, las tasas de capitalización o Cap Rates han venido descendiendo continuamente de un 14.5% de hace cinco años a un 12% en 2008 y para quedar y permanecer, actualmente, entre 8 y 9% dependiendo el tipo de desarrollo y el plazo que se considera en el contrato (un negocio con ingresos estabilizados a largo plazo).

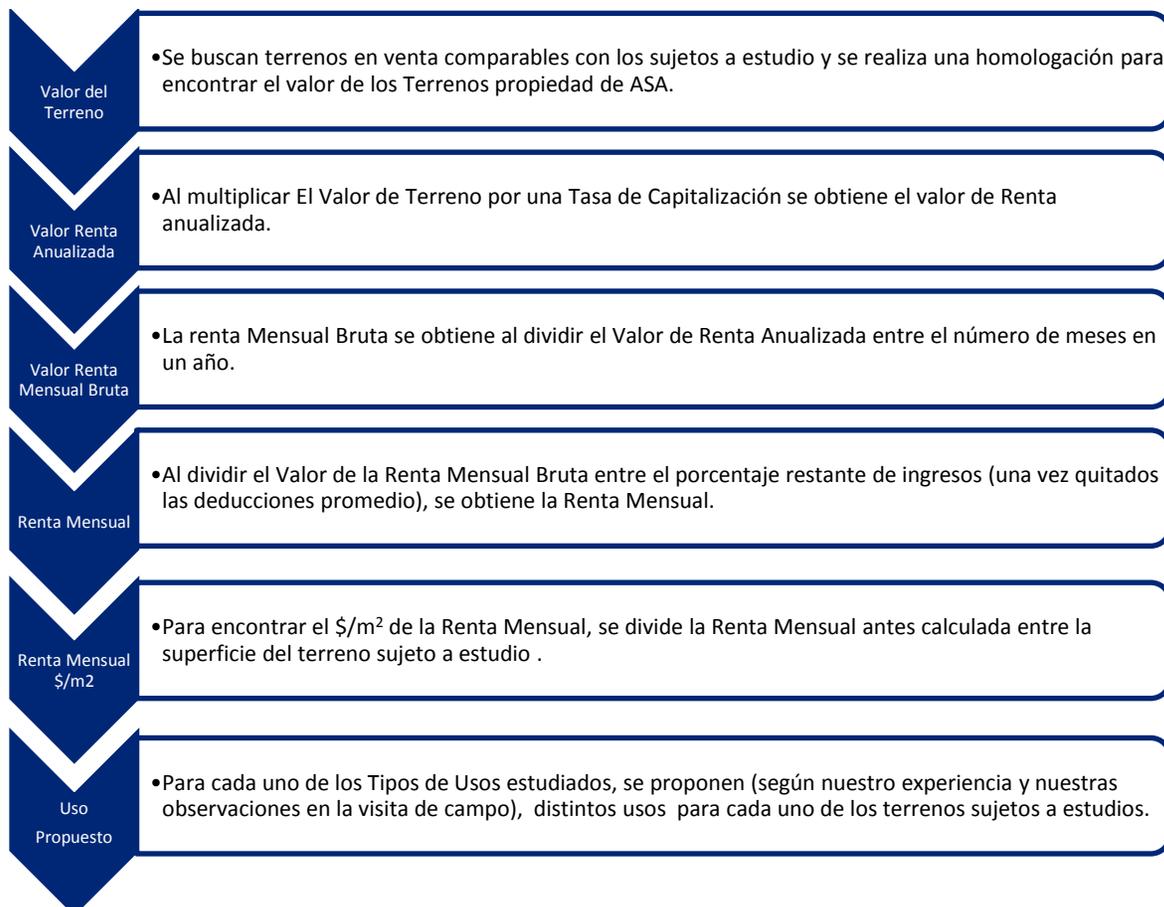
### Flujo de Caja

La tasa de capitalización es calculada usando una medida del flujo de efectivo llamada ingresos netos de explotación. El flujo de caja es la acumulación neta de activos líquidos en un periodo determinado y, por lo tanto, constituye un indicador importante de la liquidez.

### Costos

Los costos de capital son los costos incurridos en la compra de terrenos, edificios, construcción y equipos para ser utilizados en la producción de bienes o la prestación de servicios. En otras palabras, el costo total necesario para llevar un proyecto a una condición operable con fines comerciales.

## 5.2 Procedimiento



## 5.3 Desarrollo

### Aeropuerto de Ciudad del Carmen

#### Comercios

Comparables de terrenos:

Tabla 1 Descripción de los comparables para Inmueble F

Comercios -Análisis comparativo de mercado para el terreno (F)				
No.	Ubicación	Uso	Informante	Contacto
1	Terreno frente a las oficinas de Pemex, con todos los servicios, 450 metros de frente.	Comercial	Anónimo	Tel. 0445535560639
2	Terreno en el km 13.750 de la Carretera Carmen Puerto Real	Comercial	Fernando Ferraez Ruiz	Tel. (938) 3840292
3	Terreno frente a carretera en el km 22 de la Carretera Cármen Puerto Real.	Comercial	Juan Payeras	Tel 0459381100626
4	Km 5.10 de la Av. Isla de Tris por calle Libertad	Comercial	Rodolfo de la Cruz	Cel. (045)9381064518

Tabla 2 Descripción de los comparables para Inmueble E,H,C,I

Análisis comparativo de mercado para el terreno (E, H, C & I)				
No.	Ubicación	Uso	Informante	Contacto
5	Fraccionamiento Evergreen Cd del Carmen, Campeche	Comercial	Rentas y Ventas Mexico	<a href="http://www.rentasyventas.com.mx">www.rentasyventas.com.mx</a>
6	Ciudad del Carmen en la carretera Carmen Puerto Real	Comercial	Anónimo	Cel 9381083790
7	Col. Carretera Isla del Carmen Sabancuy	Comercial	Anónimo	Tel: 01800 654181
8	Carretera Carmen-Puerto Real, Carmen, Campeche	Comercial	Anónimo	<a href="http://www.mercadoi.com">www.mercadoi.com</a>

#### Homologación de terrenos

Tabla 3: Homologación de Inmueble F

Sujeto Terreno F											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>	
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr		FRe
	Sujeto	91,171.55		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	423,408,000.00	287,500.00	1,472.72	0.90	0.90	1.00	0.88	1.00	1.00	1.40	2,066.00
2	100,000,000.00	100,000.00	1,000.00	0.90	0.90	1.00	0.99	1.00	1.00	1.25	1,247.00
3	50,000,000.00	100,000.00	500.00	0.90	0.90	1.00	0.99	1.00	1.00	1.25	624.00
4	47,400,000.00	25,482.00	1,860.14	0.90	0.90	1.00	1.15	1.00	1.00	1.07	1,993.00
				1.11	1.11	1.00	0.868	1.00	1.00		
										Valor Homologado MXP:	1,482.50
										Valor Redondeado MXP	1,480.00

Valor Comercial MXP

\$ 134,930,000.00

Tabla 4: Homologación de Inmueble E

Sujeto Terreno E											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>	
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr		FRe
	Sujeto	14,489.23		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
5	28,986,900.00	12,603.00	2,300.00	0.90	0.90	1.00	1.02	1.05	1.00	1.16	2,663.00
6	10,400,000.00	8,000.00	1,300.00	0.90	0.90	1.00	1.07	1.10	1.00	1.05	1,366.00
7	2,520,000.00	2,520.00	1,000.00	0.80	0.80	1.00	1.21	1.10	1.00	1.17	1,170.00
8	2,700,000.00	1,134.00	2,380.95	0.90	0.90	1.00	1.33	1.05	1.00	0.89	2,109.00
				1.11	1.11	1.00	0.753	0.95	1.00		
										Valor Homologado MXP:	1,827.00
										Valor Redondeado MXP	1,830.00

Valor Comercial MXP

\$ 26,520,000.00

Tabla 5: Homologación de Inmueble H

Sujeto Terreno H											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>	
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr		FRe
	Sujeto	7,000.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
5	28,986,900.00	12,603.00	2,300.00	1.00	1.00	1.00	0.94	1.05	1.00		
				1.00	1.00	1.00	1.068	0.95	1.00	1.02	2,338.00
6	10,400,000.00	8,000.00	1,300.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1.10	1.00		
				1.00	1.00	1.00	1.015	0.91	1.00	0.92	1,199.00
7	2,520,000.00	2,520.00	1,000.00	0.90	0.90	1.00	1.12	1.10	1.00		
				1.11	1.11	1.00	0.893	0.91	1.00	1.00	1,002.00
8	2,700,000.00	1,134.00	2,380.95	1.00	1.00	1.00	1.22	1.05	1.00		
				1.00	1.00	1.00	0.817	0.95	1.00	0.78	1,852.00
										Valor Homologado MXP:	1,597.75
										Valor Redondeado MXP	1,600.00

Valor Comercial MXP \$ 11,200,000.00

Tabla 6: Homologación de Inmueble C

Sujeto Terreno C											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>	
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr		FRe
	Sujeto	9,807.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
5	28,986,900.00	12,603.00	2,300.00	0.90	0.90	1.00	0.97	1.05	1.00		
				1.11	1.11	1.00	1.028	0.95	1.00	1.21	2,781.00
6	10,400,000.00	8,000.00	1,300.00	0.90	0.90	1.00	1.02	1.10	1.00		
				1.11	1.11	1.00	0.978	0.91	1.00	1.10	1,426.00
7	2,520,000.00	2,520.00	1,000.00	0.80	0.80	1.00	1.16	1.10	1.00		
				1.25	1.25	1.00	0.860	0.91	1.00	1.22	1,221.00
8	2,700,000.00	1,134.00	2,380.95	0.80	0.80	1.00	1.27	1.05	1.00		
				1.25	1.25	1.00	0.787	0.95	1.00	1.17	2,788.00
										Valor Homologado MXP:	2,054.00
										Valor Redondeado MXP	2,050.00

Valor Comercial MXP \$ 20,100,000.00

Tabla 7: Homologación de Inmueble I

Sujeto Terreno I											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>	
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr		FRe
	Sujeto	14,700.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
5	28,986,900.00	12,603.00	2,300.00	0.90	0.90	1.00	1.02	1.05	1.00		
				1.11	1.11	1.00	0.983	0.95	1.00	1.16	2,658.00
6	10,400,000.00	8,000.00	1,300.00	0.90	0.90	1.00	1.07	1.10	1.00		
				1.11	1.11	1.00	0.935	0.91	1.00	1.05	1,364.00
7	2,520,000.00	2,520.00	1,000.00	0.80	0.80	1.00	1.22	1.10	1.00		
				1.25	1.25	1.00	0.822	0.91	1.00	1.17	1,168.00
8	2,700,000.00	1,134.00	2,380.95	0.80	0.80	1.00	1.33	1.05	1.00		
				1.25	1.25	1.00	0.752	0.95	1.00	1.12	2,665.00
										Valor Homologado MXP:	1,963.75
										Valor Redondeado MXP	1,960.00

Valor Comercial MXP \$ 28,810,000.00

**Tabla 8: Homologación de Inmueble G**

Sujeto Terreno G											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>	
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr		FRe
	Sujeto	8,009.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
5	28,986,900.00	12,603.00	2,300.00	0.90	0.90	1.00	0.95	1.05	1.00		
				1.11	1.11	1.00	1.052	0.95	1.00	1.24	2,844.00
6	10,400,000.00	8,000.00	1,300.00	0.90	0.90	1.00	1.00	1.05	1.00		
				1.11	1.11	1.00	1.000	0.95	1.00	1.18	1,528.00
7	2,520,000.00	2,520.00	1,000.00	0.80	0.80	1.00	1.14	1.05	1.00		
				1.25	1.25	1.00	0.879	0.95	1.00	1.31	1,309.00
8	2,700,000.00	1,134.00	2,380.95	0.80	0.90	1.00	1.24	1.05	1.00		
				1.25	1.11	1.00	0.805	0.95	1.00	1.06	2,535.00
										Valor Homologado MXP:	2,054.00
										Valor Redondeado MXP	2,050.00

Valor Comercial MXP **\$ 16,420,000.00**

**Tabla 9: Homologación de Inmueble D**

Sujeto Terreno D											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>	
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr		FRe
	Sujeto	32,045.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
5	28,986,900.00	12,603.00	2,300.00	0.90	0.90	1.00	1.11	1.05	1.00		
				1.11	1.11	1.00	0.902	0.95	1.00	1.06	2,438.00
6	10,400,000.00	8,000.00	1,300.00	0.90	0.90	1.00	1.17	1.05	1.00		
				1.11	1.11	1.00	0.857	0.95	1.00	1.01	1,310.00
7	2,520,000.00	2,520.00	1,000.00	0.80	0.80	1.00	1.33	1.05	1.00		
				1.25	1.25	1.00	0.754	0.95	1.00	1.12	1,122.00
8	2,700,000.00	1,134.00	2,380.95	0.80	0.80	1.00	1.45	1.05	1.00		
				1.25	1.25	1.00	0.690	0.95	1.00	1.03	2,444.00
										Valor Homologado MXP:	1,828.50
										Valor Redondeado MXP	1,830.00

Valor Comercial MXP **\$ 58,640,000.00**

## Oficinas y Hoteles

Comparables de terrenos:

**Tabla 10 Descripción de los comparables para Inmueble E,H,C,I**

Análisis comparativo de mercado para el terreno (E, H, C & I)				
No.	Ubicación	Uso	Informante	Contacto
9	Colonia Playa Norte, Carmen, Campeche	Oficinas - Hotel	Rentas y Ventas	<a href="http://www.rentasventasmexico.com.mx">www.rentasventasmexico.com.mx</a>
10	Colonia Santa Margarita, Carmen, Campeche	Oficinas - Hotel	Rentas y Ventas	<a href="http://www.rentasventasmexico.com.mx">www.rentasventasmexico.com.mx</a>
11	Colonia Playa Norte, Carmen, Campeche	Oficinas - Hotel	Rentas y Ventas	<a href="http://www.rentasventasmexico.com.mx">www.rentasventasmexico.com.mx</a>
12	Fraccionamiento Evergreen Cd del Carmen, Campeche	Oficinas - Hotel	Rentas y Ventas	<a href="http://www.rentasventasmexico.com.mx">www.rentasventasmexico.com.mx</a>

## Homologación de terrenos

Tabla 11: Homologación de Inmueble E

Sujeto Terreno E											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	14,489.23		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
9	15,000,000.00	3,100.00	4,838.71	1.20	1.20	1.05	1.19	1.10	1.20		
				0.83	0.83	0.95	0.843	0.91	0.83	0.42	2,043.00
10	4,000,000.00	1,150.00	3,478.26	1.20	1.20	1.00	1.33	1.05	1.20		
				0.83	0.83	1.00	0.755	0.95	0.83	0.42	1,447.00
11	6,750,000.00	1,500.00	4,500.00	1.20	1.10	1.00	1.29	1.05	1.20		
				0.83	0.91	1.00	0.777	0.95	0.83	0.47	2,103.00
12	28,986,900.00	12,603.00	2,300.00	1.20	1.10	1.00	1.02	1.05	1.20		
				0.83	0.91	1.00	0.985	0.95	0.83	0.59	1,362.00
			2500 a 3500								
											Valor Homologado MXP: 1,738.75
											Valor Redondeado MXP 1,740.00

Valor Comercial MXP \$ 25,210,000.00

Tabla 12: Homologación de Inmueble H

Sujeto Terreno H											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	7,000.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
9	15,000,000.00	3,100.00	4,838.71	1.25	1.20	1.20	1.09	1.10	1.25		
				0.80	0.83	0.83	0.913	0.91	0.80	0.37	1,786.00
10	4,000,000.00	1,150.00	3,478.26	1.25	1.20	1.20	1.22	1.05	1.20		
				0.80	1.20	0.83	0.818	0.95	0.83	0.52	1,807.00
11	6,750,000.00	1,500.00	4,500.00	1.20	1.20	1.20	1.19	1.05	1.20		
				0.83	0.83	0.83	0.843	0.95	0.83	0.39	1,742.00
12	28,986,900.00	12,603.00	2,300.00	1.20	1.20	1.20	0.94	1.05	1.20		
				0.83	0.83	0.83	1.068	0.95	0.83	0.49	1,128.00
											Valor Homologado MXP: 1,615.75
											Valor Redondeado MXP 1,620.00

Valor Comercial MXP \$ 11,340,000.00

Tabla 13: Homologación de Inmueble C

Sujeto Terreno C											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	9,807.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
9	15,000,000.00	3,100.00	4,838.71	1.20	1.20	1.05	1.14	1.10	1.20		
				0.83	0.83	0.95	0.880	0.91	0.83	0.44	2,133.00
10	4,000,000.00	1,150.00	3,478.26	1.20	1.10	1.05	1.27	1.05	1.20		
				0.83	0.91	0.95	0.788	0.95	0.83	0.45	1,570.00
11	6,750,000.00	1,500.00	4,500.00	1.10	1.10	1.05	1.23	1.05	1.20		
				0.91	0.91	0.95	0.812	0.95	0.83	0.51	2,282.00
12	28,986,900.00	12,603.00	2,300.00	1.00	1.10	1.05	0.97	1.05	1.20		
				1.00	0.91	0.95	1.028	0.95	0.83	0.71	1,625.00
											Valor Homologado MXP: 1,902.50
											Valor Redondeado MXP 1,900.00

Valor Comercial MXP \$ 18,630,000.00

Tabla 14: Homologación de Inmueble I

Sujeto Terreno I											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>	
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr		FRe
	Sujeto	14,700.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
9	15,000,000.00	3,100.00	4,838.71	1.20	1.20	1.00	1.19	1.10	1.20		
				0.83	0.83	1.00	0.841	0.91	0.83	0.44	2,141.00
10	4,000,000.00	1,150.00	3,478.26	1.20	1.10	1.00	1.33	1.05	1.20		
				0.83	0.91	1.00	0.753	0.95	0.83	0.45	1,576.00
11	6,750,000.00	1,500.00	4,500.00	1.20	1.20	1.00	1.29	1.05	1.20		
				0.83	0.83	1.00	0.776	0.95	0.83	0.43	1,925.00
12	28,986,900.00	12,603.00	2,300.00	1.10	1.10	1.00	1.02	1.05	1.20		
				0.91	0.91	1.00	0.983	0.95	0.83	0.64	1,483.00
											Valor Homologado MXP: 1,781.25
											Valor Redondeado MXP 1,780.00

Valor Comercial MXP \$ 26,170,000.00

Tabla 15: Homologación de Inmueble G

Sujeto Terreno G											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>	
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr		FRe
	Sujeto	8,009.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
9	15,000,000.00	3,100.00	4,838.71	1.20	1.10	1.05	1.11	1.10	1.20		
				0.83	0.91	0.95	0.900	0.91	0.83	0.49	2,380.00
10	4,000,000.00	1,150.00	3,478.26	1.20	1.10	1.05	1.24	1.05	1.20		
				0.83	0.91	0.95	0.806	0.95	0.83	0.46	1,605.00
11	6,750,000.00	1,500.00	4,500.00	1.10	1.10	1.05	1.20	1.05	1.20		
				0.91	0.91	0.95	0.830	0.95	0.83	0.52	2,334.00
12	28,986,900.00	12,603.00	2,300.00	1.10	1.10	1.05	0.95	1.05	1.20		
				0.91	0.91	0.95	1.052	0.95	0.83	0.66	1,511.00
											Valor Homologado MXP: 1,957.50
											Valor Redondeado MXP 1,960.00

Valor Comercial MXP \$ 15,700,000.00

Tabla 16: Homologación de Inmueble D

Sujeto Terreno D											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>	
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr		FRe
	Sujeto	32,045.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
9	15,000,000.00	3,100.00	4,838.71	1.20	1.10	1.05	1.30	1.10	1.20		
				0.83	0.91	0.95	0.771	0.91	0.83	0.42	2,040.00
10	4,000,000.00	1,150.00	3,478.26	1.20	1.10	1.05	1.45	1.05	1.20		
				0.83	0.91	0.95	0.691	0.95	0.83	0.40	1,376.00
11	6,750,000.00	1,500.00	4,500.00	1.10	1.10	1.05	1.41	1.05	1.20		
				0.91	0.91	0.95	0.712	0.95	0.83	0.44	2,000.00
12	28,986,900.00	12,603.00	2,300.00	1.10	1.10	1.05	1.11	1.05	1.20		
				0.91	0.91	0.95	0.902	0.95	0.83	0.56	1,295.00
											Valor Homologado MXP: 1,677.75
											Valor Redondeado MXP 1,680.00

Valor Comercial MXP \$ 53,840,000.00

## Industrias

Comparables de terrenos:

Tabla 17 Descripción de los comparables para Inmueble F

Análisis comparativo de mercado para el terreno (F)				
No.	Ubicación	Uso	Informante	Contacto
13	Terreno frente a las oficinas de Pemex, con todos los servicios, 450 metros de frente.	Industrial	Bienes Raíces Cancun	Cel. (998) 845 76 41
14	Km 10 carretera Carmen Puerto Real	Industrial	Guibran Gongora	Cel. 9381418651

Tabla 18 Descripción de los comparables para Inmueble E,H,C,I

Análisis comparativo de mercado para el terreno (E, H, C & I)				
No.	Ubicación	Uso	Informante	Contacto
15	Km 14 Camino a Puerto Real	Industrial	Guibrán Gongora	Cel. 9381418651
16	Km 14.5 Camino a Puerto REalpedazos con Manglar	Industrial	Guibrán Gongora	Cel. 9381418651

Homologación de terrenos

Tabla 19: Homologación de Inmueble F

Sujeto Terreno F											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	91,171.55		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
13	13,107,000.00	65,535.00	200.00	0.80	0.80	1.00	1.04	1.05	0.90		
				1.25	1.25	1.00	0.964	0.95	1.11	1.59	319.00
14	17,500,000.00	50,000.00	350.00	0.90	0.90	1.00	1.07	1.05	0.90		
				1.11	1.11	1.00	0.935	0.95	1.11	1.22	428.00
											Valor Homologado MXP: 373.50
											Valor Redondeado MXP 370.00

Valor Comercial MXP \$ 33,730,000.00

Tabla 20: Homologación de Inmueble E

Sujeto Terreno E											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	14,489.23		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
15	2,600,000.00	4,000.00	650.00	0.90	1.00	1.05	1.15	1.05	1.00		
				1.11	1.00	0.95	0.867	0.95	1.00	0.87	568.00
16	4,500,000.00	10,000.00	450.00	0.90	1.00	1.00	1.04	1.05	0.90		
				1.11	1.00	1.00	0.960	0.95	1.11	1.13	508.00
											Valor Homologado MXP: 538.00
											Valor Redondeado MXP 540.00

Valor Comercial MXP \$ 7,820,000.00

Tabla 21: Homologación de Inmueble H

Sujeto Terreno H											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	7,000.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
15	2,600,000.00	4,000.00	650.00	1.10	1.00	1.00	1.06	1.05	1.20		
				0.91	1.00	1.00	0.940	0.95	0.83	0.68	441.00
16	4,500,000.00	10,000.00	450.00	1.00	1.00	1.00	0.96	1.05	1.20		
				1.00	1.20	1.00	1.040	0.95	0.83	0.99	446.00
											Valor Homologado MXP: 443.50
											Valor Redondeado MXP 440.00

Valor Comercial MXP \$ 3,080,000.00

**Tabla 22: Homologación de Inmueble C**

Sujeto Terreno C											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	9,807.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
15	2,600,000.00	4,000.00	650.00	0.90	0.90	1.00	1.10	1.05	0.90		
				1.11	1.11	1.00	0.905	0.95	1.11	1.18	769.00
16	4,500,000.00	10,000.00	450.00	0.90	0.90	1.00	1.00	1.05	0.90		
				1.11	1.11	1.00	1.002	0.95	1.11	1.31	589.00
											Valor Homologado MXP: 679.00
											Valor Redondeado MXP 680.00
Valor Comercial MXP			\$ 6,670,000.00								

**Tabla 23: Homologación de Inmueble I**

Sujeto Terreno I											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	14,700.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
15	2,600,000.00	4,000.00	650.00	0.90	1.00	1.00	1.16	1.05	1.00		
				1.11	1.00	1.00	0.865	0.95	1.00	0.92	595.00
16	4,500,000.00	10,000.00	450.00	0.90	0.90	1.00	1.04	1.05	0.90		
				1.11	1.11	1.00	0.958	0.95	1.11	1.25	563.00
											Valor Homologado MXP: 579.00
											Valor Redondeado MXP 580.00
Valor Comercial MXP			\$ 8,530,000.00								

**Tabla 24: Homologación de Inmueble G**

Sujeto Terreno G											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	8,009.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
15	2,600,000.00	4,000.00	650.00	0.90	0.90	1.00	1.08	1.05	0.90		
				1.11	1.11	1.00	0.926	0.95	1.11	1.21	786.00
16	4,500,000.00	10,000.00	450.00	0.90	0.90	1.00	0.98	1.05	0.90		
				1.11	1.11	1.00	1.025	0.95	1.11	1.34	603.00
											Valor Homologado MXP: 694.50
											Valor Redondeado MXP 690.00
Valor Comercial MXP			\$ 5,530,000.00								

**Tabla 25: Homologación de Inmueble D**

Sujeto Terreno D											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	32,045.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
15	2,600,000.00	4,000.00	650.00	0.90	0.90	1.00	1.26	1.05	0.90		
				1.11	1.11	1.00	0.794	0.95	1.11	1.04	674.00
16	4,500,000.00	10,000.00	450.00	0.90	0.90	1.00	1.14	1.05	0.90		
				1.11	1.11	1.00	0.879	0.95	1.11	1.15	517.00
											Valor Homologado MXP: 595.50
											Valor Redondeado MXP 600.00
Valor Comercial MXP			\$ 19,230,000.00								

## Aeropuerto de Ciudad Obregón

### Uso comercial vinculado a servicios aeroportuarios

El siguiente análisis de los terrenos como comerciales se incluyó únicamente como marco de referencia por si en un futuro se puede vincular dicho uso a los servicios aeroportuarios.

*Comparables de terrenos:*

Tabla 26: Descripción de los comparables para Inmuebles A, B,C,D,E y F

Análisis Comparativo de mercado para Terrenos (A, B,C,D,E y F)				
No.	Ubicación	Uso	Informante	Contacto
1	Terreno de 2 has por la calle base, excelente para local de fiestas u hotel	Comercial	Anónimo	Tel. 858 813 8233
2	Terreno por la calle California, cerca del Tecnológico de Monterrey, en Zona Norte.	Comercial	Anónimo	Tel. 6441217309
3	Terreno a un lado del Tecnológico de Monterrey	Comercial	Corporativo Impulsor Bienes Raices	Tel. 6441433955

*Homologación de terrenos:*

Tabla 27: Homologación de Inmueble A

Sujeto Terreno A (3 has)											
Caso	Oferta \$	Superficie m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado	
				FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	30,000.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	12,000,000.00	20,000.00	600.00	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00		
				1.00	1.00	1.00	0.979	1.00	1.00	0.98	587.33
2	16,800,000.00	40,000.00	420.00	0.95	0.95	1.00	0.98	1.00	1.00		
				1.05	1.05	1.00	1.015	1.00	1.00	1.12	472.47
3	30,000,000.00	40,000.00	750.00	0.95	0.95	1.00	0.98	1.00	1.00		
				1.05	1.05	1.00	1.015	1.00	1.00	1.12	843.70
											Valor Homologado MXP: 634.50
											Valor Redondeado MXP 630.00

Valor Comercial MXP \$ 18,900,000.00

Tabla 28: Homologación de Inmueble B

Sujeto Terreno B (2.17 has)											
Caso	Oferta \$	Superficie m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>	
				FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	21,700.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	12,000,000.00	20,000.00	600.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
				1.00	1.00	1.00	0.996	1.00	1.00	1.00	597.43
2	16,800,000.00	40,000.00	420.00	0.95	0.95	1.00	0.97	1.00	1.00		
				1.05	1.05	1.00	1.03	1.00	1.00	1.14	480.60
3	30,000,000.00	40,000.00	750.00	0.95	0.95	1.00	0.97	1.00	1.00		
				1.05	1.05	1.00	1.03	1.00	1.00	1.14	858.21
											Valor Homologado MXP: 645.41
											Valor Redondeado MXP 650.00

Valor Comercial MXP \$ 14,110,000.00

Tabla 29: Homologación de Inmueble C

Sujeto Terreno C (2.17 has)											
Caso	Oferta \$	Superficie m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>	
				FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	21,700.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	12,000,000.00	20,000.00	600.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00		
				1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	568.98
2	16,800,000.00	40,000.00	420.00	0.95	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00		
				1.05	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.09	456.57
3	30,000,000.00	40,000.00	750.00	0.95	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00		
				1.05	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.09	815.30
											Valor Homologado MXP: 613.62
											Valor Redondeado MXP 610.00

Valor Comercial MXP \$ 13,240,000.00

Tabla 30: Homologación de Inmueble D

Sujeto Terreno D (2.17 has)											
Caso	Oferta \$	Superficie m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						FRe	Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr		
	Sujeto	21,700.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	12,000,000.00	20,000.00	600.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00		
				1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	568.98
2	16,800,000.00	40,000.00	420.00	0.95	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00		
				1.05	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.09	456.57
3	30,000,000.00	40,000.00	750.00	0.95	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00		
				1.05	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.09	815.30
										Valor Homologado MXP:	613.62
										Valor Redondeado MXP	610.00

Valor Comercial MXP \$ 13,240,000.00

Tabla 31: Homologación de Inmueble E

Sujeto Terreno E (2.75 has)											
Caso	Oferta \$	Superficie m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						FRe	Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr		
	Sujeto	27,500.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	12,000,000.00	20,000.00	600.00	1.00	1.10	1.00	1.02	1.00	1.00		
				1.00	0.91	1.00	0.98	1.00	1.00	0.89	536.39
2	16,800,000.00	40,000.00	420.00	0.95	1.05	1.00	0.98	1.00	1.00		
				1.05	0.95	1.00	1.02	1.00	1.00	1.02	429.44
3	30,000,000.00	40,000.00	750.00	0.95	1.05	1.00	0.98	1.00	1.00		
				1.05	0.95	1.00	1.02	1.00	1.00	1.02	766.85
										Valor Homologado MXP:	577.56
										Valor Redondeado MXP	580.00

Valor Comercial MXP \$ 15,950,000.00

Tabla 32: Homologación de Inmueble F

Sujeto Terreno F (2.75 has)											
Caso	Oferta \$	Area m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						FRe	Precio Unitario Ajustado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr		
	Sujeto	27,500.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	12,000,000.00	20,000.00	600.00	1.00	1.10	1.00	1.02	1.00	1.00		
				1.00	0.91	1.00	0.98	1.00	1.00	0.89	536.39
2	16,800,000.00	40,000.00	420.00	0.95	1.05	1.00	0.98	1.00	1.00		
				1.05	0.95	1.00	1.02	1.00	1.00	1.02	429.44
3	30,000,000.00	40,000.00	750.00	0.95	1.05	1.00	0.98	1.00	1.00		
				1.05	0.95	1.00	1.02	1.00	1.00	1.02	766.85
										Valor Comercial MXP:	577.56
										Valor Ajustado MXP	580.00

Valor Comercial MXP \$ 15,950,000.00

### Uso de hotel u oficinas vinculado a servicios aeroportuarios

El siguiente análisis de los terrenos como Hotel u Oficinas se incluyó únicamente como marco de referencia por si en un futuro se puede vincular dicho uso a los servicios aeroportuarios.

Comparables de terrenos:

Tabla 33: Descripción de los comparables para Inmuebles A, B, C, D, E y F

Análisis Comparativo de mercado para Terrenos ( A, B, C, D, E y F)				
No.	Ubicación	Uso	Informante	Contacto
4	Terreno de 2 has por la calle base, excelente para local de fiestas u hotel	Oficinas-Hotel-Locales	Anónimo	Tel. 858 813 8233
5	Lote comercial, en el acceso al Fracc. Los Angeles.	Oficinas-Hotel	Homex Inmobiliario Comercial	Tel. 6677585800 ext. 5349
6	Terreno baldío sobre la calle normán bourlong (antes 5 de febrero) de 50 metros de frente por 183 de fondo, colinda al poniente con calle chihuahua	Oficinas-Hotel	José Manuel	Tel. 6444205460

## Homologación de terrenos

Tabla 34: Homologación de Inmueble A

Sujeto Terreno A (3 has)												
Caso	Oferta	\$	Superficie m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$/ m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado	
					FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto		30,000.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
4	12,000,000.00		20,000.00	600.00	0.95	0.95	1.00	1.02	1.00	1.00		
					1.05	1.05	1.00	0.98	1.00	1.00	1.08	
5	8,695,500.00		7,905.00	1,100.00	1.05	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00		
					0.95	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.89	
6	11,895,000.00		9,150.00	1,300.00	1.15	1.10	1.00	1.06	1.00	1.00		
					0.87	0.91	1.00	0.94	1.00	1.00	0.74	
											Valor Homologado MXP:	864.26
											Valor Redondeado MXP	860.00
	Valor Comercial MXP	\$	25,800,000.00									

Tabla 35: Homologación de Inmueble B

Sujeto Terreno B (2.17 has)												
Caso	Oferta	\$	Superficie m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$/ m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado	
					FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto		21,700.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
4	12,000,000.00		20,000.00	600.00	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00		
					1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	
5	8,695,500.00		7,905.00	1,100.00	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00		
					0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.90	
6	11,895,000.00		9,150.00	1,300.00	1.15	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00		
					0.87	0.91	1.00	0.96	1.00	1.00	0.76	
											Valor Homologado MXP:	879.12
											Valor Redondeado MXP	880.00
	Valor Comercial MXP	\$	19,100,000.00									

Tabla 36: Homologación de Inmueble C

Sujeto Terreno C (2.17 has)												
Caso	Oferta	\$	Superficie m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$/ m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado \$/ m <sup>2</sup>	
					FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto		21,700.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
4	12,000,000.00		20,000.00	600.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
					1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	
5	8,695,500.00		7,905.00	1,100.00	1.05	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00		
					0.95	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.86	
6	11,895,000.00		9,150.00	1,300.00	1.15	1.15	1.00	1.05	1.00	1.00		
					0.87	0.87	1.00	0.96	1.00	1.00	0.72	
											Valor Homologado MXP:	838.09
											Valor Redondeado MXP	840.00
	Valor Comercial MXP	\$	18,230,000.00									

Tabla 37: Homologación de Inmueble D

Sujeto Terreno D (2.17 has)												
Caso	Oferta	\$	Superficie m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$/ m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado \$/ m <sup>2</sup>	
					FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto		21,700.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
4	12,000,000.00		20,000.00	600.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
					1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	
5	8,695,500.00		7,905.00	1,100.00	1.05	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00		
					0.95	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.86	
6	11,895,000.00		9,150.00	1,300.00	1.15	1.15	1.00	1.05	1.00	1.00		
					0.87	0.87	1.00	0.96	1.00	1.00	0.72	
											Valor Homologado MXP:	838.09
											Valor Redondeado MXP	840.00
	Valor Comercial MXP	\$	18,230,000.00									

Tabla 38: Homologación de Inmueble E

Sujeto Terreno E ( 2.75 has)												
Caso	Oferta	\$	Superficie m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>	
					FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto		27,500.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	12,000,000.00		20,000.00	600.00	0.95	1.05	1.00	1.02	1.00	1.00		
					1.05	0.95	1.00	0.98	1.00	1.00	0.99	591.51
2	8,695,500.00		7,905.00	1,100.00	1.05	1.10	1.00	1.07	1.00	1.00		
					0.95	0.91	1.00	0.94	1.00	1.00	0.81	891.90
3	11,895,000.00		9,150.00	1,300.00	1.15	1.20	1.00	1.06	1.00	1.00		
					0.87	0.83	1.00	0.94	1.00	1.00	0.68	889.02
											Valor Homologado MXP:	790.81
											Valor Redondeado MXP	790.00

Valor Comercial MXP \$ 21,730,000.00

Tabla 39: Homologación de Inmueble F

Sujeto Terreno F (2.75 has)												
Caso	Oferta \$	Area m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Unitario Ajustado \$ / m <sup>2</sup>		
					FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	27,500.00			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	12,000,000.00	20,000.00	600.00		0.95	1.05	1.00	1.02	1.00	1.00		
					1.05	0.95	1.00	0.98	1.00	1.00	0.99	591.51
2	8,695,500.00	7,905.00	1,100.00		1.05	1.10	1.00	1.07	1.00	1.00		
					0.95	0.91	1.00	0.94	1.00	1.00	0.81	891.90
3	11,895,000.00	9,150.00	1,300.00		1.15	1.20	1.00	1.06	1.00	1.00		
					0.87	0.83	1.00	0.94	1.00	1.00	0.68	889.02
											Valor Homologado MXP:	790.81
											Valor Redondeado MXP	790.00

Valor Comercial MXP \$ 21,730,000.00

## Uso industrial vinculado a servicios aeroportuarios

Con el nuevo recinto fiscalizado que se está desarrollando en los terrenos colindantes al aeropuerto, se piensa atraer una gran cantidad de industria. Por lo anterior creemos que el uso que puede ser ligado con mayor facilidad a los servicios Aeroportuarios es el uso industrial. Además una vez que el recinto fiscalizado esté en operación es muy probable que el valor de los terrenos propiedad de ASA a ser arrendados para Uso Industrial se vea incrementado.

Comparables de terrenos:

Tabla 40: Descripción de los comparables para Inmuebles A, B,C,D,E y F

Análisis Comparativo de mercado para Terrenos (A,B,C,D,E y F)				
No.	Ubicación	Uso	Informante	Contacto
7	Terreno con frente a carretera Internacional, salida norte de esperanza.	Industrial	Anónimo	Tel. 6444205460
8	Terreno junto al Parque Industrial, sobre la Calzada Francisco Villanueva. ( Venta de 3 has)	Industrial	Inmobiliarira Sahuaro	Tel. 6444149010
9	Terreno sobre Boulevard Las Torres y Rosendo Montiel al Nor-este de Ciudad Obregón. (Venta de 3 has)	Industrial	Inmobiliarira Sahuaro	Tel. 6444149010
10	Terreno frente al aeropuerto Internacional, a 10 km del sur de la Ciudad.	Industrial	Inmobiliarira Sahuaro	Tel. 6444149010
11	Terreno en Fracción Norte Lote 6 Manzana 1, Parque Industrial Ciudad Obregón.	Industrial	Inmobiliarira Sahuaro	Tel. 6444149010

Tabla 41: Descripción de los comparables para Inmueble G

Análisis Comparativo de mercado para Terreno (G)				
No.	Ubicación	Uso	Informante	Contacto
12	Terreno frente al aeropuerto de Ciudad Obregón, con acceso directo y cercano al aeropuerto, gasolinera, carretera internacional.	Industrial	Anónimo	no disponible
13	Terreno junto al Parque Industrial, sobre la Calzada Francisco Villanueva. ( Venta de 53.1 has)	Industrial	Inmobiliarira Sahuaro	Tel. 6444149010
14	Terreno sobre Boulevard Las Torres y Rosendo Montiel al Nor-este de Ciudad Obregón. (Venta de 53.1 has)	Industrial	Inmobiliarira Sahuaro	Tel. 6444149010

## Homologación de terrenos:

Tabla 42: Homologación de Inmueble A

Sujeto Terreno A ( 3 has)											
Caso	Oferta	\$	Superficie m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$/ m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado \$/ m <sup>2</sup>
					FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr	
	Sujeto		30,000.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
7	2,625,000.00		7,480.00	350.94	0.95	0.90	1.00	1.08	1.00	1.00	
					1.05	1.11	1.00	0.93	1.00	1.00	1.09
8	7,500,000.00		30,000.00	250.00	1.05	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	
					0.95	1.18	1.00	1.00	1.00	1.00	1.12
9	7,500,000.00		30,000.00	250.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	
					1.00	1.11	1.00	1.00	1.00	1.00	1.11
10	6,600,000.00		30,000.00	220.00	0.95	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	
					1.05	1.11	1.00	1.00	1.00	1.00	1.17
11	7,021,924.00		20,062.64	350.00	1.10	0.85	1.00	1.03	1.00	1.00	
					0.91	1.18	1.00	0.97	1.00	1.00	1.03
Valor Comercial MXP:											311.74
Valor Ajustado MXP											310.00

Valor Comercial MXP

\$ 9,300,000.00

Tabla 43: Homologación de Inmueble B

Sujeto Terreno B ( 2.17 has)											
Caso	Oferta	\$	Superficie m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$/ m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado \$/ m <sup>2</sup>
					FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr	
	Sujeto		21,700.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
7	2,625,000.00		7,480.00	350.94	0.95	0.90	1.00	1.06	1.00	1.00	
					1.05	1.11	1.00	0.95	1.00	1.00	1.11
8	7,500,000.00		30,000.00	250.00	1.05	0.85	1.00	0.97	1.00	1.00	
					0.95	1.18	1.00	1.03	1.00	1.00	1.15
9	7,500,000.00		30,000.00	250.00	1.00	0.90	1.00	0.97	1.00	1.00	
					1.00	1.11	1.00	1.03	1.00	1.00	1.14
10	6,600,000.00		30,000.00	220.00	0.95	0.90	1.00	0.97	1.00	1.00	
					1.05	1.11	1.00	1.03	1.00	1.00	1.20
11	7,021,924.00		20,062.64	350.00	1.10	0.85	1.00	1.01	1.00	1.00	
					0.91	1.18	1.00	0.99	1.00	1.00	1.06
Valor Comercial MXP:											319.49
Valor Ajustado MXP											320.00

Valor Comercial MXP

\$ 6,940,000.00

Tabla 44: Homologación de Inmueble C

Sujeto Terreno C ( 2.17 has)											
Caso	Oferta	\$	Superficie m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$/ m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado \$/ m <sup>2</sup>
					FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr	
	Sujeto		21,700.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
7	2,625,000.00		7,480.00	350.94	0.95	0.95	1.00	1.06	1.00	1.00	
					1.05	1.05	1.00	0.95	1.00	1.00	1.05
8	7,500,000.00		30,000.00	250.00	1.05	0.90	1.00	0.97	1.00	1.00	
					0.95	1.11	1.00	1.03	1.00	1.00	1.09
9	7,500,000.00		30,000.00	250.00	1.00	0.95	1.00	0.97	1.00	1.00	
					1.00	1.05	1.00	1.03	1.00	1.00	1.08
10	6,600,000.00		30,000.00	220.00	0.95	0.95	1.00	0.97	1.00	1.00	
					1.05	1.05	1.00	1.03	1.00	1.00	1.14
11	7,021,924.00		20,062.64	350.00	1.10	0.90	1.00	1.01	1.00	1.00	
					0.91	1.11	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00
Valor Comercial MXP:											302.29
Valor Ajustado MXP											300.00

Valor Comercial MXP

\$ 6,510,000.00

Tabla 45: Homologación de Inmueble D

Sujeto Terreno D ( 2.17 has)											
Caso	Oferta	\$	Superficie m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
					FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr	
	Sujeto		21,700.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
7	2,625,000.00		7,480.00	350.94	0.95	0.95	1.00	1.06	1.00	1.00	
					1.05	1.05	1.00	0.95	1.00	1.00	1.05
8	7,500,000.00		30,000.00	250.00	1.05	0.90	1.00	0.97	1.00	1.00	
					0.95	1.11	1.00	1.03	1.00	1.00	1.09
9	7,500,000.00		30,000.00	250.00	1.00	0.95	1.00	0.97	1.00	1.00	
					1.00	1.05	1.00	1.03	1.00	1.00	1.08
10	6,600,000.00		30,000.00	220.00	0.95	0.95	1.00	0.97	1.00	1.00	
					1.05	1.05	1.00	1.03	1.00	1.00	1.14
11	7,021,924.00		20,062.64	350.00	1.10	0.90	1.00	1.01	1.00	1.00	
					0.91	1.11	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00
Valor Comercial MXP:											302.29
Valor Ajustado MXP											300.00

Valor Comercial MXP

\$ 6,510,000.00

Tabla 46: Homologación de Inmueble E

Sujeto Terreno E ( 2.75 has)											
Caso	Oferta	\$	Superficie m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
					FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr	
	Sujeto		27,500.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
7	2,625,000.00		7,480.00	350.94	0.95	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	
					1.05	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.98
8	7,500,000.00		30,000.00	250.00	1.05	0.95	1.00	0.99	1.00	1.00	
					0.95	1.05	1.00	1.01	1.00	1.00	1.01
9	7,500,000.00		30,000.00	250.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	
					1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.01
10	6,600,000.00		30,000.00	220.00	0.95	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	
					1.05	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.06
11	7,021,924.00		20,062.64	350.00	1.10	0.95	1.00	1.03	1.00	1.00	
					0.91	1.05	1.00	0.97	1.00	1.00	0.93
Valor Comercial MXP:											281.74
Valor Ajustado MXP											280.00

Valor Comercial MXP

\$ 7,700,000.00

Tabla 47: Homologación de Inmueble F

Sujeto Terreno F ( 2.75 has)											
Caso	Oferta \$	Area m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Unitario Ajustado \$ / m <sup>2</sup>	
				FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr		FRe
	Sujeto		27,500.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
7	2,625,000.00		7,480.00	350.94	0.95	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	
					1.05	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.98
8	7,500,000.00		30,000.00	250.00	1.05	0.95	1.00	0.99	1.00	1.00	
					0.95	1.05	1.00	1.01	1.00	1.00	1.01
9	7,500,000.00		30,000.00	250.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	
					1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.01
10	6,600,000.00		30,000.00	220.00	0.95	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	
					1.05	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.06
11	7,021,924.00		20,062.64	350.00	1.10	0.95	1.00	1.03	1.00	1.00	
					0.91	1.05	1.00	0.97	1.00	1.00	0.93
Valor Comercial MXP:											281.74
Valor Ajustado MXP											280.00

Valor Comercial MXP

\$ 7,700,000.00

Tabla 48: Homologación de Inmueble G

Sujeto Terreno G (53.8 has)												
Caso	Oferta	\$	Superficie m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$/ m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$/ m <sup>2</sup>
					FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto		538,000.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
12	15,000,000.00		60,000.00	250.00	1.15	1.20	1.00	1.20	1.00	1.00		
					0.87	0.83	1.00	0.83	1.00	1.00	0.60	150.90
13	82,139,800.00		410,699.00	200.00	1.30	1.15	1.00	1.02	1.00	1.00		
					0.77	0.87	1.00	0.98	1.00	1.00	0.65	130.80
14	76,440,400.00		382,202.00	200.00	1.25	1.20	1.00	1.03	1.00	1.00		
					0.80	0.83	1.00	0.97	1.00	1.00	0.65	129.59
Valor Homologado MXP:											137.10	
Valor Redondeado MXP											140.00	

Valor Comercial MXP \$ 75,320,000.00

## Aeropuerto de Matamoros

### Comercios vinculados a servicios aeroportuarios

El siguiente análisis de los terrenos como comerciales se incluyó únicamente como marco de referencia por si en un futuro el desarrollo de la ciudad permite la ubicación de comercios que se puedan vincular con los servicios aeroportuarios.

Comparables de terrenos:

Tabla 49: Descripción de los comparables para Inmuebles A-N

Análisis Comparativo de mercado para Terrenos (A-N)				
No.	Ubicación	Uso	Informante	Contacto
1	Terreno en Carretera Matamoros- Reynosa Km. 8 lado Norte	Comercial	Anónimo	Tel. 858 813 8233
2	Terreno con con todos los servicios en Ejido los Arados	Comercial	Anónimo	Tel. 8114671239
3	Terreno en Av. Marte R. Gómez y Carretera a Cd. Victoria	Comercial	Anónimo	Tel. 8688134508
4	Terreno frente a la Universidad Valle del Bravo, entre el Hotel Las Vegas y el Corralón de la policía Federal de caminos y puentes	Comercial	Anónimo	no disponible
5	Terreno en Av. Constituyentes	Comercial	Anónimo	Tel. 8681429194

### Homologación de terrenos

Tabla 50: Homologación de Inmuebles C y D

Sujeto Terreno ( C y D )												
Caso	Oferta	\$	Superficie m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$/ m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$/ m <sup>2</sup>
					FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto		45,000.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	24,176,562.50		77,365.00	312.50	0.95	0.90	1.00	0.97	1.00	1.00		
					1.05	1.11	1.00	1.03	1.00	1.00	1.20	376.07
2	2,500,000.00		10,400.00	240.38	0.90	0.90	1.00	1.08	1.00	1.00		
					1.11	1.11	1.00	0.93	1.00	1.00	1.14	274.75
3	18,750,000.00		60,000.00	312.50	1.00	0.95	1.00	0.98	1.00	1.00		
					1.00	1.05	1.00	1.02	1.00	1.00	1.08	336.93
4	9,487,200.00		23,718.00	400.00	1.00	0.95	1.00	1.03	1.00	1.00		
					1.00	1.05	1.00	0.97	1.00	1.00	1.02	407.10
5	41,250,000.00		30,000.00	1,375.00	1.05	0.95	1.00	1.02	1.00	1.00		
					0.95	1.05	1.00	0.98	1.00	1.00	0.98	1,349.34
Valor Comercial MXP:											548.84	
Valor Ajustado MXP											550.00	

Valor Comercial MXP \$ 24,750,000.00

Tabla 51: Homologación de Inmuebles A,B,E,F,G,H,I,J,K,L,M y N

Sujeto Terreno ( A,B,E,F,G,H,I,J,K,L,M y N )												
Caso	Oferta	\$	Superficie m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$/ m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$/ m <sup>2</sup>
					FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto		45,000.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	24,176,562.50		77,365.00	312.50	0.95	0.95	1.00	0.97	1.00	1.00		
					1.05	1.05	1.00	1.03	1.00	1.00	1.14	356.28
2	2,500,000.00		10,400.00	240.38	0.90	0.95	1.00	1.08	1.00	1.00		
					1.11	1.05	1.00	0.93	1.00	1.00	1.08	260.29
3	18,750,000.00		60,000.00	312.50	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00		
					1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.02	317.27
4	9,487,200.00		23,718.00	400.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00		
					1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.97	386.74
5	41,250,000.00		30,000.00	1,375.00	1.05	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00		
					0.95	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.93	1,281.87
Valor Comercial MXP:											520.49	
Valor Ajustado MXP											520.00	

Valor Comercial MXP \$ 23,400,000.00

## Uso de hotel u oficinas vinculado a servicios aeroportuarios

El siguiente análisis de los terrenos como Hotel u Oficinas se incluyó únicamente como marco de referencia por si en un futuro el desarrollo de la ciudad permite la ubicación de un Hotel u Oficinas que se pueda vincular con los servicios aeroportuarios.

Tabla 52: Descripción de los comparables para Inmueble A-N

Análisis Comparativo de mercado para Terrenos (A-N)				
No.	Ubicación	Uso	Informante	Contacto
1	Terreno a la orilla de la Av. El niño	Hotel/Oficinas	Anónimo	no disponible
2	Terreno en Av. Constituyentes	Hotel/Oficinas	Anónimo	Tel. 8681429194
3	Terreno frente a la Universidad Valle del Bravo, entre el Hotel Las Vegas y el Corralón de la policía Federal de caminos y puertos	Comercial	Anónimo	no disponible

## Homologación de terrenos

Tabla 53: Homologación de Inmuebles C y D

Sujeto Terreno (C y D)											
Caso	Oferta \$	Superficie m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>	
				FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr		FRe
	Sujeto	45,000.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	60,000,000.00	40,000.00	1,500.00	1.30	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	0.76	1,146.72
2	41,250,000.00	30,000.00	1,375.00	1.30	0.95	1.00	1.02	1.00	1.00	0.79	1,089.85
3	9,487,200.00	23,718.00	400.00	1.05	0.95	1.00	1.03	1.00	1.00	0.97	387.71
				0.95	1.05	1.00	0.97	1.00	1.00		
										Valor Comercial MXP:	874.76
										Valor Ajustado MXP	870.00

Valor Comercial MXP **\$ 39,150,000.00**

Tabla 54: Homologación de Inmuebles A,B,E,F,G,H,I,J,K,L,M y N

Sujeto Terreno (A,B,E,F,G,H,I,J,K,L,M y N)											
Caso	Oferta \$	Superficie m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>	
				FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr		FRe
	Sujeto	45,000.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	60,000,000.00	40,000.00	1,500.00	1.30	1.05	1.00	1.01	1.00	1.00	0.73	1,092.11
2	41,250,000.00	30,000.00	1,375.00	1.30	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	0.75	1,035.36
3	9,487,200.00	23,718.00	400.00	1.05	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	0.92	368.33
				0.95	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00		
										Valor Comercial MXP:	831.93
										Valor Ajustado MXP	830.00

Valor Comercial MXP **\$ 37,350,000.00**

## Uso industrial vinculado a servicios aeroportuarios

Como se mencionó anteriormente, el tipo de uso que se puede ligar con mayor facilidad a los servicios aeroportuarios es el uso industrial, ya que el tamaño de la ciudad y del aeropuerto dificulta la vinculación de comercios, oficinas u hoteles con las actividades y servicios que requiere el aeropuerto.

A continuación se hace el análisis de los terrenos como industriales.

Comparables de terrenos:

Análisis Comparativo de mercado para Terrenos (A-N)				
No.	Ubicación	Uso	Informante	Contacto
1	Terreno en Carretera Matamoros-Reynosa	Industrial	Sergio Terán	Tel. 8688392427
2	Estación Ramírez, Km 32 de la Carretera Mat. Reynosa	Industrial	Parque Industrial Ramírez	no disponible
3	Terreno en Poniente 4, en Parque Industrial La cima	Industrial	imbran	no disponible
4	Terreno a un lado del Parque Industrial del Norte	Industrial	no disponible	Tel. 8688163616

Tabla 55: Descripción de los comparables para Inmuebles C y D

Sujeto Terreno (C y D)											
Caso	Oferta \$	Superficie m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	45,000.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	3,900,000.00	22,000.00	177.27	0.90	0.95	1.00	1.04	1.00	1.00		
				1.11	1.05	1.00	0.96	1.00	1.00	1.13	199.67
2	44,000,000.00	160,000.00	275.00	1.10	0.95	1.00	0.94	1.00	1.00		
				0.91	1.05	1.00	1.07	1.00	1.00	1.02	281.33
3	2,106,675.00	6,242.00	337.50	1.10	0.85	1.00	1.18	1.00	1.00		
				0.91	1.18	1.00	0.85	1.00	1.00	0.91	306.18
4	42,500,000.00	170,000.00	250.00	1.10	0.85	1.00	0.90	1.00	1.00		
				0.91	1.18	1.00	1.12	1.00	1.00	1.19	298.70
										Valor Comercial MXP:	271.47
										Valor Ajustado MXP	270.00

Valor Comercial MXP

\$ 12,150,000.00

Tabla 56: Descripción de los comparables para Inmuebles A,B,E,F,G,H,I,J,K,L,M y N

Sujeto Terreno ( A,B,E,F,G,H,I,J,K,L,M y N )											
Caso	Oferta \$	Superficie m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FLo	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	45,000.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	3,900,000.00	22,000.00	177.27	0.90	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00		
				1.11	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	1.07	189.69
2	44,000,000.00	160,000.00	275.00	1.10	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00		
				0.91	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	0.97	267.26
3	2,106,675.00	6,242.00	337.50	1.10	0.90	1.00	1.18	1.00	1.00		
				0.91	1.11	1.00	0.85	1.00	1.00	0.86	289.17
4	42,500,000.00	170,000.00	250.00	1.10	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00		
				0.91	1.11	1.00	1.12	1.00	1.00	1.13	282.10
										Valor Comercial MXP:	257.05
										Valor Ajustado MXP	260.00

Valor Comercial MXP

\$ 11,700,000.00

## Aeropuerto de Tepic

### Uso Comercial vinculados a servicios aeroportuarios

El siguiente análisis de los terrenos como comerciales se incluyó únicamente como marco de referencia por si en un futuro el desarrollo de la ciudad permite la ubicación de comercios que se puedan vincular con los servicios aeroportuarios.

Comparables de terrenos:

Tabla 57 Descripción de los comparables para Inmueble de 28 y 15 Ha.

Comercios -Análisis comparativo de mercado para los terrenos				
No.	Ubicación	Uso	Informante	Contacto
1	Terreno Frente a Pantanal	Comercial	Arturo Lomeli Flores	Tel. 3111365011
2	Terreno entre Pantanal y Tepic, cerca de zona comercial e industrial	Comercial	Anonimo	Tel. 3111225071

### Homologación de terrenos

Tabla 58: Homologación de Inmueble A

Sujeto Terreno A											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	19,837.50		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	2,100,000.00	10,000.00	210.00	1.00	1.00	1.05	1.08	1.00	0.80		
				1.00	1.00	0.95	0.927	1.00	1.25	1.10	232.00
2	35,000,000.00	182,400.00	191.89	1.00	1.00	1.05	0.78	1.00	0.90		
				1.00	1.00	0.95	1.280	1.00	1.11	1.35	260.00
											Valor Homologado MXP: 246.00
											Valor Redondeado MXP 250.00

Valor Comercial MXP \$ 4,960,000.00

Tabla 59: Homologación de Inmueble B

Sujeto Terreno B											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	24,837.50		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	2,100,000.00	10,000.00	210.00	1.00	1.00	1.05	1.11	1.00	0.80		
				1.00	1.00	0.95	0.904	1.00	1.25	1.08	226.00
2	35,000,000.00	182,400.00	191.89	1.00	1.00	1.05	0.80	1.00	0.90		
				1.00	1.00	0.95	1.248	1.00	1.11	1.32	253.00
											Valor Homologado MXP: 239.50
											Valor Redondeado MXP 240.00

Valor Comercial MXP \$ 5,960,000.00

Tabla 60: Homologación de Inmueble C

Sujeto Terreno C											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	27,717.50		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	2,100,000.00	10,000.00	210.00	1.00	1.00	1.05	1.12	1.00	0.80		
				1.00	1.00	0.95	0.893	1.00	1.25	1.06	223.00
2	35,000,000.00	182,400.00	191.89	1.00	1.00	1.05	0.81	1.00	0.90		
				1.00	1.00	0.95	1.233	1.00	1.11	1.30	250.00
											Valor Homologado MXP: 236.50
											Valor Redondeado MXP 240.00

Valor Comercial MXP \$ 6,650,000.00

Tabla 61: Homologación de Inmueble D

Sujeto Terreno D											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	29,557.50		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	2,100,000.00	10,000.00	210.00	1.00	1.00	1.05	1.13	1.00	0.80		
				1.00	1.00	0.95	0.887	1.00	1.25	1.06	222.00
2	35,000,000.00	182,400.00	191.89	1.00	1.00	1.05	0.82	1.00	0.90		
				1.00	1.00	0.95	1.224	1.00	1.11	1.30	249.00
										Valor Homologado MXP:	235.50
										Valor Redondeado MXP	240.00
Valor Comercial MXP		\$ 7,090,000.00									

Tabla 62: Homologación de Inmueble E

Sujeto Terreno E											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	29,675.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	2,100,000.00	10,000.00	210.00	1.00	1.00	1.05	1.13	1.00	0.80		
				1.00	1.00	0.95	0.886	1.00	1.25	1.05	222.00
2	35,000,000.00	182,400.00	191.89	1.00	1.00	1.05	0.82	1.00	0.85		
				1.00	1.00	0.95	1.224	1.00	1.18	1.37	263.00
										Valor Homologado MXP:	242.50
										Valor Redondeado MXP	240.00
Valor Comercial MXP		\$ 7,120,000.00									

Tabla 63: Homologación de Inmueble F

Sujeto Terreno F											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	29,675.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	2,100,000.00	10,000.00	210.00	1.00	1.00	1.05	1.13	1.00	0.80		
				1.00	1.00	0.95	0.886	1.00	1.25	1.05	222.00
2	35,000,000.00	182,400.00	191.89	1.00	1.00	1.05	0.82	1.00	0.85		
				1.00	1.00	0.95	1.224	1.00	1.18	1.37	263.00
										Valor Homologado MXP:	242.50
										Valor Redondeado MXP	240.00
Valor Comercial MXP		\$ 7,120,000.00									

Tabla 64: Homologación de Inmueble G

Sujeto Terreno G											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	29,675.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	2,100,000.00	10,000.00	210.00	1.00	1.00	1.05	1.13	1.00	0.80		
				1.00	1.00	0.95	0.886	1.00	1.25	1.05	222.00
2	35,000,000.00	182,400.00	191.89	1.00	1.00	1.05	0.82	1.00	0.90		
				1.00	1.00	0.95	1.224	1.00	1.11	1.29	248.00
										Valor Homologado MXP:	235.00
										Valor Redondeado MXP	240.00
Valor Comercial MXP		\$ 7,120,000.00									

Tabla 65 Homologación de Inmueble H

Sujeto Terreno H												
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$/m²	Factores de Homologación							Precio Homologado \$/m²	
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe		
	Sujeto	29,675.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			
1	2,100,000.00	10,000.00	210.00	1.00	1.00	1.05	1.13	1.00	0.80			
				1.00	1.00	0.95	0.886	1.00	1.25	1.05	222.00	
2	35,000,000.00	182,400.00	191.89	1.00	1.00	1.05	0.82	1.00	0.90			
				1.00	1.00	0.95	1.224	1.00	1.11	1.29	248.00	
											Valor Homologado MXP: 235.00	
											Valor Redondeado MXP 240.00	
Valor Comercial MXP			\$ 7,120,000.00									

Tabla 66: Homologación de Inmueble I

Sujeto Terreno I												
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$/m²	Factores de Homologación							Precio Homologado \$/m²	
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe		
	Sujeto	29,675.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			
1	2,100,000.00	10,000.00	210.00	1.00	1.00	1.05	1.13	1.00	0.80			
				1.00	1.00	0.95	0.886	1.00	1.25	1.05	222.00	
2	35,000,000.00	182,400.00	191.89	1.00	1.00	1.05	0.82	1.00	0.90			
				1.00	1.00	0.95	1.224	1.00	1.11	1.29	248.00	
											Valor Homologado MXP: 235.00	
											Valor Redondeado MXP 240.00	
Valor Comercial MXP			\$ 7,120,000.00									

Tabla 67: Homologación de Inmueble J

Sujeto Terreno J												
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$/m²	Factores de Homologación							Precio Homologado \$/m²	
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe		
	Sujeto	29,675.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			
1	2,100,000.00	10,000.00	210.00	1.00	1.00	0.85	1.13	1.00	0.80			
				1.00	1.00	1.18	0.886	1.00	1.25	1.30	274.00	
2	35,000,000.00	182,400.00	191.89	1.00	1.00	0.85	0.82	1.00	0.90			
				1.00	1.00	1.18	1.224	1.00	1.11	1.60	307.00	
											Valor Homologado MXP: 290.50	
											Valor Redondeado MXP 290.00	
Valor Comercial MXP			\$ 8,610,000.00									

Tabla 68: Homologación de Inmueble K

Sujeto Terreno K												
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$/m²	Factores de Homologación							Precio Homologado \$/m²	
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe		
	Sujeto	18,750.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			
1	2,100,000.00	10,000.00	210.00	1.00	0.80	1.00	1.07	1.00	0.80			
				1.00	1.25	1.00	0.933	1.00	1.25	1.46	306.00	
2	35,000,000.00	182,400.00	191.89	1.00	0.80	1.00	0.78	1.00	0.85			
				1.00	1.25	1.00	1.288	1.00	1.18	1.89	363.00	
											Valor Homologado MXP: 334.50	
											Valor Redondeado MXP 330.00	
Valor Comercial MXP			\$ 6,190,000.00									

Tabla 69: Homologación de Inmueble L

Sujeto Terreno L											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$/m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	18,750.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
5	2,100,000.00	10,000.00	210.00	1.00	0.85	1.00	1.07	1.00	0.80		
				1.00	1.18	1.00	0.933	1.00	1.25	1.37	288.00
6	35,000,000.00	182,400.00	191.89	1.00	0.85	1.00	0.78	1.00	0.85		
				1.00	1.18	1.00	1.288	1.00	1.18	1.78	342.00
										Valor Homologado MXP:	315.00
										Valor Redondeado MXP	320.00
Valor Comercial MXP		\$ 6,000,000.00									

Tabla 70: Homologación de Inmueble M

Sujeto Terreno M											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$/m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	18,750.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
5	2,100,000.00	10,000.00	210.00	1.00	0.85	1.00	1.07	1.00	0.80		
				1.00	1.18	1.00	0.933	1.00	1.25	1.37	288.00
6	35,000,000.00	182,400.00	191.89	1.00	0.85	1.00	0.78	1.00	0.85		
				1.00	1.18	1.00	1.288	1.00	1.18	1.78	342.00
										Valor Homologado MXP:	315.00
										Valor Redondeado MXP	320.00
Valor Comercial MXP		\$ 6,000,000.00									

Tabla 71: Homologación de Inmueble N

Sujeto Terreno N											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$/m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	18,750.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
5	2,100,000.00	10,000.00	210.00	1.00	0.85	1.00	1.07	1.00	0.80		
				1.00	1.18	1.00	0.933	1.00	1.25	1.37	288.00
6	35,000,000.00	182,400.00	191.89	1.00	0.85	1.00	0.78	1.00	0.85		
				1.00	1.18	1.00	1.288	1.00	1.18	1.78	342.00
										Valor Homologado MXP:	315.00
										Valor Redondeado MXP	320.00
Valor Comercial MXP		\$ 6,000,000.00									

Tabla 72: Homologación de Inmueble O

Sujeto Terreno O											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$/m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	18,750.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
5	2,100,000.00	10,000.00	210.00	1.00	0.90	1.00	1.07	1.00	0.80		
				1.00	1.11	1.00	0.933	1.00	1.25	1.30	272.00
6	35,000,000.00	182,400.00	191.89	1.00	0.90	1.00	0.78	1.00	0.85		
				1.00	1.11	1.00	1.288	1.00	1.18	1.68	323.00
										Valor Homologado MXP:	297.50
										Valor Redondeado MXP	300.00
Valor Comercial MXP		\$ 5,630,000.00									

Tabla 73: Homologación de Inmueble P

Sujeto Terreno P											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	18,750.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
5	2,100,000.00	10,000.00	210.00	1.00	0.90	1.00	1.07	1.00	0.80		
				1.00	1.11	1.00	0.933	1.00	1.25	1.30	272.00
6	35,000,000.00	182,400.00	191.89	1.00	0.90	1.00	0.78	1.00	0.85		
				1.00	1.11	1.00	1.288	1.00	1.18	1.68	323.00
											Valor Homologado MXP: 297.50
											Valor Redondeado MXP 300.00
Valor Comercial MXP			\$ 5,630,000.00								

Tabla 74: Homologación de Inmueble Q

Sujeto Terreno Q											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	18,750.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
5	2,100,000.00	10,000.00	210.00	1.00	0.95	1.00	1.07	1.00	0.80		
				1.00	1.05	1.00	0.933	1.00	1.25	1.23	258.00
6	35,000,000.00	182,400.00	191.89	1.00	0.95	1.00	0.78	1.00	0.85		
				1.00	1.05	1.00	1.288	1.00	1.18	1.59	306.00
											Valor Homologado MXP: 282.00
											Valor Redondeado MXP 280.00
Valor Comercial MXP			\$ 5,250,000.00								

Tabla 75: Homologación de Inmueble R

Sujeto Terreno R											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	18,750.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
5	2,100,000.00	10,000.00	210.00	1.00	0.95	1.00	1.07	1.00	0.80		
				1.00	1.05	1.00	0.933	1.00	1.25	1.23	258.00
6	35,000,000.00	182,400.00	191.89	1.00	0.95	1.00	0.78	1.00	0.85		
				1.00	1.05	1.00	1.288	1.00	1.18	1.59	306.00
											Valor Homologado MXP: 282.00
											Valor Redondeado MXP 280.00
Valor Comercial MXP			\$ 5,250,000.00								

## Uso Industrial vinculado a servicios aeroportuarios

Como se mencionó anteriormente, el tipo de uso que se puede ligar con mayor facilidad a los servicios aeroportuarios es el uso industrial, ya que el tamaño de la ciudad y del aeropuerto dificulta la vinculación de comercios con las actividades y servicios que requiere el aeropuerto.

A continuación se hace el análisis de los terrenos como industriales.

*Comparables de terrenos:*

Tabla 76: Descripción de los comparables para Inmuebles de 28 y 15 ha.

Comercios -Análisis comparativo de mercado para los terrenos Industriales				
No.	Ubicación	Uso	Informante	Contacto
1	Terreno en Puerta de Laguna, Nayarit	Industrial	Anónimo	Tel. 3112141802
2	Terreno cerca de Plaza Forum, proximo a urbanizar	Industrial	Anónimo	Tel. 3111333360
3	Terreno sobre carretera en el km 212, San Cayetano.	Industrial	Anónimo	Tel. 3112141802

## Homologación de terrenos

Tabla 77: Homologación de Inmueble A

Sujeto Terreno A											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	19,837.50		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	3,700,000.00	37,000.00	100.00	1.00	1.00	1.05	0.93	1.00	0.85		
				1.00	1.00	0.95	1.072	1.00	1.18	1.20	120.00
2	1,111,111.00	10,000.00	111.11	1.00	1.00	1.05	1.08	1.00	0.85		
				1.00	1.00	0.95	0.927	1.00	1.18	1.04	115.00
3	2,028,000.00	15,596.72	130.03	1.00	1.00	1.05	1.03	1.00	0.85		
				1.00	1.00	0.95	0.974	1.00	1.18	1.09	142.00
										Valor Homologado MXP:	125.67
										Valor Redondeado MXP	130.00

Valor Comercial MXP

\$ 2,580,000.00

Tabla 78: Homologación de Inmueble B

Sujeto Terreno B											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	24,837.50		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	3,700,000.00	37,000.00	100.00	1.00	1.00	1.05	0.96	1.00	0.85		
				1.00	1.00	0.95	1.045	1.00	1.18	1.17	117.00
2	1,111,111.00	10,000.00	111.11	1.00	1.00	1.05	1.11	1.00	0.85		
				1.00	1.00	0.95	0.904	1.00	1.18	1.01	113.00
3	2,028,000.00	15,596.72	130.03	1.00	1.00	1.05	1.05	1.00	0.85		
				1.00	1.00	0.95	0.950	1.00	1.18	1.06	138.00
										Valor Homologado MXP:	122.67
										Valor Redondeado MXP	120.00

Valor Comercial MXP

\$ 2,980,000.00

Tabla 79: Homologación de Inmueble C

Sujeto Terreno C											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	27,717.50		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	3,700,000.00	37,000.00	100.00	1.00	1.00	1.05	0.97	1.00	0.85		
				1.00	1.00	0.95	1.033	1.00	1.18	1.16	116.00
2	1,111,111.00	10,000.00	111.11	1.00	1.00	1.05	1.12	1.00	0.85		
				1.00	1.00	0.95	0.893	1.00	1.18	1.00	111.00
3	2,028,000.00	15,596.72	130.03	1.00	1.00	1.05	1.07	1.00	0.85		
				1.00	1.00	0.95	0.938	1.00	1.18	1.05	137.00
										Valor Homologado MXP:	121.33
										Valor Redondeado MXP	120.00

Valor Comercial MXP

\$ 3,330,000.00

Tabla 80: Homologación de Inmueble D

Sujeto Terreno D											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$/m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	29,557.50		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	3,700,000.00	37,000.00	100.00	1.00	1.00	1.05	0.98	1.00	0.85		
				1.00	1.00	0.95	1.025	1.00	1.18	1.15	115.00
2	1,111,111.00	10,000.00	111.11	1.00	1.00	1.05	1.13	1.00	0.85		
				1.00	1.00	0.95	0.887	1.00	1.18	0.99	110.00
3	2,028,000.00	15,596.72	130.03	1.00	1.00	1.05	1.07	1.00	0.85		
				1.00	1.00	0.95	0.931	1.00	1.18	1.04	136.00
										Valor Homologado MXP:	120.33
										Valor Redondeado MXP	120.00

Valor Comercial MXP \$ 3,550,000.00

Tabla 81: Homologación de Inmueble E

Sujeto Terreno E											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$/m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	29,675.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	3,700,000.00	37,000.00	100.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.85		
				1.00	1.00	1.00	1.025	1.00	1.18	1.21	121.00
2	1,111,111.00	10,000.00	111.11	1.00	1.00	1.00	1.13	1.00	0.85		
				1.00	1.00	1.00	0.886	1.00	1.18	1.04	116.00
3	2,028,000.00	15,596.72	130.03	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	0.85		
				1.00	1.00	1.00	0.931	1.00	1.18	1.10	142.00
										Valor Homologado MXP:	126.33
										Valor Redondeado MXP	130.00

Valor Comercial MXP \$ 3,860,000.00

Tabla 82: Homologación de Inmueble F

Sujeto Terreno F											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$/m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	29,675.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	3,700,000.00	37,000.00	100.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.85		
				1.00	1.00	1.00	1.025	1.00	1.18	1.21	121.00
2	1,111,111.00	10,000.00	111.11	1.00	1.00	1.00	1.13	1.00	0.85		
				1.00	1.00	1.00	0.886	1.00	1.18	1.04	116.00
3	2,028,000.00	15,596.72	130.03	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	0.85		
				1.00	1.00	1.00	0.931	1.00	1.18	1.10	142.00
										Valor Homologado MXP:	126.33
										Valor Redondeado MXP	130.00

Valor Comercial MXP \$ 3,860,000.00

Tabla 83: Homologación de Inmueble G

Sujeto Terreno G											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$/m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	29,675.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	3,700,000.00	37,000.00	100.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.85		
				1.00	1.00	1.00	1.025	1.00	1.18	1.21	121.00
2	1,111,111.00	10,000.00	111.11	1.00	1.00	1.00	1.13	1.00	0.85		
				1.00	1.00	1.00	0.886	1.00	1.18	1.04	116.00
3	2,028,000.00	15,596.72	130.03	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	0.85		
				1.00	1.00	1.00	0.931	1.00	1.18	1.10	142.00
										Valor Homologado MXP:	126.33
										Valor Redondeado MXP	130.00

Valor Comercial MXP \$ 3,860,000.00

Tabla 84 Homologación de Inmueble H

Sujeto Terreno H												
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$/m²	Factores de Homologación							Precio Homologado \$/m²	
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe		
	Sujeto	29,675.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			
1	3,700,000.00	37,000.00	100.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.85			
				1.00	1.00	1.00	1.025	1.00	1.18	1.21	121.00	
2	1,111,111.00	10,000.00	111.11	1.00	1.00	1.00	1.13	1.00	0.85			
				1.00	1.00	1.00	0.886	1.00	1.18	1.04	116.00	
3	2,028,000.00	15,596.72	130.03	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	0.85			
				1.00	1.00	1.00	0.931	1.00	1.18	1.10	142.00	
										Valor Homologado MXP:	126.33	
										Valor Redondeado MXP	130.00	

Valor Comercial MXP \$ 3,860,000.00

Tabla 85: Homologación de Inmueble I

Sujeto Terreno I												
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$/m²	Factores de Homologación							Precio Homologado \$/m²	
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe		
	Sujeto	29,675.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			
1	3,700,000.00	37,000.00	100.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.85			
				1.00	1.00	1.00	1.025	1.00	1.18	1.21	121.00	
2	1,111,111.00	10,000.00	111.11	1.00	1.00	1.00	1.13	1.00	0.85			
				1.00	1.00	1.00	0.886	1.00	1.18	1.04	116.00	
3	2,028,000.00	15,596.72	130.03	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	0.85			
				1.00	1.00	1.00	0.931	1.00	1.18	1.10	142.00	
										Valor Homologado MXP:	126.33	
										Valor Redondeado MXP	130.00	

Valor Comercial MXP \$ 3,860,000.00

Tabla 86: Homologación de Inmueble J

Sujeto Terreno J												
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$/m²	Factores de Homologación							Precio Homologado \$/m²	
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe		
	Sujeto	29,675.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			
1	3,700,000.00	37,000.00	100.00	1.00	1.00	0.85	0.98	1.00	0.85			
				1.00	1.00	1.18	1.025	1.00	1.18	1.42	142.00	
2	1,111,111.00	10,000.00	111.11	1.00	1.00	0.85	1.13	1.00	0.85			
				1.00	1.00	1.18	0.886	1.00	1.18	1.23	136.00	
3	2,028,000.00	15,596.72	130.03	1.00	1.00	0.85	1.07	1.00	0.85			
				1.00	1.00	1.18	0.931	1.00	1.18	1.29	168.00	
										Valor Homologado MXP:	148.67	
										Valor Redondeado MXP	150.00	

Valor Comercial MXP \$ 4,450,000.00

Tabla 87: Homologación de Inmueble K

Sujeto Terreno K												
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$/m²	Factores de Homologación							Precio Homologado \$/m²	
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe		
	Sujeto	18,750.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			
1	3,700,000.00	37,000.00	100.00	1.00	0.80	1.00	0.93	1.00	0.85			
				1.00	1.25	1.00	1.078	1.00	1.18	1.59	159.00	
2	1,111,111.00	10,000.00	111.11	1.00	0.80	1.00	1.07	1.00	0.80			
				1.00	1.25	1.00	0.933	1.00	1.25	1.46	162.00	
3	2,028,000.00	15,596.72	130.03	1.00	0.85	1.00	1.02	1.00	0.80			
				1.00	1.18	1.00	0.980	1.00	1.25	1.44	187.00	
										Valor Homologado MXP:	169.33	
										Valor Redondeado MXP	170.00	

Valor Comercial MXP \$ 3,190,000.00

Tabla 88: Homologación de Inmueble L

Sujeto Terreno L											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$/m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	18,750.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
5	3,700,000.00	37,000.00	100.00	1.00	0.85	1.00	0.93	1.00	0.85		
				1.00	1.18	1.00	1.078	1.00	1.18	1.49	149.00
6	1,111,111.00	10,000.00	111.11	1.00	0.85	1.00	1.07	1.00	0.80		
				1.00	1.18	1.00	0.933	1.00	1.25	1.37	152.00
7	2,028,000.00	15,596.72	130.03	1.00	0.90	1.00	1.02	1.00	0.80		
				1.00	1.11	1.00	0.980	1.00	1.25	1.36	177.00
										Valor Homologado MXP:	159.33
										Valor Redondeado MXP	160.00
Valor Comercial MXP		\$ 3,000,000.00									

Tabla 89: Homologación de Inmueble M

Sujeto Terreno M											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$/m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	18,750.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
5	3,700,000.00	37,000.00	100.00	1.00	0.85	1.00	0.93	1.00	0.85		
				1.00	1.18	1.00	1.078	1.00	1.18	1.49	149.00
6	1,111,111.00	10,000.00	111.11	1.00	0.85	1.00	1.07	1.00	0.80		
				1.00	1.18	1.00	0.933	1.00	1.25	1.37	152.00
7	2,028,000.00	15,596.72	130.03	1.00	0.90	1.00	1.02	1.00	0.80		
				1.00	1.11	1.00	0.980	1.00	1.25	1.36	177.00
										Valor Homologado MXP:	159.33
										Valor Redondeado MXP	160.00
Valor Comercial MXP		\$ 3,000,000.00									

Tabla 90: Homologación de Inmueble N

Sujeto Terreno N											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$/m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	18,750.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
5	3,700,000.00	37,000.00	100.00	1.00	0.85	1.00	0.93	1.00	0.85		
				1.00	1.18	1.00	1.078	1.00	1.18	1.49	149.00
6	1,111,111.00	10,000.00	111.11	1.00	0.85	1.00	1.07	1.00	0.80		
				1.00	1.18	1.00	0.933	1.00	1.25	1.37	152.00
7	2,028,000.00	15,596.72	130.03	1.00	0.90	1.00	1.02	1.00	0.80		
				1.00	1.11	1.00	0.980	1.00	1.25	1.36	177.00
										Valor Homologado MXP:	159.33
										Valor Redondeado MXP	160.00
Valor Comercial MXP		\$ 3,000,000.00									

Tabla 91: Homologación de Inmueble O

Sujeto Terreno O											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$/m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	18,750.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
5	3,700,000.00	37,000.00	100.00	1.00	0.90	1.00	0.93	1.00	0.85		
				1.00	1.11	1.00	1.078	1.00	1.18	1.41	141.00
6	1,111,111.00	10,000.00	111.11	1.00	0.90	1.00	1.07	1.00	0.80		
				1.00	1.11	1.00	0.933	1.00	1.25	1.30	144.00
7	2,028,000.00	15,596.72	130.03	1.00	0.95	1.00	1.02	1.00	0.80		
				1.00	1.05	1.00	0.980	1.00	1.25	1.29	168.00
										Valor Homologado MXP:	151.00
										Valor Redondeado MXP	150.00
Valor Comercial MXP		\$ 2,810,000.00									

Tabla 92: Homologación de Inmueble P

Sujeto Terreno P											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRé	
	Sujeto	18,750.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
5	3,700,000.00	37,000.00	100.00	1.00	0.90	1.00	0.93	1.00	0.85		
				1.00	1.11	1.00	1.078	1.00	1.18	1.41	141.00
				1.00	1.11	1.00	0.933	1.00	1.25	1.30	144.00
6	1,111,111.00	10,000.00	111.11	1.00	0.95	1.00	1.07	1.00	0.80		
				1.00	1.05	1.00	1.02	1.00	0.80		
7	2,028,000.00	15,596.72	130.03	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	0.80		
				1.00	1.05	1.00	0.980	1.00	1.25	1.29	168.00
										Valor Homologado MXP:	151.00
										Valor Redondeado MXP	150.00

Valor Comercial MXP \$ 2,810,000.00

Tabla 93: Homologación de Inmueble Q

Sujeto Terreno Q											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRé	
	Sujeto	18,750.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
5	3,700,000.00	37,000.00	100.00	1.00	0.95	1.00	0.93	1.00	0.85		
				1.00	1.05	1.00	1.078	1.00	1.18	1.34	134.00
				1.00	0.95	1.00	1.07	1.00	0.80		
6	1,111,111.00	10,000.00	111.11	1.00	1.05	1.00	0.933	1.00	1.25	1.23	136.00
				1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	0.80		
7	2,028,000.00	15,596.72	130.03	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	0.80		
				1.00	1.00	1.00	0.980	1.00	1.25	1.22	159.00
										Valor Homologado MXP:	143.00
										Valor Redondeado MXP	140.00

Valor Comercial MXP \$ 2,630,000.00

Tabla 94: Homologación de Inmueble R

Sujeto Terreno R											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRé	
	Sujeto	18,750.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
5	3,700,000.00	37,000.00	100.00	1.00	0.95	1.00	0.93	1.00	0.85		
				1.00	1.05	1.00	1.078	1.00	1.18	1.34	134.00
				1.00	0.95	1.00	1.07	1.00	0.80		
6	1,111,111.00	10,000.00	111.11	1.00	1.05	1.00	0.933	1.00	1.25	1.23	136.00
				1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	0.80		
7	2,028,000.00	15,596.72	130.03	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	0.80		
				1.00	1.00	1.00	0.980	1.00	1.25	1.22	159.00
										Valor Homologado MXP:	143.00
										Valor Redondeado MXP	140.00

Valor Comercial MXP \$ 2,630,000.00

## Aeropuerto de Puerto Escondido

### Comercios

Comparables de terrenos:

Tabla 95: Descripción de los comparables para Inmueble A

Comercios -Análisis comparativo de mercado para el terreno (A)				
No.	Ubicación	Uso	Informante	Contacto
1	Terreno a borde de la carretera, colinda con Laguna	Comercial	Laura Escoto Peralta	mail
2	Terreno San Pablo Huixtepec	Comercial	Patricia Orella	5635 6762
3	Terreno San Pedro Mixtepec	Comercial	Jose Luis Rodriguez	mail

Tabla 96: Descripción de los comparables para Inmueble B

Análisis comparativo de mercado para el terreno (B)				
No.	Ubicación	Uso	Informante	Contacto
1	Terreno a borde de la carretera, colinda con Laguna	Comercial	Laura Escoto Peralta	mail
2	Terreno San Pablo Huixtepec	Comercial	Patricia Orella	5635 6762
3	Terreno San Pedro Mixtepec	Comercial	Jose Luis Rodriguez	mail
4	Terreno San Pedro Mixtepec	Comercial	Inmomexico	57535303
5	Terreno parte alta de Zicatela	Comercial	Lorne Marr	mail

Homologación de terrenos

Tabla 97: Homologación de Inmueble A

Sujeto Terreno A											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	<b>Sujeto</b>	<b>35,000.00</b>		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
1	5,500,000.00	10,000.00	550.00	0.80	0.80	1.00	1.15	1.00	0.80		
				1.25	1.25	1.00	0.870	1.00	1.25	1.70	935.00
2	187,500,000.00	115,000.00	1,630.43	0.80	0.80	1.00	0.88	1.00	1.00		
				1.25	1.25	1.00	1.141	1.00	1.00	1.78	2,908.00
3	7,487,500.00	24,192.00	309.50	0.80	0.80	1.00	1.04	1.00	0.80		
				1.25	1.25	1.00	0.960	1.00	1.25	1.87	580.00
											Valor Homologado MXP: 1,474.33
											Valor Redondeado MXP 1,470.00

Valor Comercial MXP **\$ 51,450,000.00**

Tabla 98: Homologación de Inmueble B

Sujeto Terreno B											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	<b>Sujeto</b>	<b>9,800.00</b>		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	5,500,000.00	10,000.00	550.00	0.90	0.90	1.00	1.15	1.00	1.00		
				1.11	1.11	1.00	0.870	1.00	1.00	1.07	591.00
2	187,500,000.00	115,000.00	1,630.43	0.90	0.90	1.00	0.88	1.00	1.00		
				1.11	1.11	1.00	1.141	1.00	1.00	1.41	2,297.00
3	7,487,500.00	24,192.00	309.50	0.90	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00		
				1.11	1.11	1.00	1.106	1.00	1.00	1.36	422.00
4	1,000,000.00	1,980.00	505.05	0.90	0.90	1.00	1.19	1.00	0.70		
				1.11	1.11	1.00	0.837	1.00	1.43	1.48	746.00
5	5,000,000.00	5,460.00	915.75	0.90	0.90	1.00	1.07	1.00	0.80		
				1.11	1.11	1.00	1.069	1.00	1.25	1.65	1,511.00
											Valor Homologado MXP: 995.20
											Valor Redondeado MXP 1,000.00

Valor Comercial MXP **\$ 9,800,000.00**

## Oficinas y Hoteles

### Comparables de terrenos:

Tabla 99 Descripción de los comparables para Inmueble A

Análisis comparativo de mercado para el terreno (A)				
No.	Ubicación	Uso	Informante	Contacto
1	Terreno con Playa	Oficinas - Hotel	Doomos Mexico	mail
2	Terreno Frente al Mar	Oficinas - Hotel	Puerto Escondido Realtors	mial
3	Terreno a borde de la carretera, colinda con Laguna	Oficinas - Hotel	Laura Escoto Peralta	mail

Tabla 100: Descripción de los comparables para Inmueble B

Análisis comparativo de mercado para el terreno (B)				
No.	Ubicación	Uso	Informante	Contacto
4	Terreno San Pedro Mixtepec	Oficinas - Hotel	Inmomexico	57535303
2	Terreno Frente al Mar	Oficinas - Hotel	Puerto Escondido Realtors	mail
5	Terreno Frente al Mar y Rio	Oficinas - Hotel	Puerto Escondido Realtors	mail
6	Terreno parte alta Zicatela	Oficinas - Hotel	Lorne Marr	mail

### Homologación de terrenos

Tabla 101 Homologación de Inmueble A

Sujeto Terreno A											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	35,000.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
1	36,000,000.00	30,000.00	1,200.00	0.90	0.90	1.00	1.02	1.05	0.90		
				1.11	1.11	1.00	0.983	0.95	1.11	1.28	1,541.00
2	2,877,550.00	8,854.00	325.00	0.90	0.90	1.00	1.16	1.05	0.80		
				1.11	1.11	1.00	0.858	0.95	1.25	1.26	410.00
3	5,500,000.00	10,000.00	550.00	0.80	0.80	1.00	1.15	1.05	0.80		
				1.25	1.25	1.00	0.870	0.95	1.25	1.62	890.00
											Valor Homologado MXP: 947.00
											Valor Redondeado MXP 950.00
	Valor Comercial MXP		\$ 33,250,000.00								

Tabla 102 Homologación de Inmueble B

Sujeto Terreno B											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación							Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr	FRe	
	Sujeto	9,800.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		
4	1,000,000.00	1,980.00	505.05	0.80	0.80	1.00	1.19	1.00	0.85		
				1.25	1.25	1.00	0.837	1.00	1.18	1.54	777.00
2	2,877,550.00	8,854.00	325.00	0.80	0.80	1.00	1.01	1.00	1.00		
				1.25	1.25	1.00	0.989	1.00	1.00	1.54	502.00
5	4,754,100.00	4,876.00	975.00	0.80	0.80	1.00	1.08	1.00	0.80		
				1.25	1.25	1.00	0.925	1.00	1.25	1.81	1,762.00
6	5,000,000.00	5,460.00	915.75	0.80	0.80	1.00	1.07	1.00	0.90		
				1.25	1.25	1.00	0.785	1.00	1.11	1.36	1,247.00
											Valor Homologado MXP: 760.25
											Valor Redondeado MXP 760.00
	Valor Comercial MXP		\$ 7,450,000.00								

## Industrias

Comparables de terrenos:

Tabla 103 Descripción de los comparables para Inmueble A

Análisis comparativo de mercado para el terreno (A)				
No.	Ubicación	Uso	Informante	Contacto
1	Terreno en San Pedro Mixtepec	Industrial	Inmomexico	57535303
2	Terreno el Cacahuale sobre Carretera	Industrial	Viva Street	9541187267
3	Paraje el Palmerito	Industrial	Claudia Ramos Cerda	mail

Tabla 10: Descripción de los comparables para Inmueble B

Análisis comparativo de mercado para el terreno (B)				
No.	Ubicación	Uso	Informante	Contacto
1	Terreno en San Pedro Mixtepec	Industrial	Inmomexico	57535303
2	Terreno el Cacahuale sobre Carretera	Industrial	Viva Street	9541187267
3	Terreno Frente Mar	Industrial	Puerto Escondido Realtors	mail

Homologación de terrenos

Tabla 104: Homologación de Inmueble A

Sujeto Terreno A											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>	
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr		FRe
	Sujeto	35,000.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
1	1,000,000.00	1,980.00	505.05	0.80	0.80	1.00	1.19	1.00	0.70		
				1.25	1.25	1.00	0.837	1.00	1.43	1.87	944.00
2	4,500,000.00	18,900.00	238.10	0.80	0.80	1.00	1.07	1.05	0.90		
				1.25	1.25	1.00	0.934	0.95	1.11	1.54	368.00
3	6,500,000.00	32,868.00	197.76	0.80	0.80	1.00	1.01	1.05	1.00		
				1.25	1.25	1.00	0.993	0.95	1.00	1.48	292.00
											Valor Homologado MXP: 534.67
											Valor Redondeado MXP 530.00

Valor Comercial MXP

\$ 18,550,000.00

Tabla 105: Homologación de Inmueble B

Sujeto Terreno B											
Caso	Oferta \$	Superficie	Precio Unitario \$ / m <sup>2</sup>	Factores de Homologación						Precio Homologado \$ / m <sup>2</sup>	
				FZo	FUb	FFo	FSu	FNeg	FApr		FRe
	Sujeto	9,800.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
1	1,000,000.00	1,980.00	505.05	0.80	0.80	1.00	1.19	1.00	0.70		
				1.25	1.25	1.00	0.837	1.00	1.43	1.87	944.00
2	4,500,000.00	18,900.00	238.10	0.80	0.80	1.00	1.07	1.05	0.90		
				1.25	1.25	1.00	0.934	0.95	1.11	1.54	368.00
3	565,000.00	3,863.00	146.26	0.80	0.80	1.00	1.11	1.00	1.00		
				1.25	1.25	1.00	0.902	1.00	1.00	1.41	206.00
											Valor Homologado MXP: 506.00
											Valor Redondeado MXP 510.00

Valor Comercial MXP

\$ 5,000,000.00

## 6. Consideraciones Previas a la Conclusión

Nuestra colaboración estuvo enfocada en aplicar las metodologías más utilizadas para encontrar el mayor y mejor uso de las superficies disponibles adyacentes a los aeropuertos de Cd del Carmen, Cd Obregón, Matamoros, Tepic y Puerto Escondido. El detalle de la información sobre las superficies disponibles fue proporcionado en su mayoría por el Cliente.

En primer término, se realizó una inspección física de las superficies disponibles, para constatar tanto la existencia, como el mercado disponible en la zona. En la inspección de las superficies disponibles, no se considera el estudio del subsuelo, cambios climáticos o algún otra situación geográfica que pudiera modificar el valor, ya que su inspección se realizó en una fecha determinada por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de nuestra observación e inspección.

Para determinar áreas y demás medidas de referencia de las superficies disponibles se tomaron de apoyo ciertos planos arquitectónicos, diversas herramientas de Internet (google earth) así como apoyo a la información proporcionada por la administración de los inmuebles y a las mediciones hechas en campo.

Adicionalmente, todos los valores de venta de terrenos comerciales en Pesos/m<sup>2</sup> fueron obtenidos de fuentes publicadas por Internet, de comparables ubicados en la misma zona que el sujeto en estudio. Los valores obtenidos de las ventas hacen referencia solo al terreno con uso de suelo Comercial, Turístico e Industrial.

La probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el valor de las superficies disponibles no han sido consideradas en el presente reporte, y no serán causa de responsabilidad alguna para Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. En este sentido, nuestra colaboración estuvo enfocada en aplicar las metodologías más utilizadas en la estimación de mayor y mejor uso de los terrenos, y a la información generada y proporcionada el Cliente con la finalidad de determinar el valor comercial de renta de las superficies disponibles a través de una de las metodologías usualmente utilizada.

# 7. Conclusiones y Sugerencias

## 7.1 Aeropuerto de Ciudad del Carmen

Según los recorridos realizados por la zona, el análisis y los estudios realizados, se pueden concluir y sugerir las siguientes propuestas para cada uno de los tres usos más aprovechables (los terrenos disponibles se encuentran en negro, mientras que los terrenos en azul son los que fueron rentados recientemente):

### 1. Uso Comercial: Tiendas Comerciales y Comercios

No. DTT	1	2	3	4	5	6	7
TerrenosASA	F	E	H	C	I	G	D
Superficiem2	91,171.55	14,489.23	7,000.00	9,807.00	14,700.00	8,009.00	32,045.00
Valor Terreno \$/m2	\$ 1,480	\$ 1,830	\$ 1,600	\$ 2,050	\$ 1,960	\$ 2,050	\$ 1,830
Valor TerrenoTotal	\$ 134,930,000	\$ 26,520,000	\$ 11,200,000	\$ 20,100,000	\$ 28,810,000	\$ 16,420,000	\$ 58,640,000
Cap Rate	8.25%	8.25%	8.25%	8.25%	8.25%	8.25%	8.25%
Renta Anualizada	\$ 11,131,725	\$ 2,187,900	\$ 924,000	\$ 1,658,250	\$ 2,376,825	\$ 1,354,650	\$ 4,837,800
Renta Mensual Bruta	\$ 927,644	\$ 182,325	\$ 77,000	\$ 138,188	\$ 198,069	\$ 112,888	\$ 403,150
DeduccionesRenta Mensual Bruta	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Renta Mensual	\$ 1,159,555	\$ 227,906	\$ 96,250	\$ 172,734	\$ 247,586	\$ 141,109	\$ 503,938
<b>Renta \$/m2</b>	<b>\$ 12.72</b>	<b>\$ 15.73</b>	<b>\$ 13.75</b>	<b>\$ 17.61</b>	<b>\$ 16.84</b>	<b>\$ 17.62</b>	<b>\$ 15.73</b>
Rango (Mínimo, Máximo)	\$ 11 a \$ 15	\$ 13 a \$ 18	\$ 12 a \$ 16	\$ 15 a \$ 20	\$ 14 a \$ 19	\$ 15 a \$ 20	\$ 13 a \$ 18
UsoPropuesto	Centro Comercial	Tienda Comercial	Locales Comerciales	Locales Comerciales	Tienda Comercial	Locales Comerciales	Tienda Comercial

### 2. Uso de Oficinas y Hoteles

No. DTT	1	2	3	4	5	6	7
TerrenosASA	F	E	H	C	I	G	D
Superficiem2	91,171.55	14,489.23	7,000.00	9,807.00	14,700.00	8,009.00	32,045.00
Valor Terreno \$/m2		\$ 1,740	\$ 1,620	\$ 1,900	\$ 1,780	\$ 1,960	\$ 1,680
Valor TerrenoTotal		\$ 25,210,000	\$ 11,340,000	\$ 18,630,000	\$ 26,170,000	\$ 15,700,000	\$ 53,840,000
Cap Rate		8.75%	8.75%	8.75%	8.75%	8.75%	8.75%
Renta Anualizada		\$ 2,205,875	\$ 992,250	\$ 1,630,125	\$ 2,289,875	\$ 1,373,750	\$ 4,711,000
Renta Mensual Bruta		\$ 183,823	\$ 82,688	\$ 135,844	\$ 190,823	\$ 114,479	\$ 392,583
DeduccionesRenta Mensual Bruta		20%	20%	20%	20%	20%	20%
Renta Mensual		\$ 229,779	\$ 103,359	\$ 169,805	\$ 238,529	\$ 143,099	\$ 490,729
<b>Renta \$/m2</b>		<b>\$ 15.86</b>	<b>\$ 14.77</b>	<b>\$ 17.31</b>	<b>\$ 16.23</b>	<b>\$ 17.87</b>	<b>\$ 15.31</b>
Rango (Mínimo, Máximo)	N/A	\$ 13 a \$ 18	\$ 13 a \$ 17	\$ 15 a \$ 20	\$ 14 a \$ 19	\$ 15 a \$ 21	\$ 13 a \$ 18
UsoPropuesto	N/A	Hotel	Oficinas	Oficinas	Hotel	Hotel	Hotel

### Recomendaciones y Usos Sugeridos

Según el estudio realizado, nuestra visita al sitio, el mercado en la zona y nuestra experiencia en el ramo inmobiliario, podemos sugerir puntualmente los siguientes usos para cada uno de los terrenos:

*Usos Sugeridos - Terrenos disponibles:*

- **Terreno E.** Debido a la ubicación y forma de este terreno, consideramos que el mejor uso que se le puede dar es el desarrollo de un Hotel.

- **Terreno H.** Debido a la ubicación tan complicada que tiene esta superficie (colinda con la entrada a los helipuertos de Pemex) y al poco frente disponible que tiene, consideramos que el mejor uso que se le pueda dar es el desarrollo de unas Oficinas.
- **Terreno C.** Por la forma de este terreno y por estar ubicado en una esquina de dos calles principales, consideramos que el mejor uso que se le puede dar es el desarrollo de varios Locales Comerciales.
- **Terreno I.** Por su forma, por la superficie del terreno, por el crecimiento del municipio de ese lado del aeropuerto y por su ubicación (frente a la carretera Cd. Del Carmen – Pto. Real), consideramos que el mejor uso que se le puede dar es desarrollar una Tienda Comercial.

*Usos Sugeridos - Terrenos recientemente rentados:*

- **Terreno F.** Por su ubicación, por su forma, por la superficie del terreno y por la falta de una tienda ancla en los otros centro comerciales del municipio, consideramos que el mejor uso que se le puede dar es un Centro Comercial con tienda ancla.
- **Terreno G.** Por su ubicación y colindancia con el estacionamiento del aeropuerto, consideramos que el mejor uso que se le pueda dar a esta superficie disponible es el desarrollo de un Hotel.
- **Terreno D.** Por su ubicación y colindancias, consideramos que el mejor uso que se le puede dar es desarrollar una Tienda Comercial

*Recomendaciones*

De acuerdo a lo que se pudo observar durante las distintas etapas del estudio se pueden dar las siguientes recomendaciones:

- Los rangos mínimos y máximos de renta se estimaron utilizando un factor de comercialización, que en México varía en promedio en un +-10 % a un +- 15% dependiendo del uso que se le dé a los terrenos, y de su ubicación. Es importante destacar que en caso de negociación con los clientes potenciales, se recomienda tratar que la renta esté por encima del valor de renta aplicable calculada (indicada en rojo en las tablas). Sin embargo, consideramos que en caso de no poderlo lograr se pueden rentar en el valor establecido como Rango Mínimo.
- Como se puede observar en las homologaciones, los terrenos bien ubicados, con buen frente y menor superficie se pueden rentar a un precio mayor por metro cuadrado. Es por esto que recomendamos que en caso que al terreno F no se le dé el uso de Centro Comercial con tienda ancla, este mas el terreno E (colinda con el F) se podrían fraccionar, de acuerdo al uso que se le puede dar, en 7 terrenos con buena ubicación, buen frente y una superficie de aproximadamente 15,000 m<sup>2</sup>. Con esto, los terrenos fraccionados se parecerían a lo señalado por el Plan de Desarrollo Urbano como lotes tipo<sup>2</sup> con uso comercial y de hoteles/oficinas en la zona.

Como se puede observar, los mejores usos, según nuestra investigación, para desarrollar las Superficies Disponibles aledañas al aeropuerto de Cd del Carmen son el uso comercial y el uso de oficinas y hoteles. Sin embargo, en caso de que no haya otra opción, también calculamos (como referencia) el valor de renta de las superficies disponibles para uso industrial.

---

<sup>2</sup>Lotes tipo: Lote (con una misma superficie y forma) predominante en la zona de estudio. Estos lotes nos ayudan a darnos una idea de cual es la mejor superficie y forma de un terreno para su venta y/o renta.

### 3. Uso Industrial

No. DTT	1	2	3	4	5	6	7
TerrenosASA	F	E	H	C	I	G	D
Superficie m2	91,171.55	14,489.23	7,000.00	9,807.00	14,700.00	8,009.00	32,045.00
Valor Terreno \$/m2	\$ 370	\$ 540	\$ 440	\$ 680	\$ 580	\$ 690	\$ 600
Valor Terreno Total	\$ 33,730,000	\$ 7,820,000	\$ 3,080,000	\$ 6,670,000	\$ 8,530,000	\$ 5,530,000	\$ 19,230,000
Cap Rate	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%
Renta Anualizada	\$ 3,120,025	\$ 723,350	\$ 284,900	\$ 616,975	\$ 789,025	\$ 511,525	\$ 1,778,775
Renta Mensual Bruta	\$ 260,002	\$ 60,279	\$ 23,742	\$ 51,415	\$ 65,752	\$ 42,627	\$ 148,231
Deducciones Renta Mensual Bruta	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Renta Mensual	\$ 325,003	\$ 75,349	\$ 29,677	\$ 64,268	\$ 82,190	\$ 53,284	\$ 185,289
<b>Renta \$/m2</b>	<b>\$ 3.56</b>	<b>\$ 5.20</b>	<b>\$ 4.24</b>	<b>\$ 6.55</b>	<b>\$ 5.59</b>	<b>\$ 6.65</b>	<b>\$ 5.78</b>
Rango (Mínimo, Máximo)	\$ 3 a \$ 4	\$ 4 a \$ 6	\$ 4 a \$ 5	\$ 6 a \$ 8	\$ 5 a \$ 6	\$ 6 a \$ 8	\$ 5 a \$ 7
Uso Propuesto	Planta Industrial	Centro de Distribución	Bodegas o Naves	Bodegas o Naves	Centro de Distribución	Bodegas o Naves	Centro de Distribución

### Resumen de Sugerencias y Recomendaciones

Tabla Resumen Sugerencias y Recomendaciones						
Terreno	Superficie m2	Rango Mínimo \$/m2	Rango Máximo \$/m2	Uso Sugerido Deloitte	Recomendaciones	
F	91,171.55	\$ 11	\$ 15	Centro Comercial con Tienda Ancla	En caso de no poder rentar el terreno F para un centro comercial con tienda ancla, se recomienda tomarlo en cuenta en conjunto con el E y fraccionarlos en 7 terrenos de aproximadamente 15,000 m2 cada uno. Con esto, cada uno de los terrenos sería muy parecido a lo señalado como Lote Tipo en el Plan de Desarrollo Urbano. Una vez fraccionado, el valor de renta (\$/m2) subiría considerablemente.	
E	14,489.23	\$ 13	\$ 18	Hotel		
H	7,000.00	\$ 13	\$ 17	Oficinas		
C	9,807.00	\$ 15	\$ 20	Locales Comerciales		
I	14,700.00	\$ 14	\$ 19	Tienda Comercial	En el caso de estos terrenos, se recomienda (por su buena ubicación en el Municipio) rentarlos para uso comercial y para oficinas u hoteles.	
G	8,009.00	\$ 15	\$ 21	Hotel		
D	32,045.00	\$ 13	\$ 18	Tienda Comercial		

## 7.2 Aeropuerto de Ciudad del Obregón

Según los recorridos realizados por la zona, el análisis y los estudios realizados, se pueden concluir y sugerir las siguientes propuestas para cada uno de los tres usos más aprovechables:

Debido a las limitaciones derivadas por la adquisición de los terrenos y al desarrollo del recinto fiscalizado se sugiere por el momento rentar los terrenos para uso industrial. Por lo tanto, los cuadros 2 y 3 únicamente ofrecen un marco de referencia en caso de que las condiciones permitan vincular los usos indicados a los servicios aeroportuarios. En caso de que las necesidades del aeropuerto lo requieran en el futuro cualquiera de los terrenos podrá ser rentado como uso de Hotel, comercio u oficinas vinculado a los Servicios aeroportuarios. Es importante mencionar que para la valuación de los terrenos se asumió que los sujetos a comercializar contarán con los servicios de agua, luz, así como acceso vehicular asfaltado al momento de la transacción (renta del Inmueble).

### 1. Uso Industrial vinculado a servicios aeroportuarios

No. DTT	1	2	3	4	5	6	7
Terrenos ASA	A	B	C	D	E	F	G
Superficie m2	30,000.00	21,700.00	21,700.00	21,700.00	27,500.00	27,500.00	538,000.00
Valor Terreno \$/m2	\$ 310.00	\$ 320.00	\$ 300.00	\$ 300.00	\$ 280.00	\$ 280.00	\$ 140.00
Valor Terreno Total	\$ 9,300,000.00	\$ 6,940,000.00	\$ 6,510,000.00	\$ 6,510,000.00	\$ 7,700,000.00	\$ 7,700,000.00	\$ 75,320,000.00
Capitalizando Renta Mensual	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%
Renta Anualizada	\$ 860,250.00	\$ 641,950.00	\$ 602,175.00	\$ 602,175.00	\$ 712,250.00	\$ 712,250.00	\$ 6,967,100.00
Renta Mensual Bruta	\$ 71,687.50	\$ 53,495.83	\$ 50,181.25	\$ 50,181.25	\$ 59,354.17	\$ 59,354.17	\$ 580,591.67
Deducciones Renta Mensual Bruta	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Renta Mensual	\$ 89,609.38	\$ 66,869.79	\$ 62,726.56	\$ 62,726.56	\$ 74,192.71	\$ 74,192.71	\$ 725,739.58
<b>Renta \$/m2</b>	<b>\$ 3.0</b>	<b>\$ 3.1</b>	<b>\$ 2.9</b>	<b>\$ 2.9</b>	<b>\$ 2.7</b>	<b>\$ 2.7</b>	<b>\$ 1.3</b>
Rango Renta (Mínimo, Máximo)	\$ 3 a \$ 3	\$ 3 a \$ 4	\$ 2 a \$ 3	\$ 1 a \$ 2			
Uso Propuesto	Planta y/o Nave industrial, Centro de Distribución	Industrial / Aeronáutica					

Se sugiere rentar el terreno B al precio más alto (\$ 2.9) debido a que colinda directamente con el acceso principal al aeropuerto y por su proximidad con el recinto fiscalizado. Entre más lejos está el terreno del acceso principal su precio disminuye.

El precio del terreno G (\$ 1.3) es el más bajo debido a que su acceso es muy limitado y a que no existen desarrollos urbanos ni industriales en los alrededores. Debido a la zona y su localización pensamos que sólo es factible rentarlo para uso industrial.

Los siguientes usos (Comercial, Hotel y Oficinas) sirven únicamente como marco de referencia en caso de que los usos indicados puedan ser vinculados en un futuro con los servicios aeroportuarios:

## 2. Uso Comercial: Tiendas Comerciales y Comercios vinculados a servicios aeroportuarios

No. DTT	1	2	3	4	5	6
Fracción	A	B	C	D	E	F
Superficie m <sup>2</sup>	30,000.00	21,700.00	21,700.00	21,700.00	27,500.00	27,500.00
Valor Terreno \$/m <sup>2</sup>	\$ 630.00	\$ 650.00	\$ 610.00	\$ 610.00	\$ 580.00	\$ 580.00
Valor Terreno Total	\$ 18,900,000.00	\$ 14,110,000.00	\$ 13,240,000.00	\$ 13,240,000.00	\$ 15,950,000.00	\$ 15,950,000.00
Capitalizando Renta Mensual	8.25%	8.25%	8.25%	8.25%	8.25%	8.25%
Renta Anualizada	\$ 1,559,250.00	\$ 1,164,075.00	\$ 1,092,300.00	\$ 1,092,300.00	\$ 1,315,875.00	\$ 1,315,875.00
Renta Mensual Bruta	\$ 129,937.50	\$ 97,006.25	\$ 91,025.00	\$ 91,025.00	\$ 109,656.25	\$ 109,656.25
Deducciones Renta Mensual Bruta	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Renta Mensual	\$ 162,421.88	\$ 121,257.81	\$ 113,781.25	\$ 113,781.25	\$ 137,070.31	\$ 137,070.31
<b>Renta \$/m<sup>2</sup></b>	<b>\$ 5.4</b>	<b>\$ 5.6</b>	<b>\$ 5.2</b>	<b>\$ 5.2</b>	<b>\$ 5.0</b>	<b>\$ 5.0</b>
Rango Renta ( Mínimo, Máximo)	\$ 5 a \$ 6	\$ 5 a \$ 6	\$ 4 a \$ 6			
Uso Propuesto	Restaurante Bar, tienda o local comercial					

## 3. Uso de Hotel u Oficinas vinculados a servicios aeroportuarios

No. DTT	1	2	3	4	5	6
Fracción	A	B	C	D	E	F
Superficie m <sup>2</sup>	30,000.00	21,700.00	21,700.00	21,700.00	27,500.00	27,500.00
Valor Terreno \$/m <sup>2</sup>	\$ 860.00	\$ 880.00	\$ 840.00	\$ 840.00	\$ 790.00	\$ 790.00
Valor Terreno Total	\$ 25,800,000.00	\$ 19,100,000.00	\$ 18,230,000.00	\$ 18,230,000.00	\$ 21,730,000.00	\$ 21,730,000.00
Capitalizando Renta Mensual	8.75%	8.75%	8.75%	8.75%	8.75%	8.75%
Renta Anualizada	\$ 2,257,500.00	\$ 1,671,250.00	\$ 1,595,125.00	\$ 1,595,125.00	\$ 1,901,375.00	\$ 1,901,375.00
Renta Mensual Bruta	\$ 188,125.00	\$ 139,270.83	\$ 132,927.08	\$ 132,927.08	\$ 158,447.92	\$ 158,447.92
Deducciones Renta Mensual Bruta	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Renta Mensual	\$ 235,156.25	\$ 174,088.54	\$ 166,158.85	\$ 166,158.85	\$ 198,059.90	\$ 198,059.90
<b>Renta \$/m<sup>2</sup></b>	<b>\$ 7.8</b>	<b>\$ 8.0</b>	<b>\$ 7.7</b>	<b>\$ 7.7</b>	<b>\$ 7.2</b>	<b>\$ 7.2</b>
Rango Renta ( Mínimo, Máximo)	\$ 7 a \$ 9	\$ 6 a \$ 8	\$ 6 a \$ 8			
Uso Propuesto	Oficinas u Hotel					

## Recomendaciones y Usos sugeridos

Una vez que el recinto fiscalizado esté en operación y que se vea incrementada la demanda derivada de las operaciones del recinto, creemos que el uso ideal para cada terreno de acuerdo con sus atributos y características sería el siguiente:

### Usos Sugeridos:

**Terreno A:** Por estar sobre el acceso principal y colindar con el recinto fiscalizado sugerimos que el terreno A sea rentado como oficinas aduanales o cualquier tipo de oficinas vinculadas con los servicios aeroportuarios.

**Terreno B:** Por estar muy cerca del recinto fiscalizado y sobre el acceso principal sugerimos darle al terreno B un uso de Hotel vinculado a los servicios aeroportuarios.

**Terrenos C y D:** Al estar cerca del acceso principal y no muy lejos del recinto fiscalizado se sugiere darles un uso comercial o de oficinas vinculadas a los servicios aeroportuarios.

**Terrenos E y F:** Debido a que no se encuentran tan cerca del acceso principal ni del recinto fiscalizado se sugiere asignarles un uso industrial vinculado a los servicios aeroportuarios.

**Terreno G:** Tal como se mencionó anteriormente debido a la zona y a su acceso limitado creemos que este terreno sólo podría ser rentado para uso industrial vinculado a los servicios aeroportuarios.

#### Recomendaciones:

De acuerdo a lo que se pudo observar durante las distintas etapas del estudio se pueden dar las siguientes recomendaciones:

- Los rangos mínimos y máximos de renta se estimaron utilizando un factor de comercialización, que en México varía en promedio en un +-10 % a un +- 15% dependiendo del uso que se le dé a los terrenos, y de su ubicación. Es importante destacar que en caso de negociación con los clientes potenciales, se recomienda tratar que la renta esté por encima del valor de renta aplicable calculada (indicada en rojo en las tablas). Sin embargo, consideramos que en caso de no poderlo lograr se pueden rentar en el valor establecido como Rango Mínimo.
- Como se puede observar en las homologaciones, los terrenos bien ubicados, con buen frente y menor superficie se pueden rentar a un precio mayor.
- Es importante mencionar que frente al aeropuerto se están vendiendo varios lotes para uso industrial, esto aunado al desarrollo del recinto fiscalizado va a facilitar la renta de los terrenos para la industria. Como ya se mencionó anteriormente es muy probable que cuando el recinto fiscalizado esté operando el precio de renta de los terrenos como **industriales** se incremente.

### Resumen de Sugerencias y Recomendaciones

Las siguientes conclusiones en el uso y los valores para los terrenos, corresponden a la lotificación sugerida por DTT.

Tabla Resumen Sugerencias y Recomendaciones						
Terreno	Superficie m <sup>2</sup>	Rango Mínimo \$/m <sup>2</sup>	Rango Máximo \$/m <sup>2</sup>	Uso Sugerido DTT	Recomendaciones	
A	30,000.00	\$7	\$9	Oficinas aduanales vinculadas a servicios aeroportuarios.	El lote A es el que se encuentra más próximo al recinto fiscalizado, por ello sugerimos darle un uso de oficinas o algún servicio vinculado al recinto fiscalizado.	
B	21,700.00	\$7	\$9	Hotel vinculado a servicios aeroportuarios.	Igual que el lote A debido a su proximidad con el recinto sugerimos algún uso de hotel u oficinas vinculadas al recinto fiscalizado.	
C	21,700.00	\$5	\$6	Comercio vinculado a servicios aeroportuarios.	Debido a que se encuentra cerca del acceso al aeropuerto sugerimos rentar los lotes para uso comercial vinculado a los servicios aeroportuarios.	
D	21,700.00	\$5	\$6	Comercio vinculado a servicios aeroportuarios.		
E	27,500.00	\$2	\$3	Nave Industrial o Centro de distribución vinculado a servicios aeroportuarios.	Sugerimos rentar los lotes para uso industrial ya que se encuentran un poco alejados del camino de acceso al aeropuerto.	
F	27,500.00	\$2	\$3	Nave Industrial o Centro de distribución vinculado a servicios aeroportuarios.		
G	538,000.00	\$1	\$2	Uso industrial vinculado a servicios aeroportuarios	El lote cuenta con un acceso muy limitado, además el terreno se encuentra en la parte trasera del aeropuerto dónde no hay gran desarrollo urbano, por lo anterior hemos afectado el precio del mismo.	

### 7.3 Aeropuerto de Matamoros

Según los recorridos realizados por la zona, el análisis y los estudios realizados, se pueden concluir y sugerir las siguientes propuestas para cada uno de los tres usos más aprovechables:

Debido a las limitaciones derivadas por la adquisición de los terrenos y a que el crecimiento y desarrollo de la ciudad no permite aún que se vinculen hoteles, oficinas y comercios con los servicios aeroportuarios, se sugiere por el momento rentar los terrenos para uso industrial. Por lo tanto, los cuadros 2 y 3 únicamente ofrecen un marco de referencia en caso de que las condiciones permitan vincular los usos indicados a los servicios aeroportuarios. En caso de que las necesidades del

aeropuerto lo requieran en el futuro cualquiera de los terrenos podrá ser rentado como uso de Hotel, comercio u oficinas vinculado a los Servicios aeroportuarios.

Es importante mencionar que para la valuación de los terrenos se asumió que los sujetos a comercializar contarán con los servicios de agua, luz, así como acceso vehicular asfaltado al momento de la transacción (renta del Inmueble).

### 1. Uso Industrial vinculado a servicios aeroportuarios

Fracciones	C y D		A,B,E,F,G,H,I,J,K,L,M y N	
Superficiem <sup>2</sup>		45,000.00		45,000.00
Valor Terreno \$/m <sup>2</sup>	\$	270.00	\$	260.00
Valor TerrenoTotal	\$	12,150,000.00	\$	11,700,000.00
Capitalizando Renta Mensual		9.25%		9.25%
Renta Anualizada	\$	1,123,875.00	\$	1,082,250.00
Renta Mensual Bruta	\$	93,656.25	\$	90,187.50
DeduccionesRenta Mensual Bruta		20%		20%
Renta Mensual	\$	117,070.31	\$	112,734.38
<b>Renta \$/m<sup>2</sup></b>	<b>\$</b>	<b>2.6</b>	<b>\$</b>	<b>2.5</b>
Rango(Mínimo, Máximo)	\$	2.2 a \$ 3.0	\$	2.1 a \$ 2.9
UsoPropuesto		Planta y/o Nave industrial, Centro de Distribución		Planta y/o Nave industrial, Centro de Distribución

Los siguientes usos (Comercial, Hotel y Oficinas) sirven únicamente como marco de referencia en caso de que los usos indicados puedan ser vinculados en un futuro con los servicios aeroportuarios:

### 2. Uso Comercial: Tiendas Comerciales y Comercios vinculados a servicios aeroportuarios

Fracciones	C y D		A,B,E,F,G,H,I,J,K,L,M y N	
Superficiem <sup>2</sup>		45,000.00		45,000.00
Valor Terreno \$/m <sup>2</sup>	\$	550.00	\$	520.00
Valor TerrenoTotal	\$	24,750,000.00	\$	23,400,000.00
Capitalizando Renta Mensual		8.25%		8.25%
Renta Anualizada	\$	2,041,875.00	\$	1,930,500.00
Renta Mensual Bruta	\$	170,156.25	\$	160,875.00
DeduccionesRenta Mensual Bruta		20%		20%
Renta Mensual	\$	212,695.31	\$	201,093.75
<b>Renta \$/m<sup>2</sup></b>	<b>\$</b>	<b>4.7</b>	<b>\$</b>	<b>4.5</b>
Rango(Mínimo, Máximo)	\$	4.0 a \$ 5.4	\$	3.8 a \$ 5.1
UsoPropuesto		Restaurante Bar, tienda o local comercial		Restaurante Bar, tienda o local comercial

### 3. Oficinas o uso de Hotel vinculado a servicios aeroportuarios

Fracciones	C y D		A,B,E,F,G,H,I,J,K,L,M y N	
Superficiem <sup>2</sup>		45,000.00		45,000.00
Valor Terreno \$/m <sup>2</sup>	\$	870.00	\$	830.00
Valor TerrenoTotal	\$	39,150,000.00	\$	37,350,000.00
Capitalizando Renta Mensual		8.75%		8.75%
Renta Anualizada	\$	3,425,625.00	\$	3,268,125.00
Renta Mensual Bruta	\$	285,468.75	\$	272,343.75
DeduccionesRenta Mensual Bruta		20%		20%
Renta Mensual	\$	356,835.94	\$	340,429.69
<b>Renta \$/m<sup>2</sup></b>	<b>\$</b>	<b>7.9</b>	<b>\$</b>	<b>7.6</b>
Rango(Mínimo, Máximo)	\$	6.7 a \$ 9.1	\$	6.4 a \$ 8.7
UsoPropuesto		Oficinas u Hotel		Oficinas u Hotel

A pesar de que en general todos los terrenos cuentan con características similares de localización y accesibilidad hemos asignamos un precio más alto a los lotes C y D debido a que están ubicados en la esquina de la carretera y el acceso principal al aeropuerto.

**Recomendaciones:**

De acuerdo a lo que se pudo observar durante las distintas etapas del estudio se pueden dar las siguientes recomendaciones:

- Los rangos mínimos y máximos de renta se estimaron utilizando un factor de comercialización, que en México varía en promedio en un +-10 % a un +- 15% dependiendo del uso que se le dé a los terrenos, y de su ubicación. Es importante destacar que en caso de negociación con los clientes potenciales, se recomienda tratar que la renta esté por encima del valor de renta aplicable calculada (indicada en rojo en las tablas). Sin embargo, consideramos que en caso de no poderlo lograr se pueden rentar en el valor establecido como Rango Mínimo.
- Como se puede observar en las homologaciones, los terrenos bien ubicados, con buen frente y menor superficie se pueden rentar a un precio mayor.
- Una de las ventajas que tienen los terrenos es que no quedan lejos de la ciudad, y a pesar de que los parques industriales se encuentran al norte (colindando con Estados Unidos), se puede comenzar a desarrollar una zona industrial que esté vinculada con los servicios aeroportuarios.
- Creemos que podría resultar un poco complicado rentar los terrenos pues por el momento no hay muchos usos que puedan ser vinculados a los servicios aeroportuarios. Sin embargo, en ese caso recomendamos utilizar el valor más bajo del rango para estimular la demanda. En caso de que el tiempo de exposición o tiempo de mercado (el tiempo que transcurre antes de que se rente el predio) sea mayor a 6 meses se recomienda disminuir la renta hacia un valor más bajo dentro del rango propuesto.

**Resumen de Sugerencias y Recomendaciones**

Las siguientes conclusiones en el uso y los valores para los terrenos, corresponden a la lotificación sugerida por DTT, además por el momento únicamente se puede sugerir rentar los terrenos para uso industrial vinculado a servicios aeroportuarios, con excepción de las esquinas del acceso principal (Terrenos C y D) que pueden rentarse para uso comercial vinculado a servicios aeroportuarios.

Tabla Resumen Sugerencias y Recomendaciones					
Terreno	Superficie m2	Rango Mínimo \$/m <sup>2</sup>	Rango Máximo \$/m <sup>2</sup>	Uso Sugerido DTT	Recomendaciones
A	45,000.00	\$2.1	\$2.9	Nave Industrial o Centro de distribución vinculado a servicios aeroportuarios.	Los terrenos están orientados hacia la Ciudad de Matamoros, en un futuro cuando la Ciudad crezca se podrán rentar como comerciales.
B	45,000.00	\$2.1	\$2.9	Nave Industrial o Centro de distribución vinculado a servicios aeroportuarios.	
C	45,000.00	\$4.0	\$5.4	Comercio vinculado a servicios aeroportuarios.	Debido a que se encuentran en la esquina del acceso al aeropuerto se sugiere rentarlos como comerciales, hoteles u oficinas.
D	45,000.00	\$3.8	\$5.1	Comercio vinculado a servicios aeroportuarios.	
E	45,000.00	\$2.1	\$2.9	Nave Industrial o Centro de distribución vinculado a servicios aeroportuarios.	Al estar más cerca de la ciudad que los lotes J-N sugerimos crear un pequeño parque industrial que esté vinculado a los servicios aeroportuarios.
F	45,000.00	\$2.1	\$2.9	Nave Industrial o Centro de distribución vinculado a servicios aeroportuarios.	
G	45,000.00	\$2.1	\$2.9	Nave Industrial o Centro de distribución vinculado a servicios aeroportuarios.	
H	45,000.00	\$2.1	\$2.9	Nave Industrial o Centro de distribución vinculado a servicios aeroportuarios.	
I	45,000.00	\$2.1	\$2.9	Nave Industrial o Centro de distribución vinculado a servicios aeroportuarios.	
J	45,000.00	\$2.1	\$2.9	Bodega o Centro de distribución vinculado a servicios aeroportuarios.	Los lotes se encuentran más alejados de la ciudad por lo tanto sugerimos rentarlos como bodegas o centros de distribución vinculados a los servicios aeroportuarios.
K	45,000.00	\$2.1	\$2.9	Bodega o Centro de distribución vinculado a servicios aeroportuarios.	
L	45,000.00	\$2.1	\$2.9	Bodega o Centro de distribución vinculado a servicios aeroportuarios.	
M	45,000.00	\$2.1	\$2.9	Bodega o Centro de distribución vinculado a servicios aeroportuarios.	
N	45,000.00	\$2.1	\$2.9	Bodega o Centro de distribución vinculado a servicios aeroportuarios.	

## 7.4 Aeropuerto de Tepic

Según los recorridos realizados por la zona, el análisis y los estudios realizados, se pueden concluir y sugerir las siguientes propuestas para cada uno de los usos más aprovechables:

Debido a las limitaciones derivadas por la adquisición de los terrenos (expropiados) y a la ubicación complicada de los terrenos, creemos que podría resultar un tanto difícil que se vinculen comercios con los servicios aeroportuarios, por lo tanto se sugiere por el momento rentar los terrenos para uso industrial. Por lo tanto, el cuadro 2 únicamente ofrece un marco de referencia en caso de que las condiciones permitan vincular los usos indicados a los servicios aeroportuarios. Tal como se mencionó anteriormente, debido al tamaño del aeropuerto, de la Ciudad, y la distancia que los separa a ambos, en el presente estudio descartamos el estudio de valor de renta para Hoteles y Oficinas, ya que creemos que sería muy poco factible que surgiera interés en su desarrollo.

Es importante mencionar que para la valuación de los terrenos se asumió que los sujetos a comercializar contarán con los servicios de agua, luz, así como acceso vehicular asfaltado al momento de la transacción (renta del Inmueble).

### 1. Uso Industrial vinculado a servicios aeroportuarios

#### Terreno de 28 hectáreas:

No. DTT	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TerrenosASA	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Superficiem2	19,837.50	24,837.50	27,717.50	29,557.50	29,675.00	29,675.00	29,675.00	29,675.00	29,675.00	29,675.00
Valor Terreno \$/m2	\$ 130.00	\$ 120.00	\$ 120.00	\$ 120.00	\$ 130.00	\$ 130.00	\$ 130.00	\$ 130.00	\$ 130.00	\$ 150.00
Valor TerrenoTotal	\$ 2,578,875.00	\$ 2,980,500.00	\$ 3,326,100.00	\$ 3,546,900.00	\$ 3,857,750.00	\$ 3,857,750.00	\$ 3,857,750.00	\$ 3,857,750.00	\$ 3,857,750.00	\$ 4,451,250.00
Cap Rate	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%
Renta Anualizada	\$ 238,545.94	\$ 275,696.25	\$ 307,664.25	\$ 328,088.25	\$ 356,841.88	\$ 356,841.88	\$ 356,841.88	\$ 356,841.88	\$ 356,841.88	\$ 411,740.63
Renta Mensual Bruta	\$ 19,878.83	\$ 22,974.69	\$ 25,638.69	\$ 27,340.69	\$ 29,736.82	\$ 29,736.82	\$ 29,736.82	\$ 29,736.82	\$ 29,736.82	\$ 34,311.72
Mensual Bruta	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Renta Mensual	\$ 24,848.54	\$ 28,718.36	\$ 32,048.36	\$ 34,175.86	\$ 37,171.03	\$ 37,171.03	\$ 37,171.03	\$ 37,171.03	\$ 37,171.03	\$ 42,889.65
Renta \$/m2	\$ 1.3	\$ 1.2	\$ 1.2	\$ 1.2	\$ 1.3	\$ 1.3	\$ 1.3	\$ 1.3	\$ 1.3	\$ 1.4
Rango (Mínimo, Máximo)	\$ 1.1 a \$ 1.4	\$ 1.0 a \$ 1.3	\$ 1.0 a \$ 1.3	\$ 1.0 a \$ 1.3	\$ 1.1 a \$ 1.4	\$ 1.2 a \$ 1.7				
UsoPropuesto	Centro de distribución o bodega vinculada a servicios complementarios									

#### Terreno de 15 hectáreas:

No. DTT	2	2	2	2	2	2	2	2	2
TerrenosASA	K	L	M	N	O	P	Q	R	R
Superficiem2	18,750.00	18,750.00	18,750.00	18,750.00	18,750.00	18,750.00	18,750.00	18,750.00	18,750.00
Valor Terreno \$/m2	\$ 170.00	\$ 160.00	\$ 160.00	\$ 160.00	\$ 150.00	\$ 150.00	\$ 140.00	\$ 140.00	\$ 140.00
Valor TerrenoTotal	\$ 3,187,500.00	\$ 3,000,000.00	\$ 3,000,000.00	\$ 3,000,000.00	\$ 2,812,500.00	\$ 2,812,500.00	\$ 2,625,000.00	\$ 2,625,000.00	\$ 2,625,000.00
Cap Rate	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%	9.25%
Renta Anualizada	\$ 294,843.75	\$ 277,500.00	\$ 277,500.00	\$ 277,500.00	\$ 260,156.25	\$ 260,156.25	\$ 242,812.50	\$ 242,812.50	\$ 242,812.50
Renta Mensual Bruta	\$ 24,570.31	\$ 23,125.00	\$ 23,125.00	\$ 23,125.00	\$ 21,679.69	\$ 21,679.69	\$ 20,234.38	\$ 20,234.38	\$ 20,234.38
Mensual Bruta	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Renta Mensual	30,712.89	28,906.25	28,906.25	28,906.25	27,099.61	27,099.61	25,292.97	25,292.97	25,292.97
Renta \$/m2	\$ 1.6	\$ 1.5	\$ 1.5	\$ 1.5	\$ 1.4	\$ 1.4	\$ 1.3	\$ 1.3	\$ 1.3
Rango (Mínimo, Máximo)	\$ 1.4 a \$ 1.9	\$ 1.3 a \$ 1.8	\$ 1.3 a \$ 1.8	\$ 1.3 a \$ 1.8	\$ 1.2 a \$ 1.7	\$ 1.2 a \$ 1.7	\$ 1.1 a \$ 1.6	\$ 1.1 a \$ 1.6	\$ 1.1 a \$ 1.6
UsoPropuesto	Centro de Distribucion, Nave Industrial vinculada a servicios aeroportuarios								

El siguiente uso (Comercial) sirve únicamente como marco de referencia en caso de que en un futuro pueda ser vinculado con los servicios aeroportuarios:

## 2. Uso Comercial: Tiendas Comerciales y Comercios vinculados a servicios aeroportuarios

### Terreno de 28 hectáreas:

No. DTT	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TerrenosASA	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Superficie m <sup>2</sup>	19,837.50	24,837.50	27,717.50	29,557.50	29,675.00	29,675.00	29,675.00	29,675.00	29,675.00	29,675.00
Valor Terreno \$/m <sup>2</sup>	\$ 250.00	\$ 240.00	\$ 240.00	\$ 240.00	\$ 240.00	\$ 240.00	\$ 240.00	\$ 240.00	\$ 240.00	\$ 290.00
Valor Terreno Total	\$ 4,959,375.00	\$ 5,961,000.00	\$ 6,652,200.00	\$ 7,093,800.00	\$ 7,122,000.00	\$ 7,122,000.00	\$ 7,122,000.00	\$ 7,122,000.00	\$ 7,122,000.00	\$ 8,605,750.00
Cap Rate	8.25%	8.25%	8.25%	8.25%	8.25%	8.25%	8.25%	8.25%	8.25%	8.25%
Renta Anualizada	\$ 409,148.44	\$ 491,782.50	\$ 548,806.50	\$ 585,238.50	\$ 587,565.00	\$ 587,565.00	\$ 587,565.00	\$ 587,565.00	\$ 587,565.00	\$ 709,974.38
Renta Mensual Bruta	\$ 34,095.70	\$ 40,981.88	\$ 45,733.88	\$ 48,769.88	\$ 48,963.75	\$ 48,963.75	\$ 48,963.75	\$ 48,963.75	\$ 48,963.75	\$ 59,164.53
Mensual Bruta	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Renta Mensual	\$ 42,619.63	\$ 51,227.34	\$ 57,167.34	\$ 60,962.34	\$ 61,204.69	\$ 61,204.69	\$ 61,204.69	\$ 61,204.69	\$ 61,204.69	\$ 73,955.66
Renta \$/m <sup>2</sup>	\$ 2.1	\$ 2.1	\$ 2.1	\$ 2.1	\$ 2.1	\$ 2.1	\$ 2.1	\$ 2.1	\$ 2.1	\$ 2.5
Rango (Mínimo, Máximo)	\$ 1.8 a \$ 2.5	\$ 1.8 a \$ 2.4	\$ 2.1 a \$ 2.9							
Uso Propuesto	Tienda Comercial o Comercios vinculados a servicios aeroportuarios									

### Terreno de 15 hectáreas:

No. DTT	2	2	2	2	2	2	2	2	2
TerrenosASA	K	L	M	N	O	P	Q	R	R
Superficie m <sup>2</sup>	18,750.00	18,750.00	18,750.00	18,750.00	18,750.00	18,750.00	18,750.00	18,750.00	18,750.00
Valor Terreno \$/m <sup>2</sup>	\$ 330.00	\$ 320.00	\$ 320.00	\$ 320.00	\$ 300.00	\$ 300.00	\$ 280.00	\$ 280.00	\$ 280.00
Valor Terreno Total	\$ 6,187,500.00	\$ 6,000,000.00	\$ 6,000,000.00	\$ 6,000,000.00	\$ 5,625,000.00	\$ 5,625,000.00	\$ 5,250,000.00	\$ 5,250,000.00	\$ 5,250,000.00
Cap Rate	8.25%	8.25%	8.25%	8.25%	8.25%	8.25%	8.25%	8.25%	8.25%
Renta Anualizada	\$ 510,468.75	\$ 495,000.00	\$ 495,000.00	\$ 495,000.00	\$ 464,062.50	\$ 464,062.50	\$ 433,125.00	\$ 433,125.00	\$ 433,125.00
Renta Mensual Bruta	\$ 42,539.06	\$ 41,250.00	\$ 41,250.00	\$ 41,250.00	\$ 38,671.88	\$ 38,671.88	\$ 36,093.75	\$ 36,093.75	\$ 36,093.75
Mensual Bruta	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Renta Mensual	53,173.83	51,562.50	51,562.50	51,562.50	48,339.84	48,339.84	45,117.19	45,117.19	45,117.19
Renta \$/m <sup>2</sup>	\$ 2.8	\$ 2.8	\$ 2.8	\$ 2.8	\$ 2.6	\$ 2.6	\$ 2.4	\$ 2.4	\$ 2.4
Rango (Mínimo, Máximo)	\$ 2.4 a \$ 3.3	\$ 2.3 a \$ 3.2	\$ 2.3 a \$ 3.2	\$ 2.3 a \$ 3.2	\$ 2.2 a \$ 3.0	\$ 2.2 a \$ 3.0	\$ 2.0 a \$ 2.8	\$ 2.0 a \$ 2.8	\$ 2.0 a \$ 2.8
Uso Propuesto	Tienda Comercial o Comercios vinculados a servicios aeroportuarios								

Los terrenos que colindan con el acceso principal y/o con la carretera pueden ser rentados a un precio más alto.

### Recomendaciones:

De acuerdo a lo que se pudo observar durante las distintas etapas del estudio, se pueden dar las siguientes recomendaciones:

- Los rangos mínimos y máximos de renta se estimaron utilizando un factor de comercialización, que en México varía en promedio en un +-10 % a un +- 15% dependiendo del uso que se le dé a los terrenos, y de su ubicación. Es importante destacar que en caso de negociación con los clientes potenciales, se recomienda tratar que la renta esté por encima del valor de renta aplicable calculada (indicada en rojo en las tablas). Sin embargo, consideramos que en caso de no poderlo lograr se pueden rentar en el valor establecido como Rango Mínimo.
- Como se puede observar en las homologaciones, los terrenos mejor ubicados, con buen frente y menor superficie se pueden rentar a un precio mayor.
- Los precios de renta resultaron un tanto bajos debido a que no existe gran desarrollo urbano, ni industrial en los alrededores además de que los predios no se encuentran sobre la carretera principal. Creemos que podría resultar un poco complicado rentar los terrenos pues por el momento no hay muchos usos que puedan ser vinculados a los servicios aeroportuarios. Sin embargo, en este caso recomendamos utilizar el valor más bajo del rango para estimular la demanda. En caso de que el tiempo de exposición o tiempo de mercado (el tiempo que transcurre antes de que se rente el predio) sea mayor a 6 meses se recomienda disminuir la renta hacia un valor más bajo dentro del rango propuesto.

## Resumen de Sugerencias y Recomendaciones

Las siguientes conclusiones en el uso y los valores para los terrenos, corresponden a la lotificación sugerida por DTT, en la cual se propone que todos los lotes estén orientados hacia la carretera de acceso al aeropuerto.

Tabla Resumen Sugerencias y Recomendaciones					
Terreno	Superficie m <sup>2</sup>	Rango Mínimo \$/m <sup>2</sup>	Rango Máximo \$/m <sup>2</sup>	Uso Sugerido DTT	Recomendaciones
A	19,837.50	\$1.1	\$1.4	Bodega o Centro de distribución vinculado a servicios aeroportuarios.	Los terrenos más alejados del acceso principal se pueden usar como bodegas o centro de distribución. Por el momento resultaría complicado rentar los terrenos para uso comercial hasta que el crecimiento de la ciudad permita su desarrollo.
B	24,837.50	\$1.0	\$1.3	Bodega o Centro de distribución vinculado a servicios aeroportuarios.	
C	27,717.50	\$1.0	\$1.3	Bodega o Centro de distribución vinculado a servicios aeroportuarios.	
D	29,557.50	\$1.0	\$1.3	Bodega o Centro de distribución vinculado a servicios aeroportuarios.	
E	29,675.00	\$1.1	\$1.4	Bodega o Centro de distribución vinculado a servicios aeroportuarios.	
F	29,675.00	\$1.1	\$1.4	Bodega o Centro de distribución vinculado a servicios aeroportuarios.	
G	29,675.00	\$1.1	\$1.4	Bodega o Centro de distribución vinculado a servicios aeroportuarios.	
H	29,675.00	\$1.1	\$1.4	Bodega o Centro de distribución vinculado a servicios aeroportuarios.	
I	29,675.00	\$1.1	\$1.4	Bodega o Centro de distribución vinculado a servicios aeroportuarios.	
J	29,675.00	\$1.2	\$1.7	Centro de Distribución o Nave Industrial vinculada a servicios aeroportuarios, una vez desarrollada la zona industrial posiblemente gasolinería o trailer park	Los terrenos más cercanos al acceso y que están orientados hacia la Ciudad de Tepic pueden ser rentados para Centros de Distribución y/o Naves Industriales. Se sugiere desarrollar un pequeño parque industrial que esté vinculado a los servicios aeroportuarios.
K	18,750.00	\$1.4	\$1.9	Centro de Distribución o Nave Industrial vinculada a servicios aeroportuarios, una vez desarrollada la zona industrial posiblemente gasolinería o trailer park	
L	18,750.00	\$1.3	\$1.8	Centro de Distribución o Nave Industrial vinculada a servicios aeroportuarios	
M	18,750.00	\$1.3	\$1.8	Centro de Distribución o Nave Industrial vinculada a servicios aeroportuarios	
N	18,750.00	\$1.3	\$1.8	Centro de Distribución o Nave Industrial vinculada a servicios aeroportuarios	
O	18,750.00	\$1.2	\$1.7	Centro de Distribución o Nave Industrial vinculada a servicios aeroportuarios	
P	18,750.00	\$1.2	\$1.7	Centro de Distribución o Nave Industrial vinculada a servicios aeroportuarios	
Q	18,750.00	\$1.1	\$1.6	Centro de Distribución o Nave Industrial vinculada a servicios aeroportuarios	
R	18,750.00	\$1.1	\$1.6	Centro de Distribución o Nave Industrial vinculada a servicios aeroportuarios	

## 7.5 Aeropuerto de Puerto Escondido

Según los recorridos realizados por la zona, el análisis y los estudios realizados, se pueden concluir y sugerir las siguientes propuestas para cada uno de los tres usos más aprovechables:

### 1. Uso Comercial: Tiendas Comerciales y Comercios

No. DTT	1	2
TerrenosASA	A	B
Superficiem2	35,000.00	9,800.00
Valor Terreno \$/m2	\$ 1,470	\$ 1,000
Valor TerrenoTotal	\$ 51,450,000	\$ 9,800,000
Cap Rate	8.25%	8.25%
Renta Anualizada	\$ 4,244,625	\$ 808,500
Renta Mensual Bruta	\$ 353,719	\$ 67,375
DeduccionesRenta Mensual Bruta	20%	20%
Renta Mensual	\$ 442,148	\$ 84,219
<b>Renta \$/m2</b>	<b>\$ 12.63</b>	<b>\$ 8.59</b>
Rango (Mínimo, Máximo)	\$ 11 a \$ 15	\$ 7 a \$ 10
UsoPropuesto	Centro Comercial	Tienda Comercial

### 2. Uso de Oficinas y Hoteles

No. DTT	1	2
TerrenosASA	A	B
Superficiem2	35,000.00	9,800.00
Valor Terreno \$/m2	\$ 950	\$ 760
Valor TerrenoTotal	\$ 33,250,000	\$ 7,450,000
Cap Rate	8.75%	8.75%
Renta Anualizada	\$ 2,909,375	\$ 651,875
Renta Mensual Bruta	\$ 242,448	\$ 54,323
DeduccionesRenta Mensual Bruta	20%	20%
Renta Mensual	\$ 303,060	\$ 67,904
<b>Renta \$/m2</b>	<b>\$ 8.66</b>	<b>\$ 6.93</b>
Rango (Mínimo, Máximo)	\$ 7 a \$ 10	\$ 6 a \$ 8
UsoPropuesto	Hotel	Oficinas

## Recomendaciones y Usos Sugeridos

Según el estudio realizado, nuestra visita al sitio, el mercado en la zona y nuestra experiencia en el ramo inmobiliario, podemos sugerir puntualmente los siguientes usos para cada uno de los terrenos:

### Usos Sugeridos:

- **Terreno A.** Debido a la ubicación (frente con carretera Internacional y muy cerca de la zona urbana) y al gran tamaño de este terreno, consideramos que el mejor uso que se le puede dar es de Centro Comercial con tienda ancla.
- **Terreno B.** Por la forma y tamaño de este terreno y por estar ubicado dentro de la zona urbana de Puerto Escondido, consideramos que el mejor uso que se le puede dar es el de Tienda Comercial.

## Recomendaciones

De acuerdo a lo que se pudo observar durante las distintas etapas del estudio se pueden dar las siguientes recomendaciones:

- Los rangos mínimos y máximos de renta se estimaron utilizando un factor de comercialización, que en México varía en promedio en un +/-10 % a un +/- 15% dependiendo del uso que se le dé a los terrenos, y de su ubicación. Es importante destacar que en caso de negociación con los clientes potenciales, se recomienda tratar que la renta esté por encima del valor de renta aplicable calculada (indicada en rojo en las tablas). Sin embargo, consideramos que en caso de no poderlo lograr se pueden rentar en el valor establecido como Rango Mínimo.
- Como se puede observar en las homologaciones, el terreno mejor ubicado y con mayor frente (Terreno A) es el que se puede rentar a un precio mayor por metro cuadrado. En caso de que se complique rentar toda la superficie del lote A para Centro Comercial con tienda ancla, se recomienda fraccionarlo en 3 lotes más pequeños, asignándoles un buen frente a cada uno. Con esto, los terrenos fraccionados se parecerían a lo señalado por el Plan de Desarrollo Urbano como lotes tipo con uso comercial en la zona. Así, el precio por m2 incrementaría considerablemente.
- En general los dos lotes cuentan con buena ubicación pues se encuentran prácticamente dentro de la mancha urbana de Puerto Escondido. Creemos que los precios de renta pueden llegar a incrementarse, si se mantienen las condiciones y tendencias de crecimiento de la plaza.

Como se puede observar, los mejores usos según nuestra investigación, para desarrollar las Superficies Disponibles aledañas al aeropuerto de Puerto Escondido son el uso comercial y el uso de oficinas y hoteles. Sin embargo, en caso de que no haya otra opción, también calculamos (como referencia) el valor de renta de las superficies disponibles para uso industrial.

### 3. Uso Industrial

No. DTT	1	2
TerrenosASA	A	B
Superficie m2	35,000.00	9,800.00
Valor Terreno \$/m2	\$ 530	\$ 510
Valor Terreno Total	\$ 18,550,000	\$ 5,000,000
Cap Rate	9.25%	9.25%
Renta Anualizada	\$ 1,715,875	\$ 462,500
Renta Mensual Bruta	\$ 142,990	\$ 38,542
Deducciones Renta Mensual Bruta	20%	20%
Renta Mensual	\$ 178,737	\$ 48,177
<b>Renta \$/m2</b>	<b>\$ 5.11</b>	<b>\$ 4.92</b>
Rango (Mínimo, Máximo)	\$ 4 a \$ 6	\$ 4 a \$ 6
Uso Propuesto	Planta Industrial o C. Distribucion	Bodegas

## Resumen de Sugerencias y Recomendaciones

Tabla Resumen Sugerencias y Recomendaciones					
Terreno	Superficie m2	Rango Mínimo \$/m2	Rango Máximo \$/m2	Uso Sugerido Deloitte	Recomendaciones
A	35,000.00	\$ 11	\$ 15	Centro Comercial con Tienda Ancla	En caso de no poder rentar el terreno A para un centro comercial con tienda ancla, se recomienda fraccionarlo en 3 terrenos de aproximadamente 11,000 m2 cada uno. Con esto, cada uno de los terrenos sería muy parecido a lo señalado como Lote Tipo en el Plan de Desarrollo Urbano. Por esto y por su buena ubicación el valor de renta (\$/m2) sería superior al estimado.
B	9,800.00	\$ 7	\$ 10	Tienda Comercial	En el caso de Este terreno se recomienda (por su buena ubicación en el Municipio) rentarlo para uso comercial

## 8. Limitaciones al Alcance

Como lo hemos indicado, nuestro trabajo estuvo basado en nuestra inspección realizada a las Superficies Disponibles, así como en la información que ASA nos proporcionó. Dicha información, no fue objeto de revisiones de menor nivel pendientes a validar o comprobar la veracidad o exactitud de la misma. No obstante, contrastamos su coherencia con la realidad.

Consideramos conveniente destacar que la información para la determinación de valores proporcionada por ASA, así como el detalle de la información contenida que pudieran afectar los valores de renta de las Superficies Disponibles, son responsabilidad de ASA.

Las cantidades expresadas en nuestra conclusión de análisis de mayor y mejor uso tienen la única finalidad de proporcionar información al Cliente que le sirva de referencia para la comercialización de las Superficies Disponibles. Este valor no se podrá utilizar como referencia en reportes para instituciones financieras ni para fines catastrales o de traslado de dominio, o alguna otra referencia para cualquier otro estudio financiero de valor o documento legal.

El resultado del análisis de mayor y mejor uso mencionado en este reporte, se encuentran basados en nuestro mejor juicio y opinión, y representa el valor comercial de renta conforme al principio de “Mayor y Mejor Uso” el cual es obtenido mediante la aplicación de los enfoques de valuación usualmente utilizados basados en el uso de suelo actual para las Superficies Disponibles y en información comparable que nos proporcionen empresas especializadas en su promoción y venta de inmuebles (empresas inmobiliarias en la zona) o de predios y/o desarrollos inmobiliarios permitidos para la vocación y uso de suelo actual para cada predio y, por lo tanto, no necesariamente pueden reflejar el precio de renta que pueden ser adquiridos en una determinada fecha o con un uso de suelo distinto al que actualmente tienen ya que los precios por metro cuadrado de los predios podrían variar significativamente. Igualmente, el valor comercial está fundamentado no sólo en su inspección, sino en la información y documentación con la que contamos al momento de realizar nuestro análisis y valuación, y no refleja valores de renta en oferta o en remate.

El análisis de “mayor y mejor uso” fue supervisado por un Perito en Valuación acreditado por el Instituto Mexicano de Desarrollo Jurídico y Miembro del Instituto Mexicano de Valuación, A.C. (Rubén Luengas Cédula 4964239) y se encuentra sustentado en las características principales de las Superficies Disponibles, así como en las condiciones y en la zona que se realizó su inspección.

El correspondiente reporte tiene vigencia de seis meses y en tanto el valor comercial de las Superficies Disponibles continúen sin cambios con respecto a los movimientos en su oferta y demanda, es decir, debido a factores como escasez, ingresos, paridad cambiaria, precios futuros, precios sustitutos, preferencias particulares, etc.

Dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en proyectos hipotéticos para considerar el “Mayor y Mejor Uso” de las Superficies Disponibles, normalmente se producen diferencias entre los resultados proyectados por la aplicación de enfoques de ingresos o costos y los reales, que podrían ser significativos. Por todo esto, no podemos asumir responsabilidad alguna en cuanto a dichas diferencias ni como a la necesaria actualización de las proyecciones (operativas, financieras y de mercado) ni de otros aspectos que habrían de realizarse como consecuencia de aquellos hechos y circunstancias que se produzcan después de la finalización de este trabajo.

La asesoría por parte de GYRU no significa, ni debe entenderse como una recomendación u opinión sobre la factibilidad de ningún Proyecto y/o del Plan Maestro en específico, ni sobre la razonabilidad de los supuestos operativos y financieros de las proyecciones de proyectos inmobiliarios que pueda llevar a

cabo el Cliente, ni como una recomendación para que cualquier entidad participe. GYRU no asumirá ninguna responsabilidad por las decisiones que pudiera tomar ASA con respecto a los resultados de nuestro trabajo.

**Los resultados de nuestro trabajo son para uso exclusivo de ASA** y no podrán ser utilizados como soporte para cualquier tipo de trámite legal ya sea de traslado de dominio o para pago de impuestos y **solo proporcionará elementos de referencia sobre el valor comercial de las superficies disponibles, basados en el principio de “Mayor y Mejor Uso”.**

En caso de que ASA decida llevar a cabo alguna transacción con un Inversionista o con algún tercero, esta deberá realizarse en parámetros específicos de proyectos reales a realizar en la superficie disponible y no en estimaciones hipotéticas consideradas en nuestro trabajo.

# Anexo Reporte fotográfico

## A.1. Aeropuerto de Ciudad del Carmen



## A.2. Aeropuerto de Ciudad Obregón

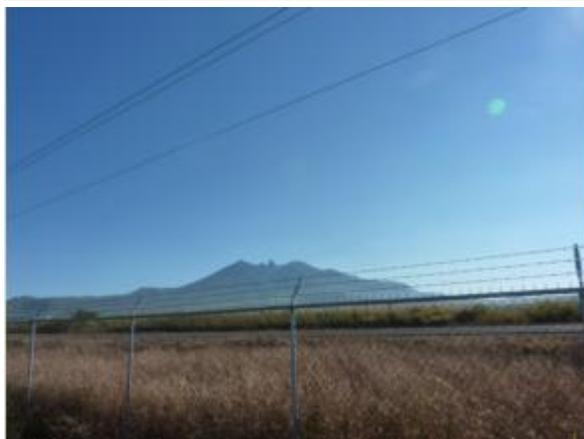


## A.3. Aeropuerto de Matamoros





#### A.4. Aeropuerto de Tepic



A.5. Aeropuerto de Puerto Escondido



Deloitte presta servicios profesionales en auditoría, impuestos, consultoría y asesoría financiera a organizaciones públicas y privadas de diversas industrias. Con una red global de firmas miembro en 140 países, Deloitte brinda su experiencia y profesionalismo de clase mundial para ayudar a sus clientes a alcanzar el éxito desde cualquier lugar del mundo donde éstos operen. Los 165,000 profesionales de la firma están comprometidos con la visión de ser el modelo de excelencia.

Los profesionales de Deloitte están unidos por una cultura de cooperación basada en la integridad, el valor excepcional a clientes y mercados, el compromiso mutuo y la fortaleza de la diversidad. Disfrutan de un ambiente de aprendizaje continuo, experiencias desafiantes y oportunidades de lograr una carrera en Deloitte. Sus profesionales están dedicados al fortalecimiento de la responsabilidad empresarial, a la construcción de la confianza y al logro de un impacto positivo en sus comunidades.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited –Sociedad Privada de Reino Unido – y a su red de firmas miembro, cada una como una entidad única e independiente. Conozca en [www.deloitte.com/mx/conozcanos](http://www.deloitte.com/mx/conozcanos) la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

© 2011 Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.