

**Proyecto de Asociación Público Privada para el Estado de Baja California**  
**Estimación del valor de los inmuebles, muebles y derechos**  
**necesarios para el desarrollo del proyecto**

## Contenido

|   |    |
|---|----|
| I.- INTRODUCCIÓN.....   | 2  |
| I.1. Descripción .....  | 2  |
| I.2. Alcances del Proyecto material de la presente estimación .....   | 2  |
| I.3. Salvedades del avalúo .....                                      | 3  |
| II.- VIABILIDAD FÍSICA.....   | 3  |
| II.1. Superficies, medidas y colindancias.....                        | 5  |
| II.2. Topografía y configuración.....                                 | 6  |
| II.3. Afectaciones, servidumbres y comentarios especiales.....        | 6  |
| III.- VIABILIDAD JURÍDICA (INMUEBLES) .....                           | 7  |
| III.1. Antecedentes, Coordenadas geográficas y datos catastrales..... | 7  |
| III.2. Gravámenes y datos registrales.....                            | 7  |
| IV.- METODOLOGÍA Y ESTIMACIÓN DEL PROYECTO DE LA DESALINIZADORA ..... | 8  |
| IV.1. Etapa de inversión e instalación.....                           | 9  |
| V.- ETAPA PRODUCTIVA (NEGOCIO EN MARCHA) .....                        | 14 |
| VI.- ANOTACIONES FINALES .....  | 14 |
| VII.- MEMORIA FOTOGRÁFICA Y DOCUMENTAL .....                          | 15 |
| VII.1. De los predios estudiados.....                                 | 15 |

## I.- Introducción

El presente trabajo busca presentar los indicadores de valor (estimación) que a juicio de los valuadores son relevantes para que quienes tienen el poder de toma de decisión puedan tener información fidedigna, clara y precisa para facilitar dicha toma de decisiones en cuanto a la viabilidad física, jurídica y financiera del proyecto Sistema Hídrico para la Región de San Quintín.

Antes de entrar a la valuación (análisis) del proyecto valdría la pena la mención de la necesidad social, es decir, uno de los elementos indispensables para el análisis de este tipo de proyectos sería la Justificación Social, esto sin duda es el punto de partida y queda claramente cubierto.

Buscaremos en nuestro trabajo poder acercar información al lector, para que pueda dar respuesta a preguntas que, en su conjunto, darán respuesta a la pregunta final de si el proyecto resulta viable o no, preguntas como: ¿Es socialmente justificable?, ¿es físicamente posible?, ¿Es Jurídicamente permisible (permitido)?, ¿Es financieramente viable?

Entendiendo que la finalidad de este trabajo es proporcionar información, presentaremos esta información de la manera más didáctica, sencilla, concisa que permita al lector un entendimiento rápido, buscaremos siempre apegarnos al principio de auto-sustentabilidad, esto es, que el trabajo hable por sí mismo sin necesidad de interpretaciones por parte de terceros.

### I.1. Descripción

El Proyecto denominado Sistema Integral Hídrico para la Región de San Quintín (SIHSQ), tiene como finalidad primaria y principal la PRODUCCION DE AGUA DE USO PUBLICO, tanto urbano como agrícola, y consiste en el diseño, construcción y operación de una planta desalinizadora a través de un proyecto bajo el esquema de Asociación Público Privada para el desarrollo de infraestructura y de prestación de servicios públicos.

### I.2. Alcances del Proyecto material de la presente estimación

El proyecto Sistema Integral Hídrico para la Región de San Quintín, busca facilitar un insumo básico (agua) a razón de 8 millones de metros cúbicos anuales, a través de “pozos playeros” por medio de un proceso de desalinización por osmosis inversa, este proyecto pretende generar la infraestructura necesaria, incluyendo el “know how” vinculado al proceso para producir la cantidad referida de agua. La finalidad de este proyecto es de carácter social, cuando se entiende la vinculación que existe entre la disposición puntual del vital líquido con el desarrollo social y claro está, también económico, de una región, es claro y transparente el impacto que un proyecto de esta naturaleza tendría en la zona.

Un manejo eficiente de sus recursos naturales es obligación del Estado como ente regulador de tal patrimonio, la nueva legislación (Ley de Asociaciones Publico Privadas de Baja California) genera una plataforma inmejorable para, no solo permitir, sino propiciar la participación de la iniciativa privada en proyectos de esta naturaleza y de este calado, que busquen impactos sociales no a niveles personales, ni familiares, sino a comunidades enteras e incluso a regiones completas, como el caso que tenemos frente a nosotros.

### **I.3. Salvedades del avalúo**

El presente trabajo se llevó a cabo con base en información que fue proporcionada por el solicitante, esta información se presume fidedigna. De manera adicional se obtuvo información adicional por fuentes consultadas por los propios valuadores y por información obtenida en campo y de dependencias de gobierno, esta información también se presume fidedigna. Los valuadores no persiguen un beneficio sobre el resultado del presente dictamen y solo buscan presentar un trabajo profesional que sirva para los fines que han quedado previamente determinados, en ningún momento el resultado del presente dictamen ha estado o está vinculado con los honorarios que los valuadores perciben por el mismo. Los valuadores no son ni han sido empleados, socios comerciales, familiares o de alguna manera tenido vinculación comercial o personal con los solicitantes del avalúo así que mantienen total independencia que permite total imparcialidad y objetividad en el juicio de valor que ahora se presenta.

## **II.- Viabilidad física**

Dentro del desarrollo del proyecto se entregaron opciones con perfil inmobiliario, técnico y jurídico con la intención de que simplificaran el desarrollo del presente proyecto. Entre estas se presentaron cuatro opciones para el caso del terreno para la ubicación de la planta desalinizadora en la zona (imagen no. 1). Estas opciones tienen la viabilidad jurídica en cuanto a la tenencia de la tierra puesto que son propiedad del gobierno del estado de Baja California. También poseen una ubicación atractiva pues la cercanía a la zona marítimo federal propicia el uso adecuado, y son delimitados por caminos que simplificarían ampliamente las líneas de conducción de tomas y regresos de la materia a transformar.



**Imagen no. 1** de los predios estudiados.

De los predios en mención nos centraremos en el identificado como el lote B de la manzana 78, puesto que los otros, poseen características que los dejan atrás en la deseabilidad técnica para la ubicación de la planta desalinizadora (Imagen no. 2)

Solo por mencionar esas condiciones que no ayudan a su buena calificación son el estar cerca de humedales o ser humedales en sí, o tener una composición topográfica y orográfica menos apta para el desarrollo del proyecto.

En la tabla número uno de los anexos se detalla las características que explican mejor los casos.



**Imagen no. 2** predio seleccionado y su referencia de proximidad.

## II.1. Superficies, medidas y colindancias

El lote identificado como B de la manzana 78 tiene una superficie asentada en el Registro Público de la Propiedad de 50 -25-00 hectáreas. Siguiendo el antecedente de los archivos del estado, este predio tiene las siguientes colindancias:

Al norte: 875.50 m con calle de 20 m de por medio con lote F manzana 80

Al sur: 875.50 m con lote D de la manzana 78

Al este: 574.00 m con avenida de 25 m de por medio con lote A de la manzana 77

Al oeste: 574.00 m con lote A de la manzana 78

## II.2. Topografía y configuración

La topografía del terreno se compone de pendientes ligeras a medias que favorecen al proyecto por los efectos de gravedad y desalojo de aguas.

La configuración del terreno es regular en polígono de cuatro lados con dos frentes.

## II.3. Afectaciones, servidumbres y comentarios especiales

El predio seleccionado y en estudio, actualmente tiene una construcción deshabitada y semi-destruída, está parcialmente cercada y aparentemente no tiene afectaciones que tengan implicaciones que demeriten o cancelen el desarrollo del proyecto (imágenes no. 3 a 6).



**Imágenes no. 3 a 6.** de las condiciones físicas del predio seleccionado

Para el caso de afectaciones para este proyecto se contempla la servidumbre subterránea, ya que existen caminos o vialidades públicas. No se presume costo por ser propiedad del estado y en los casos de tenerlos, en términos reales las rentas no implican costos considerables por las rentas aplicables en la zona.

### III.- Viabilidad jurídica (Inmuebles)

El predio posee las cualidades jurídicas para poder desarrollar el proyecto puesto que el propietario manifiesta la intención de facilitar el inmueble, no posee gravámenes y el uso de suelo lo permite. El tipo de propiedad y sus características físicas (de entorno y uso de suelo) son aptas para el desarrollar lo planteado.

#### III.1. Antecedentes, Coordenadas geográficas y datos catastrales

El lote identificado como B de la manzana 78 tiene un registro público asentado en la partida 35097 del tomo 237 en la sección civil el 2 de noviembre del año 2008; este registro corresponde a la escritura de compraventa número 50865, del volumen 575 del 4 de abril de 1988. En el sistema municipal de registro catastral no aparece actualizada la clave pero esto no implica dificultad jurídica.



**Imagen no. 7.** Del registro de la clave catastral del terreno.

Las coordenadas geográficas del predio y considerando un centroide aproximado son: latitud 30°30'19.52"N con longitud 116° 1'26.61"O

El dominio del inmueble es privado por lo que pudiera ser entregado en comodato o enajenarlo según sea la conveniencia del desarrollo del proyecto.

#### III.2. Gravámenes y datos registrales

El lote B, manzana 78 a la fecha no presenta gravámenes y sus datos registrales corresponden a lo siguiente:

Escritura de compraventa número 50865 volumen 575 del 4 de abril de 1988 con registro en la partida número 35097 del tomo 237 en la sección civil del 2 de noviembre de 2008.

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  <b>GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA</b><br><b>REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN ERSENADA</b> |  |  |  |
| Esta Oficina hace constar que este documento quedó inscrito con:   |  |   |  |
| Partida: SECCION CIVIL TOMO 257<br>INSCRIPCION: 35097  |  | Recibo Oficial:   |  |
| Fecha de inscripción: 02 DE NOVIEMBRE DE 1988  |  | Fecha:  |  |
| Sección: CIVIL   |  | Hora:   |  |
| Analista:  |  | Volante:  |  |
| <b>CONTRATO DE COMPRAVENTA</b>   |  |   |  |
| COMPRADOR(ES)  | * GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA DEB. REP.<br>Lote H<br>Manzana 75<br>VALLE DE SAN QUINTIN (COL. V.G.)<br>Superficie: 50-25-00 HS.<br>NO SE SENALAN CONSTRUCCIONES |   |  |
|  | * GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA DEB. REP.<br>Lote B<br>Manzana 76<br>VALLE DE SAN QUINTIN (COL. V.G.)<br>Superficie: 50-25-00 HS.<br>NO SE SENALAN CONSTRUCCIONES |   |  |
| ANTECEDENTES   | Sección: DOCUMENTOS PRIVADOS<br>Tomo: 1965<br>Inscripción: 846<br>Fecha: 06 DE JUNIO DE 1965<br>Acto: CONTRATO DE COMPRAVENTA  |   |  |

Imagen no. 8. Del registro público de la propiedad del terreno.

#### IV.- Metodología y estimación del proyecto de la desalinizadora

La presente estimación de valor obedece a una característica particular: El valor del inmueble y su equipamiento, se da por la utilidad de uso y no de cambio. Esto quiere decir que sus valores se establecen por su reposición. Por esta razón, es que se siguen las tipologías del proyecto, los presupuestos y especificaciones que se entregaron. Esto también supone que los estudios y especialidades involucradas por los peritos en la materia de este proyecto, logran un uso efectivo y duradero de las maquinarias y equipos de la planta.

## IV.1. Etapa de inversión e instalación

Valorizaciones de los inmuebles y muebles.

### IV.1.1 Estimación de valor de los inmuebles

#### IV.1.1.1 Terrenos

Predio en terreno rústico-campestre y sin servicios, ubicado en el Valle de San Quintín identificado como lote B de la manzana 78 en el municipio de Ensenada, Baja California. Aunque se manifiesta la clave catastral VQ-078-00B, dentro de la base de datos del municipio no se encuentra registrada.

El predio posee las siguientes colindancias:

*Al norte: 875.50 m con calle de 20 m de por medio con lote F manzana 80*

*Al sur: 875.50 m con lote D de la manzana 78*

*Al este: 574.00 m con avenida de 25 m de por medio con lote A de la manzana 77*

*Al oeste: 574.00 m con lote A de la manzana 78*

Con una superficie de 50-25-00 hectáreas propiedad del Gobierno del Estado de Baja California. Para llegar al predio se va por la carretera México 1 transpeninsular a San Quintín para que a la altura del poblado de Lázaro Cárdenas se de vuelta al oeste por la avenida Lázaro Cárdenas avanzando 9 kilómetros aproximadamente, atravesando el Ejido Chapala. Al lado norte del camino se ubica el predio.



**Imagen no. 9.** De la ubicación del terreno.

No existen construcciones con valor a declarar. Solo hay una construcción de mala calidad y cuyo costo por la demolición puede no aplicar por ser útil su habilitación temporal para su uso durante las obras de edificación y equipamiento del proyecto.



**Imagen no. 10.** De la construcciones actuales en predio.

Respecto de los valores de venta por metro cuadrado en el mercado, se oferta un promedio de 7 pesos. Las variantes principales en las estas ofertas se da por la cercanía a los poblados o la topografía para el sembrado por temporal. Esta condicion proyecta un estimado de 3'500,000.00 de pesos para el terreno en valor comercial (tres millones y medio de pesos).

Aplican otras fracciones de terreno para la obra de toma y transferencia de agua en otros predios cerca de la salina, donde la superficie requerida es de aproximadamente son 15 hectáreas que equivalen a 1,650,000 pesos (un millón seiscientos cincuenta mil pesos) con un valor de oferta media de 11 pesos por metro cuadrado dada la cercanía con la playa.

#### IV.1.1.2 Construcciones del Proyecto.

El sistema para la desalinización del agua requiere de la siguiente estructura inmobiliaria e infraestructura de funcionamiento:

Captación de agua de mar, sistemas de transferencia del agua, planta de procesos donde existen pretratamientos, bombes, filtrados, limpieza y mantenimiento y el almacenamiento del agua. Tanques de entrega, emisores de alejamiento del agua de rechazo y construcciones de la infraestructura de proveeduría energética.

Estas construcciones especializadas se rigen bajo el siguiente presupuesto de edificación:

|  |  |                           |
|--|--|---------------------------|
| <b>PA. I NFRA</b>  | <b>INFRAESTRUCTURA</b>                 | <b><u>196,925,076</u></b> |
| PA.INFRA.SIT   | SITIO                                  | 9,687,500                 |
| PA.INFRA.  | CAP CAPTACION AGUA MARINA              | 68,950,000                |
| PA.INFRA.  | PRETRATAMIENTO                         | 29,443,826                |
| PA.INFRA.PLANTA.OC   | Obras Civiles Planta Desalinizadora    | 58,125,000                |
| PA.INFRA.PLANTA.OE   | Obras Eléctricas Planta Desalinizadora | 18,125,000                |
| PA.INFRA.PLANTA.TR   | Tanque Receptor del Producto           | 3,468,750                 |
| PA.INFRA.PLANTA.EAR  | Emisor de Agua de Rechazo              | 9,125,000                 |
| <b>Construcción de Infraestructura para el Aprovechamiento de Agua</b> |  | <b><u>30,031,250</u></b>  |
| AP.CONST   | Construcciones                         | 21,843,750                |
| AP.EQ  | Equipamientos                          | 8,187,500                 |
| <b>TOTAL DE INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES DE INMUEBLES</b>             |  | <b><u>226,956,326</u></b> |

Donde la distribución de estas construcciones es de la siguiente forma:

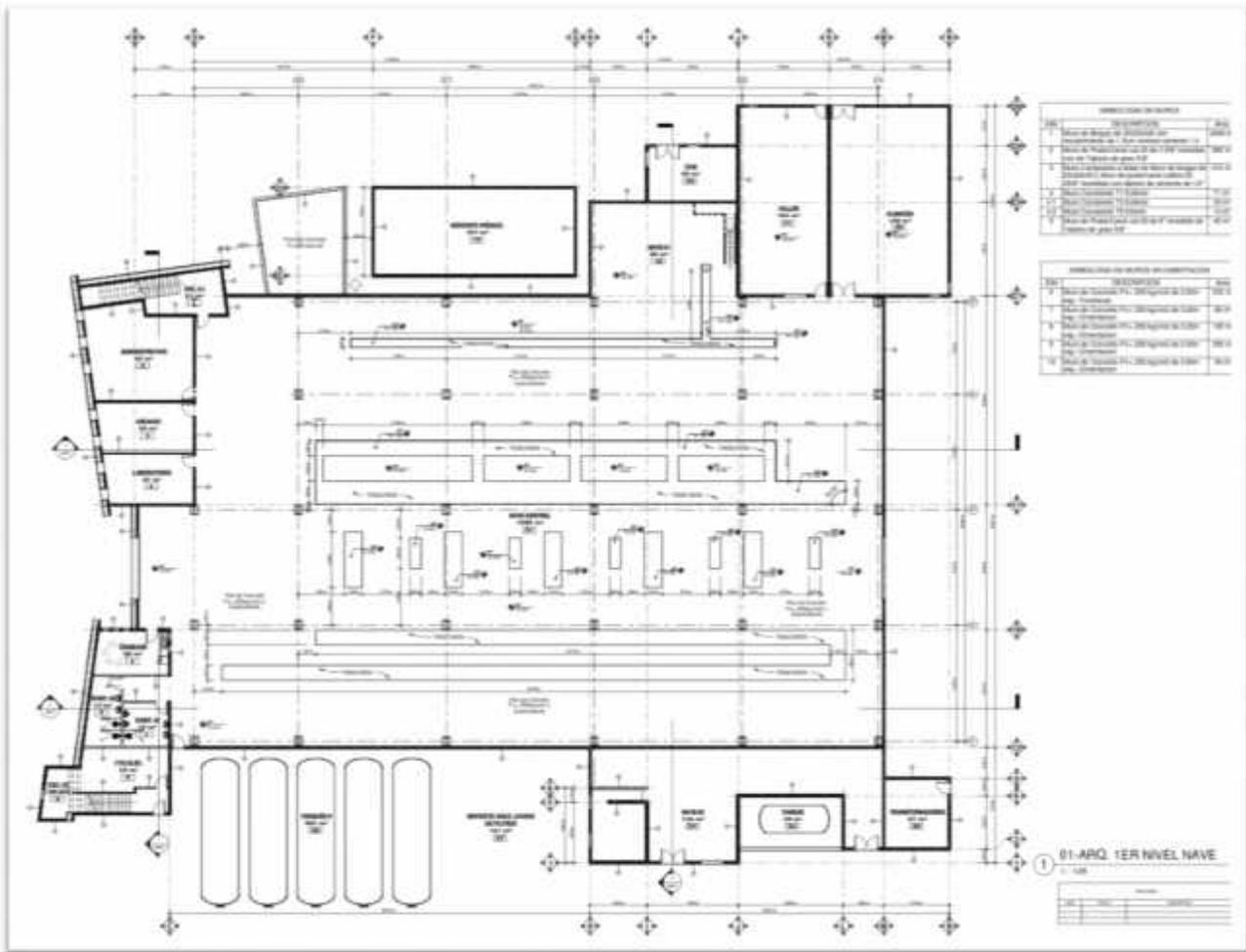


Imagen no. 11. De la distribución de espacios en la construcción.

#### IV.1.2 Estimación del valor de los bienes muebles y elementos accesorios

Al igual que las instalaciones inmuebles, los equipos y equipamientos son de uso especializado. Según los presupuestos entregados los montos de este rubro son los siguientes:

IV.1.2.1 Maquinaria, Equipo e Instalaciones especiales.

Desglosando los procesos de pretratamiento y desalinización los importes son:

|                                       |                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| <b>PA.EQUIP EQUIPAMIENTO PROCESOS</b> |                                       | <b><u>153,331,250</u></b> |
| PA.EQUIP.DESAL                        | Proceso de Desalinización             | 79,043,750                |
| PA.EQUIP.HIDROMEC                     | Instalaciones Hidráulicas y Mecánicas | 55,987,500                |
| PA.EQUIP.INSTRUM I                    | Instrumentación, Medición y Control   | 15,800,000                |
| PA.EQUIP.POSTRAT                      | Post tratamiento                      | 2,500,000                 |

IV.1.3 Conclusión -Tabla de Valores-

Por lo que recapitulando:

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Terreno susceptible de dar en comodato        | 3,500,000.00          |
| Terrenos para obras de tomas y transferencias | 1,687,500.00          |
| Construcciones                                | 226,956,326.00        |
| Maquinaria, Equipo e Instalaciones Espaciales | 153,331,250.00        |
| <b>Total de inmuebles y muebles:</b>          | <b>385,475,076.00</b> |

La suma de los inmuebles y maquinaria y equipo que intervienen en este proyecto implican un valor de \$385,475,076.00 pesos –trescientos ochenta y cinco millones cuatrocientos setenta y cinco mil setenta y seis pesos-

## **V.- Etapa Productiva (Negocio en Marcha)**

Ver detalle en Anexo 6

*ESTIMACION DE VALOR DE: PROYECTO CONOCIDO COMO "SISTEMA INTEGRAL HIDRICO PARA LA REGION DE SAN QUINTIN".*

*Valor concluido \$ 43'217,000.00 M.N. después del pago de deuda e inversión.*

*(CUARENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS DIECISIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)*

## **VI.- Anotaciones Finales**

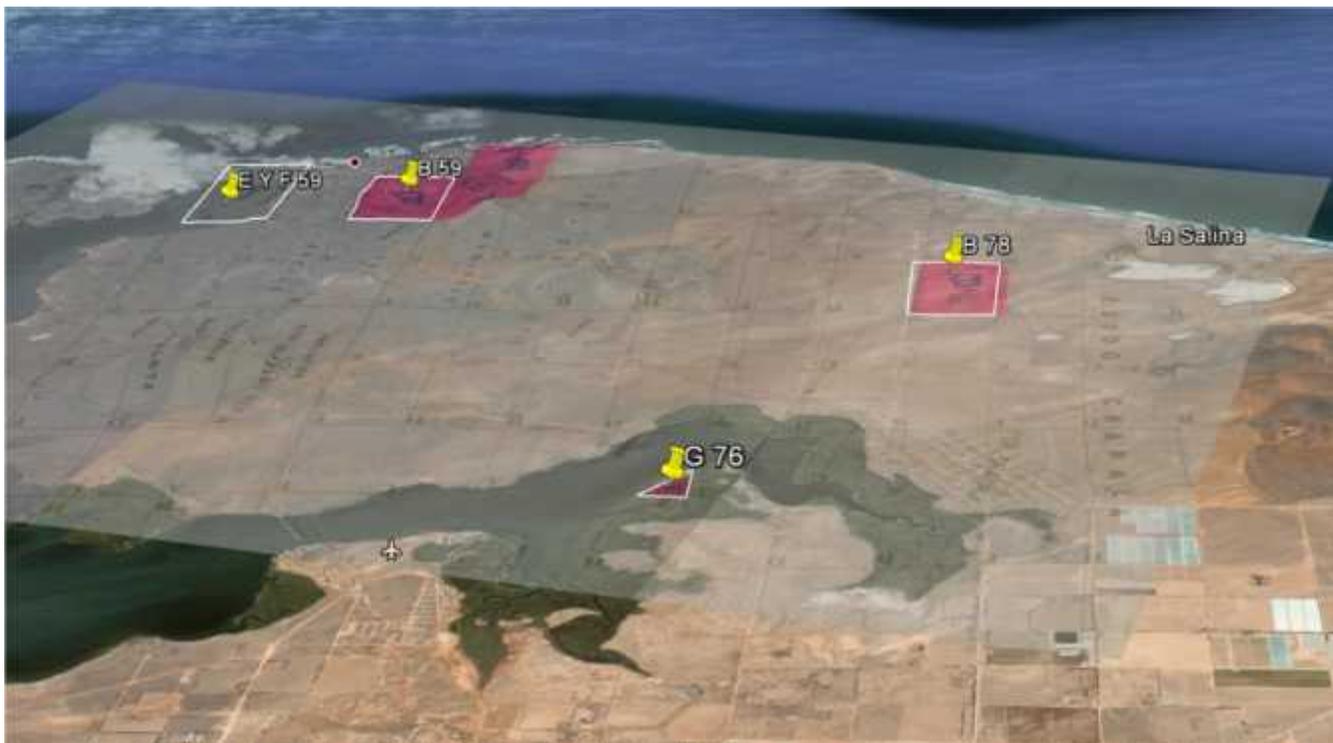
Hemos visto a lo largo del desarrollo del presente trabajo los distintos rubros relativos a la construcción, instalación y operación de una planta desalinizadora en la región de San Quintín conocido como Sistema Integral Hídrico para la Región de San Quintín. Vimos tanto su viabilidad física, como su viabilidad jurídica, analizamos la proyección financiera y vimos la viabilidad que en este rubro presenta, ante todo entendimos desde el inicio la necesidad social que el proyecto pretende afrontar y el impacto que tendría en toda una región.

Observamos un proyecto viable en su conjunto, un proyecto con una solidez financiera importante, con tasas dentro de los parámetros de mercado tanto para el recurso a través de créditos, como para el rendimiento para el dinero privado (capital de riesgo), observamos, desde el punto de vista del valuador un proyecto, estable, sensato y congruente.

Este tipo de proyectos ambiciosos, a mediano o largo plazo por su propia naturaleza presentan retos muy importantes, tomando en cuenta el periodo de 30 años al que se somete nuestro análisis, y los indicadores macroeconómicos en México es viable pensar que el éxito del proyecto será alcanzado, esto no los libera de los retos del mañana y de ajustes que se tendrán que hacer a lo largo del proceso de ejecución de dicho proyecto, pero podemos ahora aventurar un juicio favorable, las condiciones financieras y económicas están puestas y ahora con voluntad política por parte de gobierno y con liderazgo del sector privado (aumenta el grado de eficiencia) , vemos un escenario favorable para alcanzar el éxito en este proyecto.

## VII.- Memoria Fotográfica y Documental

### VII.1. De los predios estudiados



#### VII.1.1 Predio L-B M-59

Claves Catastrales

Registre su clave catastral

Clave catastral:     No existe la clave catastral

|   |   |  |
|---|---|--|
|  <p>GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA<br/>SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y FINANZAS</p> <p>Esta Oficina tiene a su cargo el catastro municipal de los municipios de:</p>  |   |  |
| Pertenencia: <input type="text" value="D"/> <input type="text" value="E"/> <input type="text" value="P"/> <input type="text" value="C"/> <input type="text" value="D"/>   | Bienes Muebles: <input type="text"/>      |  |
| Fecha de inscripción: <input type="text" value="02/01/2010"/>   | Folio: <input type="text" value="1000"/>  |  |
| Municipio: <input type="text" value="San Quintín"/>   | Meters: <input type="text" value="1000"/> |  |
| <b>COMUNIDAD DE LOS RANCHOS</b>   |   |  |
| CONTRAVENTOS: <input type="checkbox"/> GOB. EST. DE BAJA CALIFORNIA, REP. POR EL GOBIERNADOR DEL ESTADO L. J. GARCÍA ENRIQUETA<br>LUGAR: SAN QUINTÍN<br>MUNICIPIO: SAN QUINTÍN<br>VALLE DE SAN QUINTÍN, 40000, V.O.<br>SUPERFICIE: 20000.00 M <sup>2</sup> .<br>NO SE REGISTRAN BIENES INMUEBLES. |   |  |
| CONTRAVENTOS: <input type="checkbox"/> GOB. EST. DE BAJA CALIFORNIA, REP. POR EL GOBIERNADOR DEL ESTADO L. J. GARCÍA ENRIQUETA<br>LUGAR: SAN QUINTÍN<br>MUNICIPIO: SAN QUINTÍN<br>VALLE DE SAN QUINTÍN, 40000, V.O.<br>SUPERFICIE: 20000.00 M <sup>2</sup> .<br>NO SE REGISTRAN BIENES INMUEBLES. |   |  |



VII.1.4 Predio L-B M-78 –PREDIO SELECCIONADO PARA DESARROLLO-



VII.1.5 Tabla 1. comparativa de predios

| LOTE         | MZA | clave catastr. | SUP. (Ha) | USO ACTUAL | ESCRITURA COMPRAVENTA              | RPP.  |      |         |           | DOMINIO | OBSERVACIONES                  | MEDIDAS Y COLINDANCIAS  |
|--------------|-----|----------------|-----------|------------|------------------------------------|-------|------|---------|-----------|---------|--------------------------------|---|
|              |     |                |           |            |                                    | PDA.  | TOMO | SECCION | FECHA     |         |                                |   |
| B            | 78  | VQ-078-00B     | 50-25-00  | BALDIO     | No. 50865<br>VOL. 575<br>04-abr-88 | 35097 | 237  | CIVIL   | 02-nov-08 | PRIVADO | <b>PROPIEDAD GOB. DEL EDO.</b> | AL NORTE: EN 875.50 M C/CALLE DE 20 M DE POR MEDIO CON LOTE F MZA. 80<br>AL SUR: EN 875.50 M CON LOTE D MZA. 78<br>AL ESTE: EN 574.00 M C/AVE. DE 25 M DE POR MEDIO C/LOTE A MZA. 77<br>AL OESTE: EN 574.00 M CON LOTE A MZA. 78  |
| E y F        | 59  | VQ-059-00E     | 54-38-58  | BALDIO     | No. 50875<br>Vol. 575<br>05-abr-88 | 35093 | 237  | CIVIL   | 02-nov-08 | PRIVADO | <b>PROPIEDAD GOB. DEL EDO.</b> | AL NORTE: EN 952.00 M CON LOTES C y D MZA. 59<br>AL SUR: EN 994.00 M C/CALLE DE 20 M DE POR MEDIO C/LOTES A y B MZA 45 Y CON ZONA FEDERAL MARITIMA DE LA BAHIA DE SAN QUINTIN<br>AL ESTE: EN 431.00 M C/AVE. DE 25 M DE POR MEDIO C/LOTE E MZA. 58 y EN 143.00 M CON LA ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE DE LA BAHIA DE SAN QUINTIN<br>AL OESTE: EN 688.00 M CON LA ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE DE LA BAHIA DE SAN QUINTIN |
| B            | 59  | VQ-059-00B     | 50-25-00  | BALDIO     | No. 50885<br>VOL. 575<br>05-abr-88 | 35093 | 237  | CIVIL   | 02-nov-08 | PRIVADO | <b>PROPIEDAD GOB. DEL EDO.</b> | AL NORTE: EN 875.50 M C/CALLE DE 20 M DE POR MEDIO C/LOTE F MZA. 80<br>AL SUR: EN 875.50 M CON LOTE D MZA. 59<br>AL ESTE: EN 574.00 M C/AVE. DE 25 M DE POR MEDIO C/LOTE A MZA. 58<br>AL OESTE: EN 574.00 M CON LOTE A MZA. 59  |
| FR NE LOTE G | 76  | VQ-076-GNE     | 3-73-84   | BALDIO     | No. 50858<br>VOL. 576<br>30-mar-88 | 35103 | 237  | CIVIL   | 02-nov-08 | PRIVADO | <b>PROPIEDAD GOB. DEL EDO.</b> | AL NORTE: EN 260.00 M CON LOTE E MZA. 78<br>AL SUR OESTE: EN 430.00 M C/ZONA FEDERAL MARITIMA BAHIA SAN QUINTIN<br>AL ESTE: 280.00 M CON LOTE H MZA. 76   |

| Observaciones   | estimacion de valor comercial al 14/02/2015 | estimacion de renta anual al 14/02/2015                   | Comentarios   | Posibilidad de Adquirir   |
|---|---|---|---|---------------------------|
| Solo el 30% esta cercado, sembrado y con una construcción abandonada. Sin servicios públicos.   | \$ 3,500,000.00                             | \$ 5,000.00<br>Este valor es en uso agrícola de temporal. | Es el predio, de los presentados, con las características para los trabajos que se pretenden de desalinización de aguas. Tiene la posibilidad de comunicación con el resto de la infraestructura y con otro predios con derecho de vía subterráneo caminos actuales | En comodato por Gob. Edo. |
| Ubicado sobre humedales y sin invasiones. La costa con el pacifico, ya esta concesionada para explotar la piedra bola, y en la bahia para la siembra de ostiones. | ND  | ND  | Predio sin condiciones para edificar por estar dentro de zona de humedales.   | NA                        |
| Ubicado sobre terrenos rocosos y de difícil topografía.   | ND  | ND  | Predio con bajas posibilidades de ser usado por las complicaciones topográficas y de comunicación con que cuenta.   | NA                        |
| Ubicado sobre humedales y sin invasiones.   | ND  | ND  | Predio sin condiciones para edificar por estar dentro de zona de humedales.   | NA                        |